



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori di
condominio e Immobiliari

1974



1970

ANACI
LECCO

Associazione
Nazionale
Amministratori di
Condominiali e
Immobiliari

FAQ EVENTO AMMINISTRATORE ANACI SOCIAL SMART

25 novembre 2020

Rispondono l'Avv. Claudio Belli CSN ANACI e l'Avv. Matteo Notaro – CS ANACI Lecco

1_Come si raccoglie legalmente la firma di segretario e presidente visto che non è possibile pensare/pretendere che tutti abbiano firma digitale scanner stampante ecc.? E' possibile firmare il giorno dopo?

Avv. Belli: Prima della legge 126/20 non c'era una disposizione di legge che imponesse la sottoscrizione del verbale assembleare da parte del presidente e del segretario; conseguentemente, non poteva essere invocata l'illegittimità della delibera, in caso di omessa firma.

Resta il fatto che la sottoscrizione del verbale a cura del presidente e del segretario è utile, ai fini probatori, alla stessa stregua delle scritture private, per dimostrare la provenienza delle dichiarazioni da parte dei sottoscrittori.

La sottoscrizione **ora** è prevista dalla legge 126 per il presidente in caso di assemblea telematica sicché la firma deve essere apposta o in forma digitale o in forma scritta ordinaria. L'assenza di scanner/firma digitale non è una argomentazione rilevante giuridicamente.

Quanto all'altra domanda con la sentenza 31 marzo 2015 n. 6552 la Cassazione ha esaminato il quesito di diritto relativo al fatto se il verbale di assemblea debba essere redatto, corretto e chiuso nel corso dell'assemblea oppure redatto, corretto o modificato anche in assenza dell'organo collegiale, purchè sottoscritto dal Presidente e dal segretario che lo hanno modificato.

La Cassazione ha ritenuto che il verbale ben può essere redatto al termine o dopo la conclusione dell'assemblea perché nessuna disposizione sancisce che il verbale debba essere approvato in assemblea (Cass. 31 marzo 2015 n. 6552).

Di contrario avviso è la dottrina (Celeste addirittura definisce deplorabile la condotta) secondo la quale il verbale va redatto contestualmente allo svolgimento dell'assemblea e prima dello scioglimento della stessa, non potendosi parlare di "verbale" in senso tecnico quando manchi la contestualità tra il documento e il fatto documentato (TRIOLA Il nuovo condominio – 2013). In particolare si sostiene che la contestualità tra attività documentata e redazione del verbale risulta espressamente prescritta dagli articoli 126 e 130 c.p.c. (contestualità dei verbali d'udienza). Ed ancora si sostiene che, ammettendo la possibilità di verbalizzazione successiva all'assemblea, sarebbe vanificata anche la funzione probatoria del verbale, per non dire poi degli inconvenienti pratici che deriverebbero, ad esempio ai condomini assenti che volessero impugnare la delibera (TRIOLA Il nuovo condominio – 2013).

Avv. Notaro: Concordo con quanto scritto dal Collega avv. Belli.

2_E' consentita la convocazione mista? Chi non è dotato di strumentazione perde il diritto a partecipare all'assemblea, a mio avviso.

Avv. Belli: Nessuna norma vieta le assemblee miste. Non rileva in alcun modo l'utilizzazione, nel nuovo art. 66 d.a.c.c., della disgiuntiva «o» che indica semplicemente che l'informazione, contenuta nell'avviso circa il «luogo» della riunione sia alternativa a quella sulla «piattaforma elettronica» e che pertanto l'informazione sullo svolgimento in «videoconferenza» può essere indirizzato ai condòmini **anche** come modalità esclusiva di convocazione (ma tale modalità esclusiva di convocazione non determinerebbe una compromissione dei diritti dei condòmini dissenzienti che non potessero o non volessero partecipare in modalità telematica? Una delibera così orientata non



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori di
Condominiali e Immobiliari

