

	ASSEMBLEAFACILE.COM	Data 23/ 02/2021
	LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI DA REMOTO	

LINEE GUIDA DI ASSEMBLEA FACILE

	ASSEMBLEAFACILE.COM	Data 23/02/2021
	LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI DA REMOTO	

PROFILO AZIENDALE E PROGETTO

Harley&Dickinson è il Business Designer rivolto a chi opera nella riqualificazione e valorizzazione degli edifici (Professionisti, Amministratori di Condominio, Aziende) con l'ottica di mettere al centro la persona, in una rigenerazione urbana integrata e sostenibile.

Harley&Dickinson è volta all'efficientamento della filiera degli immobili attraverso l'ottimizzazione dal punto di vista tecnologico, organizzativo e, soprattutto, finanziario e di garanzia delle relazioni dei vari attori coinvolti attraverso il supporto diretto di oltre 100 Gestori distribuiti sul territorio nazionale.

Harley&Dickinson ha realizzato apposite soluzioni tecnico-finanziarie e di supporto fiscale dedicate alla gestione degli interventi di riqualificazione condominiale con incentivi fiscali e cessione del credito di imposta.

PREMESSA

Assembleafacile.com si pone come obiettivo primario quello di mettere a disposizione degli amministratori di immobili e dei condòmini da essi amministrati uno strumento semplice ed intuitivo per realizzare le assemblee condominiali da remoto e dunque anche nell'impossibilità di effettuare un ritrovo fisico delle persone, per esempio al fine di tutelare **la salute dei condòmini tutti ed in particolare delle loro fasce più deboli** in tema di prevenzione da attuali o future pandemie.

La piattaforma è fruibile gratuitamente dagli amministratori che scelgono di lavorare con il progetto **CappottoMio**, il servizio di **Eni gas e luce** - realizzato con il contributo di Harley&Dickinson e dei partner specialistici - finalizzato alla riqualificazione energetica e alla messa in sicurezza sismica degli edifici condominiali tramite cessione del credito d'imposta.

CappottoMio gestisce tutti gli interventi cedibili così come previsto dal DL Rilancio convertito in legge n. 77 il 17 luglio 2020 agli art. 119 e 121.

SICUREZZA DELLA PERSONA - RISPARMIO ECONOMICO - SCELTA GREEN

Grazie al collegamento audio/video a distanza, le persone non sono costrette a spostarsi per raggiungere fisicamente il luogo dell'assemblea. Questo consente, oltre ad una maggiore sicurezza, anche sensibili risparmi di tempo e di denaro.

È una soluzione tecnologica innovativa che mira anche ad una riduzione dell'impatto ambientale garantendo, infatti, più sostenibilità.

MAGGIORE PARTECIPAZIONE

Assembleafacile.com grazie all'accessibilità in modalità digitale e telefonica, abbatte diverse barriere favorendo una maggiore partecipazione alle persone con disabilità, patologie, vincoli familiari o di distanza che non consentono loro di recarsi facilmente sul luogo fisico e/o all'orario in cui l'assemblea è indetta.

Ciò è particolarmente importante in un momento come quello attuale in cui il condominio ha la possibilità, per un tempo però definito, di usufruire di corposi contributi dallo Stato.

Il recente Decreto Rilancio ha infatti previsto un bonus al 110% per determinati interventi condominiali che vengano effettuati entro dicembre 2021.

Assembleafacile.com può essere utilizzata solo ed esclusivamente nel caso in cui ci sia consenso preventivo **della maggioranza dei condòmini**. Ciascun condòmino al momento della ricezione della mail di convocazione, indica all'amministratore di condominio nei tempi e modi indicati come intende partecipare all'assemblea:

	ASSEMBLEAFACILE.COM	Data 23/02/2021
	LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI DA REMOTO	

- 1) Piattaforma predisposta sul web
- 2) Telefono
- 3) In casi eccezionali e **specificamente approvati** dall'amministratore la partecipazione può essere in presenza in luogo fisico sempre indicato dall'amministratore.

