

## ***Assemblee condominiali e videoconferenza: un intervento legislativo con non aiuta, anzi.***

Avv. Maurizio Voi

Avv. Alvisè Cecchinato

Mentre i preoccupanti dati della pandemia agitano lo spettro di un nuovo *lockdown*, ovvero comunque di misure restrittive alle riunioni di persone, giunge proprio ora il tanto atteso emendamento sulle assemblee condominiali.

Dopo anticipazioni nei mesi scorsi rivelatesi errate, ecco, nella conversione del decreto "agosto", a metà ottobre di questo *annus horribilis* 2020:

- una proroga del termine per la convocazione dell'Assemblea per l'approvazione del bilancio (i sei mesi ex art. 1130 n. 10 c.c. sono sospesi *fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020*; sempre che, beninteso, non fossero già scaduti ... );

- inoltre, due modifiche strutturali all'impianto del diritto condominiale (non limitate all'emergenza, intendiamo dire), nelle disp. att. c.c., e precisamente dell'art. 66:

a) al terzo comma, dopo le parole: *"e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione"* sono inserite le seguenti: *"o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa"*;

b) dopo il quinto comma è aggiunto il seguente: *"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, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione"*.

Logica la prima, sull'ordine del giorno (ci mancherebbe che, prevedendosi la videoconferenza, non contenesse le specifiche per connettersi).

Pessima la seconda.

Cosa s'intende con lo stabilire che *"la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza"* *"anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini"* ?

In questi mesi si era affermata la prassi della c.d. doppia convocazione: in luogo fisico (ossia la classica sala, magari più grande per poter rispettare il distanziamento), ma anche in stanza virtuale: nel senso che veniva data la possibilità (spesso vivamente consigliandola, ma come opzione), a chi lo volesse, di connettersi con la videoconferenza, per parteciparvi da remoto.

Si dava per pacifico, in sostanza, che una convocazione esclusivamente in una stanza virtuale presupponesse una previsione regolamentare contrattuale, opponibile a tutti, o l'unanimità dei consensi.

Mentre per la partecipazione connettendosi in videoconferenza era sufficiente il consenso del singolo, che previamente avvisato ne accettava la modalità, quale libera e consapevole scelta.

Al singolo, insomma, era rimessa la scelta se partecipare in presenza, affrontando la trasferta e, di questi tempi, i rischi di contagio, o collegarsi da casa: magari con qualche inevitabile limitazione, nonostante i progressi della tecnologia e delle telecomunicazioni, ma anche con apprezzabili vantaggi.

Ora il *"previo consenso di tutti i condomini"* è previsto quale presupposto non di una convocazione esclusivamente in una stanza virtuale, ma della semplice partecipazione attraverso strumenti di videoconferenza.

Previo, e di tutti: vuol dire che, per consentire a chi preferirebbe restare comodamente a casa propria, servirà raccogliere in anticipo, giocoforza per iscritto onde poterne avere prova, del via libera degli altri ...

Così ragionando, la videoconferenza nelle assemblee, che doveva essere facilitata, viene fortemente ostacolata, e praticamente esclusa nella generalità dei casi.

Con una mano, per favorire il mitico *superbonus 110*, si abbassa il quorum di approvazione di lavori di notevole entità alla ordinaria maggioranza semplice (e si stabilisce che basterà persino per l'opzione della cessione del credito, con buona pace, pare, di un diritto proprio del singolo).

Con l'altra mano, si affossa la videoconferenza, nonostante appaia essere non solo lo scenario prossimo, in un futuro di sempre maggiori connessioni tra le persone via internet e social, ma anche quello più confacente alla attuale situazione emergenziale per le note ragioni sanitarie.

*Maurizio Voi, Avvocato in Verona*  
*Alvise Cecchinato, Avvocato in Portogruaro*