

ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvisè Cecchinato
Centro Studi Anaci Veneto

ASSEMBLEA CONDOMINIALE IN TEMPO DI PANDEMIA

- 1) ASSEMBLEA IN PRESENZA: CONSENTITA O VIETATA ?
- 2) NECESSITA' DELL'ASSEMBLEA ?
- 3) LA NOVITA' NORMATIVA: **IL NUOVO ART. 66 DISP. ATT. COD. CIV.**
- 4) ASSEMBLEA **ON LINE**
CONSENTITA SINGOLARMENTE
- 5) ASSEMBLEA **ON LINE**
CONSENTITA PER REGOLAMENTO
- 6) FORMULA DI ORDINE DEL GIORNO E
TRACCIA DI PROPOSTA DI DELIBERA
- 7) RISCHIO DI IMPUGNAZIONI E
QUALCHE CONSIGLIO ...

QUALCHE CONSIGLIO ...

DA SUBITO

- **PROMUOVERE LA MODIFICA
DEL REGOLAMENTO
PER LA MODALITA' ONLINE**

PER ORA

- **CONTINUARE A CONVOCARE
L'ASSEMBLEA
IN MODALITA' MISTA**

(LINEE GUIDA CS ANACI VENETO)

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;

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; ...

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.



1) ASSEMBLEA IN PRESENZA: CONSENTITA O VIETATA ?

ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvisè Cecchinato

Centro Studi Anaci Veneto

v. normativa emergenziale, nazionale e locale

- limitazioni alle riunioni

“sono sospesi i convegni i congressi e gli altri eventi ... è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza” (art. 1, comma 10, lettera o) d.p.c.m. 14.1.21 = art. 3 d.p.c.m. 2.3.21)

- limitazioni agli spostamenti (fissi: x orari; variabili: x zone)

“salvi gli spostamenti motivati da comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessita' ovvero per motivi di salute” (art. 1, comma 3 e comma 4 d.p.c.m. 14.1.21 = art. 2 d.p.c.m. 2.3.21)

> **non è chiaro !**

Ministero Interno, circolare 20.10.20 n. 15350/117/2/1

Le riunioni private sono ancora consentite in presenza, sebbene il loro svolgimento da remoto sia fatto oggetto di forte raccomandazione.

Si precisa che la distinzione fra riunioni private ed attività convegnistiche e congressuali, il cui svolgimento in presenza è sospeso, è da ascrivere ad alcuni elementi estrinseci, quali il possibile carattere ufficiale dei congressi e dei convegni, l'eventuale loro apertura alla stampa e al pubblico, il fatto stesso che possano tenersi in locali pubblici o aperti al pubblico. Elementi questi assenti, in tutto o in parte, nelle riunioni private, come, ad esempio, nelle assemblee societarie, nelle **assemblee di condominio**, ecc..

Presidenza Consiglio, faq “Area ROSSA”

voce ATTIVITA' CULTURALI, EVENTI, CERIMONIE, RIUNIONI

È consentito svolgere assemblee condominiali in presenza?

Sì. È fortemente consigliato svolgere la riunione dell'assemblea in modalità a distanza. Laddove ciò non sia possibile, per lo svolgimento in presenza occorre rispettare le disposizioni in materia di distanziamento sociale e uso dei dispositivi di protezione individuale.

voce SPOSTAMENTI

È possibile spostarsi tra regioni per fare un atto pubblico notarile di compravendita?

Sì, lo spostamento è configurabile come spostamento per ragioni di necessità se l'immobile ad esempio si trova in una regione diversa da quella in cui si vive.

voce ATTIVITÀ PRODUTTIVE, PROFESSIONALI E SERVIZI

È possibile spostarsi da un Comune a un altro per andare a vedere degli immobili da acquistare o prendere in affitto?

Sì. È permesso effettuare un sopralluogo presso un immobile da acquistare o locare.

riassumendo:

1) ASSEMBLEA IN PRESENZA IN TEMPO DI PANDEMIA : CONSENTITA O VIETATA ?

- E' CONSENTITO FARLA

- OVVIAMENTE IN LUOGO ADEGUATO E CON MISURE DI PROTEZIONE

- ANCHE SE CONDOMINIO, O CONDOMINI, IN ZONA ROSSA

- E' RACCOMANDATO NON FARLA

> e allora ...

2) NECESSITA' DELL'ASSEMBLEA ?



ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvise Cecchinato

Centro Studi Anaci Veneto

v. codice civile

- **Attribuzioni dell'assemblea dei condomini (art. 1135)**

... l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;*
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;*
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;*
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, ...*

- **Attribuzioni dell'amministratore (art. 1130)**

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio; ...*

attenzione:

- Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore (art. 1129)

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. ... (comma 10)

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge; ... (comma 12)

soprattutto:

- Attribuzioni dell'amministratore (art. 1130)

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

tuttavia:

- L. 126/20 (conversione del D.L. 104/20), art. 63 bis (in vigore dal 14.10.20)

1. Il termine di cui al numero 10) dell'articolo 1130 del codice civile e' sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020 (attualmente sino al 30.4.21)

n.b.:

- fino alla cessazione dello stato di emergenza
- > è sospeso il termine di 180 gg. per convocare l'assemblea per l'approvazione
- > non è sospeso l'obbligo di redigerlo !

il rendiconto deve essere fatto, così come il preventivo, e inviato !!!

anche ai fini del recupero crediti
(si rimanda alle linee guida del CS Anaci Veneto)

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.***

riassumendo:

2) NECESSITA' DELL'ASSEMBLEA ?

- PER APPROVARE IL BILANCIO

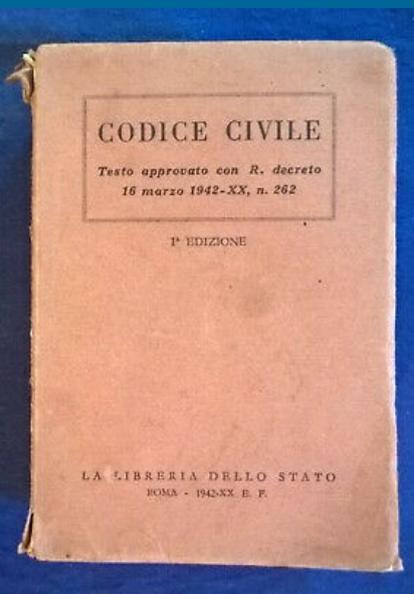
> ANCHE NO (STANTE LA SOSPENSIONE DEL TERMINE DI 180 GG. SINO ALLA CESSAZIONE DELLO STATO DI EMERGENZA)

- PER APPROVARE DELLE OPERE

> ANCHE SI' (AD ESEMPIO PER LA SCADENZA DEL SUPERBONUS: 2022 !)

> e allora ...

3) LA NOVITA' NORMATIVA



**IL NUOVO ART. 66
DISP. ATT. COD. CIV.**

ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvisè Cecchinato

Centro Studi Anaci Veneto

> normativa emergenziale

- **L. 126/20 (conversione del D.L. 104/20); art. 63 bis (in vigore dal 14.10.20)**
- **L. 159/20 (conversione del D.L. 125/20; art. 5 bis (in vigore dal 4.12.20))**

>>> codice civile: n. 2 modifiche all'art. 66 disp.att.c.c., a valere a prescindere dall'emergenza

- **è stato introdotto un nuovo comma, il sesto, sulle condizioni che consentono la partecipazione all'Assemblea in modalità di videoconferenza**
- **è stato integrato un preesistente comma, il terzo, sul contenuto dell'avviso di convocazione dell'Assemblea:**

- è stato integrato un preesistente comma, il terzo, sul contenuto dell'avviso di convocazione dell'Assemblea: :

*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.*

- è stato introdotto un nuovo comma, il sesto, sulle condizioni che consentono la partecipazione all'Assemblea in modalità di videoconferenza:

*Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso **di tutti 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.*

riassumendo:

3) LA NOVITA' NORMATIVA: NUOVO ART. 66 DISP.ATT.COD.CIV.

