La gestione dell'Assemblea ai tempi del COVID-19

8° Corso di aggiornamento ANACI SAVONA
modulo 7

Avv. Pietro Maria di Giovanni

10 giugno2020

ANACI

OSCAR WILDE

Una carta del mondo che non contiene il Paese dell'**Utopia** non è degna nemmeno di uno sguardo perché **non contempla il solo Paese al quale l'Umanità approda di continuo.**
E quando vi getta l'àncora, la vedetta scorge un Paese migliore e l'Umanità di nuovo fa vela. ....

ANACI

ASSEMBLEA ???

ANACI

quadro normativo FASE 1

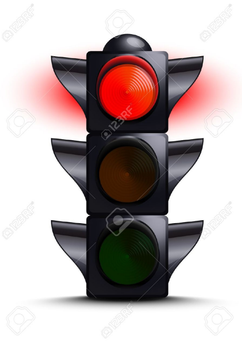
ANACI

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
1 marzo 2020

Art. 1
Misure urgenti di contenimento del contagio nei comuni di cui all'allegato 1 (prime zone rosse)

Allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus SARS-COV2-2019/2020, nei comuni indicati nell'allegato 1, sono adottate le seguenti misure di contenimento: [...]

c) sospensione di manifestazioni o iniziative di qualsiasi natura, di eventi e di ogni forma di riunione in luogo pubblico o privato, anche di carattere culturale, ludico, sportivo e religioso, anche se svolti in luoghi chiusi aperti al pubblico.



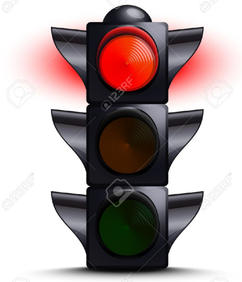
ANACI

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
4 marzo 2020

Art. 1
Misure per il contrasto e il contenimento sull'intero territorio nazionale del diffondersi del virus COVID-19

1. Allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19, sull'intero territorio nazionale si applicano le seguenti misure:

b) sono sospese le manifestazioni, gli eventi e gli spettacoli di qualsiasi natura, ivi inclusi quelli cinematografici e teatrali, svolti in ogni luogo, sia pubblico sia privato, che comportano affollamento di persone tale da non consentire il rispetto della distanza di sicurezza



ANACI

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
8 marzo 2020

Art. 1
Misure urgenti di contenimento del contagio nella regione Lombardia e nelle province di Modena, Parma, Piacenza, Reggio nell'Emilia, Rimini, Pesaro e Urbino, Alessandria, Asti, Novara, Verbano-CusioOssola, Vercelli, Padova, Treviso, Venezia

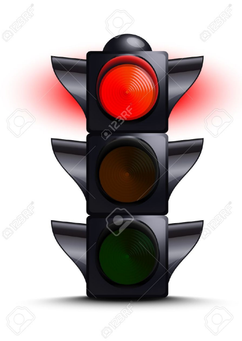
g) sono sospese tutte le manifestazioni organizzate, nonché' gli eventi in luogo pubblico o privato, ivi compresi quelli di carattere culturale, ludico, sportivo, religioso e fieristico, anche se svolti in luoghi chiusi ma aperti al pubblico, quali, a titolo d'esempio, grandi eventi, cinema, teatri, pub, scuole di ballo, sale giochi, sale scommesse e sale bingo, discoteche e locali assimilati; nei predetti luoghi è sospesa ogni attività;

ANACI

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
9 marzo 2020

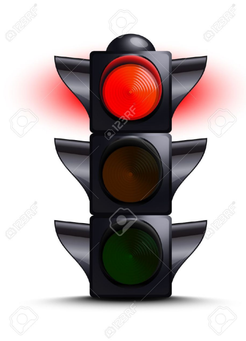
Art. 1
Misure urgenti di contenimento del contagio sull'intero territorio nazionale.

Allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19 le misure di cui all'art. 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 marzo 2020 sono estese all'intero territorio nazionale.
Sull'intero territorio nazionale è vietata ogni forma di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico.



la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella giornata del 13 marzo 2020, nella risposta 1 alle *faq* sul Coronavirus (sezione Riunioni), ha precisato che:

"**le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere**".



ANACI

quadro normativo FASE 2

art. 106 D. L. 18/2020 - Cura Italia -

Con l'avviso di convocazione di assemblea ordinaria o straordinaria, le S.p.A., le S.a.p.a., le S.r.l., le società cooperative e mutue assicuratrici possono prevedere, anche in deroga alle diverse disposizioni statutarie, l'espressione del voto in via elettronica o per corrispondenza e l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione.

Tali società possono altresì prevedere che l'assemblea si svolga, anche esclusivamente, mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 2370, comma 4, 2479-bis, comma 4, e 2538, comma 6, del codice civile senza in ogni caso la necessità che si trovino nel medesimo luogo, ove previsti, il presidente, il segretario o il notaio.

art. 73 D. L. 18/2020 - Cura Italia -

Per tutta la durata del periodo di emergenza sanitaria viene consentita la possibilità di svolgere sedute di consigli comunali, consigli provinciali, giunte comunali in videoconferenza anche se tale modalità non é stata preventivamente regolamentata.

La stessa possibilità viene concessa alle associazioni private anche non riconosciute e alle fondazioni che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente

ANACI

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
8 marzo 2020

Art. 1
Misure urgenti di contenimento del contagio nella regione Lombardia e nelle province di Modena, Parma, Piacenza, Reggio nell'Emilia, Rimini, Pesaro e Urbino, Alessandria, Asti, Novara, Verbano-CusioOssola, Vercelli, Padova, Treviso, Venezia

q) **sono adottate**, in tutti i casi possibili, **nello svolgimento di riunioni, modalità di collegamento da remoto** con particolare riferimento a strutture sanitarie e sociosanitarie, servizi di pubblica utilità e coordinamenti attivati nell'ambito dell'emergenza COVID-19, comunque garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di un metro di cui all'allegato 1 lettera d), ed evitando assembramenti;

interpretazione de jure condendo

“per identità di ratio” e fintanto che permane lo stato di emergenza può essere estesa al Condominio la normativa sulle riunioni dell'assemblea delle società di capitali (art. 2370 c.c.) che consente la partecipazione dei soci in videoconferenza solo se lo statuto sociale lo prevede; difatti, secondo la norma, “*lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ovvero l'espressione del voto per corrispondenza o in via elettronica. Chi esprime il voto per corrispondenza o in via elettronica si considera intervenuto all'assemblea*”.

Anche perché l'inciso «lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione» (art.2370, comma 4, c.c.) non significa che il collegamento dei partecipanti si può effettuare solo quando lo statuto lo consente, ma va interpretato nel senso che lo statuto può regolamentare in vario modo lo svolgimento delle assemblee in audio-video conferenza.

ANACI

interpretazione de jure condendo

ne consegue che si potrebbe applicare anche al condominio la “deroga” introdotta dall’art. 106 Cura Italia e ritenere, quindi, che possano essere utilizzati mezzi di telecomunicazione anche se lo “statuto sociale” non lo prevede

ANACI

Nel Condominio lo statuto sociale si identifica con il regolamento di Condominio dove potrebbe essere o meno prevista la possibilità della riunione con mezzi telematici.

In assenza di espressa previsione nel Regolamento e fino al termine del periodo di emergenza (oggi fissato al 31.07.2020) é supportata dagli elementi normativi citati una interpretazione che favorisca lo svolgimento delle assemblee ricorrendo a mezzi telematici.

ANACI

E' una mera interpretazione che seppure avallata da autorevole dottrina (Scarpa) non ha ancora trovato riscontro nella giurisprudenza

ANACI

ulteriori spunti di riflessione:

-il luogo dell’assemblea

-la presenza dei condomini in assemblea

ANACI

ulteriori spunti di riflessione:

-il luogo dell’assemblea

ANACI

l’art. 66 disp. att. c.c. stabilisce che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve indicare espressamente il luogo ove si svolge la riunione.