1974



1970

ANACI
LECCO

Associazione
Nazionale
Amministratori di
Condominiali e
Immobiliari

comprometterebbe diritti individuali? (E.A. Correal, Presentazione del seminario di studio organizzato da ANACI Milano il 15 ottobre 2020, in *L'Amministratore*, settembre 2020, p. 7 il quale sottolinea che «le nuove disposizioni (si) esprimono su due direttrici: 1) finalmente, la possibilità di tenere assemblee con condòmini collegati da remoto; 2) doverosamente, la tutela del **condomino che non possa o non voglia utilizzare la modalità di videoconferenza**. Così inquadrata, la tutela del “dissenziente” esige che la maggioranza non possa obbligare ad intervenire in videoconferenza, mentre non richiede obbligatoriamente il preventivo consenso di ogni altro condòmino». Vale richiamare le icastiche argomentazioni, sul punto, di R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, Torino, 2001, p. 157 laddove sottolinea che «si dice, con una proposizione efficace e fortunata, che nel diritto privato “non si comanda che in casa propria”. Dei propri diritti ed interessi dispone soltanto il titolare, il quale vincola esclusivamente sé medesimo»).

Va comunque sottolineato che il novellato art. 66, c. 3, disp. att. c.c. «non è una norma di condotta precettiva primaria» bensì «secondaria» (Così, A. Scarpa, *Nuove norme su assemblee condominiali in videoconferenza, finanziamenti e detrazioni fiscali*, cit.; A. Scarpa, *Assemblee in videoconferenza e basta l'adesione di un terzo*, in *Guida al diritto*, sett./ott. 2020, n. 5, p. 85) giacchè la stessa - dando per scontata la legittimità della assemblea «in video» - si limita ad adeguare i contenuti dell'avviso di convocazione e disciplinare gli effetti della condotta del soggetto deputato ai relativi adempimenti che garantiscano l'effettiva collegialità.

Avv. Notaro: *Concordo con il Collega. Non mi pare che sia vietata l'assemblea mista: si potrebbe assistere ad uno scenario in cui l'assemblea venga convocata “di presenza” ma vi siano condomini che chiedano, ed ottengano, di partecipare “da remoto” invocando il sesto comma dell'art. 66 disp. att. c.c. In tale ipotesi, peraltro, la partecipazione necessita del previo consenso dei condomini.*

Ritengo anche che già nella convocazione dell'assemblea in presenza si possa indicare la possibilità – per chi interessato – di partecipare da remoto, ma con l'avvertimento che in tal caso occorrerà l'acquisizione del previo consenso dei condomini.

3_Ma come facciamo ad avere il consenso visto che non possiamo convocare le assemblee?

Avv. Belli: *Se ci si riferisce alla modifica del regolamento il problema non è giuridico ma di applicazione pratica.*

Avv. Notaro: *Concordo con il Collega avv. Belli ed aggiungo solamente che le assemblee ben si possono convocare, tanto in presenza quanto con la modalità di videoconferenza, tenendo sempre presente le eventuali criticità di entrambe le scelte.*

4_Buongiorno, per inserire la modalità in videoconferenza nei regolamenti, in caso di regolamenti condominiali contrattuali, visto che non si raggiunge mai l'unanimità, è consigliabile inserire all'ODG " eventuale redazione regolamento assembleare, modalità assemblea in videoconferenza: decisioni in merito"?

Avv. Belli: *La modifica al regolamento finalizzata ad introdurre la possibilità di tenere le assemblee in forma telematica non richiede affatto l'unanimità ma la maggioranza ex art. 1136 c. 2 c.c.*

Avv. Notaro: *Assolutamente d'accordo: l'unanimità non riguarda la modifica del regolamento, dovendosi in quel caso fare solo riferimento all'articolo del codice civile citato dal Collega.*



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori di
condominio e Immobiliari

1974



1970

ANACI
LECCO

Associazione
Nazionale
Amministratori di
Condominiali e
Immobiliari

5_ Se il presidente dell'assemblea è un condòmino in remoto selezionato all'avvio della riunione, le informative di consenso alla tele-assemblea dovranno essere spedite in extremis dall'amministratore al presidente che è nominato in quel preciso momento, e ciò può rappresentare un problema di tempi.

