

# Le assemblee condominiali in modalità telematica.

Regolamentazione volontaria e a libera adesione recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la tenuta delle assemblee condominiali in videoconferenza, ai sensi del nuovo art. 66 disp. att. c.c. così come integrato dalla Legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126 del Decreto Legge 104/2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 253 del 13/10/2020, recante: «Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia»

## Sommario

|  |          |
|--|----------|
| Premesse .....   | 2        |
| <b>1. Oggetto e allegati .....</b>                                       | <b>3</b> |
| <b>2. Definizione di assemblee telematiche e relative finalità .....</b> | <b>3</b> |
| <b>3. Condizioni preliminari per l'assemblea on line: .....</b>          | <b>3</b> |
| <b>4. Requisiti della piattaforma on line .....</b>                      | <b>3</b> |
| <b>5. L'avviso di convocazione agli aventi diritto .....</b>             | <b>5</b> |
| <b>6. Lo svolgimento dell'assemblea: .....</b>                           | <b>5</b> |
| <b>7. Norma di rinvio .....</b>  | <b>6</b> |
| <b>8. Clausola compromissoria .....</b>                                  | <b>7</b> |
| <b>9. Modulistica .....</b>  | <b>8</b> |
| 9.1. Formula 1 – Avviso di convocazione all'assemblea telematica .....   | 8        |
| 9.2. Formula 2 - Assenso all'assemblea on line .....                     | 9        |
| 9.3. Formula 3 – Regolamento d'uso dell'assemblea on line .....          | 10       |

## Premesse

La pandemia da COVID-19 ha provocato tanti danni economici perché ha trovato l'Italia impreparata a fronteggiare una problematica che imponeva di svolgere attività, laddove possibile, da remoto.

Recentemente le decisioni dello Stato di investire in strutture che agevolassero la connessione ad internet anche in Comuni con un numero di residenti non superiore alle cinque mila unità, sono rimaste nelle buone intenzioni.

Prima del COVID-19, la mancata copertura internet di tutto il territorio nazionale, non veniva percepita come una problematica particolarmente rilevante stante anche una preferenza generale per gli incontri lavorativi in presenza. Tipico della mentalità italiana è promuovere la conclusione di accordi di persona, magari davanti ad un piatto per pranzare assieme.

Inoltre la poca dimestichezza della popolazione nostrana per l'utilizzo di strumenti tecnologici e gli ostacoli naturali della nostra Penisola rappresentati dalle numerose catene montuose o collinari, hanno di fatto disincentivato gli investimenti in tecnologie utili per operare in videoconferenza.

In un contesto di questo tipo le ristrettezze imposte coi vari DL e DPCM in relazione al contenimento della diffusione del COVID-19, hanno sostanzialmente bloccato le attività italiane.

Il Condominio non ha fatto eccezione soprattutto con riguardo alle assemblee completamente bloccate fino al 18 maggio 2020. A decorrere da tale data, le riunioni sono tornate formalmente possibili, ma le condizioni che andavano comunque osservate hanno reso di fatto irrealizzabili le assemblee in presenza.

L'unico modo per contemperare la necessità di portare avanti le attività condominiali ordinarie e straordinarie (come ad esempio commissionare lavori edili utili per fruire del noti bonus 110%) con quella di salvaguardare la salute pubblica, appare il ricorso all'assemblea con strumenti di telepresenza o similari.

La legittimità di tale possibilità è stata oggetto di dibattiti nei mesi precedenti, ma la principale osservazione da parti di chi ne contestava la validità, era l'assenza di:

- una specifica previsione normativa, oppure nel regolamento condominiale (analogamente alla normativa che consente le videoassemblee nelle società il cui Statuto lo prevede);
- una compiuta regolamentazione.

La recente normativa (il nuovo art. 66 disp att. c.c., come modificato dalla L.126/2020) introduce ufficialmente tale possibilità sicchè viene colmato il vuoto evidenziato nel primo punto, mentre per quanto concerne il secondo, il presente lavoro si propone proprio di fornire una regolamentazione utile da poter essere richiamata di volta in volta nei vari Condomini.