Se il regolamento condominiale nulla dice, il luogo di svolgimento della riunione viene indicato dall’Amministratore a seconda delle contingenti esigenze del momento.

Il potere di individuare il luogo di svolgimento della riunione incontra due limiti:

- il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio;

- la necessità che il luogo di riunione sia idoneo a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussione

ANACI

Quando il regolamento di condominio non stabilisce la sede in cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, l'amministratore ha – sì – il potere di scegliere la sede che, in rapporto alle contingenti esigenze del momento, gli appare più opportuna – ma che – tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: anzitutto il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio; quindi, un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni

Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1999, n. 14461

ANACI

nella disciplina del Condominio, inoltre, manca una una disposizione equivalente all’art. 2363 codice civile, che, per le società di capitali, prevede espressamente che l'assemblea debba essere convocata nel comune dove ha sede la società, se lo statuto non dispone diversamente

ANACI

Anche in ipotesi di convocazione dell'assemblea solo in formato telematico - e, parimenti, nel caso in cui sia consentito partecipare anche di persona – sarebbe individuabile un luogo fisico di svolgimento della riunione che coincide nel luogo in cui il soggetto chiamato a fungere da segretario redigerà il verbale.

Il segretario avrà a disposizione lo strumento telematico con il quale creare una "stanza virtuale" per ospitare la riunione e in detta "stanza virtuale "confluiranno", mediante connessione da remoto i condomini, ciascuno con il proprio *device* (smartphone, pc, tablet, ecc.)

ANACI

Poiché l'amministratore ha convocato l'assemblea, il luogo della riunione telematica coinciderà con il suo ufficio e l'amministratore svolgerà anche il ruolo di segretario e redigerà il verbale.

L'avviso di convocazione conterrà il luogo fisico di svolgimento dell'assemblea (così come previsto dall'art. 2366 in materia di società).

ANACI

ulteriori spunti di riflessione:

-il luogo dell’assemblea

-la presenza dei condomini in assemblea

ANACI

ulteriori spunti di riflessione:

-la presenza dei condomini in assemblea

ANACI

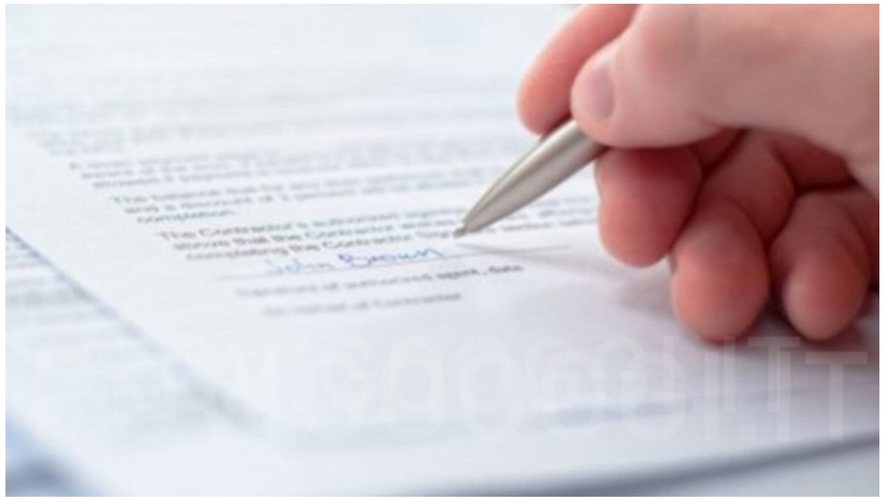
l’art. 1136 c.c. richiede, in prima o seconda convocazione, l'intervento di tanti condòmini in modo da integrare il *quorum* costitutivo dell’assemblea: la norma non precisa se l'intervento debba essere con una presenza fisica oppure anche “da remoto” o “virtuale”

ANACI

Il condòmino che interviene in assemblea mediante strumenti elettronici che ne consentano l'individuazione e la partecipazione alla riunione é presente a tutti gli effetti e concorre alla formazione dei *quorum*.