Avv. Belli: *E' un problema pratico non giuridico.*

Avv. Notaro: *Concordo con il parere del Collega avv. Belli*

6_ Buongiorno, se noi inviamo richiesta di consenso all'assemblea in videoconferenza ma i condomini non rispondono?

Avv. Belli: *In assenza di clausola regolamentare l'assemblea non si può tenere. Se si tiene l'assemblea senza il consenso dei condòmini e senza clausola del regolamento la delibera è annullabile.*

Avv. Notaro: *Concordo con il Collega avv. Belli. Le ipotesi sono solamente due: o vi è previsione espressa nel regolamento oppure occorre necessariamente raccogliere il consenso.*

7_ E se un condomino non ha nessun mezzo telematico per presenziare e ricevere la convocazione on line (persona anziana)?

Avv. Belli: *Non si può imporre al condomino l'utilizzazione degli strumenti informatici. Per questo motivo ritengo che l'imposizione di una modalità di tenuta dell'assemblea in sola modalità telematica sia illegittima.*

Il "consenso" attiene alla possibilità di tenere l'assemblea telematica. Credo che ci sia un equivoco di fondo sul concetto di "previo consenso".

Il "consenso" in questione non riguarda la individuale manifestazione di disponibilità del singolo a partecipare con la modalità telematica ma è un consenso più generale a tenere l'assemblea con quella modalità.

La differenza è radicale.

Una cosa è il "diritto (disponibile) di ciascuno" a partecipare con quella modalità (un condomino potrebbe decidere una volta di partecipare da remoto e un'altra volta in presenza), tutt'altra cosa è il consenso a tenere l'assemblea con quella modalità.

Ciò significa che l'avente diritto Tizio - collegato telematicamente - potrebbe sempre e comunque opporre all'assemblea la circostanza che soltanto una parte della compagine (e non tutti i condomini) ha manifestato il consenso alla tenuta dell'assemblea in telematica e, conseguentemente, sollevare l'eccezione di invalidità della stessa deliberazione per poi impugnarla (stiamo parlando ovviamente dell'ipotesi dell'assenza di clausola regolamentare).

In conclusione il comportamento concludente del singolo presente in assemblea e consenziente non preclude la possibilità di impugnativa per violazione della prescrizione normativa del "previo consenso di tutti i condomini".

In parole ancora più banali "il fatto che io condomino Tizio sono presente in assemblea telematica non mi impedisce di rilevare che mancano i consensi dei condomini X Y Z posto che tali consensi sono requisiti di validità della delibera. Pertanto impugno la delibera anche se io presenzio in modalità telematica".

Sul punto per esempio T. Triola, Brevi osservazioni sulla disciplina delle assemblee in "modalità di video conferenza": ritornano i dilettanti allo sbaraglio, giovedì, 5 novembre 2020 dice «Infine, in mancanza di una diversa espressa previsione, è da ritenere che il consenso può essere manifestato



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori di
Condominiali e Immobiliari

1974



1970

ANACI
LECCO

Associazione
Nazionale
Amministratori di
Condominiali e
Immobiliari

con qualsiasi forma e quindi anche verbalmente, il che peraltro comporta problemi in ordine alla prova nel caso di contestazioni. È comunque da escludere che la mancata risposta all'interpello possa valere come tacito consenso, in considerazione della eccezionalità delle ipotesi di silenzio-assenso». Mi permetto sommessamente di far rilevare che il riferimento al "consenso" contenuto nella norma è molto complicato da interpretare tanto che anche Antonio Scarpa afferma che «Ma come si spiega e che valore ha questo «previo consenso» unanime per permettere ad uno, o a più, degli aventi diritto, di intervenire in assemblea mediante strumenti di telecomunicazione?» (Antonio Scarpa, Condominio: L'assemblea e il rebus della videoconferenza, Norme e Tributi, 21 ottobre 2020). Conclusivamente sottolinea che il «consenso» in esame non costituisce un nuovo requisito di validità né appare essere espressione di un principio di autoresponsabilità che impedisce il ricorso successivo alla tutela giurisdizionale bensì «verrebbe da dire: una prescrizione di legge in senso formale che non rivela, però, alcuna reale attitudine ad esprimere norme».

