

## Aspetti giuridici dell'assemblea on-line:

**Sempre più opportuno un intervento chiarificatore  
del legislatore per usufruire dell' Ecobonus al 110%**

di Roberta Nardone \*

Siamo qui ad interrogarci sulla possibilità di una assemblea condominiale *on line* e, come spesso avviene, navighiamo a vista, potendo contare su pochi elementi normativi e, certamente, su nessun precedente giurisprudenziale specifico.

Stavolta la colpa non è del legislatore, al quale non si può certo imputare di non avere previsto l'impossibilità di svolgimento - in modalità consueta - delle assemblee condominiali.

Le norme di cui disponiamo, sia quelle di un codice che risale al 1942, sia quelle dell'ultima riforma del 2012, non potevano neanche lontanamente prevedere le nuove necessità. Nuovamente tentiamo la ricerca di una soluzione operativa che, da una parte, non esponga gli operatori ad attività inutili, a pretestuose impugnative e finanche, a responsabilità professionali e, dall'altra, non pregiudichi i condòmini.

### IL QUADRO NORMATIVO

Tutto ha avuto inizio con i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri del 9 e 11 marzo 2020, recanti *"Ulteriori misure per il contenimento e il contrasto del diffondersi del virus Covid-19 sull'intero territorio nazionale"*, che ponevano l'Italia in una sorta di quarantena. Già con il D.P.C.M. firmato il 4 marzo 2020 dal Presidente del Consiglio dei Ministri e dal Ministro della Salute, l'intento del Legislatore era chiaro. Tra le molte misure restrittive, l'art.1, lett. a), prevedeva la sospensione di tutte: *"...le manifestazioni e gli eventi di qualsiasi natura, svolti in ogni luogo, sia pubblico sia privato, che comportano affollamento di persone tale da non consentire il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro di cui all'allegato 1, lett. d)"*.

Il decreto-legge 16 maggio 2020, n.33, recante *"Ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19"*, confermava il divieto generale di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico e l'obbligo della *"distanza di sicurezza interpersonale"* di almeno 1 metro; il c.d. decreto Rilancio (D.L. n.34 del 19 maggio 2020) continua a non prevedere alcunché sulla tenuta delle riunioni condominiali (in una delle bozze che

circolavano prima della pubblicazione in Gazzetta era prevista - art.212 ter - l'aggiunta dei commi 21-*bis* e 21-*ter* all'articolo 83 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 con il differimento di dodici mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile del termine per la convocazione dell'assemblea chiamata ad approvare il rendiconto condominiale annuale, previsione sparita nella versione definitiva).

### **APPLICABILITÀ DEL DIVIETO DI ASSEMBRAMENTO ALLE RIUNIONI DI CONDOMINIO**

Se facciamo riferimento alla nozione di assembramento - intesa come riunione di più di due persone - non sembrano esservi dubbi che l'assemblea di condominio rientra negli assembramenti vietati. Anche la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella giornata del 13 marzo 2020, nella risposta 1 alle *faq* sul Coronavirus (sezione Riunioni), ha precisato che: *"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"*.

Assicurare le distanze necessarie vuol dire che intorno a ogni sedia occorre una cintura sanitaria di almeno un metro, quindi uno spazio minimo di 1,5 metri quadrati per condomino (uno spazio di 1/2 metro quadrato per la sedia e intorno una distanza di 1 metro da ciascun lato). Per fare un esempio: in una delle sale normalmente usate per le assemblee molto grandi, di circa 100 metri quadrati, ci possono stare circa 30 persone. In una sala di 50 metri quadrati, meno della metà.

Il problema reale, peraltro, non è tanto quello di rispettare le distanze lineari quanto di immaginare gli inevitabili contatti ravvicinati tra condomini.

Quindi, allo stato, assoluto divieto di: tenere assemblee di condominio su tutto il territorio nazionale.

Non si potranno tenere neanche:

- a) l'assemblea indetta ai sensi dell'art.1120, co.3 c.c.: quella che l'amministratore è tenuto a convocare entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle delibere che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, eliminare le barriere architettoniche, contenimento del consumo energetico, installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo;
- b) l'assemblea di cui all'art. 66 disp att. c.c. comma 1, che almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta all'amministratore, possono provvedere direttamente a convocare in via straordinaria.

### **INDEROGABILITÀ DEL DIVIETO**

L'autonomia privata, il contratto privato, il regolamento di condominio o la volontà unanime dei condomini non possono derogare a detto divieto giacché la norma ha carattere imperativo: è dettata a tutela dell'interesse pubblico

(Cass. civ., Sez. Unite, 21/08/1972, n. 2697): persegue l'obiettivo di contrastare le dimensioni sovranazionali del fenomeno epidemico con interessamento di più ambiti sul territorio nazionale e tende alla preservazione della salute dei cittadini. Di conseguenza le norme che riguardano il condominio e le clausole dei regolamenti in contrasto con le disposizioni dettate nell'emergenza indotta dal virus Covid-19 devono ritenersi "congelate".

## LE RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

La inottemperanza al divieto comporta per l'amministratore, la possibilità di una imputazione ex art. 650 c.p., ossia il reato denominato, appunto, "*Inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità*" che prevede la pena dell'arresto fino a tre mesi o l'ammenda fino a 206,00 euro; salva la possibile impugnativa dell'assemblea tenutasi nonostante il divieto di legge da chi potrebbe addurre di non avere correttamente partecipato, oltre alla esperibilità di una azione risarcitoria di chi in ipotesi risultasse contagiato (salvo poi provare il nesso eziologico diretto con la partecipazione all'assemblea di condominio).

Tra le soluzioni praticabili per ovviare il divieto non appare ammissibile, anche se prevista dal regolamento, una votazione a distanza e al di fuori dell'assemblea mediante, per esempio, la sottoscrizione, per adesione individuale, di una lettera circolare, seppure inoltrata singolarmente e a turno ad ogni condomino: mancherebbe non solo la discussione della questione da trattare ma soprattutto la contestualità delle votazioni, da cui la impugnabilità di quanto deciso attesa l'alterazione del metodo assembleare, risultando esclusi sia l'intervento in assemblea che la partecipazione in tempo reale alla discussione.

Invece, le riunioni già eventualmente convocate andranno sospese e differite a data da destinarsi.

Per l'amministratore, al fine di non incorrere nell'inadempimento di cui all'art. 1130, n. 10), c.c., che prevede, come noto, l'obbligo di convocazione dell'assemblea di condominio e di rendicontazione entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, l'unico comportamento realmente esigibile sarà quello di inviare ai condomini le contabilità condominiali con la convocazione dell'assemblea a termini "lunghi" oltre il periodo di interdizione.

## I RIFERIMENTI NORMATIVI DELL'ASSEMBLEA ON-LINE

Quindi, nessuna disposizione dell'emergenza COVID-19 si è occupata esplicitamente delle modalità di svolgimento delle assemblee di condominio. La Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella giornata del 13 marzo 2020, nella risposta 1 alle *faq* sul Coronavirus (sezione Riunioni), ha precisato che: "*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*".

Tuttavia l'indicazione predetta non costituisce fonte normativa l'unica che potrebbe tranquillizzarci sul fatto di non compiere una attività inutile in quanto soggetta ad impugnazione. Nessuna delle norme codicistiche esistenti menziona tale possibilità esplicitamente.

Eppure la possibilità dell'assemblea on-line è prevista esplicitamente sia dal codice che dalla normativa emergenziale, nell'ambito societario, e delle associazioni non riconosciute come delle fondazioni.

Già l'art.2370 c.c. sulle riunioni dell'assemblea delle società di capitali consentiva la partecipazione dei soci in videoconferenza, se lo statuto sociale lo prevedeva (*"Lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ovvero l'espressione del voto per corrispondenza o in via elettronica. Chi esprime il voto per corrispondenza o in via elettronica si considera intervenuto all'assemblea"*).

Inoltre, l'art.106, comma II, d.l. 18/2020 (cd. Cura Italia) dispone che, con l'avviso di convocazione delle assemblee ordinarie o straordinarie, le società possono prevedere, anche in deroga alle diverse disposizioni statutarie, l'espressione del voto in via elettronica o per corrispondenza e l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione. Le predette società possono altresì prevedere che l'assemblea si svolga, anche esclusivamente, mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2370, comma 4 (relativo alle società per azioni), 2479-bis, comma 4 (relativo alle società a responsabilità limitata), e 2538, comma 6 (relativo alle imprese cooperative e mutue assicuratrici), del codice civile. L'art.73 del D.l. n.18/20 contiene analoga previsione per le associazioni private anche non riconosciute e le fondazioni (purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti nonché l'adeguata pubblicità delle sedute).

Alcuni studiosi hanno ipotizzato una applicazione analogica di queste indicazioni anche per il mondo condominiale. Tra i tanti argomenti a favore la circostanza che anche recentemente - Cass. civ., sez. II, 21 novembre 2019, n. 30479 - la Suprema Corte ha "esteso" alle deliberazioni delle assemblee dei condomini degli edifici la disposizione di cui all'art. 2377, comma 8, c.c., secondo cui l'annullamento della prima deliberazione adottata non può essere pronunciato se la stessa sia stata sostituita da altra, presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, così dimostrando l'assenza di preclusioni all'applicazione del criterio analogico.