## **1. Oggetto e allegati**

### 1.1. Il presente Regolamento:

1.1.1. disciplina lo svolgimento, in modalità telematica, mediante il ricorso alla teleconferenza audio-video (anche nella forma cosiddetta della “telepresenza”) delle assemblee tra condòmini che, a seguito di specifico atto, decidano di avvalersi di questa modalità con gli scopi appresso indicati

1.1.2. ha lo scopo di proporre una linea guida per la tenuta delle assemblee condominiali in modalità telematica indicando anche quelle caratteristiche minime che si dovrebbero garantire per assicurare l’assoluta equipollenza con l’assemblea tradizionale (in presenza).

1.2. Sono state previste n.3 formule in allegato al presente lavoro – in particolare la numero 3 si intende parte integrante del regolamento ove richiamata - per delineare una regolamentazione interna dello specifico Condominio in integrazione alla disciplina generale costituita dal presente regolamento.

## **2. Definizione di assemblee telematiche e relative finalità**

2.1. Per assemblea condominiale in modalità telematica si intende la possibilità che uno o più aventi diritto partecipino alla riunione da luoghi diversi da quello dell’incontro fissato nella convocazione, avvalendosi di strumenti di teleconferenza, telepresenza o di connessione telematica audio-video a distanza.

2.2. Le assemblee on line, anche denominate in “modalità di videconferenza”, hanno lo scopo di:

2.2.1. promuovere la maggior partecipazione possibile anche in situazioni di pandemia;

2.2.2. ridurre gli spostamenti dei partecipanti e i costi connessi.

## **3. Condizioni preliminari per l’assemblea on line:**

Debbono essere assicurate le seguenti condizioni, da intendersi come presupposti per la tenuta di un’assemblea on line:

3.1. Il Condominio per il quale si intende tenere la riunione on line, deve essere coperto da un’adeguata connessione ad internet; in caso contrario, l’assemblea non può tenersi. La regola di base è che se la prassi condominiale è quella di tenere l’assemblea in presenza in un dato luogo, la modalità telematica non deve costituire una soluzione peggiorativa.

La verifica di tale condizione preliminare è a cura di colui che indice la riunione e non investe eventuali problemi di connessione dovessero verificarsi durante il corso dell’assemblea.

3.2. I condòmini debbono aver fornito il preventivo assenso per tenere l’assemblea nella forma telematica o con la sottoscrizione di una clausola regolamentare, oppure con la firma di un atto specifico;

3.3. I condòmini debbono aver fornito l’autorizzazione a trattare i propri dati in base alle vigenti normative in tema di privacy, con particolare attenzione alla ripresa video.

3.4. Ciascun dispositivo per il collegamento alla teleassemblea deve essere provvisto di webcam (o strumento similare) integrata o esterna.

## **4. Requisiti della piattaforma on line**

La piattaforma on line che ospiterà la tele assemblea deve consentire:

