

Le assemblee ai tempi del coronavirus

La crisi scatenata dal coronavirus pone numerosi gestori di proprietà per piani dinanzi ad interrogativi e problemi senza precedenti. Nel frattempo si è ormai diffusa una certa routine nel gestire la nuova situazione, per cui è giunto il momento di tracciarne una panoramica.

Testo di Michel de Roche*

Base giuridica

Sulla base della Legge Covid-19, il Consiglio federale ha emanato l'Ordinanza 3 Covid-19, costantemente aggiornata e che, allo stato attuale, si prevede resterà in vigore fino al 31 dicembre 2021. La norma sulle assemblee, che interessa i gestori, è attualmente ripresa nell'art. 27, per il quale esistono già dalla primavera le FAQ sulle assemblee generali. Secondo queste ultime, l'art. 27 è applicabile anche alle assemblee dei comproprietari per piani, un aspetto che all'inizio della crisi sanitaria era ancora controverso. I gestori si trovano ora confrontati alla sfida di decidere quale sia la giusta modalità in cui svolgere le assemblee. Di seguito indichiamo brevemente i presupposti necessari.

Assemblee classiche

Rimane possibile organizzare assemblee con presenza fisica, se le restrizioni in vigore circa il numero di partecipanti lo consentono, e a dipendenza dei locali che devono essere sufficientemente ampi. La Camera professionale della proprietà per piani, insieme a SVIT Svizzera, ha elaborato un piano di protezione per lo svolgimento di tali assemblee, disponibile sui siti web delle due associazioni.

In occasione delle assemblee fisiche, i singoli comproprietari per piani possono farsi rappresentare da qualcuno, ma non devono essere obbligati a farlo. Si può altresì prendere in considerazione anche il semplice rinvio dell'assemblea, anche se va notato che molti regolamenti impongono di svolgere un'assemblea entro un determinato termine. Inoltre, la legge impone l'obbligo di tenere un'assemblea annuale. Se tuttavia non ci sono opposizioni a un rinvio o addirittura a una cancellazione, nessuno è davvero obbligato a svolgere un'assemblea.

Delibere in via circolare

Oltre alle assemblee classiche, è sempre possibile adottare delibere in via circolare che devono però essere prese all'unanimità. Si noti che la validità delle disposizioni regolamentari che consentono di deliberare a maggioranza per via circolare è molto controversa.

Votazioni per iscritto

Come visto, fino alla fine del 2021 vi è la possibilità di disporre una votazione per iscritto per la quale si applicano i quorum previsti dal regolamento. La votazione per iscritto richiede la «forma scritta», vale a dire che è obbligatoria l'apposizione di una firma che però può anche essere scannerizzata. In caso di dubbio, in un secondo momento si deve inviare a mezzo posta il documento originale inviato per e-mail con la scansione della firma. È altresì possibile la firma elettronica qualificata. Per aggirare l'elemento della firma, il comproprietario per piani può però – con riserva di restrizioni imposte dal regolamento – delegare un terzo ad esercitare il diritto di voto per suo conto senza rispettare il requisito della forma scritta. Se, ad esempio, un comproprietario conferisce delega tramite e-mail all'amministratore, questi può validamente esercitare il diritto di voto per iscritto per conto del mandante.

I voti espressi per iscritto sono conteggiati alla data di convocazione dell'assemblea. Quelli pervenuti in ritardo non possono essere presi in considerazione.

Assemblee elettroniche

Lo svolgimento di conferenze telefoniche o videoconferenze è soggetto a vari requisiti obbligatori. L'amministratore deve assicurarsi di poter identificare ogni partecipante e ciascuno deve avere la possibilità di esprimersi e di ascoltare i voti degli altri partecipanti. Infine, tutti devono poter votare. Affinché tutto questo si possa fare in maniera ordinata, per le votazioni si raccomanda di procedere per chiamata individuale.

A tal proposito va notato che l'amministratore non ha la responsabilità di accertarsi che tutti siano tecnicamente in grado di partecipare all'assemblea elettronica. Ciascuno deve infatti preoccuparsi autonomamente di avere a disposizione una linea internet stabile e strumenti tecnici funzionanti. Se durante l'assemblea qualcuno si disconnette ad esempio perché la batteria del suo computer si scarica, la responsabilità è soltanto sua e non può esercitare il suo diritto di voto a posteriori né contestare validamente la delibera.

Regole comuni

Nel disporre lo svolgimento di un'assemblea in una delle due modalità straordinarie (per iscritto o elettronica) è necessario rispettare alcune regole formali. L'amministratore deve rispettare il termine regolamentare per la convocazione. Solo la votazione per iscritto risp. l'assemblea elettronica possono essere disposte al più tardi quattro giorni prima dell'assemblea. Per il rispetto del termine fa fede la data di invio. Successivamente all'assemblea, come di consueto, si deve redigere un verbale e inviarlo ai comproprietari per piani.

Per le delibere da adottare in forma straordinaria valgono gli stessi requisiti di quorum previsti per le normali assemblee. Ad opinione dell'autore, ciò dovrebbe valere anche per i minimi legali di presenza. Di conseguenza, le «mancate reazioni» da parte dei comproprietari per piani non possono essere considerate come astensioni di voto dei partecipanti. In un'opera di dottrina ancora inedita, Wermelinger ritiene invece che le disposizioni inerenti il quorum ai sensi dell'art. 712p CC non si applicherebbero alle votazioni effettuate secondo l'Ordinanza 3 Covid-19, per cui sarebbero valide anche le votazioni che durante le assemblee ordinarie non avrebbero raggiunto una partecipazione di voto sufficiente.

Naturalmente è anche possibile combinare una votazione per iscritto ad una precedente videoconferenza o conferenza telefonica avente scopo informativo. Se da un lato ciò consente lo scambio di informazioni e di opinioni, dall'altro garantisce che i partecipanti che non hanno né il tempo né le competenze tecniche per partecipare alla conferenza elettronica possano esercitare anch'essi il loro diritto di voto.

È importante tenere presente che è discrezione dell'amministratore valutare e disporre la modalità straordinaria dell'assemblea. Contro quanto disposto dall'amministratore non vi sono procedure di ricorso. Un comproprietario per piani che sia insoddisfatto del tipo di assemblea può sì contestare le delibere approvate, ma la contestazione non avrà esito positivo se si fonda sul mero fatto che l'amministratore ha disposto una particolare modalità di assemblea.

** Michel de Roche è avvocato presso Moser de Roche & Partner AG di Basilea e si occupa soprattutto del settore immobiliare. Inoltre è Presidente della Camera professionale della PPP di SVIT.*

[Articolo nella versione originale in tedesco](#)