

29 apr
2020

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | t

TAG

Assemblea

Amministratore

IL CONDOMINIO

In condominio assemblee online con molti rischi: le associazioni chiedono una norma

di Annarita D'Ambrosio e Saverio Fossati

Ci vuole la leggina. Per avviare sul serio le assemblee di condominio a distanza, le uniche accettate dalla normativa d'emergenza, bisogna intervenire con nuove regole, magari non moltissime, che vadano a incidere direttamente il Codice civile. Ma una cosa è certa: indietro non si tornerà, ormai è tempo di adeguarsi a un mondo sempre più telematico, anche per le vetuste e proverbiali assemblee condominiali.

Tra i tanti spunti e le molte proposte emerse ieri dal webinar tra i presidenti delle associazioni di categoria e della proprietà (ne erano presenti ben 38), questi sono i primi elementi quasi unanimemente riconosciuti come possibile terreno comune per agire. Il convegno, organizzato dal Quotidiano del Sole 24 Ore – Condominio e da Smart24 Condominio ha visto anche oltre 1.600 amministratori connessi su youtube, dove il convegno veniva trasmesso in streaming.

Un'occasione da non perdere ma con tante difficoltà

Alcune associazioni (come Abiconf, Uniocasa e Confai) hanno subito colto nella teleassemblea un'**opportunità per il futuro**, che passa però da una modifica normativa ammettendo il ricorso al voto elettronico come per le società. Altre, come Agiai, hanno evidenziato i problemi nella convocazione, soprattutto ora, quando le raccomandate vengono consegnate senza firma del destinatario. Così come sono state evidenziate le **difficoltà tecniche** (Aiac, Arco, Arai, Confamministrare Appc e Sesamo) e quelle giuridiche (chiarite soprattutto da Confedilizia, che ha messo in guardia anche sulle spese in tecnologia). Intervento del Parlamento indispensabile anche per Confassociazioni, Mapi, Naca, Upac, Valore Immobiliare e Fna. Secondo Unai basterebbe aggiungere all'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione che si possono tenere le assemblee telematiche, purché tutti siano in condizione di partecipare online.

L'analogia con il diritto societario

Non tutti, però, ritengono indispensabile intervenire sul Codice civile: Acap, Appc e Laic hanno suggerito di applicare per analogia la giurisprudenza sul diritto societario ma contro questa ipotesi sono schierati quasi tutti, a partire da Anaci, Anaip, Ap e Assocond. Mentre un gruppo (Apice, Assiac, BMItalia, Condoassociazione, Figiac, Unicondominio) si è schierato per la **teleassemblea subito**, dato che il 98% della popolazione italiana ha uno smartphone e ormai anche gli anziani sono in grado di connettersi.

I rimedi immediati

Suggerite anche soluzioni temporanee, come Alac, con rendiconti e riparti in assenza di approvazione, per procedere in casi estremi ad assemblee telematiche con condòmini che abbiano raccolto le deleghe di chi non ha la tecnologia. **Mentre Anammi ha ipotizzato di fare la prima assemblee nel 2021 solo per ratificare l'operato dell'amministratore nel 2020.** E Recert ha fatto recepire dal Governo un ordine del giorno per il rinvio delle assemblee di 180 giorni.

La formula mista

Anapi, Gesticond e Confabitare, infine, hanno suggerito la possibilità di una formula mista, con un'assemblea regolare ma cui sia possibile collegarsi telematicamente; e per Apac anche la votazione elettronica può essere efficace.