ANACI

Se tutti i condomini hanno preventivamente accettato la modalità telematica per lo svolgimento dell'assemblea, la stessa può ritenersi certamente valida



ANACI

quadro normativo
FASE 2 E MEZZO

art. 1 D. L. 33/2020

comma 8
E' vietato l'assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico

comma 10
Le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro

- modalità “in presenza”

- modalità “mista”

- modalità telematica

- modalità “in presenza”

-solo per soddisfare esigenze improcrastinabili

-scegliere un luogo ben aerato che consenta il distanziamento sociale degli intervenuti (almeno un metro da fermo e in piedi, con adeguati corridoi di accesso e uscita);

-disciplinare le modalità di accesso dei condòmini alla riunione e la loro uscita;

-porre attenzione alle eventuali limitazioni poste alla mobilità infracomunale, infraregionale e infranazionale che potrebbero rendere impossibile la partecipazione ad un condomino che non si trova nel comune nel quale é stata convocata l’assemblea;

- modalità “in presenza”

-adottare le misura sanitarie precauzionali anticontagio (sanificazione degli ambienti se si tratta di luogo privato, sanificazione delle mani o guanti, mascherina, misura della temperatura, autocertificazione di inesistenza di ipotesi di contatto con contagiati COVID-19);

-fornire nella convocazione opportune indicazioni ai condòmini circa le misure igienico sanitarie e anticontagio che saranno adottate per accedere all’assemblea, le modalità di accesso alla riunione, i comportamenti da tenere durante la riunione;

-far ricordare dal Presidente dell’Assemblea ai condomini l’obbligo di rispettare nel corso della riunione la normativa igienico-sanitaria e sul distanziamento sociale e le indicazioni fornite per lo svolgimento dell’assemblea;

- modalità telematica

-lo svolgimento dell'assemblea con modalità telematiche risulta ipotizzabile in forza dell'interpretazione estensiva dell'art. 106 DL Cura Italia che ne legittima lo svolgimento, anche in deroga alle previsioni statutarie, per le società fino alla fine del periodo di emergenza (ad oggi 31.07.2020);

E POI ?

ANACI

se lo stato di emergenza termina: possiamo utilizzare lo strumento telematico per tenere le assemblee?

- modalità telematica

La modalità telematica deve essere prevista dal Regolamento Condominiale

Non costituisce motivo ostativo la circostanza che con l'introduzione della modalità telematica si deroga alle modalità ordinarie di convocazione e svolgimento dell'assemblea previste dagli art. 1136 c.c. e 66 disp. att. c.c.

La modalità telematica, infatti, non fa venir meno i principi di collegialità e del rispetto dei diritti della minoranza che sono garantiti dagli artt. 1136 c.c. e 68 disp. att. c.c.

- modalità telematica

di particolare interesse ai fini interpretativi é l'orientamento della giurisprudenza formatosi in materia di clausole regolamentari disciplinanti le deleghe (in particolare delle clausole che introducono limiti più stringenti alla facoltà dei condomini di delegare soggetti terzi a partecipare all'assemblea)

- modalità telematica

”la clausola del regolamento di condominio, che limita il potere di rappresentanza dei condomini in assemblea nel senso che possa essere esercitato solo tramite determinate persone (nella specie: parenti o altro condomino), non contrasta con la normativa sul diritto inderogabile del condomino di farsi rappresentare in assemblea (artt. 67 e 72 disp. Att. Cod. civ.) in quanto la stessa non è ostativa della regolamentazione di tale diritto quanto alle concrete modalità di esercizio”

(Cass. 11.08.1982 n. 4530)

- modalità telematica

”la modifica del regolamento condominiale, nel senso di limitare il potere dei condomini stessi di farsi rappresentare nelle assemblee, riducendolo a non più di due deleghe, conferite ad altri partecipanti alla comunione per ogni assemblea, non incide sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire in questa a mezzo di rappresentante (art. 67 comma primo Disp. att. cod. civ.), ma regola l’esercizio di quel diritto, inderogabile (secondo quanto si evince dal successivo art. 72) a presidio della superiore esigenza di garantire l’effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell’interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente”

