

ASSEMBLEA E VIDEOCONFERENZA

webinar

Avv. Alvise Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

ad oggi (3.6.20) :

ASSEMBLEA SOLTANTO IN VIDEOCONFERENZA
(senza possibilità di partecipazione in sala)

> non si può fare

(unica eccezione: regolamento contrattuale)

ASSEMBLEA IN "MODALITÀ MISTA"

(possibilità di partecipazione o in sala o in videoconferenza)

> si può fare ma è complicato, e oneroso

(basti considerare: strumentazione, verbalizzazione)

: non è il futuro auspicabile

l'assemblea soltanto in videoconferenza
(senza possibilità di partecipazione in sala)
non si può fare; perché ?

nonostante dpcm, faq e app ...

le norme - vecchie e nuove - non la ammettono:

- art. 66 disp. att. c.c., sulla convocazione (cfr. Cass. 144461/1999)
- d.l. 18/20 "cura Italia", art. 73 su Semplificazioni in materia di organi collegiali, e art. 106, su Società

e infatti:

- linee guida CS Anaci Nazionale (mai videoconferenza)
- linee guida CS Anaci Veneto (solo modalità "mista")

- **dpcm**: contenevano la raccomandazione che *“sono adottate, in tutti i casi possibili, nello svolgimento di riunioni, modalità di collegamento da remoto”* (ma quali sono i casi possibili?)
- **faq**: nel sito della Presidenza del Consiglio comparvero una domanda e risposta (nella sezione Riunioni) così: *“Sono vietate le assemblee condominiali? Sono da considerarsi assembramenti di persone? Sì, le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere”* (ma come si fa a rispettare la normativa che presuppone esattamente il contrario ?)
- **app** : *“ci sei anche tu ?”*

p.s.: norma sparita, e emendamento per riproporla

- la norma sparita: art. 212 ter d.l. rilancio (n. 34), che modificava peraltro il d.l. cura (n. 18) (avrebbe dovuto introdurre un comma 21 bis all'art. 83; era presente nel testo approvato in consiglio dei ministri (annunciato, e diffuso) ma poi è risultata cancellata nella versione finale (in gazzetta ufficiale)

> quella norma, abortita, prevedeva un rinnovo dell'incarico di amministratore, e un differimento dei termine per la convocazione dell'assemblea per la approvazione del rendiconto

>> nulla si prevedeva sulla possibilità di usare la videoconferenza nelle assemblee

- gli emendamenti per reintrodurla: trattano anche della possibilità di usare la videoconferenza nelle assemblee (quello "Anaci": molto prodente, in pratica solo modalità "mista")

**La partecipazione all'assemblea di condominio
mediante mezzi di telecomunicazione e l'assemblea in videoconferenza:
limiti e prospettive
Linee Guida a cura del Centro Studi ANACI della Regione Veneto 28.4.20**

2) le assemblee, allo stato, vanno convocate in un luogo fisico nel rispetto di tutte le prescrizioni e le precauzioni imposte per garantire il distanziamento interpersonale

6) L'ipotesi di convocazione dell'assemblea esclusivamente in uno spazio (stanza) virtuale, in mancanza di un intervento normativo ad hoc, potrebbe fondarsi su previsioni regolamentari contrattuali opponibili a tutti i condòmini (quindi in caso regolamento predisposto dal costruttore ancora unico proprietario ovvero, una volta formatosi il Condominio, attraverso una modifica regolamentare pattuita per iscritto da tutti e poi trascritta)

3) potrà essere consentita, tuttavia, la partecipazione dei condòmini mediante mezzi di telecomunicazione e in videoconferenza, purché tale opzione sia liberamente, consapevolmente ed espressamente accettata dal singolo condomino;

4) L'assemblea, ai fini di cui sopra, potrà essere contestualmente convocata in uno spazio (stanza) virtuale, con in particolare le seguenti attenzioni: possibilità di interagire dell'intervenuto in videoconferenza con gli altri intervenuti (tanto coloro i quali siano presenti, personalmente o per delega, nel luogo fisico della convocazione, quanto coloro i quali partecipino a loro volta mediante mezzi di telecomunicazione) ed esprimere il proprio voto; ...

Linee Guida a cura del Centro Studi ANACI della Regione Veneto 28.4.20

1) L'amministratore è esortato ad esercitare appieno, in scienza e coscienza, le proprie attribuzioni, evitando passaggi assembleari superflui;

5) È opportuno che l'avviso di convocazione contenga ogni informazione necessaria per facilitare ai condòmini la partecipazione alla riunione, quindi anche attraverso mezzi di telecomunicazione e videoconferenza, nei limiti di cui sopra.

l'assemblea in modalità "mista" (possibilità di partecipazione o in sala o in videoconferenza) si può fare, ma è complicata e onerosa; perchè ?

