Condominio: le regole per le riunioni on-line

21 Dicembre 2020

La situazione di emergenza sanitaria ha sicuramente contribuito ad accelerare l'approvazione di una norma che semplificasse lo svolgimento delle riunioni di condominio attraverso l'impiego di piattaforme telematiche il cui utilizzo, derivato dalla necessità di mantenere il distanziamento sociale, ha ormai trovato piena diffusione in diversi ambiti.

Finalmente, quindi, la teleassemblea è diventata una realtà e si auspica che ciò possa agevolare anche l'approvazione degli interventi rientranti nel cd. Superbonus 110%.

Le regole per la convocazione della teleassemblea non sono molto diverse da quelle ordinarie ma impongono alcune cautele che è opportuno rispettare per non rischiare di vanificare poi gli esiti della riunione con vizi formali.

Le previsioni dell'articolo 66 disp. att. Cod. civ., che rappresenta la norma cardine per la convocazione delle assemblee di condominio, nella sua nuova formulazione possono così essere schematizzate:

- **è possibile convocare l'assemblea in videoconferenza**. In tale caso nell'avviso di convocazione dovrà essere indicata la piattaforma telematica che sarà utilizzata (con indicazione di data, ora e indicazioni per il collegamento);
- per poter convocare la teleassemblea è necessario che **la maggioranza dei condomini sia d'accordo** (il consenso dovrà essere acquisito in tempo utile). In alternativa si ritiene possibile lo svolgimento in **modalità mista**. In tal caso è comunque opportuno acquisire in forma chiara e certa il consenso di coloro che parteciperanno da remoto;
- il consenso dei condomini non è necessario laddove il **regolamento di condominio** abbia già previsto disciplinato la teleassemblea (ipotesi al momento residuale). E' ovviamente possibile che l'assemblea si riunisca per approvare una modifica del regolamento di condominio introducendo l'utilizzo della modalità telematica affinchè non sia necessario per le volte successive l'acquisizione del consenso;
- laddove mancasse il consenso della maggioranza dei condomini e l'assemblea dovesse comunque riunirsi in videoconferenza non si ritiene possa essere valido il consenso acquisito in quella sede;
- non sono state modificate le modalità per l'invio della convocazione che quindi restano: posta raccomandata, Pec, fax o consegna a mano;
- il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, deve essere trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione;
- è importante assicurare la facilità del collegamento e la possibilità di registrare ingressi, presenze ed eventuali abbandoni nonché la verifica delle deleghe (che in ogni caso devono essere scritte); è inoltre necessario garantire a tutti il diritto di intervento e di presa visione dei documenti eventualmente in discussione.