- 4.1. facilità di accesso. Il prodotto scelto deve essere fruibile attraverso risorse e strumenti potenzialmente disponibili per ciascun avente diritto o quantomeno devono essere facilmente reperibili (cellulare, tablet, pc, etc.);
- 4.2. semplicità di utilizzo della piattaforma. Occorre considerare che una piattaforma eccessivamente complicata (molti condòmini non sono certamente esperti di tecnologia) non consentirebbe né un agevole accesso a tutti, né tantomeno una gestione efficace dell'assemblea;
- 4.3. la gestione delle condizioni riguardanti la privacy dei partecipanti, con particolare riferimento al fatto di apparire in video e far sentire il proprio audio. A tal proposito, già al momento del primo accesso alla videoriunione e quindi al momento della propria identificazione, debbono essere disponibili dei *form* da compilare e flaggare obbligatoriamente pena l'impossibilità di partecipare all'assemblea.  
Il partecipante deve anche posizionarsi in modo tale che la telecamera (o *webcam* o altro dispositivo di ripresa) non inquadrì altri soggetti che si trovino nei suoi pressi;
- 4.4. la possibilità di videoregistrare l'assemblea, previa autorizzazione dei partecipanti. Per la registrazione dell'audio, invece, non occorrono autorizzazioni;
- 4.5. di generare le credenziali (preferibilmente individuali e personali) per l'accesso all'assemblea on line;
- 4.6. di identificare in maniera certa il partecipante;
- 4.7. la registrazione degli accessi e il conteggio dei tempi di connessione. In particolare deve essere consentito di tener conto di quante volte ciascuno si è connesso/disconnesso e per quanto e quale lasso di tempo sia rimasto tale;
- 4.8. di integrarsi con i gestionali degli amministratori in modo da importare agevolmente i millesimi e i nominativi dei partecipanti per il calcolo - preferibilmente automatico e in tempo reale - dei quorum costitutivi e deliberativi.
- 4.9. di assicurare la reciproca, biunivoca ed adeguata percezione audio-visiva tra tutti i partecipanti;
- 4.10. di avviare sondaggi e di procedere alle votazioni;
- 4.11. la sincronizzazione nell'espressione dei voti, in caso di ricorso alla votazione per le decisioni da prendere, oppure la conoscenza dell'esito definitivo della votazione solo dopo che l'ultimo partecipante abbia votato. Diversamente, la conoscenza in tempo reale della votazione già eseguita da taluno, potrebbe influenzare la votazione degli altri;
- 4.12. la garanzia di discussione con possibilità di partecipare al dibattito in tempo reale e su un piano di perfetta parità, vocalmente e in chat. La possibilità per ciascuno di manifestare il proprio pensiero è un diritto imprescindibile e può non bastare il solo avvio di una votazione;
- 4.13. la possibilità di condurre le riunioni in modo da gestire e consentire interventi "a rotazione" dei partecipanti;
- 4.14. la visione e lo scambio di documenti attinenti la riunione. La gestione documentale e dei contenuti deve assicurare la possibilità di far apparire in video ciò che si ha sul proprio dispositivo dal quale si è collegati (pc, tablet, etc.) e/o caricare documenti (*files*) rendendoli disponibili anche agli altri partecipanti. Queste funzionalità vanno riconosciute in primis al soggetto che ha avviato la videoassemblea, presumibilmente coincidente con colui che ha indetto la riunione (esempio, l'amministratore) il quale deve poter gestire via via le autorizzazioni per la visualizzazione e condivisione di documenti da parte degli altri partecipanti;
- 4.15. di integrarsi con sistemi avanzati di collaborazione (ad esempio Acrobat pro-DC for Teams o similari) con particolare attenzione a *files* che sia possibile modificare come nel caso del verbale di assemblea, come appresso specificato (vedi articolo 6.5).
- 4.16. la sicurezza dei dati e delle informazioni (audio-video e testo) e, ove prevista, la segretezza dei loro contenuti.

- 4.17. un'applicazione per la sottotitolazione degli interventi dei partecipanti al fine di agevolare la comprensione di quanto espresso da ciascuno.
- 4.18. la possibilità per ciascun partecipante di prenotare il proprio intervento;
- 4.19. L'archiviazione dell'intera videoassemblea svolta e la custodia della stessa in piattaforma con modalità adeguate e rispondenti alla normativa vigente in tema di privacy;
- 4.20. La possibilità di effettuare il download dell'intero contenuto della videoassemblea;
- 4.21. Un motore di ricerca interno per la selezione dei contenuti di videoassemblee precedenti;
- 4.22. La previsione di sistemi gerarchici di autorizzazione attività.

Al vertice c'è chi ha indetto la riunione.

Subito dopo, di *default*, potrebbero essere impostate ulteriori due figure: il presidente (con possibilità di gestire gli interventi anche accendendo o spegnendo l'audio ai partecipanti quando occorre) e il segretario che compila il verbale.

- 4.23. La verifica dei predetti requisiti avviene sotto la responsabilità di chi presiede o indice la riunione.

