



# L'ammissibilità delle delibere scritte e delle assemblee virtuali nella proprietà per piani

Raccomandazione di settore 11.22it, Versione 1.0

## Situazione iniziale

**Per quanto riguarda le comunioni dei comproprietari per piani, sostanzialmente la legge prevede solo due forme di delibera ammissibili: da un lato la delibera nell'ambito di un'assemblea dei comproprietari per piani e, dall'altro, la delibera adottata per via circolare (che impone l'unanimità dei consensi!). A seguito dell'anticipo da parte del Consiglio Federale dal 1° gennaio 2024 al 1° gennaio 2023 dell'entrata in vigore della revisione del diritto della società anonima, il periodo di validità dell'art. 27 dell'Ordinanza 3 Covid-19 terminerà il 31 dicembre 2022. Da tale data verrà pertanto meno la base legislativa che, dall'entrata in vigore della legislazione relativa al Covid-19, dichiarava ammissibili le votazioni per iscritto e le assemblee virtuali.**

## Votazioni per iscritto a partire dal 1° gennaio 2023

Di conseguenza, dal 1° gennaio 2023 le votazioni per iscritto con decisioni a maggioranza non saranno sostanzialmente più possibili. Non è ancora chiaro se la creazione di una base normativa possa rendere permanentemente ammissibili le votazioni a maggioranza per iscritto. Finora il Tribunale federale non ha dovuto pronunciarsi sulla questione né ha fornito indicazioni sul proprio orientamento in merito ad una possibile ammissibilità. In questo ambito la dottrina non è concorde. Alcuni autori (ad es. Schwarz e Sutter-Somm) si dichiarano favorevoli, altri (ad es. Wermelinger) piuttosto contrari. Per questi ultimi, lo svolgimento permanente di votazioni per iscritto abolisce il confronto democratico assembleare, offrendo quindi un notevole potenziale di abuso.

## Assemblee virtuali a partire dal 1° gennaio 2023

A partire dal 1° gennaio 2023 mancherà una base legislativa anche per le assemblee virtuali. Le nuove disposizioni che entreranno in vigore nel diritto della società anonima in merito alle assemblee virtuali non sono applicabili né direttamente né, probabilmente, per analogia alla proprietà per piani. Non si sa con certezza se sarà sufficiente la creazione di una base regolamentare relativa all'ammissibilità delle votazioni virtuali. Ad oggi, non esiste ancora teoria a riguardo. Sulla base delle esperienze decisamente positive degli ultimi anni, si può tuttavia presupporre che la riluttanza espressa da certi autori prima della pandemia nei confronti dell'ammissibilità di disposizioni regolamentari di questo tipo abbia poche possibilità di sussistere. Pertanto, se le comunioni dei comproprietari per piani creano una base regolamentare di questo tipo (o ne possiedono già una), si può presupporre che le assemblee virtuali continueranno a essere possibili anche dopo il 1° gennaio 2023.

## Modello di regolamento

In collaborazione con SVIT Svizzera, la Camera degli esperti per le proprietà per piani ha elaborato un modello di regolamento volto a rendere possibili sia le assemblee virtuali che le votazioni per iscritto. Per quanto possibile, la disposizione riprende i dubbi della letteratura riguardo alle votazioni per iscritto. Resta da vedere se tale disposizione supererà un esame giudiziario. Nonostante questa incertezza giuridica, lo scopo di SVIT Svizzera è quello di fornire sia alle amministrazioni che alle comunioni la possibilità di portare avanti la prassi degli ultimi anni.

## Proposta di disposizione regolamentare

- <sup>1</sup> Le assemblee della comunione si svolgono generalmente in presenza.
- <sup>2</sup> L'amministrazione può disporre il voto per iscritto o lo svolgimento virtuale tramite un comune sistema per videoconferenze di singole trattande nel corso dell'anno o anche per l'assemblea ordinaria. Le assemblee ordinarie devono svolgersi, con la presenza fisica dei comproprietari, almeno ogni tre anni.
- <sup>3</sup> Se il 20% dei proprietari per piani (secondo i voti per testa) richiede lo svolgimento in presenza entro il termine stabilito dall'amministrazione, la votazione in forma scritta deve essere interrotta, rispettivamente lo svolgimento virtuale annullato, e deve essere convocata un'assemblea, da tenersi con la presenza dei comproprietari, in nuova data.
- <sup>4</sup> Nell'ambito delle votazioni per iscritto e degli svolgimenti virtuali, l'amministrazione deve assicurare l'identificazione univoca dei comproprietari per piani.
- <sup>5</sup> Per le assemblee virtuali valgono per analogia le regole del diritto della società anonima (art. 701d ss CO). Se singoli comproprietari per piani hanno abbandonato nel corso dell'assemblea virtuale, vengono trattati come se avessero abbandonato precocemente un'assemblea con presenza fisica dei comproprietari.

## Delucidazioni sulla proposta

### In merito al capoverso 2

Il capoverso 2 sancisce che le forme assembleari alternative sono possibili sia per richieste infrannuali che per assemblee ordinarie. Almeno ogni tre anni deve obbligatoriamente svolgersi un'assemblea con presenza fisica dei comproprietari per permettere la comunicazione diretta e la discussione tra comproprietari.

### In merito al capoverso 3

Al fine di evitare l'abuso e le votazioni per iscritto permanenti nonché per la tutela della minoranza, sussiste la possibilità che il 20% dei comproprietari per piani (secondo i voti per testa) esiga lo svolgimento di un'assemblea in presenza. La quota del 20% riprende il quorum necessario per la convocazione di un'assemblea straordinaria. A seconda della situazione, è possibile adeguare il quorum. Soprattutto all'interno di comunioni di piccole dimensioni, questa esigenza può risultare auspicabile al fine di evitare un «diritto di veto» da parte di un unico proprietario. Al contrario, qualsiasi innalzamento del quorum implica anche il rischio di una possibile impugnabilità delle votazioni per iscritto svolte sulla base di questi quorum aumentati.

L'iter da rispettare è il seguente: è possibile organizzare in tutte e tre le forme assembleari sia una richiesta nel corso dell'anno che un'assemblea straordinaria. Se il 20% dei comproprietari per piani (per testa) non acconsente alla forma assembleare virtuale o per iscritto, deve essere convocata un'assemblea con presenza fisica dei comproprietari.

Se l'amministrazione programma lo svolgimento di un'assemblea ordinaria da tenersi in forma scritta o virtuale, è ipotizzabile la seguente procedura:

Durante l'assemblea ordinaria, l'amministrazione comunica che l'anno successivo – se non vi sono oggetti straordinari da affrontare – si svolgerà un'assemblea virtuale. La relativa data viene – come di consueto – stabilita immediatamente. A seconda del regolamento, la convocazione all'assemblea virtuale

deve essere inviata con maggior anticipo, congiuntamente all'indicazione che vi è la possibilità da parte del 20% dei comproprietari di richiedere, entro un termine di 10 giorni, lo svolgimento di un'assemblea con presenza fisica. Se ciò non si verifica, l'assemblea si svolge virtualmente, per contro, se richiesta l'assemblea in presenza, alla data concordata si svolgerà un'assemblea con presenza fisica dei comproprietari, per la quale deve essere comunicato solo il luogo di svolgimento.

Se, invece, in assenza di trattande straordinarie, l'amministrazione programma lo svolgimento di una votazione per iscritto, la convocazione a quest'ultima deve essere inviata – sempre con termine regolamentare – con netto anticipo rispetto alla data dell'assemblea stabilita l'anno precedente. Se, entro il termine regolamentare della convocazione, il 20% dei proprietari per piani esige lo svolgimento di un'assemblea con presenza fisica, la votazione per iscritto deve essere interrotta e deve essere svolta l'assemblea in presenza alla data concordata. Se ciò non si verifica, la votazione per iscritto deve essere conteggiata e verbalizzata.

Secondo SVIT Svizzera, lo svolgimento infrannuale di assemblee virtuali e votazioni per iscritto autorizza l'amministrazione ad addebitare un onorario supplementare. Queste sostituiscono le assemblee straordinarie, di norma non incluse nell'onorario forfettario. Se, in seguito al tentativo di ricorrere a una forma assembleare alternativa, su richiesta del 20% dei proprietari ha invece luogo un'assemblea fisica, può essere giustificato un onorario supplementare.

### In merito al capoverso 4

Per le votazioni di questo tipo è ammissibile – a patto che sia garantita l'identificazione univoca – fornire le schede di voto per e-mail o anche attraverso strumenti di votazione elettronici.

## Applicabilità nell'ambito della comproprietà

Non sussistono ragioni contrarie all'integrazione di una disposizione di questo tipo anche nel regolamento per l'uso e l'amministrazione di una comunione di comproprietari. Poiché, in questa parte dell'ordinamento, le regole sono comunque meno severe rispetto all'ambito della proprietà per piani, non sussistono ragioni contrarie all'ammissibilità di una disposizione in questo senso. Questa risulta ragionevole anche dal punto di vista dei contenuti, ma, soprattutto qualora in una comunione di comproprietari per piani esista un parcheggio sotterraneo in comproprietà, non apporta alcuno sgravio se può essere applicata una forma assembleare alternativa solo per la comunione di comproprietari per piani, ma non per la comunione dei comproprietari.

Editore:

SVIT Svizzera  
Greencity, Maneggstrasse 17  
8041 Zürich  
Telefono 044 434 78 88  
info@svit.ch, www.svit.ch

Contatto:

SVIT Ticino  
Via Carvina 3  
6807 Taverne  
Telefono 091 921 10 73  
svit-ticino@svit.ch