**: L'ASSEMBLEA E' POSSIBILE NON SOLO IN
PRESENZA MA ANCHE ONLINE**

A) SE LO CONSENTE LA MAGGIORANZA (VOLTA PER VOLTA)

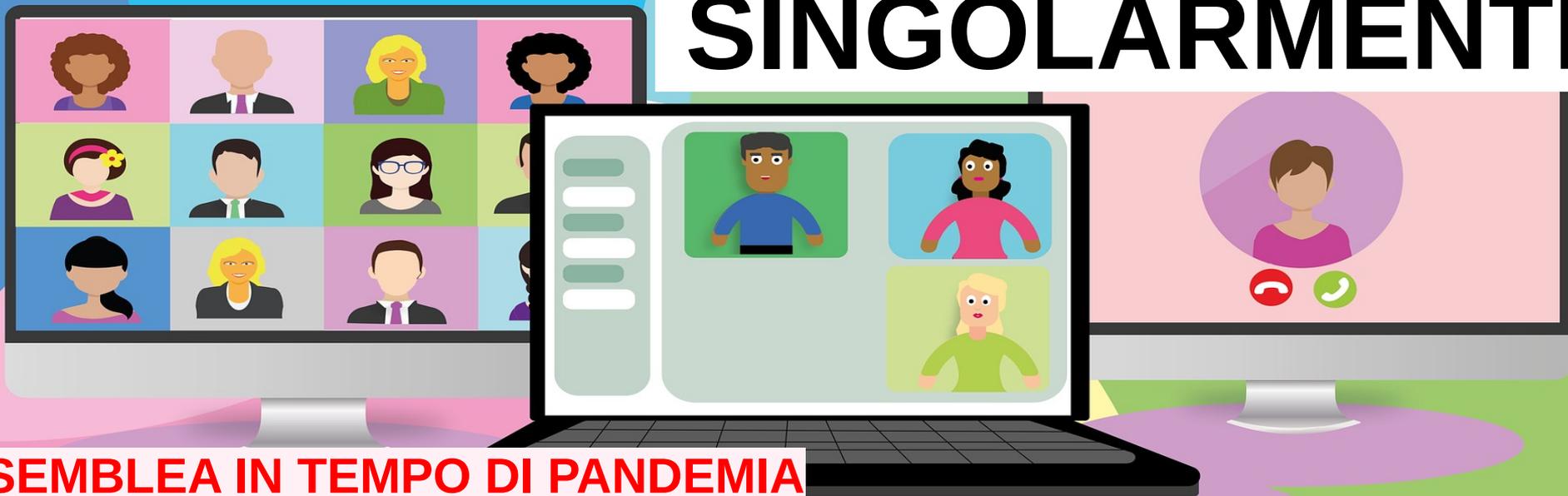
= ASSEMBLEA ONLINE CONSENTITA SINGOLARMENTE

B) SE LO PREVEDE IL REGOLAMENTO (UNA VOLTA PER TUTTE)

= ASSEMBLEA ONLINE CONSENTITA PER REGOLAMENTO

> tutto chiaro ?

4) ASSEMBLEA ON LINE CONSENTITA SINGOLARMENTE



ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvisè Cecchinato

Centro Studi Anaci Veneto

ASSEMBLEA ONLINE CONSENTITA SINGOLARMENTE

previo consenso

di tutti i condomini (L. 126/20, dal 14.10.20)

della maggioranza dei condomini (L. 159/20 dal 4.12.20)

> la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza

se l'assemblea è prevista in modalità di videoconferenza

- 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 ... della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa

- 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

problemi:

quale maggioranza ?

interpretazione letterale: è sufficiente l'adesione della metà più uno delle "teste" (n.b.: i partecipanti al Condominio, di cui all'elenco delle unità esclusive; e non, ovviamente, i partecipanti all'Assemblea, ossia gli intervenuti alla riunione), a prescindere dalla loro entità millesimale

> non contano i millesimi

interpretazione prudente: è necessario che rappresentino anche una adeguata percentuale del "valore" dell'edificio