## **5. L'avviso di convocazione agli aventi diritto**

- 5.1. Le modalità di invio dell'avviso di convocazione sono le medesime dell'assemblea tradizionale: pec, fax e raccomandata.
- 5.2. L'avviso deve contenere, oltre a quanto già previsto dall'art. 66 disp att. c.c.:
  - 5.2.1. le credenziali e le istruzioni per accedere, dettagliate nel modo più chiaro possibile, tenendo conto che il destinatario potrebbe non essere avvezzo alla tecnologia.
  - 5.2.2. lo specifico strumento telematico che dovrà essere utilizzato, ossia la piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione – riportando anche il link per accedervi - nonché l'ora della stessa;
- 5.3. Indicare nell'avviso di convocazione (vedi formula 1), delle avvertenze sulla tenuta dell'assemblea oppure un rimando ad una regolamentazione a parte che disciplini la partecipazione (vedi esempio di regolamento d'uso in formula 3). E' bene, nello specifico, prevedere come comportarsi qualora qualcuno abbia problemi di connessione in modo tale che non venga oltremodo pregiudicato il regolare svolgimento della riunione. A titolo esemplificativo si potrebbe preventivamente disporre di considerare assente chiunque abbia problemi di connessione, per tutta la durata della problematica tecnica, senza poter poi pretendere di tornare indietro su discussioni già definite.  
Se a disconnettersi fossero Presidente o Segretario e non riuscissero a tornare connessi, verranno sostituiti per il proseguo da altri soggetti tra gli aventi diritto e rimasti in linea.  
Ogni patto contrario potrebbe ovviamente essere derogato sul momento con l'assenso degli altri.

## **6. Lo svolgimento dell'assemblea:**

- 6.1. Per lo svolgimento dell'assemblea ci si deve avvalere di idonei applicativi ad uso collettivo che garantiscano l'effettiva compartecipazione degli aventi diritto, la collegialità delle decisioni, la sicurezza delle informazioni scambiate e, ove prevista, la segretezza dei contenuti.
- 6.2. L'assemblea può iniziare solo una volta che sono nominati presidente e segretario tra i condòmini partecipanti;
- 6.3. Il presidente verifica la validità dell'invito all'assemblea la cui dimostrazione è a cura dell'amministratore, nonché il raggiungimento del quorum costitutivo. Ai fini del conteggio del quorum costitutivo, si intendono partecipanti gli aventi diritto che risultino on line ed identificati

dall'amministratore o dal presidente, a decorrere dell'orario fissato per l'assemblea. Inoltre il presidente deve gestire gli interventi disponendo, se serve, un dibattito a rotazione in base all'eventuale prenotazione. Per evitare accavallamenti che creerebbero confusione, il presidente deve poter "silenziare" (togliere l'audio) i partecipanti attivando l'audio solo a chi ha chiesto di manifestare il proprio pensiero;