(Cass. 29.05.1998 n. 5315)

- modalità telematica

”la norma del regolamento condominiale che limita, non la facoltà del condomino di partecipare alle assemblee a mezzo di un suo rappresentante, ma la possibilità del rappresentante di accettare l’incarico da parte di più di due condomini, non viola alcuna disposizione e risponde all’esigenza di garantire il dibattito e la collegialità delle assemblee”

(Cass. 28.03.1973 n. 853)

- modalità telematica

La clausola regolamentare che preveda esclusivamente la modalità telematica deve essere approvata all'unanimità in quanto incide negativamente sul diritto di partecipazione di quei condomini sprovvisti dei mezzi informatici necessari al collegamento

- modalità “mista”

L’adozione di un metodo misto di svolgimento dell’assemblea (convocazione in presenza e possibilità di raggiungere l’assemblea con strumenti telematici) é sempre possibile in quanto in tal modo non viene negata la possibilità di partecipare all’assemblea al condomino sprovvisto dei mezzi informatici necessari al collegamento

- modalità “mista”

La deliberazione dell’assemblea é la sintesi di una pluralità di dichiarazioni individuali che devono essere manifestate in un ambito collegiale.

La collegialità viene preservata quando viene garantito il raffronto delle opinioni necessario affinché i contenuti della deliberazione meglio rispondano agli interessi che fanno capo alla collettività.

- modalità “mista”

la valenza della collegialità dell’assemblea è correlata soltanto all’assetto organizzativo del gruppo dei condomini, in forza del quale tutti gli aventi diritto devono essere convocati in un medesimo contesto spazio – temporale, in maniera che essi possano discutere e votare sugli argomenti posti all’ordine del giorno

- modalità “mista”

é pertanto irrilevante se il singolo condomino decida di partecipare di persona o a mezzo dello strumento telematico: di tale scelta non potrà dolersi nel momento in cui ritenga di dover impugnare la delibera, in quanto é comunque stata garantita la sua partecipazione all’assemblea e la collegialità della decisione assunta.

- modalità “mista”

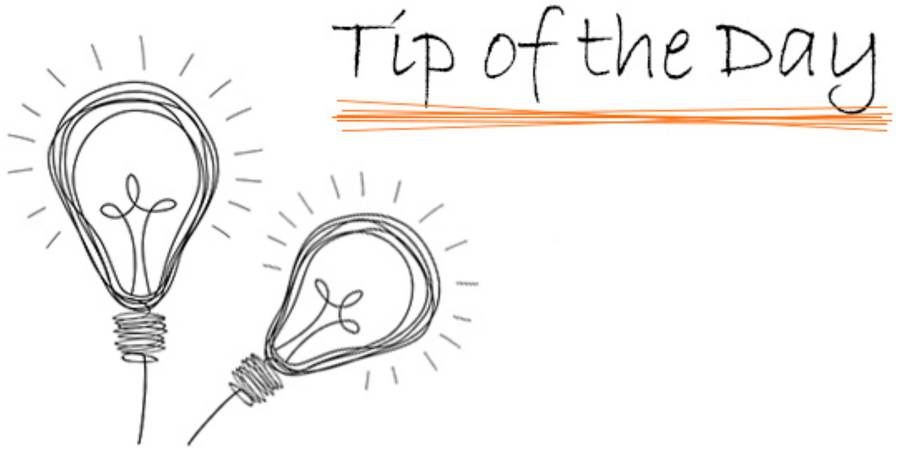
la clausola regolamentare che consente la partecipazione del condomino all’assemblea in modalità “mista” non necessita di approvazione all’unanimità, ben potendo essere approvata a maggioranza in quanto non incide negativamente sul diritto di partecipazione di quei condomini sprovvisti dei mezzi informatici necessari al collegamento

- modalità “mista”

la modalità mista adottata nella vigenza delle regole che disciplinano le riunioni “in presenza” dovrà tener conto della disponibilità di spazi idonei ad accogliere fisicamente tutti i condomini in assoluta sicurezza.