- sala: deve, comunque, essere idonea per tutti i condomini
- strumentazione: deve, necessariamente, consentire audio (e video) con reciprocità tra presenti e collegati
- verbalizzazione: deve, di principio, rappresentare quanto accade in sala tra i presenti, come integrato in remoto dai collegati

GIURISPRUDENZA

- quanto al consuntivo, Cassazione civile sez. II, 28/04/2017, n. 10621: *L'amministratore può agire a prescindere dalla delibera di approvazione assembleare della ripartizione* (trattandosi di formalità che non costituisce un presupposto processuale o una condizione dell'azione monitoria)
- quanto al preventivo, Cassazione civile sez. II, 11/01/2017, n. 454: *L'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria non richiede l'approvazione dell'assemblea condominiale* (trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea)

per chi volesse più citazioni giurisprudenziali:

Cass. n. 2452/1994: L'amministratore di un condominio è legittimato ad agire, ex art. 1130 e 1131 c.c. contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, nonostante la mancanza del piano di riparto delle spese approvato dall'assemblea e dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea condominiale.

Cass. n. 14665/1997: L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo.

Cass. n. 10621/2017: La delibera di approvazione assembleare del piano di ripartizione delle spese non costituisce un presupposto processuale o una condizione dell'azione monitoria, posto che la legittimazione ad agire dell'amministratore nei confronti del condòmino moroso per la riscossione delle quote trova fondamento direttamente nelle disposizioni di cui agli art. 1130 e 1131 c.c., rivelando l'esistenza o meno di uno stato di ripartizione approvato dall'assemblea soltanto in ordine alla fondatezza della domanda, con riferimento all'onere probatorio a suo carico.

Cass. n. 454/2017: Nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea.

Egregio condòmino, in data _____ Le è stato inviato il rendiconto consuntivo, completo di quanto previsto dall'art. 1130bis c.c., e il preventivo di gestione, redatto sulla base dell'ultimo esercizio, tenendo conto di criteri di ragionevolezza; ad entrambi i bilanci che ha ricevuto erano allegati i relativi riparti, secondo i quali per la Sua unità sono dovuti contributi per _____, che salvo errore non risultano versati.

L'Assemblea prevista per la approvazione dei bilanci e dei riparti non ha potuto tenersi, a causa la emergenza Covid19, ma ciò nondimeno i contributi devono essere pagati, essendo il credito del Condominio comunque liquido ed esigibile, e suscettibile anche di recupero forzoso, come affermato ripetutamente dalla giurisprudenza (Cass. 28/04/2017, n.10621; Cass. 11/01/2017, n. 454).

Tra i compiti specifici dell'Amministratore vi sono l'erogazione delle spese e la riscossione dei contributi (art. 1130 n. 3 c.c., art. 1135 II° c.c.) e anche in forza delle norme regole generali sul mandato è doveroso, pena l'impossibilità di provvedere alla gestione e quindi una interruzione dei servizi che certamente nessuno vuole, che i condòmini facciano avere per tempo all'Amministratore i mezzi necessari alla gestione stessa e all'adempimento delle obbligazioni (art. 1719 c.c.). Tanto ricordato, e certo della comprensione, _____

Il Recupero dei crediti anche senza delibera dell'assemblea dei condomini in stato d'emergenza COVID-19

Linee Guida a cura del Centro Studi ANACI della Regione Veneto 1.4.20

- 1) si raccomanda, nella compilazione del rendiconto, di seguire analiticamente le prescrizioni dettate dall'art. 1130bis c.c., ponendo più attenzione alla "nota sintetica"***
- 2) si raccomanda, nella compilazione del preventivo, di adottare dei criteri logici matematici, che partano dal consuntivo dell'esercizio precedente e eventualmente lo aggiornino all'esercizio in corso con aggiustamenti determinati***
- 3) si raccomanda, nell'invio del rendiconto consuntivo ex art. 1130bis c.c. e del preventivo, di far chiaramente presente che l'impossibilità di convocare l'Assemblea non può equivalere a sospendere o rinviare i pagamenti dei contributi, menzionando se del caso la giurisprudenza per cui il credito del Condominio è comunque liquido ed esigibile, ed anche suscettibile di recupero forzato, tanto quanto al consuntivo, tanto quanto al preventivo.***

e se la diffida non basta ?

Art. 63 disp.att. c.c.: *Per la riscossione dei contributi in base allo **stato di ripartizione approvato dall'assemblea**, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo*

opzioni:

- comunque ricorso per ingiunzione (esecutività: ex 63 disp.att. c.c.? ex 642 II c.p.c. ?) (allegati: solo bilanci e riparti ? anche pezze giustificative ?) (GdP San Donà di Piave 7.4.20 n. 105/20)
- atto di citazione (problema: mediazione obbligatoria ! soluzione: proposizione contestuale ?) (eventualmente ingiunzione in corso di causa)

ma di questo se ne occuperà il legale