

ASSEMBLEE IN VIDEOCONFERENZA-COSA DICE LA LEGGE

ASSEMBLEE CONDOMINIALI TRAMITE ZOOM

Negli ultimi tempi, soprattutto a causa dell'emergenza COVID, le assemblee condominiali vengono svolte prevalentemente online, tramite piattaforme di videoconferenza quali **Zoom** o Skype.

Ovviamente, il legislatore del 1942 non poteva includere la possibilità di un'assemblea condominiale in videoconferenza, **né tantomeno la riforma del 2012 ha introdotto questa possibilità**, essendosi limitata a definire come l'avviso di convocazione, contenente indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, anche mezzo di posta elettronica certificata.

MODALITÀ DI CONVOCAZIONE SECONDO L'ARTICOLO 66

Infatti l'articolo 66 disp. att. **cod. civ.**, dopo la **Riforma del condominio**, è stato modificato come segue:

«L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata,

posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.»

Quindi, l'avviso di convocazione dell'assemblea deve contenere anche l'indicazione del luogo, da intendersi come unico.

Nel caso di un'assemblea in videoconferenza, invece, **l'incontro avviene fra più persone dislocate in sedi diverse.**

L'idea comune ha, comunque, sempre considerato l'assemblea di condominio come un'assemblea funzionale ad un luogo fisico, alla presenza dei condòmini e al titolare dell'amministrazione condominiale.

Tale idea, soprattutto da marzo del 2020, è andata scemando, essenzialmente per motivi di necessità.

Parte della dottrina ha contestato la possibilità di un'assemblea condominiale a distanza, ritenendo, comunque, indispensabile la compresenza fisica di tutti i partecipanti.

LE NOVITÀ PREVISTE DAL DL 104-20

In tutti i casi, la legittimità di un'assemblea in streaming non può essere contestata, soprattutto in virtù della novità apportata dall'articolo 63 del **DL**

104-20 (1) che ha inserito una modifica all'art 66 disp. att. cod. civ. ,
aggiungendo dopo il quinto comma:

«Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale,
previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può
avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal
segretario e sottoscritto dal presidente, e' trasmesso all'amministratore e a
tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione».

NOTE

(1) Convertito dalla **legge 126-20**.

PER APPROFONDIRE

[www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2020/11/02/151548-
assemblea-condominiale-in-videoconferenza-quali-sono-le-difficolta](http://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2020/11/02/151548-
assemblea-condominiale-in-videoconferenza-quali-sono-le-difficolta)