

Assemblea da remoto

Indice

1. Introduzione
2. Istruzioni per l'uso
3. La figura del presidente
4. Lo svolgimento dell'assemblea
5. Assemblea in streaming e privacy
10. Il pro e il contro
11. Considerazioni finali
12. Assemblea mista

Modelli:

1. Invito per Assemblea in videoconferenza
2. Convocazione dell'assemblea condominiale online
3. Verbale dell'assemblea condominiale online
4. Informativa privacy ed autorizzazione alle riprese

1. Introduzione

Premesso che il Servizio Studi del Senato (dossier del 7 agosto scorso) ha già suggerito alcune integrazioni alla norma sulle assemblee condominiali a distanza, indicando, tra l'altro, tra gli aspetti da regolare **quelli relativi alla tutela dei dati personali e quelli afferenti alle modalità tecniche da adottare per consentire al condòmino di accedere alla riunione da remoto**, oltre che per stabilire **l'esatto momento in cui può definirsi partecipante "telematico" ad essa**, il nuovo art. 66 disp. att. c.c., come già analizzato, appare, a dir poco confuso, manca, del tutto, tra l'altro, la spiegazione della nuova modalità di svolgimento dell'assemblea, quella in videoconferenza.

Poiché la norma dichiara che tale modalità deve essere *prevista*, si rimette, da parte del legislatore, ai condòmini la decisione di poter svolgere e regolare l'assemblea da remoto attraverso il regolamento che consentendo l'assemblea in videoconferenza eviterà qualsiasi rischio di inottemperanza della legge.

Dal momento che, ad oggi, la stragrande maggioranza dei regolamenti non prevede alcuna clausola in suddetta materia è necessario, per indire un'assemblea telematica, il **"consenso della maggioranza dei condòmini"**.

Ci si chiede in che modo l'amministratore possa reperire il consenso dei condòmini per organizzare un'assemblea in videoconferenza, forse attraverso un'assemblea in presenza o semplicemente attraverso una comunicazione consenziente del condòmino?

Paradossalmente, sembra che per poter deliberare sulla possibilità di riunirsi telematicamente i condòmini devono riunirsi, prima, di persona e la maggioranza di essi votare favorevolmente.

Si sarebbe dovuto redigere una norma più illuminata per favorirne la pratica applicazione.

2. Istruzioni per l'uso

Prima di dare luogo alla convocazione e costituzione di un'assemblea telematica, occorrerà fornire a ciascun avente diritto una sorta di linee guida con la quale illustrare gli strumenti tecnologici imprescindibili per il collegamento, onde acquisirne l'autorizzazione e verificarne, di volta in volta, l'effettiva fattibilità.

Altri punti, inoltre, che dovranno essere riportati in seno all'informativa preliminare da rendere ai singoli condòmini, per acquisirne il consenso, riguardano le stesse modalità di svolgimento dei lavori assembleari.

Nella nota potrebbero essere precisate le seguenti informazioni:

1) la condizione essenziale per la validità dell'assemblea in video conferenza tra la sede e le "unità" collegate è che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati e di partecipare alla votazione; verificandosi tali presupposti, l'assemblea si considera tenuta nel luogo in cui si trova il presidente e dove deve pure trovarsi il segretario della riunione, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del processo verbale, se non dotati di firma digitale.

2) Se nel corso dell'assemblea verrà sospeso il collegamento, la riunione verrà dichiarata sospesa dal presidente dell'assemblea e le decisioni prese fino alla sospensione saranno valide, ove regolarmente adottate.

Le assemblee condominiali in videoconferenza dovranno rispettare, pertanto, le condizioni poste sopra e di quelle previste dalla legge in ordine all'accertamento dell'identità degli intervenuti, alla verbalizzazione, al diritto di conoscere i punti all'ordine del giorno, al diritto di intervento e di prendere visione dei documenti ed alla validità delle votazioni, così come ampiamente supportato dalla giurisprudenza.

3. La figura del presidente

Cambiano, o se non altro si complicano, i compiti del presidente dell'assemblea virtuale, tenuto, in primo luogo, a munirsi di firma digitale perché chiamato a sottoscrivere, con tale modalità, il verbale dell'assemblea che è andato a presiedere¹.

