

Spett.le Studio di Amministrazione,

nella costante ricerca di strumenti che possano migliorare la qualità dei servizi erogati dagli Amministratori di Condominio ai loro assistiti, segnaliamo un nuovo servizio. Senza alcun costo per lo Studio, ha come primo scopo ridurre fortemente l'invio di raccomandate cartacee, PEC o richieste di duplicati, così da ridurre fortemente il tempo e il lavoro necessari a questi adempimenti.

Il secondo scopo è abbattere i costi di cancelleria e spese postali a carico dei condòmini.

Soprattutto la convocazione dell'assemblea risulta particolarmente costosa e il deponimento di quella voce di spesa in preventivo è sovente oggetto di discussione assembleare.

Se è vero che per l'inoltro dell'avviso di convocazione assembleare <<... il legislatore abbia voluto tipizzare le forme della comunicazione limitandole a quelle che garantiscano la effettiva conoscibilità della convocazione stessa>> (Trib. Genova 23 ottobre 2014 n. 3350), **è anche vero che il destinatario della convocazione potrebbe, comunque, venirne a conoscenza con mezzi diversi.**

La Corte d'Appello di Brescia, sez. II Civile (sentenza n. 4/2019 depositata il 3 gennaio), afferma che "se invero è corretto ritenere che unico strumento equipollente alla raccomandata indicata nella disposizione di legge è la comunicazione PEC, posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso, tuttavia nel caso in esame **è stato lo stesso condomino ad aver richiesto la comunicazione avverso un mezzo "informale" quale la e-mail, non avendo egli indicato un indirizzo PEC bensì l'indirizzo mail. Ne consegue che l'invio della mail per come dimostrato dal Condominio appellato ha rispettato le forme indicate dal condomino**".

In termini probatori ma in altri ambiti, perfino i messaggi Whatsapp sono stati considerati, a tutti gli effetti, delle prove documentali riconducibili all'art 2712 c.c., e cioè alle cosiddette riproduzioni meccaniche in genere, che formano piena prova dei fatti e delle cose rappresentate, salvo disconoscimento degli stessi fatti o cose a cui si riferiscono, da parte del soggetto nei confronti del quale vengono utilizzati (Trib. di Ravenna, sentenza 231/2017).

Tali decisioni potrebbero interessare, dunque, anche la materia condominiale, nel caso l'Amministratore dovesse dimostrare che la convocazione era nella sfera di conoscenza del condòmino assente all'assemblea.

Se, per esempio, l'amministratore, su richiesta scritta dell'interessato, informa di una convocazione d'assemblea con una e-mail o con un messaggio sms o Whatsapp sul cellulare del condòmino e il condòmino stesso risponde al messaggio o alla e-mail confermando la ricezione, risulta poi arduo appellarsi al mancato utilizzo dei mezzi di cui all'art. 66 comma 3 Disp. Att. Cod. Civ., in quanto la risposta potrebbe essere considerata come una valida prova di avvenuta conoscenza, nell'ambito di un procedimento giudiziario.

Questo servizio online qui segnalato, raccoglie e canalizza queste indicazioni giurisprudenziali.

È un software che permette la creazione di bacheche condominiali online personalizzabili, secondo le necessità, in cartelle e sotto-cartelle: con accesso protetto da password, consente la pubblicazione dei documenti in formato digitale. Aderire al servizio sarà una libera scelta di ciascun Proprietario: ciascuno riceverà gli avvisi di pubblicazione per e-mail e potrà, **volontariamente e consapevolmente**, entrare nel sistema e scaricare **in modo "tracciabile"** la convocazione, e qualsiasi altro documento pubblicato. Il software registra la data e l'ora di ogni pubblicazione, di ogni download e di ogni avviso inviato per e-mail tramite il sistema.