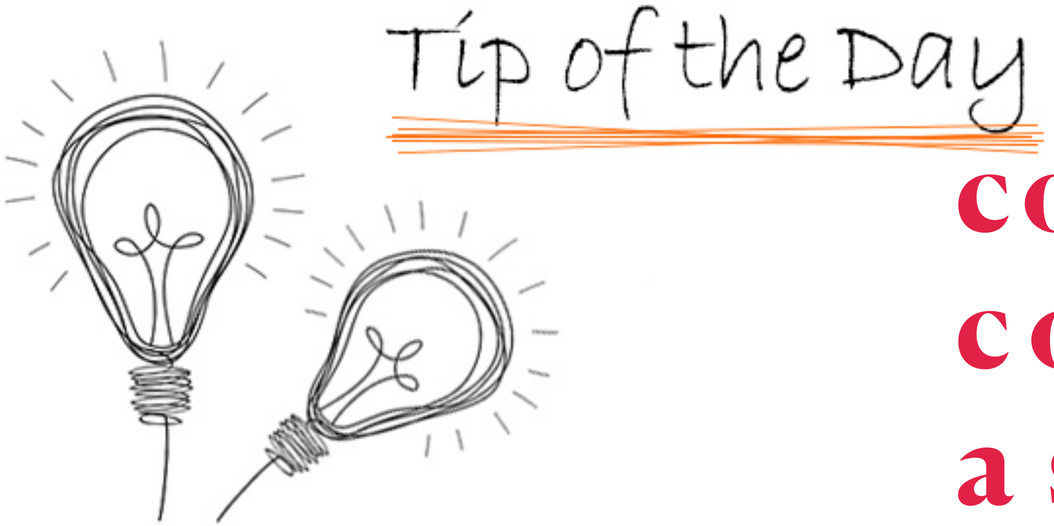
Laddove una parte dei condòmini abbia preventivamente comunicato di partecipare per via telematica, si dovrà predisporre lo spazio necessario per accogliere tutti coloro che non avranno manifestato tale volontà.

ANACI



facciamo familiarizzare i condomini con lo strumento telematico: non necessariamente per fare un'assemblea, ma - ad esempio - per dare loro informazioni.
Convochiamoli ad un webinar utilizzando una piattaforma web e diamo loro informazioni.
Avranno la possibilità di apprezzare le comodità dello strumento informatico e....
forse non ne faranno più a meno !

ANACI



consigli pratici per la convocazione di una assemblea con lo strumento telematico

ATTIVITA’ PRELIMINARI
ALLA CONVOCAZIONE DELL’ASSEMBLEA

PRIMO STEP

fornire ai condòmini le linee guida con cui esplicitare le modalità di celebrazione telematica dell'assemblea, attraverso il ricorso a piattaforme informatiche, nel rispetto della collegialità e del principio della maggioranza decisionale.

ANACI

FAC SIMILE INFORMATIVA

A seguito della recente emergenza da Coronavirus, al fine di ridurre le occasioni di contatto tra le persone e dar la possibilità di partecipazione ai soggetti a rischio contagio, formulo la presente per informarLa che lo Studio si sta strutturando per dare la possibilità alle persone di partecipare alle discussioni assembleari a mezzo videoconferenza anche solo telefonica.

Tale modalità, tra l'altro, consente ai condomini di partecipare alla riunione dal luogo ove essi si trovano, senza necessità di raggiungere fisicamente il luogo della riunione, riducendo così il rischio di assemblee deserte o partecipate da un numero di condomini insufficiente per la valida sua costituzione o per assumere valide decisioni

In particolare, dovendo discutere di argomenti importanti per la vita condominiale, assolutamente indifferibili, oltre che per la concomitante gestione straordinaria in corso, é mia intenzione procedere alla convocazione dell'assemblea a mezzo videoconferenza per il tramite dell'applicazione……. (indicare il nome dell'applicazione).

