

# Teleassemblee più facili per decidere sul 110%

---

Per Confedilizia la norma  
lede i diritti di chi non usa  
i mezzi telematici

---

## Saverio Fossati

Assemblea in presenza pericolosa, teleassemblea decisamente più facile (se la norma passerà anche alla Camera) e superbonus, intanto, congelato in attesa che in qualche modo i condomini decidano.

L'emendamento approvato ieri in Senato (nella legge di conversione del Dl 125/2020) e che molto probabilmente passerà alla Camera (i tempi per un eventuale ritorno a Palazzo Madama sarebbero strettissimi), introduce una modifica fondamentale nella gracile struttura normativa delle teleassemblee: perché si possano svolgere, occorrerà che sia preventivamente d'accordo solo la maggioranza dei condòmini (e non dei millesimi).

La norma attualmente ancora in vigore prevede invece che vi sia il «previo consenso» di tutti i condòmini. Un obiettivo impossibile da raggiungere, dove anche uno solo di loro sia irraggiungibile o contrario (anche per motivi puramente strumentali): il consenso, infatti, non è certo presunto e deve essere espresso in modo chiaro. Questa curiosa norma, proposta da una nutrita pattuglia di senatori Pd ma riformulata poi dal Mef, aveva forse lo scopo di facilitare le decisioni in tema di superbonus, che in tempi di Covid rischiano di slittare sine die, con danno di tutti. Ma il risultato finale è stato quasi nullo.

Tuttavia, amministratori e giuristi intraprendenti avevano sposato la te-

si della convocazione "mista", incoraggiando anche il collegamento online, che venisse poi accolto da tutti i partecipanti all'assemblea, presenti e "remoti". A quanto risulta, la formula ha avuto successo sino a quando i timori per la pandemia non hanno ripreso il sopravvento e la formula della teleassemblea "totale" è diventata prudenzialmente indispensabile, anche se (si veda il Sole 24 Ore del 9 novembre scorso) le norme non proibiscono la presenza. In questo contesto la norma in discussione rende decisamente più facile la teleassemblea, purché chi la convoca abbia cura di ricevere consensi certi e dimostrabili.

La scelta del Senato, però, secondo Confedilizia «impedirebbe a milioni di persone, non in grado o comunque nell'impossibilità di utilizzare mezzi telematici, di partecipare alle riunioni di condominio, creando comunque un generale aggravio di costi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA