

ASSEMBLEA CONDOMINIO

PARTECIPAZIONE IN VIDEOCONFERENZA

Le nuove tecnologie non solo sono entrate nelle nostre case ma anche nella gestione condominiale predisponendo nuove metodi di partecipazione alla vita condominiale

La partecipazione alla assemblea è strettamente connessa alle modalità di convocazione. A questo punto è lecito chiedersi se è possibile partecipare ad una l'assemblea condominiale mediante il sistema della *video-conferenza*.

Tale eventualità sarebbe concretamente fattibile, dal punto di vista tecnologico, solo se il condomino dislocato in un altro luogo, sia in possesso di una connessione internet a banda larga ed una web-cam.

Già alcuni studi di amministrazione condominiale, pubblicizzano mediante il loro sito internet, la possibilità di partecipare alle riunioni mediante videoconferenza, questo al fine di poter garantire concretamente l'intervento di più condomini possibili anche se dislocati in luoghi diversi rispetto al luogo "fisico" in cui si svolgerà la riunione.

Inoltre in Francia esistono siti internet, che danno la possibilità di far interagire, per via telematica, non solo i diversi condomini ma anche i professionisti e lavoratori che ruotano intorno al condominio.

Per considerare **valida la partecipazione** è necessario che:

- *venga comunque garantito il **principio di parità di trattamento** rispetto agli altri condomini assicurando la **medesima facoltà di intervento e votazione** dei punti all'ordine del giorno;*
- *sia consentito, al soggetto verbalizzante, di **percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione**;*
- *che vengano adottati comportamenti e modalità tali da **salvaguardare il rispetto** non solo formale bensì **sostanziale dei principi di buona fede e parità di trattamento dei partecipanti alla assemblea**,*
- *che vengano **salvaguardati i diritti e gli interessi degli intervenuti**, come se fossero fisicamente presenti nello stesso luogo in cui si sta svolgendo la riunione.*

Tutti i presupposti indicati devono considerarsi indispensabili per assicurare il pieno rispetto di tutte le forme procedurali stabilite dalla legge per la costituzione, lo svolgimento e la verbalizzazione delle riunioni assembleari.

Se si considera il grado di interazione tra persone site in luoghi diversi, grazie all'evoluzione tecnologica, nessun impedimento potrà derivare dalle norme di legge in materia, poiché nessuna disposizione impone espressamente la compresenza fisica degli intervenuti in uno stesso luogo.

Infatti la "partecipazione", e l'"intervento", vanno letti in senso ampio comprensivi della fattispecie in esame.

Alla luce di queste considerazioni si potrebbe anche prevedere una clausola, all'interno dello statuto condominiale, che preveda la possibilità di far svolgere una assemblea anche con intervenuti

dislocati in più luoghi, contigui o distanti, mediante l'utilizzo audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci.

In particolare, deve comunque garantirsi:

- *che vengano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio/video collegati nei quali gli intervenuti potranno affluire, dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove saranno presenti fisicamente i condomini e l'amministratore;*
- *la possibilità di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti prima di avviare la discussione dei singoli punti all'ordine del giorno;*
- *il regolare svolgimento dell'assemblea dando la possibilità agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione sugli argomenti all'ordine del giorno.*

In linea generale, pur non costituendo l'intervento con mezzi di telecomunicazione una deroga al principio della collegialità i principi che regolano lo svolgimento dell'assemblea devono valere anche per una simile forma di intervento, sia pure con gli adattamenti imposti dalla peculiarità del caso.

Per tali motivi, l'amministratore dovrà nell'avviso di convocazione dell'assemblea indicare i luoghi collegati nei quali gli intervenuti potranno affluire.

Tale tipologia di partecipazione alle assemblee condominiali, sicuramente se pur attuabile con una certa difficoltà, viste tutte le precauzioni che l'amministratore dovrà porre in essere, potrebbe sicuramente ottimizzare i tempi e facilitare la partecipazione di molto condomini, che per lavoro o per esigenze familiari, sono costretti spesso a ricorrere allo strumento della delega.

Fonte <http://www.condominioweb.com/partecipare-ad-una-lassemblea-condominiale-in-videoconferenza.1275#ixzz4QC6PeryT>
www.condominioweb.com