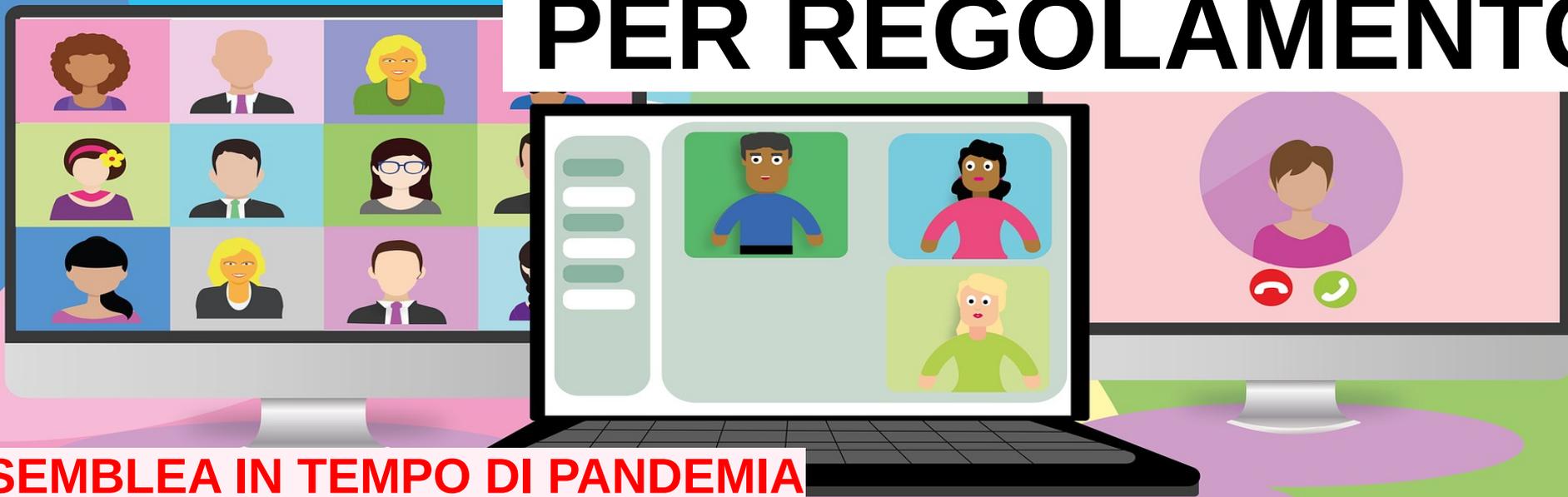
> occorre il consenso della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio, per analogia con la adozione e modifica del regolamento (art. 1138 III comma c.c.)

come e quando ?

interpretazione letterale: libertà di forme

interpretazione prudente: per iscritto, in anticipo

5) ASSEMBLEA ON LINE CONSENTITA PER REGOLAMENTO



ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvisè Cecchinato

Centro Studi Anaci Veneto

ASSEMBLEA ONLINE CONSENTITA PER REGOLAMENTO

ove espressamente previsto dal regolamento

> la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza

se l'assemblea è prevista in modalità di videoconferenza

- 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 ... della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa

- 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

problemi:

quale regolamento ?

è quello disciplinato dall'art. 1138 Cod. Civ

- la preesistenza di un regolamento, contrattuale o assembleare come origine o, più propriamente, come contenuto, non è nè presupposto necessario, nè circostanza preclusiva (qualsiasi regolamento, contrattuale o assembleare può essere modificato inserendo la previsione della partecipazione all'Assemblea in modalità di videoconferenza)
- ove non preesista alcun regolamento, può esserne adottato uno ex novo

quale maggioranza ?

è quella prevista sempre dall'art. 1138 Cod. Civ.: *“il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136”,* ossia *“con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio”*

> metà più uno delle “teste”, rappresentanti almeno 500 dei “millesimi”

6) LA MODIFICA DEL REGOLAMENTO PER L'ASSEMBLEA ON LINE

**FORMULA DI ORDINE DEL GIORNO
TRACCIA DI PROPOSTA DI DELIBERA**

ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvisè Cecchinato

Centro Studi Anaci Veneto

POSSIBILE ODG E POSSIBILE DELIBERA

O.D.G.: Intervento del legislatore sull'Assemblea in videoconferenza (nuovo testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ.) - possibile integrazione del Regolamento condominiale con la espressa previsione della possibilità di convocare l'Assemblea in videoconferenza - decisioni in merito.

DELIBERA: Art., Assemblea e videoconferenza. La partecipazione all'Assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza, nel rispetto delle previsioni del Codice Civile e delle Disposizioni di attuazione del Codice stesso. In tal caso, l'avviso di convocazione, da comunicare nel termine e nelle forme di legge, deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. 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.