La nomina del presidente spetta di volta in volta all'assemblea, che lo sceglie tra i presenti²: il che comporta che tutti i partecipanti al condominio possono ricoprire l'incarico di presidente dell'assemblea e dunque, potenzialmente, tutti loro dovrebbero munirsi di firma digitale!

Il presidente ha, innanzitutto, il compito primario di constatare la validità della costituzione dell'assemblea e, quindi, controllare accuratamente che tutti i condòmini e gli aventi diritto siano stati regolarmente e tempestivamente invitati alla riunione, e verificare che gli intervenuti, personalmente o per delega, consentano di raggiungere il *quorum* costitutivo e deliberativo.

La convocazione di tutti gli aventi diritto in assemblea costituisce un presupposto essenziale per la validità di qualsiasi delibera.

Se tra le funzioni del presidente dell'assemblea si annovera l'esame degli avvisi di convocazione di cui darà atto nel verbale, sulla scorta dell'elencazione, all'uopo fornitagli, dall'amministratore, allora non sussiste alcuna

¹ Secondo Cass. 16 novembre 2017, n. 27163 l'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo - neppure a seguito della novella introdotta dalla L. n. 220 del 2012 - alcuna disposizione che prescriva, a pena di invalidità, tale adempimento, dovendosi presumere che l'organo collegiale agisca sotto la direzione del presidente ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori.

² Nel silenzio della legge, ben può ritenersi che la sua nomina possa avvenire con la maggioranza numerica dei presenti

responsabilità dell'amministratore per i danni subiti dal condominio a seguito della dichiarata annullabilità delle delibere comunque assunte nonostante il difetto di convocazione³.

È infatti il presidente dell'assemblea e non l'amministratore che, una volta accertata la piena regolarità dell'invio degli inviti alla riunione e constatato il *quorum* costitutivo, dichiara l'idoneità o meno dell'assemblea stessa a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno. L'amministratore resta, dunque, estraneo a tali indagini, e perciò esente da ogni responsabilità nel caso di declaratoria di annullabilità delle delibere per irregolarità, nel ricevimento da parte anche di un solo condòmino, dell'avviso di convocazione dell'assemblea nel corso della quale dette delibere sono state assunte.

Spetta a lui, inoltre accertare la legittimazione dei presenti ad intervenire con diritto di voto, allontanando eventuali terzi estranei alla compagine condominiale; quest'ultimo aspetto rende l'assolvimento del suo incarico piuttosto difficile, poiché è praticamente impossibile accertare la presenza di terzi, anche indiretta a causa della mancata inquadratura nella telecamera, che invece potrebbero influenzare l'espressione di voto del condòmino.

L'assemblea virtuale rischia, infatti, di trasformarsi in una "virtuale riunione" aperta, se non altro, a conoscenti e/o consiglieri del singolo condòmino⁴.

4. Lo svolgimento dell'assemblea

Dopo i controlli preliminari⁵, si passa ai due momenti principi dell'assemblea, quello della discussione e quello della votazione, il tutto sotto la vigile direzione del presidente, a cui spetta il potere di disciplinare l'ordine degli interventi e la durata degli stessi; a tal proposito si rileva l'evidente ausilio che in ciò l'assemblea telematica può apportare al presidente, se dotato della giusta conoscenza dei mezzi tecnici a tal uopo necessari, nell'assegnare ai presenti da remoto la parola a seconda del momento di richiesta, escludendo quella degli altri e determinandone il tempo⁶.

L'aspetto più complesso è, infatti, proprio quello di coordinare gli interventi dei partecipanti alla riunione, bloccando quelli non pertinenti all'argomento dell'ordine del giorno in discussione o addirittura inutili ed evitando fastidiosi monologhi da parte di qualche condòmino. Il tutto però nel pieno rispetto dell'incontestabile diritto di ogni singolo condòmino di partecipare alla discussione e di esprimere in piena libertà la propria opinione, anche se dissonante rispetto all'orientamento prevalente dei più; la concessione di un tempo troppo limitato, infatti, legittima l'impugnazione della delibera, da parte del condòmino, per la lesione del suo diritto

³ Così ha recentemente deciso la Cassazione con la sent. n. 29878 del 18 novembre 2019.