Questa modalità è l'unica possibile in quanto l'art. 2 comma 1 lett. b del DPCM emanato in data 8 marzo 2020 ha vietato ogni evento svolto in ogni luogo sia pubblico che privato, ivi comprese le assemblee condominiali.

Il Regolamento del Condominio oggi non prevede tale possibilità, ma se tutti i condomini saranno d'accordo si potrà procedere ugualmente. All'uopo in calce alla presente troverà una manifestazione di consenso allo svolgimento in modo telematico all'assemblea che La prego di sottoscrivere e di inviarmi.

FAC SIMILE INFORMATIVA

L'adesione è gratuita e guidata da semplici indicazioni in italiano. Può essere effettuata da computer, smartphone o tablet direttamente attraverso il seguente link:

(inserire il link da digitare per la partecipazione alla riunione)

Nel caso di partecipazione a mezzo smartphone o tablet, Le sarà richiesto di installare l'applicazione gratuita …….. (inserire il nome dell'applicazione).

La informo che tale applicazione consente di condividere la Sua immagine: ciò sarà necessario ogni qualvolta dovrà essere rilevato un suo intervento (appello iniziale dei partecipanti, intervento nella discussione, dichiarazione di voto), mentre per il resto Lei potrà disattivare la telecamera.

Nel corso dell'assemblea attraverso la mia posizione avrò la possibilità di far visualizzare a tutti i partecipanti eventuale documentazione necessaria per la discussione nonché sarà possibile visualizzare il verbale dell'assemblea mentre viene redatto, in modo che tutti lo possano leggere. L'applicazione consente anche di registrare tutto lo svolgimento della riunione che potrà essere messo a disposizione di tutti i condomini

ANACI

FAC SIMILE INFORMATIVA

Nel caso invece che, per indisponibilità di rete dati o per decisione personale Voglia partecipare solo mezzo di collegamento telefonico La invito a digitare il numero di telefono (valido per le chiamate dall'Italia) (indicare il numero di telefono ed il PIN necessario per l'autenticazione).

Risponderà una voce registrata in inglese che, in sostanza, Le chiederà, al fine di poter accedere all'incontro di inserire il Pin indicato, seguito dal tasto #.

Sicuramente si tratta di iniziativa sperimentale che potrebbe necessitare di ulteriori approfondimenti ma che potrebbe altresì dar slancio e risolvere ad alcune problematiche relative alla partecipazioni di incontri e assemblee.

Resta inteso che lo scrivente Studio rimane a disposizione per ogni migliore informazione circa quanto sopra indicato.

Con l'augurio che l'impegno profuso al fine di fornire un migliore e ulteriore servizio sia di Suo gradimento, porgo cordiali saluti

FAC SIMILE INFORMATIVA

Al fine di consentire il corretto svolgimento della assemblea che sarà convocata con le modalità telematiche sopra indicate La prego di sottoscrivere l'allegata dichiarazione di assenso e di farmene avere copia (anche mediante riproduzione fotografica da trasmettere via mail o via whatsapp al numero .....) :

"Il sottoscritto _____ dichiara di accettare che l'assemblea ordinaria/straordinaria del Condominio _____ in data _____ si svolga mediante videoconferenza tra la sede dell'amministratore e i collegamenti prefissati presso le unità immobiliari dei condòmini, o quelle indicate, di volta in volta, dai medesimi, a seconda delle rispettive esigenze logistiche"

luogo e data firma del condòmino

SECONDO STEP

predisporre la documentazione necessaria per la riunione in modo che la stessa possa essere condivisa sullo schermo del PC durante la riunione

fornire detta documentazione in formato elettronico ai condomini, insieme alla convocazione dell'assemblea

prevedere tempo e modalità (ad esempio videoconferenza one to one) per consentire ai condomini di prendere visione della documentazione necessaria per partecipare alla riunione

predisporre la prova della convocazione di tutti i condomini in formato tale da poter essere mostrata in videoconferenza durante l'assemblea

ANACI

In tema di approvazione del bilancio da parte dell’assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà.

