

L'assemblea online o mista sblocca il 110% in condominio

LA NOVITÀ

Bisogna porsi il problema di far partire i lavori in tempi accettabili

Ogni situazione va valutata caso per caso, non esistono regole infallibili

Saverio Fossati

Dopo il subbuglio causato dall'emendamento alla legge di conversione del Dl 125/2020, approvato dal Senato, che consente di passare alle teleassemblee con il «previo consenso» della sola maggioranza dei condomini, vale la pena di esaminare realisticamente le possibilità

offerte dall'attuale quadro normativo e sanitario. Altrimenti, tra progetti velleitari e sterili chiusure cavillose, i danneggiati finiranno con l'essere i soli condomini, che non beneficeranno dell'occasione di sfruttare il superbonus del 110%.

Occorre evitare a tutti i costi il possibile contenzioso, che rischia di mandare a monte l'operazione superbonus. Proviamo a considerare che:

1) la valida alternativa della teleassemblea "totale", anche con la semplice preventiva maggioranza dei condomini consenzienti, è realisticamente possibile e senza contenziosi, un po' come l'assemblea "mista", solo se il condominio è medio-piccolo e se tutti sono effettivamente d'accordo a farla (in questa situazione anche l'unanimità preventiva ha un senso). In ogni caso l'amministratore deve avere una «mappa» di come l'assemblea va a configurarsi;

2) la soluzione con meno vincoli formali sarebbe l'assemblea "mista", convocata in maniera tradizionale in un luogo fisico e dove prima dell'inizio l'amministratore, che avrà indicato come possibile l'uso di una piattaforma telematica, si preoccupa di verificare il voto unanime degli intervenuti (presenti e remoti) sulla legittimità della partecipazione online. In questo modo, lavorando sul concetto di "consenso preventivo" di cui al comma 6 dell'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, si renderebbe inutile l'unanimità dei condomini;

3) il raggiungimento della sede fisica è comunque pressoché impossibile nelle zone rosse, a meno di considerare valido motivo di «necessità» l'assemblea;

4) i problemi pratici causati dalla presenza di alcuni condomini sono comunque risolvibili se l'amministratore fa in modo che ci siano pochissime persone,

l'ideale è da una a tre; quindi occorre che ci si assicuri che tutti possano andare online tranne alcuni che assolutamente accettano il rischio. E naturalmente va preparato il luogo dell'assemblea (che potrebbe essere benissimo lo studio se davvero si riesce a garantire una presenza minima), preparandolo sotto il profilo tecnologico e sanitario; in sostanza, con un uso accorto delle deleghe e dell'online, aiutando chi ha meno dimestichezza con gli strumenti telematici, l'amministratore può realizzare un'assemblea mista senza rischi reali per se e per i condomini; 5) tutto questo può funzionare solo se esista un buon rapporto tra i condomini e l'amministratore: in caso contrario non ci sono norme e sicurezze sanitarie che tengano, qualcuno troverà sempre il modo di sviluppare un contenzioso per svariate ragioni.