### **NELLE NORME DEL CODICE NON SI RICA VA UN DIVIETO ALLE ASSEMBLEE ON LINE.**

La partecipazione all'Assemblea viene regolamentata dall'art. 1136 c.c. che menziona il concetto di *"intervento"* del condòmino all'assemblea. La norma, tuttavia, non precisa se l'intervento debba avvenire con una presenza fisica o possa essere anche *"da remoto"* o *"virtuale"*. Sappiamo che la convocazione di tutti i partecipanti si pone quale condizione essenziale per la validità dell'adunanza e delle deliberazioni da essa adottate (Cassazione civile, sez. II, 10/03/2020, n. 6735 ha ribadito, di recente, il vizio di annullabilità, in quanto vizio procedimentale, che inficia la deliberazione in caso di mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso).

La giurisprudenza ha affermato anche che tra le formalità dell'avviso di convocazione vi è la indicazione precisa del luogo ove si terrà la riunione (Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1999, n. 14461) e che la scelta del luogo deve essere tale da non rendere impossibile o non agevole la partecipazione all'assemblea di qualcuno dei condomini (Trib. Imperia 6 febbraio 1986), con il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio e la necessità che il luogo di riunione sia idoneo a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni (Cass. 26 giugno 1958, n. 2284; Cass. 22 dicembre 1999, n. 14461 e Trib. Milano 25 gennaio 1993 ove si dibatteva di un luogo scelto in località difficilmente raggiungibile e inidoneo, perché troppo insalubre o troppo angusto).

Inoltre, l'art.66 disp. Att. c.c., stabilisce che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve indicare espressamente il *luogo* ove si svolge la riunione, facendo intendere che deve essere un "luogo fisico", come ha confermato anche la giurisprudenza di legittimità. Questa norma è inderogabile (ex art.72 disp. Att. c.c.).

Riteniamo, quindi, sino a che auspicabilmente il legislatore non si pronunci in materia, che la inderogabilità dell'indicazione di un luogo fisico va rispettata a beneficio di chi vuole partecipare fisicamente all'assemblea, perché non può o semplicemente non vuole collegarsi telematicamente, senza escludere la possibilità per gli altri condòmini di sfruttare le nuove tecnologie.

In ogni caso:

- a) nell'avviso di convocazione, comunicato nelle forme di legge, deve essere indicato un luogo fisico "centrale" ove si tiene l'assemblea sì da consentire la partecipazione di chi non vuole o non è in grado di partecipare on-line;
- b) l'amministratore deve consentire a tutti i condomini di partecipare alle riunioni in videoconferenza approntando i necessari mezzi tecnici;
- c) nell'avviso di convocazione l'amministratore deve ricordare ai condomini la possibilità di partecipare tramite videoconferenza;
- d) la partecipazione in videoconferenza non deve creare disparità di trattamento tra i condomini;
- e) la verbalizzazione deve contenere le dichiarazioni e i voti di chi partecipa al pari di tutti gli altri condomini come se fossero fisicamente presenti tutti nello stesso luogo;
- f) deve essere comunque consentita la partecipazione fisica a chi non può o non vuole partecipare da remoto, nel luogo dove è stata fissata la riunione assembleare.

Il rispetto di tali indicazioni consente di non modificare l'*iter* di convocazione dell'assemblea fisica ma viene fornito uno strumento in più al condòmino per poter partecipare da remoto mantenendo inalterati (o quasi) i suoi diritti. In tal modo, ciascun partecipante, può:

- Ascoltare ogni intervento e discussione durante l'assemblea (attraverso lo *streaming live* del presidente);
- Intervenire nella discussione (l'intervento è previsto attraverso una *chat* pubblica e visibile a tutti i partecipanti. Tale *chat* è scaricabile al termine dell'Assemblea per la messa a verbale);
- Visionare i documenti necessari (il sistema permette di inserire nell'interfaccia un *link* esterno contenente i documenti che possono essere visionati dai partecipanti all'assemblea);
- Esprimere il proprio voto in maniera sicura (l'espressione del voto segue l'*iter* classico di un'assemblea con l'apertura al voto dei singoli punti e la proiezione per tutti i partecipanti dei risultati al termine di ogni votazione).