Cassazione civile , sez. II , 28/01/2004 , n. 1544

TERZO STEP

l’avviso di convocazione dovrà contenere le istruzioni per raggiungere il luogo “virtuale” dell’assemblea

ANACI

Oggetto: Condominio Via …….. - Convocazione assemblea Straordinaria

La S.V. è invitata a partecipare all'Assemblea Straordinaria del Condominio …. sito in ……, che si terrà in prima convocazione il giorno … alle ore .. presso .. (indicare come luogo l'ufficio dell'amministratore) e, in seconda convocazione nel medesimo luogo i I giorno ….. alle ore …

con partecipazione solo in video conferenza (secondo le istruzioni fornite con l'informativa inviata a tutti i condomini in data ……..) tramite il link all'evento (inserire il link all'evento) oppure telefonicamente componendo il numero ……. (indicare il numero) inserendo dopo il disco preregistrato il seguente codice PIN (indicare il codice PIN) seguito dal tasto # per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

…

…

Si allega la seguente documentazione:

…

…

Data e luogo **L'amministratore**

QUARTO STEP

il verbale di assemblea dovrà dare atto del fatto che l’assemblea si svolge con le modalità telematiche

Condominio Via …….. ..

Verbale di assemblea Ordinaria del ..

Oggi …….. alle ore ……., si è radunata in seconda convocazione, perché la prima è stata dichiarata deserta per mancanza di partecipanti, esclusivamente a mezzo videoconferenza l'Assemblea Ordinaria/Straordinaria del Condominio Via …… sito in ……., per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1.

2.
L'assemblea elegge a Presidente … , che chiama a fungere da segretario l'amministratore (e ciò per consentire la redazione del verbale di assemblea durante lo svolgimento dell'assemblea con condivisione dello schermo e visualizzazione del verbale a tutti i partecipanti)… .

ANACI

Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp. att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore ……, risultano riconosciuti a mezzo video conferenza i Signori condomini sotto elencati ovvero i loro rappresentanti per delega:

Nominativo	Delegato	Millesimi

(l'appello dovrà essere svolto con modalità che consenta da identificare il soggetto partecipante alla assemblea: si suggerisce l'identificazione per il tramite della telecamera, ovvero se il condomino interviene con il telefono é opportuno far declinare le proprie generalità)

ANACI

Risultano così presenti o rappresentati numero ….. Condòmini per complessivi millesimi ……..

L'Assemblea, visti i provvedimenti normativi nazionale e regionali emanati a seguito della promulgazione dello stato di emergenza sanitaria per evitare la diffusione dell'infezione da COVID-19 che comportano limitazioni alla possibilità delle persone di muoversi e di aggregarsi e che suggeriscono che le riunioni avvengano, ove possibile, con strumenti telematici, viene tenuta a mezzo di videoconferenza utilizzando la seguente piattaforma ……. (indicare il nome della piattaforma) mediante connessione al seguente link …….. (indicare il link), ovvero al seguente numero telefonico (indicare numero telefonico).

ANACI

punto 1

....
....

Alle ore …, non avendo altri argomenti su cui discutere o deliberare, il Presidente chiude la seduta dopo aver dato lettura e conferma del presente verbale che è stato redatto e scritto a mezzo di supporto informatico durante l'assemblea e vale quale documento originario a conclusione dell'assemblea, firmato digitalmente dal segretario (l’amministratore).

Il Segretario

ANACI

OSCAR WILDE

Una carta del mondo che non contiene il Paese dell'**Utopia** non è degna nemmeno di uno sguardo perché **non contempla il solo Paese al quale l'Umanità approda di continuo.**
E quando vi getta l'àncora, la vedetta scorge un Paese migliore e l'Umanità di nuovo fa vela. ....

... il progresso non é che la progressiva realizzazione delle utopie

ANACI

grazie per l'attenzione

www.avvocatidigiovanni.it