Per permettere ai condòmini di accedere all'assemblea tramite telefono, l'amministratore, al momento della registrazione dell'anagrafica dei condòmini, **deve inserire obbligatoriamente il numero di telefono di tutti i proprietari.**

Assembleafacile.com mette a disposizione di ciascun condòmino una "prova di collegamento" su piattaforma via web, da tenersi preventivamente prima della celebrazione dell'assemblea. È una assemblea sempre aperta che si consiglia di usare per verificare il corretto funzionamento del proprio dispositivo (per accedere bisogna andare su assembleafacile.com →supporto→entra in assemblea).

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA

Le disposizioni attuative del Codice Civile richiedono l'indicazione del luogo di svolgimento dell'assemblea all'interno dell'avviso di convocazione; tale luogo deve essere raggiungibile agevolmente da tutti i partecipanti e deve garantirne un corretto svolgimento.

Le moderne tecnologie permettono il rispetto dei requisiti anche se il luogo di svolgimento dell'assemblea è "virtuale" e non fisico. La piattaforma utilizzata garantisce quanto segue:

- monitoraggio circa l'effettivo collegamento di tutti i partecipanti;
- a chi non sia dotato di connessione internet, la partecipazione alla riunione in modalità audio tramite una telefonata ad un numero urbano.

La convocazione conserva i suoi tratti ed i suoi elementi tradizionali. L'unica parte differente riguarderà il luogo di convocazione dell'assemblea. Per la convocazione viene utilizzata la seguente formula:

*Gentile ***,*

*la invito a partecipare all'assemblea del condominio *** che si terrà in data *** alle ore *** in forma virtuale.*

L'ordine del giorno sarà:

*Si colleghi al seguente **link** per indicare la modalità con cui intende partecipare.*

*Per partecipare da PC, tramite i browser supportati Chrome oppure Firefox, si colleghi al seguente link: **partecipa***

*Se vuole collegarsi solo in audio chiami il numero **02 500 200 40** da uno dei **numeri telefonici registrati presso l'amministratore che la invito a verificare.***

Cordiali Saluti

	ASSEMBLEAFACILE.COM	Data 23/02/2021
	LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI DA REMOTO	

A. Invito

Tramite il portale, l'Amministratore pianifica ed invia in modalità automatica ai Condòmini le mail con il link per accedere all'assemblea ed il link attraverso il quale indicare la modalità desiderata di partecipazione ed effettuare un'eventuale delega.

B. Ospite

È possibile invitare all'assemblea un "ospite" esterno al condominio, che ha interesse a partecipare (progettista, impresa, Gestore, Mobile Worker). In tal caso, bisogna inserire tra i proprietari del condominio, l'ospite desiderato con i relativi contatti email e telefonici e affidargli 0 millesimi.

L'ospite può partecipare all'assemblea solo previo invito ufficiale con mail di convocazione.

COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA/PARTICIPAZIONE/DELEGHE/ VOTAZIONI/VERBALE

A. Condizioni per la validità

Allo scopo di garantire la validità dell'assemblea in video/audio conferenza occorre che siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) Tutti i partecipanti possano essere identificati – raggiungimento quorum:
 - a. AssembleaFacile è in grado di rilevare/identificare chi entra nella riunione sia via telefono che via web (calcolandone il valore millesimale) nonché di indicare chi è presente fisicamente, di tracciare chi abbandona l'assemblea permettendo di conoscere in tempo reale il quorum dei partecipanti collegati e/o presenti fisicamente.
- 2) Tutti i partecipanti possano seguire la discussione e intervenire:
 - a. AssembleaFacile consente al partecipante di chiedere la parola per intervenire nella discussione o comunicare via chat.
- 3) Tutti i partecipanti possano partecipare alla votazione:
 - a. AssembleaFacile consente la votazione via telefono o via Portale web, oltre a quella data in presenza fisica;
 - b. Consente di esprimere il voto per ciascun punto all'ordine del giorno e fornisce un report dei risultati per la votazione di ogni punto.
- 4) Gestione delle Deleghe:
 - a. AssembleaFacile consente al partecipante di delegare altro condòmino o altra persona:
 - i. Audio conferenza: il partecipante può delegare altra persona fornendo all'Amministratore un altro numero telefonico autorizzato;
 - ii. Video conferenza: un partecipante può delegare altra persona alla riunione via web attraverso apposito link nel caso di altro condòmino oppure inoltrando la mail di invito ricevuta alla persona che si vuole delegare.
 - b. La delega è possibile in qualsiasi momento a partire dalla pianificazione della riunione fino alla sua conclusione.
- 5) Condivisione documenti:
 - a. L'amministratore può sempre condividere con i condòmini collegati in piattaforma i documenti da leggere e discutere. Ai condòmini che si collegano via telefono o sono eccezionalmente in presenza, l'amministratore fornisce copia degli stessi allo scopo di non escludere nessuno dalla analisi preventiva della documentazione.
- 6) Stesura e firma Verbale:
 - a. AssembleaFacile è in grado di produrre automaticamente il riepilogo dell'assemblea contenete i

	ASSEMBLEAFACILE.COM	Data 23/02/2021
	LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI DA REMOTO	

- dettagli su numero partecipanti, millesimi, votazioni;
- b. Questo riepilogo può essere integrato nel verbale;
 - c. Il verbale viene sottoscritto direttamente dal presidente che eccezionalmente potrà essere in presenza ed inviato, subito dopo la conclusione dell'assemblea, via email/pec/carta a tutti i condòmini.

B. Validità delle assemblee da remoto:

La legge 13 ottobre 2020 n. 126, conversione in legge, con modificazioni, del Decreto-Legge 14 agosto 2020, n.104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia, entrata in vigore dallo scorso 14 ottobre ha previsto la possibilità di convocare **assemblee di condominio in modalità online**. La norma ha modificato l'articolo 66 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile che regola la convocazione delle assemblee condominiali, prevedendo la modalità di assemblea in videoconferenza, attraverso piattaforma elettronica.

Infatti, il nuovo art. 66 disp. att. cod. civile, comma 3 sancisce: *"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." Il comma 6. Sancisce: *"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."*

Modificato il testo del comma 6 dell'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile ora prevede: ***"Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. (...)»***

C. Rispetto normativa in termini di Data Privacy

- 1) Ciascun condominio riceve informativa per la privacy all'atto della convocazione dall'Amministratore.
- 2) Accedendo alla piattaforma il condomino può visionare un disclaimer che lo informa circa l'utilizzazione dei propri dati.
- 3) Accedendo alla piattaforma il condomino trova le modalità audio e video disattivate. Il partecipante è informato che la loro attivazione comporta la loro registrazione durante l'assemblea.
- 4) All'accesso via telefono vengono comunicate al partecipante le condizioni di utilizzo dei propri dati e informato della registrazione dell'assemblea.

	ASSEMBLEAFACILE.COM	Data 23/02/2021
	LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI DA REMOTO	

MODALITÀ DI ACCESSO

A. Accesso Amministratore

- L'amministratore viene riconosciuto dal suo numero telefonico o dalle credenziali di accesso web.
- I partecipanti telefonici accedono chiamando il numero telefonico indicato, il sistema verifica che il numero chiamante sia tra quelli dei partecipanti alla riunione.
- I partecipanti via Web accedono alla riunione tramite link al servizio inserendo il loro ID personale ricevuto via mail o posta.
- L'accesso è consentito a partire da 15 minuti prima dell'orario di inizio previsto.

B. Accesso partecipanti

I partecipanti possono partecipare all'Assemblea:

- Solo in audio tramite un qualsiasi telefono il cui numero è registrato presso l'amministratore di condominio, chiamando il numero ricevuto via e-mail. Non è richiesto alcun codice in quanto il sistema riconosce in automatico il numero autorizzato a partecipare e comunicato in precedenza all'Amministratore.
- In video conferenza utilizzando un browser web su PC, accedendo al link ricevuto via mail dall'amministratore.
- Di persona presso il luogo indicato se e solo se sono garantite le disposizioni stabilite dalla normativa.

C. Accesso Delegati

- Il delegato può partecipare via telefono se il suo numero è stato precedentemente comunicato all'Amministratore da parte del delegante.
- Il delegato può partecipare via web accedendo al link ricevuto via mail dall'amministratore o inoltrato dal delegante.
- Il delegato può essere nominato dall'amministratore anche durante lo svolgimento dell'assemblea su richiesta del delegante
- La delega è possibile in qualsiasi momento a partire dalla pianificazione della riunione fino alla sua conclusione.