⁴ Si tenga peraltro presente che configura un vizio di annullabilità delle delibere l'omessa preliminare attestazione a verbale non soltanto della valida costituzione dell'assemblea a seguito di verifica della sussistenza del requisito personale (c.d. "per teste") e di quello millesimale di valore, ma anche della regolare convocazione di tutti i condòmini effettivi e non apparenti, in Giust. civ., 2010, 4, 893. Tale vizio di annullabilità presuppone dunque la necessaria presenza di un presidente dell'assemblea deliberante o comunque di un soggetto, escluso l'amministratore, che svolta il fondamentale adempimento di controllo della regolarità dell'assemblea (Cass. 10 agosto 2009, n. 18192). Può dirsi pertanto che la nomina di un presidente dell'assemblea, o se non altro lo svolgimento di fatto delle sue funzioni tipiche, è parte necessaria del procedimento di formazione della volontà collegiale.

⁵ In relazione alla rilevanza giuridica della differenziazione tra la verifica della valida costituzione e della regolare convocazione dell'assemblea, va evidenziata la radicale diversità di tali due condizioni, entrambe necessarie per un regolare procedimento di formazione della volontà collegiale: la prima riguarda infatti la situazione dinamica che viene man mano a formarsi in sede assembleare, mentre la seconda si riferisce ad una fase statica antecedente la riunione riguardante il controllo del ricevimento da parte di tutti i condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea, oggettivamente riscontrabile dalla documentazione che deve necessariamente essere in possesso di chi ha provveduto a convocare l'assemblea (A. Celeste, *Assemblea: adempimenti preliminari*, in *Portale condòmino e Locazioni*, Milano).

⁶ Cass. 13 novembre 2009, n. 24132, che per evitare inutili polemiche e risolvere una questione che spesso emerge in assemblea, è ha confermato la piena legittimità della decisione del presidente dell'assemblea di introdurre limiti temporali agli interventi dei condòmini, indipendentemente dall'esistenza di una specifica disposizione contenuta nel regolamento di condominio ovvero di delibera assembleare precedentemente assunta in merito.

di espressione magari anche su uno solo degli argomenti posti all'ordine del giorno e di partecipare in tal modo alla gestione del proprio condominio.

I compiti dell'assemblea non si esauriscono nell'assenso o nel dissenso su una proposta, ma implicano prima della votazione un dibattito sulle questioni su cui poi si andrà a deliberare, con la conseguenza che la semplice anticipazione del proprio parere da parte del singolo condòmino non può essere intesa come un effettivo concorso alle successive determinazioni⁷.

Ciascun avente diritto che risulti collegato da remoto si deve considerare intervenuto al momento dell'apertura dell'assemblea ed al momento della votazione.

Ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall' art. 1136 c.c. per l'approvazione delle delibere, non si può tenere conto del consenso espresso dal condòmino che si sia allontanato prima della votazione dichiarando di accettare le decisioni della maggioranza, perché solo il momento della votazione determina l'espressione delle volontà collegiale.

Per l'espressione del voto è necessaria la presenza dell'intervenuto, di **persona** o per **delega**, che deve essere costantemente accertata dal presidente per tutta la durata dell'assemblea, circostanza che conduce all'esclusione, per colui che partecipa da remoto, di oscurare la sua immagine dal video e di limitarsi all'uso del solo audio, essendo infatti ben possibile, sempre potenzialmente, la sua sostituzione con altra persona non legittimata a partecipare.

Quanto alle **deleghe**, queste vanno necessariamente inviate all'amministratore che le sottoporrà al presidente al fine di accertarne la regolarità; la delega lasciata dal condòmino che lascia l'adunanza deve rivestire la forma scritta, ex art. 67 disp. att. c.c. e la qual cosa, nel collegamento da remoto, potrebbe complicarsi se non si dispone della firma digitale.

Altra spinosità si registra nel momento in cui viene meno il collegamento telematico ed il condòmino, per fattori a lui non imputabili, resta escluso dall'assemblea e dunque considerato come assente; da qui la possibilità per lui di impugnare, nei termini di cui all' art. 1137 c.c., tutte le delibere approvate dopo la sua involontaria assenza, che come noto, travolge anche le deleghe in suo possesso.