Non è mancato chi, favorevole alla adozione del sistema telematico per le assemblee condominiali, per così dire, si è spinto oltre rilevando che:

- il condominio non ha una sua "sede" in senso tecnico. Ciò nel caso in cui i partecipanti non abbiano designato un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, sicché il suo domicilio finisce per coincidere con quello dell'amministratore che lo rappresenta (Cass. 2 agosto 2005, n. 16141; Cass. 11 dicembre 1993, n. 12208);
- manca nella regolamentazione normativa dell'assemblea di condominio, una disposizione equivalente all'art. 2363 c.c., che, per le società di capitali, prevede espressamente che l'assemblea debba essere convocata nel comune dove ha sede la società, se lo statuto non dispone (Cass. 17 gennaio 2007, n. 1034).

## SUGGERIMENTI E AVVERTENZE

Quale che sia l'interpretazione cui si ritiene di aderire, sarebbe opportuno che, a prescindere dall'applicativo utilizzato, prima di dare luogo alla convocazione e costituzione di un'assemblea telematica, l'amministratore sottoponga a ciascun "avente diritto" delle "linee guida" tramite le quali illustrare gli strumenti tecnologici occorrenti per il collegamento, onde acquisirne l'autorizzazione e verificarne, di volta in volta, l'effettiva fattibilità.

Occorre, inoltre, tenere ben presente che:

1. nel caso in cui non fosse possibile il collegamento con una "unità", l'assemblea non sarà valida e dovrà essere riconvocata;
2. se nel corso dell'assemblea mancasse il collegamento, la riunione dovrà essere dichiarata sospesa dal presidente dell'assemblea e le decisioni prese fino alla sospensione saranno valide, ove regolarmente adottate.

## IN CONCLUSIONE

L'intervento all'assemblea in via elettronica, non sembra escluso dalle norme codicistiche e potrebbe essere validamente consentito dal regolamento di condominio, in quanto l'inderogabilità assoluta dell'art. 1136 c.c. e degli articoli 66

e 67 disp. att. c.c. (articolo 1138, quarto comma, c.c. ed articolo 72 disp. att. c.c.) va spiegata come riferita unicamente alla osservanza del metodo collegiale che soddisfa l'esigenza che dal confronto dialettico del dibattito assembleare tra i condomini discendano decisioni meditate, purchè, ribadiamo, almeno cautelativamente, vi sia un luogo fisico centrale dove si tiene l'assemblea e dove possa ivi intervenire chi non possa o non voglia collegarsi da remoto.

Rammentiamo che l'amministrazione ordinaria non necessita dell'assemblea e che, pur nell'attuale situazione emergenziale l'amministratore mantiene l'obbligo di intervenire a tutela del condominio, continuando ad operare la specifica posizione di garanzia in capo al predetto in relazione allo stabile amministrato, che legittima senz'altro l'esecuzione delle opere in via d'urgenza senza il preventivo passaggio in assemblea (Trib. Milano 17 maggio 2019). In altri casi, altre azioni urgenti potranno essere successivamente ratificate dall'Assemblea.

Rimane, comunque, auspicabile un intervento chiarificatore del legislatore ora più che mai. Infatti il c.d. D.L. Rilancio n.34/2020 ha introdotto all'art.119 una importante misura per i proprietari di unità immobiliari.

Si tratta del c.d. Ecobonus al 110% ovvero la previsione della possibilità di detrarre fiscalmente, nella percentuale predetta, le spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico a favore dei condomini per le spese effettuate dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 con riferimento a tre grandi categorie di lavori di ristrutturazione.

L'attuale normativa in materia condominiale impone, tuttavia, il passaggio assembleare per deliberare i lavori di efficientamento energetico e non perdere il contributo messo in campo dal Governo.

La introduzione di una norma avente forza di legge che esplicitamente consenta, anche al condominio, di tenere assemblea in modalità on line garantirebbe quella certezza del diritto cui dovremmo sempre aspirare e fugherebbe i dubbi e le contrastanti interpretazioni che si registrano anche tra i migliori studiosi della materia consentendo agli amministratori di operare senza il rischio di vedersi caducare, insieme alle delibere, lo sforzo profuso (anche) nell'attuale situazione emergenziale.

## Riferimenti

- A. SCARPA, *Decreto rilancio: è davvero invalida l'assemblea virtuale di condominio?* in *il QUOTIDIANO GIURIDICO*, 15 maggio 2020;
- G. BISSO - S. FOSSATI, *Coronavirus, assemblee solo in videoconferenza in condominio*, *il Sole 24 ore - Norme e Tributi*, 13.3.2020;
- G. BORDOLLI, *Assemblee condominiali ed emergenza coronavirus*, in *Diritto.it*, 23.3.2020.



\* Magistrato