- 6.4. Il segretario procede ad annotare sul verbale lo svolgimento dell'assemblea e le dichiarazioni dei condòmini che lo volessero.
- 6.5. Il verbale è compilato dal segretario in modalità telematica, su un file che alla fine, una volta chiuso, viene firmato dal presidente con un sistema di sottoscrizione da remoto che abbia valore probatorio come la firma digitale, la firma grafometrica o l'apposizione di una firma in formato immagine accompagnata da un proprio documento di identità che appaiano solo all'amministratore.  
Qualora si verifichi la situazione di annotare una dichiarazione impegnativa di qualcuno che, dunque, andrebbe sottoscritta e firmata sul momento (mantenendo salva la possibilità di proseguire con l'assemblea per verbalizzazioni successive), occorre che si riconosca la possibilità di firmare eventuali dichiarazioni anche prima della chiusura del verbale. Per questo la piattaforma deve dare la possibilità di operare su un file a condivisione avanzata sul tipo di Acrobat pro-DC for Teams o similari. In alternativa, deve prevedere una procedura semplificata e celere per apporre la firma sul file aperto;
- 6.6. Nell'ipotesi in cui nell'ora prevista per l'inizio dell'assemblea o durante lo svolgimento della stessa si verifichino problemi tecnici che rendano non possibile il collegamento in modo ottimale (per esempio efficienza/efficacia dell'audio-video in funzione della banda disponibile nel collegamento, etc.), si potrà – a discrezione del Presidente, che deve valutare le circostanze concrete in relazione alle norme applicabili e allo scopo della riunione –dare ugualmente corso alla riunione.
- 6.7. Nell'ipotesi in cui si verifichino problemi tecnici alla piattaforma elettronica che escludano la piena partecipazione di tutti gli aventi diritto ad un'assemblea condominiale, non si potrà dar corso alla riunione in modalità telematica senza la risoluzione del problema (intendendosi per tale il ripristino delle normali condizioni di interattività della riunione stessa). Trascorsi infruttuosamente un massimo di 30 minuti dal verificarsi del problema senza che questo sia stato risolto o senza che l'eventuale assistenza tecnica della piattaforma utilizzata assicurino che la risoluzione è imminente, la riunione è automaticamente sciolta e dovrà essere riconvocata secondo le disposizioni previste dalla normativa applicabile.
- 6.8. Le ipotesi di criticità tra cui quelle ai punti 6.6 e 6.7 possono essere oggetto di espressa regolamentazione a cura del Condominio (vedi formula 3, che rappresenta un modello esemplificativo in tal senso);
- 6.9. Sul file digitale ad uso "verbale" occorre riportare anche gli eventuali problemi tecnici verificatisi in corso di riunione, le soluzioni dei problemi o l'attestazione della mancata soluzione degli stessi ed ogni altra circostanza rilevante ai fini della validità della seduta in base alle norme specifiche applicabili e a quanto previsto dal presente Regolamento.

## **7. Norma di rinvio**

- 7.1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si rinvia alle disposizioni legislative, statutarie e regolamentari vigenti in materia.

## 8. Clausola compromissoria

8.1. Tutte le controversie derivanti dal presente regolamento e allegati ove espressamente richiamati, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione ed esecuzione saranno devolute ad

un Arbitro Unico  un Collegio di 3/tre Arbitri,

indipendentemente dal numero delle parti, in conformità al Regolamento della Camera Arbitrale Internazionale, che ne amministrerà il procedimento, con Sede legale in Via Kennedy n. 126 - 87036 Rende (Cs)- C.f. 98122040789, e con sedi operative sull'intero territorio nazionale e internazionale, che le parti dichiarano di conoscere ed accettare interamente.

L'arbitro/gli Arbitri procederà/procederanno

rituale  irrituale

e secondo  diritto  equità

Sede (intesa come Provincia o Regione o Comune) di svolgimento dell'eventuale procedimento arbitrale sarà \_\_\_\_\_ ed il luogo (inteso come indirizzo) sarà individuata e comunicato alle parti dalla Segreteria Arbitrale all'atto del deposito della domanda di arbitrato.

## 9. Modulistica

La regolamentazione dell'assemblea condominiale in modalità di videoconferenza è la finalità principale del presente lavoro.

Si ritiene, tuttavia, che la regolamentazione generale, venga affiancata da un'altra individuale che potrebbe trovare espressione nella modulistica da far firmare ai condòmini nell'ambito dei loro diritti disponibili.

### 9.1. **Formula 1** – Avviso di convocazione all'assemblea telematica

S'invita la S. V. all'Assemblea che si terrà il giorno gg/mm/aaaa alle ore 03.00 in prima convocazione e, nel caso non si raggiunga il numero legale, il giorno gg+1/mm/aaaa alle ore 18.00 in seconda convocazione, per deliberare sull'ordine del giorno appresso indicato.

L'assemblea si terrà in modalità di videoconferenza sulla seguente piattaforma <https://www.nomepiattaforma.it,com,eu...>

Allegate alla presente vi sono anche le credenziali individuali per i singoli accessi;

Sono state inviate a ciascuno di voi, all'indirizzo email che ci avete comunicato, le credenziali individuali per i singoli accessi in piattaforma.

