Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti
Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

Centro Tutela Consumatori Utenti

Via Dodiciville 2
39100 Bolzano
Tel. 0471 975597
info@verbraucherzentrale.it

L'assemblea di condominio può essere tenuta online?

Mar 22/12/2020 - 09:51

Il CTCU: ecco le novità legislative

L'assemblea condominiale è l'organo sovrano che decide e delibera in merito ai servizi ed alle cose comuni del condominio.

Come avviene la convocazione all'assemblea?
L'assemblea ordinaria deve essere convocata, da parte dell'amministratore almeno una volta durante l'anno. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.
L'avviso di convocazione deve avere la forma scritta, contenere i punti dell'ordine del giorno ed indicare il luogo e l'ora della riunione. Deve inoltre essere comunicato agli aventi diritto almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione. Vanno convocati tutti i soggetti che hanno diritto a partecipare all'assemblea. In particolare i proprietari delle singole unità immobiliari ed eventuali usufruttuari. La convocazione è condizione essenziale per la regolare costituzione dell'assemblea. Se anche uno soltanto dei condomini non è stato regolarmente convocato questo comporta la possibilità che le delibere possano essere impugnate entro il termine di 30 giorni dalla conoscenza della delibera.

Chi ha diritto a partecipare?
Se l'immobile è in comproprietà di più persone, la presenza in assemblea è limitata ad una persona soltanto mente il diritto ad essere convocato è di tutti. Il rappresentante dei comproprietari agisce in assemblea esprimendo un solo voto. Anche se il diritto di partecipazione è limitato ad una persona soltanto, tutti i comproprietari dell'unità immobiliare rispondono in solido verso il condominio per le spese condominiali.

L'assemblea condominiale può tenersi in videoconferenza?
Finalmente la legge 13 ottobre 2020, n. 126, che ha convertito il D.L. 14 agosto 2020, n. 104, **ha introdotto chiaramente la possibilità di effettuare la riunione condominiale mediante videoconferenza**. La

partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità a distanza anche quando questo non è espressamente previsto dal regolamento condominiale. In questo caso l'avviso di convocazione dovrà contenere indicazioni sulla piattaforma elettronica sulla quale si terra la riunione, in particolare il link di collegamento e la password di accesso. Il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, deve esser trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.

La legge n.126/2020 è entrata in vigore il giorno 14 ottobre 2020 e segue il principio generale dell'irretroattività della legge. Prevede anche che il termine per redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centoottanta giorni è sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19.

Mentre l'art. 63 della legge n. 126/2020 richiedeva il consenso da parte di tutti i condomini, recentemente è stato approvato, prima dal senato ed ora anche dalla Camera dei Deputati, il decreto sull'emergenza da Covid-19 che riporta una modifica al quorum richiesto per poter effettuare l'assemblea condominiale a distanza. **Non sarà più richiesto il consenso di tutti i condomini, bensì basterà il consenso della maggioranza dei condomini**. Manca qualsiasi riferimento ai millesimi di maggioranza, infatti si parla solo di maggioranza dei condomini.

I consulenti del CTCU sono a disposizione per informazioni e assistenza per questioni condominiali (previo appuntamento, chiamando lo 0471-975597).