POSSIBILE DELIBERA CON MENZIONE DELLA MODALITA' MISTA

DELIBERA: Art., Assemblea e videoconferenza. L'Assemblea può essere prevista con riunione in un luogo ("modalità in presenza"), o con riunione in videoconferenza ("modalità di videoconferenza"), nel rispetto delle previsioni del Codice Civile e delle Disposizioni di attuazione del Codice stesso. Se l'Assemblea è convocata in modalità di videoconferenza, ossia con riunione in una piattaforma elettronica, l'avviso di convocazione, da comunicare nel termine e nelle forme di legge, deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa; la piattaforma elettronica deve essere facilmente accessibile, secondo gli standard più diffusi, e devono essere fornite semplici istruzioni, nella convocazione stessa. Se l'Assemblea è convocata in modalità di persona, ossia con riunione in un luogo materiale, può essere ammessa la partecipazione attraverso strumenti di videoconferenza dei Condòmini che la preferiscano alla presenza di persona o per delega, ove l'Amministratore abbia predisposto a tal fine un collegamento con la sala che garantisca adeguata possibilità di reciproca comprensione e intervento. In tutti i casi di utilizzo della videoconferenza il verbale dell'Assemblea, redatto dal Segretario e sottoscritto dal Presidente, è trasmesso all'Amministratore e a tutti i Condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione.

7) ASSEMBLEE ON LINE E RISCHIO DI IMPUGNAZIONI E ... QUALCHE CONSIGLIO



ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvisè Cecchinato

Centro Studi Anaci Veneto

A) ASSEMBLEA ONLINE CONSENTITA SINGOLARMENTE

= CONSENTITA DALLA MAGGIORANZA VOLTA PER VOLTA

B) ASSEMBLEA ONLINE CONSENTITA PER REGOLAMENTO

= PREVISTA DAL REGOLAMENTO UNA VOLTA PER TUTTE

fondamento di entrambe: nuovo art. 66 Disp.Att.Cod.Civ.

dubbio per entrambe: per vizi inerente alla modalità online ...

annullabilità, o nullità ? si sana con la non impugnazione ?

- per la singola delibera, v. art. 1137 Cod.Civ.: Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

- per la modifica regolamentare: v. art. 1138 Cod.Civ., richiamante art. 1107 Cod.Civ.: Ciascuno dei partecipanti dissenzienti può impugnare davanti all'autorità giudiziaria il regolamento della comunione entro trenta giorni dalla deliberazione che lo ha approvato. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione. L'autorità giudiziaria decide con un'unica sentenza sulle opposizioni proposte. **Decorso il termine indicato dal comma precedente senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti.**

però: Cassazione S.U. 7.3.2005 n. 4806: talvolta **annullabilità, talvolta **nullità****

ma cosa dice esattamente Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 7 marzo 2005, n. 4806 ?

*In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi **nulle** le delibere dell'assemblea condominiale **prive degli elementi essenziali**, le delibere **con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume)**, le delibere **con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea**, le delibere **che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini**, le delibere comunque **invalide in relazione all'oggetto**; debbono, invece, qualificarsi **annullabili** le delibere **con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea**, quelle **adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale**, quelle **affette da vizi formali**, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle **genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione**, quelle **che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto**. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzianti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio*

NULLE

- *prive degli elementi essenziali*
- *con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume)*
- *con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea*
- *che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini*
- *comunque invalide in relazione all'oggetto*

ANNULLABILI

- *con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea*
- *adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale*
- *affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea*
- *genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione*
- *che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto*

opinione personale: vizio inerente alla modalità online = vizio di costituzione

quindi: annullabilità, sanabile

del resto: se persino la mancata convocazione ...

infatti: v. Antonio Scarpa, in il Quotidiano Giuridico del 15.5.20 (prima del nuovo art. 66; basandosi proprio sulla distinzione di Cassazione civile sez. un., 07/03/2005, n. 4806)

però, attenzione: se l'assemblea è online, e solo online (esclusa quindi la partecipazione di persona), si costringono i condomini a dotarsi di apparecchiature per la videoconferenza e di connessione internet: potrebbe essere sollevata, per alcuni, anche una questione costituzionalità del nuovo testo dell'art. 66 Disp. Att. Cod. Civ. ...

invece, prevedendo la c.d. modalità mista, ossia la convocazione sia in presenza, in un comune stanza, sia online, in una stanza virtuale (n.b.: deve essere davvero possibile partecipare in presenza, per chi proprio non vuol saperne di reti, connessioni e piattaforme informatiche), non si possono mai escludere impugnazioni ma appaiono ben difendibili ...

QUINDI I CONSIGLI ...

DA SUBITO

→ **PROMUOVERE LA MODIFICA
DEL REGOLAMENTO PER LA MODALITA' ONLINE**

PER ORA

→ **CONTINUARE A CONVOCARE
L'ASSEMBLEA IN MODALITA' MISTA**

nonostante:

- onerosità

v. 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)

- perplessità

es. privacy (videoregistrazione)

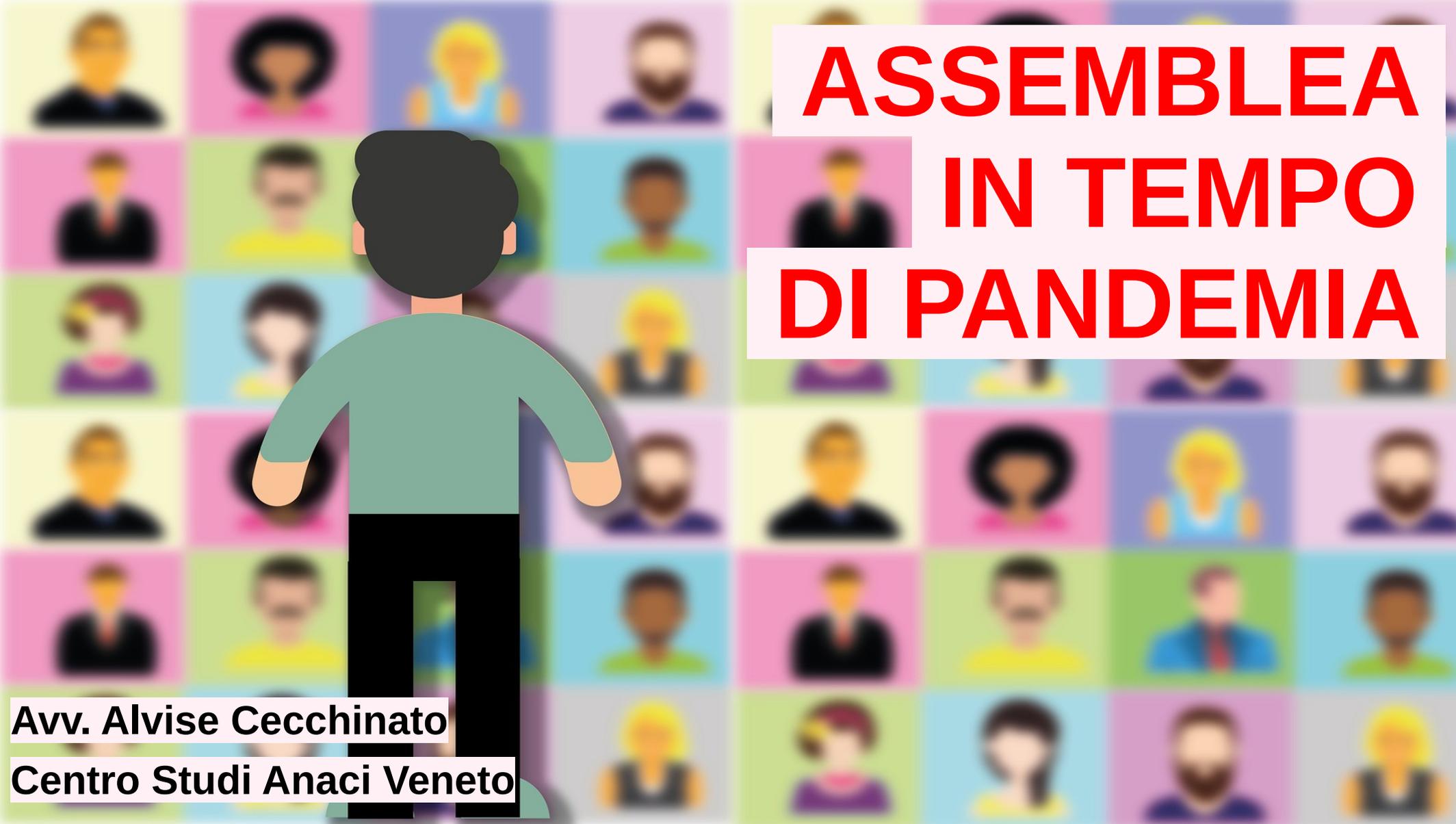
Linee Guida a cura del Centro Studi ANACI della Regione Veneto 28.4.20

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

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; ...

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.



ASSEMBLEA IN TEMPO DI PANDEMIA

Avv. Alvisè Cecchinato
Centro Studi Anaci Veneto