

FNA FEDERAMMINISTRATORI SULLA TELEASSEMBLEA

Sulla “*teleassemblea*”, la posizione di FNA resta prudente. Ed infatti, pur comprendendosi lo sforzo di superare l’*“impasse”* creato dall’emergenza epidemiologica si dubita che nell’attuale quadro normativo possa considerarsi sicuramente legittima l’assemblea condominiale svolta mediante videoconferenza o altra modalità telematica. Al riguardo l’articolo 1136 del Codice Civile - norma inderogabile anche da un regolamento condominiale contrattuale - fa espresso riferimento all’intervento dei condòmini in assemblea (senza null’altro aggiungere). Si veda l’articolo 1136, comma terzo, secondo periodo del Codice Civile che recita testualmente: «...*l’assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l’intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno 1/3 del valore dell’edificio....*». Dello stesso tenore l’articolo 67 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile che utilizza non a caso il verbo “*intervenire*”. Non solo. L’avviso di convocazione per espressa previsione dell’articolo 66 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile - novellato dalla Legge 220/2012 di Riforma del condominio - fa riferimento al luogo in cui la delibera assembleare deve svolgersi¹. Senza contare che un’assemblea telematica potrebbe impedire la partecipazione di tutti coloro i quali non sono dotati di adeguati sistemi informatici (con lesione del loro diritto di partecipazione di cui al già menzionato articolo 1136).

Non pare infine lecito attingere al diritto societario – che a determinate condizioni consente espressamente l’intervento in assemblea a mezzo di modalità telematiche e il voto per corrispondenza (cfr. articoli 2370 e 2538 del Codice Civile) - stante la peculiarità degli statuti societari e delle società rispetto ai regolamenti di condominio e ai condòmini che configurano tuttora enti sprovvisti di una rappresentatività equiparabile a quella delle società.

In tale contesto normativo non rimane che affidarsi ad un intervento legislativo, non potendosi considerare fonti normative di rango primario FAQ ancorchè provenienti da Enti autorevoli.

Quanto alle modifiche legislative, dunque, potrebbero essere sufficienti anche brevi e puntuali integrazioni agli articoli 1136 del Codice Civile, 66 e 67 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile per conseguire lo scopo dell’assemblea telematica.

Sul punto FNA è disponibile ad aprire un tavolo con le altre Associazioni e con le Istituzioni, in cui affrontare, tra le altre, anche un’ulteriore tematica questa volta più pratica: taluni amministratori temono infatti che in certi contesti urbani, come per esempio quello milanese e delle grandi città, in cui sono presenti condòmini con un notevole numero di condòmini, la via telematica possa non essere una soluzione così agevole rispetto alle complesse operazioni di svolgimento dell’assemblea (controllo delle convocazioni, controllo dei presenti e dei relativi poteri, verbalizzazioni, votazioni etc.).

*a cura di Matteo Rezzonico
Presidente FNA Federamministratori*

¹ Ci si riferisce alla nota giurisprudenza sul luogo della riunione.