

*Superbonus in
condominio: le
preoccupazioni
di condomini e
amministratori*

**Il luogo delle decisioni sul
Superbonus: le assemblee in
presenza in epoca Covid-19:**

Il primo grave ostacolo

**La vaccinazione dei
condomini ci consente di
ritornare alla normalità?**

**Il quadro normativo è
cambiato?**

*Superbonus e
assemblee
condominiali
in presenza:
il quadro
normativo
AGGIORNATO*

- LA SCELTA DEL LUOGO (art 66 disp. att. c.c.)
- IL PROBLEMA COVID-19
- LA RIUNIONE A DISTANZA
INTERPERSONALE: LE NOVITÀ DOPO IL DL
N° 33 DEL 16 MAGGIO 2020 (CONVERTITO
IN LEGGE 14 LUGLIO 2020, N. 74)
- LE «RACCOMANDAZIONI DEL DPCM 18
OTTOBRE 2020»
- LA CIRCOLARE MINISTRO DELL'INTERNO
15350/117/2/1 UFF.III-PROT.CIV. 20
OTTOBRE
- IL DPCM 14 GENNAIO 2021 (MISURE IN
VIGORE DAL 16 GENNAIO EFFICACI FINO AL 5
MARZO 2020)
- IL DPCM 5 MARZO 2021 (MISURE IN VIGORE
DAL 6 MARZO EFFICACI FINO AL 6 APRILE
2021): ART 13
- D.L 22 APRILE 2021, n. 52: CONFERMA DL
33/2020
- D.L 18 MAGGIO 2021, N. 65

Superbonus e assemblee condominiali in presenza:

- *gialla*
- *bianca*

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO IN PRESENZA

- IN **AREA ROSSA**: impossibile organizzare una assemblea in presenza – delibera nulla-sanzioni per amministratore e condomini – rischio revoca dell'amministratore
- IN **GIALLA**: possibile ma fortemente sconsigliata – giuridicamente possibile – le precauzioni
- LA RISPOSTA NELLE FAQ SULLE MISURE ADOTTATE DAL GOVERNO:
- È consentito svolgere assemblee condominiali in presenza ?
- Sì. È fortemente consigliato svolgere la riunione dell'assemblea in modalità a distanza. Laddove ciò non sia possibile, per lo svolgimento in presenza occorre rispettare le disposizioni in materia di distanziamento sociale e uso dei dispositivi di protezione individuale.
- IN AREA BIANCA: NESSUN PROBLEMA
- SECONDE CASE

Superbonus e assemblee condominiali in sicurezza:

- *scelta e gestione del luogo*
- *responsabilità*

ASSEMBLEA IN PRESENZA: LE PRECAUZIONI ANTI-COVID-19

- . LA DISTANZA INTERPERSONALE DI ALMENO UN METRO: GLI SPAZI DI MANOVRA
- . CORTILI ED AREE VERDI: IL PROBLEMA «PRIVACY»
- . LA GESTIONE INTERNA DEL LUOGO DELL'ASSEMBLEA
- . LE MISURE DI SICUREZZA PER I CONDOMINI
- . LE RESPONSABILITÀ LEGATE ALLA CONVOCAZIONE E ALLO SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA:

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

IL RUOLO DEL PRESIDENTE

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: il
dibattito*

ASSEMBLEA IN STREAMING

PRIMA DELLA CONVERSIONE IN LEGGE DEL C.D. DECRETO AGOSTO:

**Mancanza di una norma
specificata**

**Il riferimento al diritto
societario**

**Tesi favorevole con o
senza modifica del
regolamento**

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: le
novità dopo la
conversione in
legge del c.d.
Decreto Agosto*

ASSEMBLEA IN STREAMING

DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL C.D. DECRETO AGOSTO
(legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126)

Modifica dell'art. 66 disp. att. c.c.