Se invece l'assenza del condòmino fosse volontaria e non dipendesse da un momentaneo venir meno del collegamento? A tale criticità, per ora, non vi è risposta!

5. Assemblea in streaming e privacy

La protezione della privacy non si esaurisce nella sola raccolta del consenso privacy degli intervenuti e richiede anche il rispetto delle norme in ordine alla conservazione delle informazioni raccolte sui supporti fisici o digitali, nello specifico le registrazioni in videoconferenza delle riunioni, nonché l'indicazione del titolare del trattamento e del responsabile.

Detta questione è stata chiarita dal Garante della privacy in materia condominiale nel vademecum "Il condominio e la privacy" secondo cui l'assemblea condominiale può essere videoregistrata, ma solo con il consenso di tutti i partecipanti e la documentazione, su qualsiasi supporto, deve essere conservata al riparo da accessi indebiti, equalora l'interessato ritenga che i suoi diritti siano stati violati a seguito del trattamento illecito dei dati personali può ricorrere all'autorità giudiziaria, nonché al Garante per la protezione dei dati personali (art. 79 GDPR).

⁷ Cass. 13 febbraio 1999, n. 1208.

Non è da escludere che la registrazione venga effettuata dal singolo intervenuto alla riunione a distanza senza la previa autorizzazione degli altri intervenuti.

Se la registrazione del singolo intervenuto avviene all'insaputa degli altri per il Garante della privacy⁸ la condotta non è considerata illecita se viene effettuata per fini esclusivamente personali, per meglio dire se rimane nella sfera della persona che ha registrato come memoria storica dei fatti avvenuti durante la riunione e non travalichi detta sfera con la comunicazione e la diffusione ad altri della registrazione, giacché in detta fattispecie la persona fisica che ha effettuato la registrazione non è soggetto all'applicazione della relativa normativa protezionistica.

Anche la Suprema Corte⁹ non ritiene che vi sia lesione della privacy, poiché la registrazione non dà luogo alla *"compromissione del diritto alla segretezza della comunicazione, il cui contenuto viene legittimamente appreso solo da chi palesemente vi partecipa o assiste"*.

In altra occasione la Cassazione¹⁰ ha chiarito che chi conversa anche in una riunione accetta il rischio di essere registrato, ma che solo la registrazione per fini diversi da quelli personali e la diffusione della stessa senza l'espresso consenso degli altri intervenuti lede il diritto alla riservatezza; la diffusione delle registrazioni senza il consenso dei presenti realizza la fattispecie del trattamento illecito di dati, salvo che la registrazione audio o audio-video sia prodotta per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria o per svolgere investigazioni difensive¹¹.

Da non dimenticare, infine, che l'amministratore deve essere sempre accorto nell'evitare che indirizzi e-mail e numeri di telefono di cui verrà in possesso siano diffusi, quindi nel verbale di assemblea sarà opportuno inserire la presenza dell'avente diritto senza andare a specificare la sua e-mail o il numero di telefono utilizzati per l'accesso.

6. Il pro e il contro

La videoconferenza può essere utilizzata anche per le riunioni preparatorie e per gli incontri di lavoro con i medesimi vantaggi.

L'interazione è più diretta ed ordinata in quanto sono attenuati i comportamenti aggregati proprie delle dinamiche di psicologia del gruppo. Anche se, può del resto capitare, che le scelte, proprio per questo, siano più dettate dalla sola percezione della convenienza personale, piuttosto che dal vantaggio collettivo di chi vive in condominio per risparmiare sui servizi e per gli spazi condivisi.

Anche chi normalmente non partecipa all'assemblea può avere la curiosità di farlo.

La possibilità di accesso senza muoversi da casa riduce le assemblee deserte e quindi il rischio di disperdere tempo e denaro, inoltre, alla comodità di poter facilmente raggiungere on line l'assemblea si coniuga la possibilità per i condòmini di ottenere tutti i chiarimenti che ritengono opportuni in relazione a quanto sono chiamati a deliberare¹², consultabili direttamente con la condivisione dello schermo, ad opera dell'amministratore, di tutta la documentazione, anche contabile.

