ATTUALITÀ

L'assemblea condominiale in videoconferenza: opportunità o problema?

di **Fondazione AIDR** · 6 febbraio 2021, 13:56

di Federica De Pasquale Responsabile Osservatorio Condominio Digitale – AIDR

Da quasi un anno ci siamo abituati a "vivere on-line", una necessità imposta dalla pandemia che ha portato anche i meno avvezzi di noi a introdurre nel quotidiano carrelli per la spesa virtuali e parole come DAD, smart working o webinar.

Ecco che, in un panorama così "connesso", sembra del tutto normale organizzare e partecipare ad un'assemblea di condominio in videoconferenza, ma nei fatti non è così.

Lo dimostra l'irrisorio numero di assemblee condominiali che si stanno svolgendo con questa modalità da quando è stata normata, ottobre 2020, tramite le modifiche apportate all'articolo 66 delle disposizioni per l'attuazione al codice civile con due emendamenti rispettivamente alla legge 126/2020 e poi alla legge 159/2020. Sono molteplici i motivi che non consentono a tale procedura di decollare all'interno della realtà condominiale e, a mio avviso, non di facile soluzione, almeno in tempi brevi.

Partiamo dagli amministratori di condominio, molti dei quali non abituati ad usare la tecnologia per gestire la contabilità dei propri amministrati e ancor meno capaci ad organizzare un'assemblea utilizzando strumenti informatici. Oppure, come ravvisa chi sta adoperando tale modalità, il problema è anche la procedura per la convocazione che risulta più complessa, dovendo richiedere ogni volta il consenso della "maggioranza dei condomini" affinché si possa considerare l'assemblea in videoconferenza validamente convocata (*si legga a margine l'art.66 Disp. Att. C.C.*). Un'ulteriore difficoltà individuata dagli amministratori è quella di garantire la partecipazione di tutti gli aventi diritto e che gli stessi riescano a rimanere connessi per l'intera durata **dell'assemblea**.

Che dire poi dei condòmini, in questo caso ci si scontra con un duplice problema, da una parte quello che non abbiamo a che fare con “nativi digitali”. La maggioranza dei proprietari, infatti, sono persone anziane che hanno difficoltà ad usare computer, tablet e smartphone. Dall’altra vi è la radicata convinzione dei condomini di sentirsi a proprio agio nel seguire la discussione dell’assemblea in presenza, considerando tale modalità anche più rispettosa del loro diritto ad intervenire nel corso della discussione.

Nei fatti, su quest’ultimo aspetto, non hanno tutti i torti perché il legislatore, scarso conoscitore della materia condominiale, ha approvato un emendamento poco chiaro e pasticciato, se pur inserito nel giusto contesto, quale l’articolo 66 per le disposizioni d’attuazione del codice civile. Articolo, voglio ricordarlo, inderogabile e che, quindi, prevale su qualsiasi disposizione per la convocazione dell’assemblea prevista dal regolamento di condominio anche se di natura contrattuale.

Infine, dovendo garantire a tutti i condomini il diritto a partecipare e ad intervenire nel corso dell’adunanza, come recita il codice civile, il problema sorge per quelle realtà condominiali molto numerose che superano anche le 100 o 200 unità abitative, dove risulta già complessa la gestione dell’assemblea in presenza figuriamoci a distanza, come si sa il *bon ton* non è sempre di casa durante le assemblee e spesso anche il presidente, nominato tra i presenti, non risulta all’altezza del suo compito di arbitro della situazione e garante che i partecipanti siano solo gli aventi diritto. Senza considerare la difficoltà che potrebbe avere per controllare la veridicità delle deleghe che devono essere scritte, come prevede sempre il codice civile all’articolo 67 Disp.Att..

Eppure in questo periodo, in cui vige il divieto di assembramento, ci saremmo aspettati un boom di assemblee straordinarie in videoconferenza, indispensabili per portare in approvazione, quanto meno, le ristrutturazioni degli edifici usufruendo degli incentivi fiscali ed in particolare del super bonus del 110%, invece non è così.

Al di là delle difficoltà burocratiche sulle procedure per accedere a questi incentivi, prorogati con la *legge di Bilancio 2021* solo fino a dicembre 2022 e in cui sono stati compresi anche i lavori per l’abbattimento delle barriere architettoniche, in molti condomìni si cerca una soluzione che consenta lo svolgimento dell’assemblea in presenza, considerando che anche l’ultimo D.P.C.M., entrato in vigore il 14 gennaio scorso, non vieta che le riunioni private si possano svolgere dal vivo, ma raccomanda fortemente che avvengano in modalità a distanza.

Solo il tempo ci permetterà di valutare se le assemblee di condominio in videoconferenza diventeranno una prassi abitudinaria o meno, intanto sarebbe opportuno procedere ad una

maggiore digitalizzazione dei condomini e degli amministratori tramite corsi di formazione specifici e rendendo obbligatoria l'apertura di una casella di posta elettronica certificata (PEC). Molto probabilmente andrà regolamentata meglio anche la procedura necessaria per la convocazione, così come quella per lo svolgimento. In base alla normativa attualmente in vigore, infatti, è molto probabile che potremmo assistere a numerose impugnazioni davanti all'Autorità giudiziaria delle delibere assunte durante le assemblee in videoconferenza e, probabilmente, anche ad un intervento del Garante per la protezione dei dati personali per una possibile violazione della privacy relativa alla detenzione dei dati dei singoli condomini da parte di terzi non autorizzati.

Testo dell'articolo 66 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile

L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 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 o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. 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.

Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei 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.

Articolo pubblicato su Istituzioni24: https://www.istituzioni24.it/2021/02/06/lassemblea-condominiale-in-videoconferenza-opportunita-o-problema/

© 2026 Istituzioni24