[III Comma] L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

[VI Comma] Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, 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 condomini con le medesime formalità previste per la convocazione

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: i
problemi
interpretativi dopo
la conversione in
legge del c.d.
Decreto Agosto*

ASSEMBLEA IN STREAMING

**Il problema del consenso
preventivo**

**Le diverse soluzioni per
superarlo:**

La tesi maggioritaria

La tesi «mista»

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: le
novità dopo la
conversione in
legge del Decreto -
legge 7 ottobre
2020, n. 125*

ASSEMBLEA IN STREAMING

Il 3 dicembre è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale la legge 27 novembre 2020 n 159 per la conversione, con modificazioni, del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125

**Modifica ulteriore
dell'art 66 disp. att. c.c.**

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: le novità
dopo la
conversione in
legge del Decreto -
legge 7 ottobre
2020, n. 125 (l. n.
159/2020 in vigore
4 dicembre 2020)*

ASSEMBLEA IN STREAMING

**DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL D.L.
n.125/2020:**

Modifica dell'art. 66 disp. att. c.c.

[III Comma] L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione **o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa**. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

[VI Comma] Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, **previo consenso della maggioranza dei condomini**, 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 condomini con le medesime formalità previste per la convocazione

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: il
consenso
preventivo come
ulteriore
complicazione*

ASSEMBLEA IN STREAMING

Modifica dell'art. 66 disp. att. c.c.

Contenuto e modalità di manifestazione del consenso

- 1. Il momento (previo consenso)**
- 2. La forma**
- 3. Revoca del consenso**
- 4. La verifica del consenso**

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: il
consenso
preventivo
come ulteriore
complicazione*

ASSEMBLEA IN STREAMING

Modifica dell'art. 66 disp. att. c.c.

Contenuto e modalità di manifestazione del consenso

Assenso all'assemblea on line

Io sottoscritto _____,
cf. _____, proprietario dell'unità immobiliare
_____ sita nel Condominio

autorizzo l'amministratore a tenere le assemblee del Condominio
in modalità telematica, attraverso la piattaforma di sua scelta,
così come prevede l'art. 66 disp att. c.c.

F.to _____

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: il
consenso
preventivo
come ulteriore
complicazione*

ASSEMBLEA IN STREAMING

La piattaforma informatica:

- la scelta
- l'identificazione dei partecipanti
- le caratteristiche
- il contratto

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: il
consenso
preventivo
come ulteriore
complicazione*

LA MODIFICA DEL REGOLAMENTO

**LA MODIFICA DEL REGOLAMENTO COME
MEZZO PER ELIMINARE LA NECESSITÀ
DEL CONSENSO PREVENTIVO**

LA MAGGIORANZA PER LA MODIFICA

**L'INTRODUZIONE NEL REGOLAMENTO DI
UNA REGOLAMENTAZIONE SPECIFICA
DELLA TELEASSEMBLEA**

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: il
consenso
preventivo
come ulteriore
complicazione*

La convocazione

La S.V. è invitata a partecipare all'Assemblea del Condominio sito in , che si terrà in prima convocazione il giorno ... alle ore.....e, in seconda convocazione, il giorno ... alle ore con partecipazione solo in video conferenza tramite il link all'evento <https://meet.google.com/qit-qohp-dgr> oppure telefonicamente componendo..... - PIN: (codice numerico) # (dopo il disco preregistrato digitare il codice Pin seguito #) per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) Deliberazione per la valutazione/conformità urbanistica – amministrativa (catastale)
- 2) Deliberazione di uno studio tecnico di fattibilità/proiezione al fine di usufruire il bonus 110%, ecobonus e/o sisma bonus (interventi trainanti e trainati anche sulle unità immobiliare private)
- 3) Deliberazione incarico professionale in relazione ai punti precedenti (individuazione del tecnico) approvazione preventivi/costi professionali - termine di consegna elaborato e delle valutazioni/indagini;

DELEGA

Il sottoscritto , ... , delega a rappresentarlo all'Assemblea del Condominio di indetta come sopra il /la Sig. / la Sig.ra con mandato di discutere e deliberare, in mia rappresentanza, quanto forma oggetto dell'ordine del giorno.

luogo e data, _____ F.to _____

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: il
consenso
preventivo come
ulteriore
complicazione*