⁸ Provvedimento Garante 8 novembre 2002, n. 1067292.

⁹ Cass. pen. SS.UU., 24/09/2003, n. 36747.

¹⁰ Cass. pen. sez. III, Sent., 13/05/2011, n. 18908.

¹¹ Cass. pen. sez. III, 03/02/2017, n. 5241.

¹² Trib. civ. Bologna, 25 marzo 1999, n. 596. Non costituisce causa di invalidità della delibera di approvazione del consuntivo delle spese relative all'esercizio condominiale, l'assenza materiale in assemblea della documentazione contabile a supporto del conto, laddove nessuno dei partecipanti abbia richiesto di esaminare detta documentazione e non vi sia alcuna prova che l'amministratore ne abbia negato la visione nei giorni precedenti l'assemblea in cui era obbligato a tenere la contabilità a disposizione dei condòmini.

L'assemblea in videoconferenza è senza dubbio l'espressione di un continuo progredire del modo di vivere in condominio, forse oggi ancora prematuro, se si tiene conto del persistente grado di analfabetismo tecnologico che per lo più caratterizza il condòmino-tipo, anziano o comunque restio ad accettare forme innovative di comunicazione, se non nei limiti dell'uso di un telefono cellulare, per il solo audio, insufficiente, come si è visto, per affrontare lo svolgimento in via telematica di un'assemblea condominiale.

7. Considerazioni finali

Sembra potersi affermare che, se da un lato sembrano non sussistere ostacoli normativi allo svolgimento dell'assemblea in videoconferenza, dall'altro sono molte le difficoltà sotto il profilo operativo.

È urgente, pertanto, una precisa disciplina per tale nuova forma di assemblea che potrebbe effettivamente caratterizzare le future riunioni condominiali e non solo.

Basterebbero semplici regole che si prova ad ipotizzare:

- espressa dichiarazione di consenso da parte di ciascun condòmino alla video assemblea, con conferma di essere munito di idonei mezzi tecnologici;
- invio di avviso di convocazione con specifica precisazione che l'assemblea si svolgerà in videoconferenza, con precisi riferimenti tecnici per effettuare il collegamento da remoto e con obbligo per ogni partecipante di fare vedere la propria immagine;
- redazione contestuale del verbale di assemblea;
- obbligo di verbalizzazione più precisa e severa dello svolgimento dell'assemblea, con indicazione dei votanti e rispettive deleghe;
- previsione di espresso divieto di partecipazione anche indiretta alla videoassemblea da parte di terzi, anche se familiari dell'avente diritto, se non espressamente autorizzati dall'assemblea stessa;
- votazione solo per appello nominale con controllo delle presenze, *quorum*, ad ogni delibera da assumere;
- divieto di registrazione della videoassemblea, se non previa autorizzazione da parte degli intervenuti;
- indicazione precise sui nuovi compiti del presidente dell'assemblea in tema di controllo della persistenza del contatto di ogni condòmino collegato per tutta la durata dell'assemblea, di organizzazione degli interventi e dei relativi tempi, di allegazione al verbale di eventuali brevi osservazioni scritte da parte degli intervenuti, di assicurazione dell'esercizio del diritto di voto da parte di tutti i collegati da remoto, etc.);

8. Assemblea mista

Nulla viene previsto riguardo la possibilità di convocare e condurre **assemblee in modalità mista**, cioè in presenza e in streaming, che sembra forse la modalità più realistica, almeno ad oggi!

Come già detto, nel silenzio della legge e in assenza di specifica previsione nel regolamento di condominio circa la sede presso cui debbono essere tenute le riunioni assembleari, spetta dunque a chi convoca il potere di scelta che, secondo le esigenze del momento, sembra più opportuna. Tuttavia, tale potere discrezionale incontra un duplice limite: uno territoriale, dato dai confini della città in cui sorge l'edificio in condominio, e uno,

Cass. civ., sez. II, ordinanza 2 luglio – 5 ottobre 2020, n. 21271. Non viola il diritto alla preventiva informazione circa i temi oggetto di discussione in assemblea condominiale la mancata allegazione all'avviso di convocazione dei bilanci da approvare, in quanto ciascun condòmino può chiedere in anticipo le copie dei documenti che saranno oggetto di (eventuale) approvazione, non potendo, in caso di mancata richiesta, impugnare poi la relativa delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili al suddetto avviso.

costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condòmini e l'ordinato svolgimento della discussione¹³.