GESTIONE DELL'ASSEMBLEA

A. Apertura Assemblea

L'Amministratore accede all'assemblea online con almeno 15 minuti di anticipo per verificare il corretto funzionamento e consentendo di accogliere i partecipanti che si collegano sia via web che per telefono.

- 1) Microfoni: l'amministratore procede con silenziare i partecipanti per evitare rumori e interventi non guidati.
- 2) Presenze: l'Amministratore ha la possibilità di vedere l'elenco dei partecipanti collegati sia via Web che via telefono. Indicare i partecipanti in presenza ed indicare eventuali deleghe. Il sistema presenta il riepilogo del numero dei partecipanti e dei millesimi.

B. Durante l'Assemblea

- 1) Utilizzo Microfoni: su richiesta del partecipante ed in base all'ordine cronologico delle alzate di mano, l'amministratore può abilitare il microfono del partecipante tramite click sull'interfaccia web.
- 2) L'amministratore può cedere la parola al partecipante che ha richiesto di intervenire.

	ASSEMBLEAFACILE.COM	Data 23/ 02 / 2021
	LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI DA REMOTO	

C. Richiesta Interventi

- 1) Via Web - Alzata di Mano: il partecipante può chiedere la parola attraverso la Funzione 'Alzata di Mano'. Il sistema registra la richiesta e l'Amministratore può cedere la parola seguendo la cronologia delle richieste.
- 2) Tramite telefono il partecipante può attivare il microfono per chiedere la parola.

D. Votazioni

- 1) Apertura votazione:
Per ciascun ordine del giorno le soluzioni proposte vengono poste ai voti, sempre con la verbalizzazione. La votazione avviene tramite apposita funzione con la possibilità da parte dell'Amministratore di rettificare eventuali votazioni errate o indicare l'espressione di un partecipante in presenza.
- 2) Chiusura votazione:
Per ciascun ordine del giorno, l'Amministratore dopo aver verificato e sollecitato l'espressione di voto dei partecipanti, chiuderà la votazione. Il sistema presenterà l'esito della votazione immediatamente e i quorum raggiunti.

E. Riunioni Miste

È possibile svolgere un'assemblea condominiale mista, quindi da remoto e in presenza. Infatti, i condòmini possono decidere di partecipare via web/telefono o di persona presso il luogo indicato, se e solo se, sono garantite le disposizioni stabilite dalla normativa.

F. Registrazione Dati

Al termine dell'assemblea è disponibile la registrazione della riunione su apposito link riservato. Qualora un partecipante all'assemblea intenda avvalersi della registrazione, dovrà comunicarlo a mezzo pec o racc.ta al titolare della piattaforma entro e non oltre il termine di un mese dalla data dell'assemblea. Eventuali costi e modalità per la trascrizione su supporto magnetico saranno ad esclusivo carico del richiedente. Trascorsi **mesi due** dall'assemblea si provvederà alla **automatica cancellazione delle registrazioni**.

	ASSEMBLEAFACILE.COM	Data 23/02/2021
	LINEE GUIDA PER LO SVOLGIMENTO DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI DA REMOTO	

REQUISITI TECNICI/SOFTWARE

A. Collegamento tramite Web:

Collegamento Internet:

- Per buona qualità dell'immagine (HD 720p) la banda consigliata per l'Amministratore (per condivisione documenti...) sono consigliati 2Mbit/S.
- Per i partecipanti la banda necessaria in upload può essere ridotta disabilitando la videocamera

Video Camera/Microfono: per l'amministratore si consiglia l'utilizzo di una webcam HD e di una cuffia/microfono per una migliore qualità

Dispositivi, Sistemi Operativi e Browser

- Personal Computer con sistema operativo Linux e Browser Chrome o Firefox
- Personal Computer con sistema Windows e Browser Chrome o Firefox
- MAC con sistema operativo MacOS e Browser Safari (*)

(*) Il browser Safari non è dichiarato completamente supportato da Jitsi meet

Sistema di Video Conferenza: Jitsi meet

B. Collegamento tramite Telefono:

Qualsiasi telefono fisso dotato di tastiera numerica, cellulare o smartphone

C. Allegati a mail di convocazione:

È possibile allegare documenti di vario formato: word, fotografie, presentazioni per una dimensione massima di 2MB per evitare problemi di invio/ricezione mail.