



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# L'amministratore può imporre l'assemblea in videoconferenza?

Autore: Redazione | 10/10/2021



***Teleassemblea: può scegliere l'amministratore o la parola spetta sempre ai condomini?***

Un nostro lettore ci chiede se **l'amministratore di condominio può imporre l'assemblea in videoconferenza** o se prima debba avere il consenso di tutti i

condomini. Come tutelare, in questi casi, coloro che, più avanti con l'età e meno avvezzi all'utilizzo della tecnologia, preferiscono la riunione in presenza? Cerchiamo di fare il punto della situazione.

## Riunione di condominio in videoconferenza: quando?

Partiamo da ciò che prevede la legge. L'articolo 66, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al Codice civile, stabilisce che «anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condòmini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in [modalità di videoconferenza](#). In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione».

Da ciò si evincono tre importanti conclusioni:

- la videoconferenza può essere disposta in **qualsiasi condominio**, anche laddove il regolamento non lo preveda;
- la riunione in videoconferenza può essere fatta solo a richiesta dei condomini e mai su **iniziativa del solo amministratore** (il quale, se intende procedere in tal senso, dovrà prima chiedere l'autorizzazione ai condomini stessi);
- per procedere alla riunione di condominio in **teleassemblea** non è necessaria l'**unanimità**: basta la maggioranza dei partecipanti al condominio (cioè dei condòmini, a prescindere dai millesimi posseduti).

## È possibile l'assemblea sia in videoconferenza che con presenza fisica?

Per tutelare quei condòmini meno pratici con Internet e i computer, l'amministratore può convocare l'assemblea in forma **mista** cioè sia mediante presenza virtuale su piattaforma elettronica sia mediante presenza fisica in un locale dedicato. In questo modo, chi vorrà collegarsi da remoto, tramite il proprio computer, potrà farlo mentre chi preferisce essere fisicamente presente potrà comportarsi come tradizionalmente succede.

# Come chiedere la convocazione in teleassemblea

La convocazione della teleassemblea non costituisce un **obbligo per l'amministratore** di condominio, ma solo una possibilità (tra l'altro, come detto, soggetta al previo consenso della maggioranza dei partecipanti al condominio).

Ne consegue che l'amministratore è legittimato a convocare assemblee richiedendo la "presenza fisica" dei condòmini. Ma se anche un solo condomino richiede che l'assemblea sia convocata a mezzo di videoconferenza/o "mista", spetterà all'amministratore proporre la stessa domanda anche agli altri condòmini per raccogliere il relativo ed eventuale consenso.

A tal fine ci sono due modalità per procedere:

- **prima dell'assemblea**, l'amministratore - se ancora in tempo - può inviare una pec (posta elettronica certificata), una lettera raccomandata o altra comunicazione ad ogni singolo condomino chiedendo il suo parere in merito alla possibilità di svolgere l'imminente riunione da remoto;
- **durante l'assemblea già convocata** l'amministratore può chiedere ai condomini di decidere in merito alle modalità di convocazione e di svolgimento della successiva riunione.

In entrambi i casi, come visto, non è mai l'amministratore a poter scegliere di effettuare l'assemblea in forma telematica o mista, ma solo la maggioranza dei condomini.

## Quale piattaforma per assemblee condominiali?

Una volta lasciata ai condomini la decisione se effettuare l'assemblea online, potrà ben essere l'amministratore a decidere **tramite quale piattaforma svolgere la riunione**, comunicandolo poi ai condomini con modalità tali da consentire a tutti la conoscenza e partecipazione, eventualmente quindi con lo stesso avviso di convocazione.

# Approfondimenti

Per maggiori approfondimenti, leggi:

- [Assemblea condominiale in videoconferenza: come fare;](#)
- [Assemblea di condominio in videoconferenza.](#)