La convocazione/verbalizzazione

**PER LA CONVOCAZIONI VALGONO LE
CONSUETE REGOLE**

NO VIA MAIL

LE DELEGHE: TUTTO INVARIATO

**VERBALE: il ruolo del segretario, del
presidente, dell'amministratore:...**

**il verbale, redatto dal segretario e
sottoscritto dal presidente, è trasmesso
all'amministratore e a tutti i condomini con
le medesime formalità previste per la
convocazione (art 66 disp. att. c.c., ultimo
comma)**

*Superbonus e
assemblee
condominiali in
streaming: il
consenso
preventivo
come ulteriore
complicazione*

ASSEMBLEA IN STREAMING

Il problema privacy

**Il consenso alla gestione dei dati per la
convocazione**

**La diffusione dei dati: un
comportamento illecito**

*Assemblee condominiali
in streaming:
la registrazione audio o
la videoregistrazione
della riunione*

ASSEMBLEA IN STREAMING

La registrazione audio:

- La posizione del Garante della privacy
- La posizione della giurisprudenza

La videoregistrazione:

- Il problema del consenso

*Assemblee
condominiali in
streaming e
consenso preventivo:
il documento finale*

- ASSENSO ALL'ASSEMBLEA ON LINE EX ART 66 DISP. ATT. C.C.

-
- IO _____, SOTTOSCRITTO
_____, CF.
- _____, PROPRIETARIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
_____ SITA NEL CONDOMINIO
- _____,
- AUTORIZZO L'AMMINISTRATORE A TENERE LE ASSEMBLEE DEL
CONDOMINIO IN MODALITÀ TELEMATICA, ATTRAVERSO LA
PIATTAFORMA DI SUA SCELTA, TRASMETTENDOMI LE CREDENZIALI DI
ACCESSO CON LE MODALITÀ PREVISTE EX ART. 66 DISP ATT C.C. PER
L'INVIO DELL'AVVISO DI CONVOCAZIONE; F.TO

- AUTORIZZO L'AMMINISTRATORE AD UTILIZZARE IL SEGUENTE
INDIRIZZO MAIL MARIO.ROSSI@.....IT ED OGNI ALTRO DATO
NECESSARIO PER LA CONVOCAZIONE E LO SVOLGIMENTO
DELL'ASSEMBLEA ON LINE, COMPRESO IL MIO NUMERO DI
CELLULARE QUI DI SEGUITO INDICATO..... CHE
POTRA' ESSERE UTILIZZATO PER EVENTUALI PROBLEMI DI
CONNESSIONE INIZIALI O DURANTE LO SVOLGIMENTO DELLA
RINUIIONE F.TO _____
- AUTORIZZO LA RIPRESA VIDEO DELLA MIA PERSONA O DEL MIO
DELEGATO, PERMETTENDO LA RELATIVA IDENTIFICAZIONE; F.to

Superbonus e assemblee condominiali: l'obbligo informativo e la fase preliminare

È una fase molto importante perché in questa fase l'amministratore di condominio dovrà acquisire e poi dare una serie di informazioni preliminari e propedeutiche ai condomini

L'amministratore professionista deve mantenere un ruolo centrale

*La decisione: le
maggioranze*

La maggioranza

Il dubbio iniziale: la doppia maggioranza per le opere relative al risparmio energetico dopo la c.d. **Riforma del condominio**

Il D.L. Agosto

La scelta del condomino –
contribuente: detrazione –
sconto in fattura – cessione
credito

La legge di bilancio 2021: **nuovo
quorum ristretto**

*La decisione: le
maggioranze*

Il problema finanziamento

**Il problema fallimento del
condomino**

Superbonus e ascensori

IL PROBLEMA DELL'INSTALLAZIONE DI UN ASCENSORE

- IL PRINCIPIO DI SOLIDARIETÀ
- QUANDO È POSSIBILE INSTALLARLO
- RIFORMA DEL CONDOMINIO E NOVITÀ PEGGIORATIVE
- LE POSSIBILI INIZIATIVE DEL SINGOLO CONDOMINO
- INSTALLAZIONE DI ASCENSORE IN CONDOMINIO
DOPO LA LEGGE 120/2020
- SUPERBONUS E ASCENSORI (LAVORI TRAINATI) DOPO
LA LEGGE DI BILANCIO: IL PROBLEMA SCONTO IN
FATTURA E CESSIONE DEL CREDITO
- **IL DECRETO SEMPLIFICAZIONI**