Nel Modulo di adesione firmato dal Condòmino, **egli stesso richiede espressamente all'Amministratore di ricevere nella propria e-mail** gli avvisi di pubblicazione generati dal software: **il mezzo "informale"**, come definito e legittimato dalla sentenza n. 4/2019 della Corte d'Appello di Brescia precedentemente menzionata.

Sempre nel Modulo di adesione, l'Amministratore può anche fissare un tempo limite, dalla data di pubblicazione di un documento, entro il quale il condòmino (su sollecito ricevuto dal software via e-mail) deve attivarsi e scaricare il

documento in questione: scaduto il termine, potrà utilizzare, per l'invio, le forme tradizionali previste e il condòmino si farà carico delle relative spese postali e di cancelleria.

- Principali caratteristiche del sistema -

È uno strumento di uso elementare, volutamente più semplice ma, su vari aspetti, più completo di quanto offerto da alcuni software gestionali: questo ne permette l'utilizzo anche tra chi ha poca dimestichezza di internet e consente all'Amministratore di farne un uso "inclusivo e massivo".

Se è molto probabile, infatti, che una persona anziana non disponga di internet, è altrettanto probabile che la stessa persona anziana abbia uno o più figli, nipoti, parenti, vicini, conoscenti di fiducia che dispongano di internet e siano disposti ad aiutarla. È grazie a questi legami, parentali o affettivi, che si può scavalcare ogni problema.

Solo in rarissimi casi, infatti, una persona anziana che abita in un condominio non ha nessun legame sociale: può succedere, naturalmente, ma solo in rare eccezioni. Per la maggioranza dei casi, l'amministratore potrà erogare questo comodo servizio alternativo.

Il software, quindi, permette di associare a ciascun utente più indirizzi e-mail. Una persona anziana, priva di accesso ad internet, potrà utilizzare il servizio eleggendo una o più persone di fiducia per ricevere gli avvisi di pubblicazione.

Ogni Bacheca ha un "Registro degli accessi" che permette all'Amministratore di sapere chi è entrato, quando e che documenti ha scaricato.

Per ciascun documento pubblicato, il sistema crea automaticamente una e-mail di avviso completa di oggetto, testo e destinatari, pronta per essere inviata. L'Amministratore può modificare liberamente i destinatari degli Avvisi: un intero condominio, una o più Scale, un solo proprietario.

Per ciascun avviso di pubblicazione inviato attraverso il sistema, l'Amministratore riceve una copia presso il suo indirizzo di posta elettronica, completo dell'elenco dei destinatari ai quali è stato inviato l'avviso.

L'uso del software non ha alcun costo per l'Amministratore che voglia adottarlo: il canone di accesso, infatti, è a carico di ciascun condòmino desideri ridurre i costi di cancelleria e spese postali. A questo canone si aggiungerà l'importo che l'Amministratore riterrà congruo per la gestione del servizio.

Basterà che anche solo una parte dei condòmini decida di usare la bacheca online per recuperare l'importo anticipato dallo Studio (e a lui fatturato). Il numero di Utenze attivabili dall'Amministratore è libero: da 1 a 500. Oltre questo numero, le successive Utenze sono gratuite e illimitate. Con il pacchetto "All-In" (utenze illimitate), gli Studi di Amministrazione ancora sprovvisti di sito internet potranno richiedere, gratuitamente, una versione personalizzata di questo sito/matrice:

www.bachecadicondominio.it/sito1

Il sito include, in home page, 5 ampi spazi pubblicitari liberamente incrementabili che lo Studio potrà proporre, dietro compenso, alle ditte fornitrici di servizi per i condòmini da lui gestiti.



Alla luce di queste informazioni, tecniche e giurisprudenziali, non c'è davvero più alcun motivo giuridico e tecnico che costringa gli amministratori a continuare a caricarsi periodicamente di una mole di lavoro che può essere drasticamente ridotta.

SUPPORTO TECNICO

Per un "tour" esplorativo delle altre funzioni non descritte e per qualsiasi chiarimento e/o supporto, è disponibile un info-point presso il numero: **+39 329/4132960**