La scelta del luogo fisico, quando l'assemblea è indetta in videoconferenza, non rileva, diverso è invece il caso in cui al condòmino sia lasciata la duplice **possibilità di parteciparvi sia fisicamente e sia virtualmente**, perché allora devono trovare piena applicazione, ai fini dell'individuazione del luogo, i principi e i limiti sopra menzionati.

Non mancano, per tale seconda ipotesi, quella mista, le criticità pratiche che ancora attendono risposta, in tema sia di garanzia della libera discussione tra i condòmini tutti e sia di chiara espressione del voto, presupposti questi che, se mancanti anche per un solo condomino, possono comportare l'invalidità dell'eventuale deliberazione.

Innanzitutto, un'assemblea **mista** deve utilizzare gli strumenti che consentano a tutti gli aventi diritto, virtuali o presenti fisicamente, di farsi vedere, partecipare alla discussione, esprimere il proprio voto. Il che comporta, il locale in cui si svolge l'assemblea sia fornito di uno schermo in grado di presentare, i collegati da remoto ai presenti, e di un impianto acustico idoneo all'ascolto sia delle loro opinioni che dell'espressione del voto; esigenze queste, che non possono essere soddisfatte con l'uso del solo computer in possesso dell'amministratore o del presidente dell'assemblea.

¹³ Non è ravvisabile alcuna violazione, neppure sotto forma del vizio di eccesso di potere, nell'operato dell'amministratore di condominio, nell'ipotesi in cui l'assemblea condominiale si sia tenuta in un luogo da lui scelto, pur in presenza di espresso parere contrario da parte di taluno dei condòmini. In mancanza di indicazione specifica nel regolamento condominiale del luogo in cui debbano tenersi le adunanze, l'amministratore è libero di sceglierlo, seppur con un duplice limite, che si trovi nelle vicinanze delle abitazioni e che sia idoneo a consentire la partecipazione fisica e morale di tutti i condòmini (Trib. Teramo 9 settembre 2014, n. 1196).

Modelli.

1. L'invito per Assemblea in videoconferenza

Data

Condominio

Oggetto: partecipazione assemblea in videoconferenza

Al fine di ridurre il rischio di assemblee deserte o incapaci di assumere decisioni, formulo la presente per informarLa che il mio Studio è strutturato per dare la possibilità ai condòmini di partecipare alle assemblee con il sistema della videoconferenza.

In particolare, dovendo discutere di argomenti importanti per la vita condominiale oltre che per la gestione straordinaria, potrà partecipare a mezzo videoconferenza per il tramite dell'applicazione (Meet di Google, Zoom, Cisco Webex, etc....(**scegliere la piattaforma da utilizzare**)

L'adesione è gratuita e guidata da semplici indicazioni, può essere effettuata da computer, direttamente attraverso il seguente link:

Nel caso di partecipazione a mezzo smartphone o tablet, Le sarà richiesto di installare l'applicazione gratuita

Nel corso dell'assemblea condividerò il mio schermo affinché sia possibile vedere la documentazione, qualora necessaria, nonché, se nominato segretario, la redazione in tempo reale del verbale di assemblea.

Resta inteso che lo scrivente Studio rimane a disposizione per ogni chiarimento 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.

L'amministratore

.....

2. Prototipo di Convocazione dell'assemblea condominiale online

La convocazione conserverà i suoi tratti ed i suoi elementi tradizionali. L'unica parte differente riguarderà il luogo di convocazione dell'assemblea.

Ipotesi di convocazione:

I signori condòmini sono convocati in Assemblea Ordinaria di prima convocazione il giorno
alle ore ..., e, mancando il numero legale, in seconda convocazione il giorno ... alle ore

Sia in prima che in seconda convocazione l'assemblea si terrà in modalità telematica: collegandosi al seguente link ...