L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO CONDOMINIALE

Installazione dell'impianto fotovoltaico CONDOMINIALE:

- **QUORUM PER L'APPROVAZIONE**
- **VIZI EX ART 1669 C.C.**
- **VINCOLO PAESAGGISTICO**
- **SUPERBONUS**

Superbonus e impianto fotovoltaico singolo

Installazione dell'impianto fotovoltaico singolo sul lastrico di proprietà esclusiva:

- siamo padroni a casa nostra?
- limiti e divieti del regolamento di condominio: devono essere formulati in modo preciso e senza genericità

Installazione dell'impianto fotovoltaico singolo sul lastrico comune:

- 1122 bis c.c./ art 10, comma 3, l. 120/2020 (legge di conversione del Decreto Semplificazioni)
- 1122bis c.c.
- Installazione dell'impianto fotovoltaico singolo sul lastrico comune: non sono necessarie modifiche delle parti comuni (ipotesi A)
- art. 1122 bis c.c.: al comma 2 dell'art. 1122-bis c.c., si stabilisce che «è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato»
- Il decoro architettonico del caseggiato

La destinazione attuale del lastrico: non totalmente compressa

Superbonus e impianto fotovoltaico singolo

Installazione dell'impianto fotovoltaico sul lastrico comune: sono necessarie modifiche delle parti comuni (ipotesi B)

- l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi
- L'amministratore deve convocare l'assemblea?
- L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio (art. 1122 bis c.c.)
- La verbalizzazione

*Superbonus in
condominio: il
cappotto termico e
muro di sostegno*

CAPPOTTO TERMICO

- La ripartizione spese per il cappotto termico
- Il cappotto termico a favore del singolo condomino
- Cappotto e distanze legali

*Il condominio
multiscale: il
problema sub-
condomini abusivi*

IL SUPERCONDOMINIO

Il supercondominio di fatto e la mancanza di un amministratore

La nomina nel condominio con oltre 60 condomini

I lavori eseguiti nel supercondominio possono coniugarsi con altri, “trainanti” o “trainati”, eseguiti sulle singole palazzine per il superamento delle due classi energetiche?

Il **condominio multiscale**: ogni scala può essere un subcondominio?

I pericoli per il Superbonus

Casi particolari

- IN CASO DI LAVORI TRAINATI ALL'IMPIANTO DI **RISCALDAMENTO** CENTRALIZZATO (SOSTITUZIONE DELLA CALDAIA) I **DISTACCATI** PARTECIPANO ALL'OPERAZIONE SUPERBONUS?
- ...E IL PROPRIETARIO DEL SOTTOTETTO DIVENTATO ABITABILE CHE NON È MAI STATO ALLACCIATO ALL'IMPIANTO?
-E SE I CONDOMINI DELIBERANO LA SOSTITUZIONE DELLA **VECCHIA CALDAIA** CON UNA NUOVA, «DIMENSIONANDOLA SOLO PER I CONDOMINI ALLACCIATI ALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO», SÌ DA ESCLUDERE LA POSSIBILITÀ DI UN FUTURO ALLACCIO ALL'IMPIANTO COMUNE?

*Il fondo spese .
I consiglieri e le
commissioni
lavori
I lavori nelle parti
esclusive*

La fase decisionale: aspetti critici

- il fondo spese ex art 1135 c.c.
- Consiglieri e commissioni lavori: cosa possono decidere?
- Superbonus ed opere nelle parti esclusive

*Superbonus in
condominio: il
condominio è un
consumatore?*

Il rapporto con il General Contractor:

- Il foro competente**
- Recesso e penali**