Avv. Notaro: *La mia interpretazione è che il Legislatore ha fatto una scelta di campo, volta a favorire le assemblee in videoconferenza e quindi reputo che se la maggioranza dei condomini modifica il regolamento prevedendo la possibilità di tenere la tele-assemblea sia difficile contestare la legittimità, alla luce del dettato normativo.*

E' chiaro che quella in questione è proprio una della criticità della normativa (si pensi non solo agli anziani, ma anche i meno abbienti che non possono permettersi l'acquisto di smartphone/tablet/pc con videocamera): ma ritengo, come detto, che sia stata fatta una scelta da parte del legislatore. D'altro canto, anche la modalità di presenza può porre problemi di partecipazione a soggetti che abbiano, ad esempio, difficoltà di spostamento, tanto che viene frequentemente utilizzata la delega.

8_Non ho capito perché non si posso effettuare un'assemblea mista (in presenza e in video conferenza) piuttosto che avere la totalità dei consensi all'assemblea in videoconferenza (molto più difficile avere il 100% dei consensi prima dell'assemblea). Nel caso di assemblea mista, si dà la possibilità a un condòmino di scegliere dove partecipare.

Come sopra. Nessuna norma vieta le assemblee miste anzi, riterrei che potrebbero esserci profili di illegittimità della deliberazione (o, peggio, della clausola regolamentare) che imponesse che tutti debbano collegarsi in modalità telematica

Avv. Notaro: *Anche io mi riporto a quanto già detto rispondendo alle precedenti domande.*

9_Il Condòmino che desidera dare la delega ad una persona deve inviarla all'Amministratore prima dell'assemblea?

Avv. Belli: *Direi di sì.*

Avv. Notaro: *Assolutamente d'accordo.*

10_Perché la normativa prevede che ci debba essere un consenso da parte della maggioranza o della unanimità. Non sarebbe più logico che la scelta fosse del singolo partecipante? ossia che ciascuno dia o meno il consenso per se stesso?

Avv. Belli: *Rinvio a quanto sopra*

Avv. Notaro: *Il problema è quello di evitare che taluno ritenga invalida l'assemblea se tenuta in video conferenza, donde la previsione di un previo consenso alla modalità della tele-assemblea.*

11_Come si può garantire la privacy nelle assemblee per i condomini che partecipano in remoto con presenza possibile di terze persone (familiari, amici ecc.)??

Avv. Belli: *Lascerei la risposta ad un esperto di privacy.*

Avv. Notaro: *Mi unisco al Collega avv. Belli: la tematica della privacy è molto delicata e non può essere affrontata con superficialità, tanto più nel caso di video conferenza, nella quale esiste il delicato problema delle riprese audio video.*

Nota dell'Avv. Notaro: *Segnalo che l'emendamento presentato ieri alla Camera è stato approvato. Infatti, sul sito web ufficiale della Camera si legge che relativamente alla seduta n. 432 del 25.11.2020 ore 9.30 "La Camera ha approvato, in via definitiva, il disegno di legge di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, recante misure urgenti connesse con la proroga della dichiarazione dello stato di emergenza epidemiologica da Covid-19 e per la continuità operativa del sistema di allerta Covid, nonché per l'attuazione della direttiva (UE) 2020/739 del 3 giugno 2020 (Approvato dal Senato) (C. 2779)".*

Pertanto, il quorum da considerare ai fini del previo consenso per le assemblee in videoconferenza non sarà più quello dell'unanimità, bensì quello della maggioranza.