È opportuno collegarsi almeno un quarto d'ora prima dell'orario fissato in modo da verificare la corretta funzionalità del sistema.

Si avvisa che l'assemblea sarà videoregistrata.

3. Prototipo di verbale dell'assemblea condominiale online

Oggetto: Condominio.....

Verbale di assemblea Ordinaria del ...

Oggi .. , alle ore ..., si è riunita in prima convocazione, presso .., l'Assemblea Ordinaria del Condominio sito in ... così come indicato nell'avviso di convocazione di assemblea.

Alle ore 12.00 non essendo intervenuto alcun condòmino e/o delegato, l'amministratore, in mancanza delle maggioranze legali ex art. 1136 c.c., redige e sottoscrive il presente verbale di assemblea deserta.

L'Assemblea si riunirà in seconda convocazione nei tempi e nei modi previsti dall'avviso di convocazione.

L'amministratore

.....

Oggetto: Condominio ..

Verbale di assemblea Ordinaria del ..

Oggi alle ore 21.00, si è adunata in seconda convocazione, perché la prima è andata deserta, in videoconferenza l'Assemblea Ordinaria del Condominio sito in....., Via per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Rendiconto
2. Varie ed eventuali

L'assemblea elegge a Presidente ... , che chiama a fungere da segretario.... ..

Il Presidente verificata la regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati, giusto preavviso ex art. 66 disp.att. c.c., e/o con quello eventualmente previsto dal regolamento di condominio, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti in videoconferenza.

Alle ore, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
------------	----------	-------

....

Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. .. condòmini per complessivi millesimi ... del valore totale, il Presidente dichiara l'assemblea validamente costituita ed apre la discussione con il primo punto dell'o.d.g.

Punto 1^ -

.....

Punto 2^

.....

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 su supporto informatico durante l'assemblea.

Il Presidente

firma digitale

4. Prototipo Informativa privacy ed autorizzazione alle riprese

INFORMATIVA Privacy per lo svolgimento dell'assemblea condominio in videoconferenza

Premessa

L'assemblea del Condominio si terrà in videoconferenza sulla piattaforma

Il sottoscritto Condomino acconsente ed autorizza espressamente lo svolgimento dell'assemblea in videoconferenza.

Dati personali raccolti

I dati personali raccolti afferiscono alle immagini in streaming nel corso della videoconferenza; le registrazioni audio-video delle persone coinvolte nelle riprese potranno essere effettuate soltanto ove vengano autorizzate espressamente con ulteriore manifestazione del consenso.

La voce, le immagini, discussioni e dichiarazioni di ciascun partecipante saranno percepibili unicamente dagli altri partecipanti all'assemblea.

Soggetti interessati

Il trattamento dei dati interessa tutti gli aventi diritto a partecipare all'adunanza.

Modalità e finalità del trattamento

I dati verranno trattati con modalità informatica.

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE n. 679/2016, La informiamo che i dati personali acquisiti sono trattati, anche in via automatizzata, dallo scrivente amministratore, unicamente al fine di registrare e verbalizzare le presenze e le dichiarazioni nel verbale d'assemblea.

DURATA DEL TRATTAMENTO

I dati saranno trattati per un periodo di tempo strettamente necessario al conseguimento delle finalità previste.

TITOLARE DEL TRATTAMENTO

Il condominio.....

RESPONSABILE DEL TRATTAMENTO

Il Responsabile del trattamento dei dati è il (indicare dati amministratore **se nominato tale**)

DIRITTI DELL'INTERESSATO

In ogni momento potranno essere esercitati i diritti previsti al capo III (artt. 12-23) del GDPR (Regolamento UE 2016/679) consultabili, ad esempio, dal seguente link: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32016R0679&from=IT>

AUTORIZZAZIONE ALLE RIPRESE

Il sottoscritto Condomino dichiara:

- **di aver letto ed accettato i termini e le condizioni di trattamento dei dati personali con le modalità e per le finalità indicate nell'informativa che precede;**
- **di assumersi la piena responsabilità rispetto a quanto comunicato/dichiarato nel corso dell'Assemblea,**
- **si autorizza espressamente all'esecuzione di riprese audio-video durante la videoconferenza.**

Luogo, Data

(Firma del Condomino)

.....