Ordine del giorno

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. Varie ed eventuali

## 9.2. Formula 2 - Assenso all'assemblea on line

Io sottoscritto \_\_\_\_\_, cf. \_\_\_\_\_, proprietario dell'unità immobiliare \_\_\_\_\_ sita nel Condominio \_\_\_\_\_,

- autorizzo l'amministratore a tenere le assemblee del Condominio in modalità telematica, attraverso la piattaforma di sua scelta, trasmettendomi le credenziali di accesso con le modalità previste ex art. 66 disp att c.c. per l'invio dell'avviso di convocazione;

F.to \_\_\_\_\_

- autorizzo la ripresa video della mia persona o del mio delegato, permettendo la relativa identificazione;

F.to \_\_\_\_\_

- dichiaro di assumermi la responsabilità sulla ripresa video di cose o altri soggetti dovessero anche accidentalmente attraversare lo spazio visivo della mia postazione;

F.to \_\_\_\_\_

- autorizzo la registrazione dell'assemblea e a tenerne custodita copia per le finalità che riterrà l'amministratore con riferimento alla sua attività in questo Condominio;

F.to \_\_\_\_\_

- dichiaro di essere consapevole che la connessione potrebbe non essere stabile per tutta la durata dell'assemblea e che eventuali disconnessioni dovute a cause non imputabili alla piattaforma elettronica scelta dall'amministratore non potranno essere imputate all'amministratore medesimo o al Condominio e, in tal caso, non avrò alcuna eccezione da opporre a riguardo in alcuna sede anche di giudizio.

F.to \_\_\_\_\_

### 9.3. **Formula 3 – Regolamento d'uso dell'assemblea on line**

Nell'ipotesi in cui nell'ora prevista per l'inizio dell'assemblea o durante lo svolgimento della stessa si verificano problemi tecnici che rendano non possibile il collegamento in modo ottimale (p.es. efficienza/efficacia dell'audio-video in funzione della banda disponibile nel collegamento, etc.), si potrà – a discrezione del Presidente, che deve valutare le circostanze concrete in relazione alle norme applicabili e allo scopo della riunione – dare ugualmente corso alla riunione.

Qualora si verificano problemi tecnici che escludano la piena partecipazione di tutti gli aventi diritto ad un'assemblea condominiale, non si potrà dar corso alla riunione in modalità telematica senza la risoluzione del problema (intendendosi per tale il ripristino delle normali condizioni di interattività della riunione stessa). Trascorsi infruttuosamente un massimo di 30 minuti dal verificarsi del problema senza che questo sia stato risolto o senza che l'eventuale assistenza tecnica della piattaforma utilizzata assicurino che la risoluzione è imminente, la riunione è automaticamente sciolta e dovrà essere riconvocata secondo le disposizioni previste dalla normativa applicabile.

In caso di disconnessione del singolo partecipante l'assemblea si sospenderà per 7 minuti dal momento in cui il presidente si accorgerà della problematica tecnica. In tale ipotesi l'amministratore o altro preposto procederà a contattare il condòmino con problemi di connessione al numero telefonico conosciuto per verificare la possibilità di un nuovo collegamento. Se non dovesse avvenire entro il termine suindicato di 7 minuti, l'assemblea proseguirà normalmente e il condòmino verrà inteso assente per tutta la durata della disconnessione anche a riguardo di eventuali votazioni per deliberare.

Elaborato a cura del dott. Marco Venier, amministratore di Condominio in Roma, docente in vari corsi professionalizzanti per amministratori, responsabile nazionale della Formazione di APICE, giudice arbitro presso la Camera Arbitrale dell'Immobiliare e del Condominio e laureato in giurisprudenza.

Si ringrazia la TEAM MR ([www.teammr.it](http://www.teammr.it)) e i componenti del CSN APICE (in particolare l'avv. Carlo Pikler, il dott. Marco Pietroforte, l'avv. Domenico Fantasia, e Luigi Pennino) per il contributo fornito.

Roma, 15 ottobre 2020