

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Il Sole 24 ORE

22 ott 2020

DALLE ASSOCIAZIONI

Le assemblee di condominio nell'era del Covid 19

di Giuseppe Bica (presidente Anammi)



Assemblea in presenza o da remoto? E' l'interrogativo che gli amministratori di condominio si pongono da mesi, tentando di ottenere qualche certezza da parte istituzionale. Dopo l'ultimo Dpcm, il Centro studi dell'ANAMMI, composto da giuristi e tecnici, ha delineato una serie di precise indicazioni, che consentiranno ai professionisti di lavorare in relativa tranquillità.

Tutto è partito dall'esame della L. 13 ottobre 2020 N. 126, che ha convertito con modificazioni in legge, il D.L. 4 agosto 2020 n. 104 c.d. "decreto agosto". Il provvedimento è, quindi, entrato in vigore il successivo 14 ottobre. Successivamente, lo scorso 18 ottobre, è stato emanato un ulteriore DPCM sulle misure per il contrasto e il contenimento dell'emergenza Covid-19, che resterà in vigore fino al 13 novembre 2020.

Il Centro Studi dell'ANAMMI ha analizzato in dettaglio gli obblighi contenuti nei diversi decreti: è dal combinato disposto di queste disposizioni, infatti, che si desumono le regole cui attenersi nello svolgimento delle assemblee. In particolare, il D.P.C.M. 13 ottobre 2020, precisa che *“ai fini del contenimento della diffusione del virus COVID-19, è fatto obbligo sull'intero territorio nazionale di avere sempre con sé dispositivi di protezione delle vie respiratorie, nonché obbligo di indossarli nei luoghi al chiuso diversi dalle abitazioni private e in tutti i luoghi all'aperto a eccezione dei casi in cui, per le caratteristiche dei luoghi o per le circostanze di fatto, sia garantita in modo continuativo la condizione di isolamento rispetto a persone non conviventi, e comunque con salvezza dei protocolli e delle linee guida anti-contagio previsti per le attività economiche, produttive, amministrative e sociali, nonché delle linee guida per il consumo di cibi e bevande, e con esclusione dei predetti obblighi: a) per i soggetti che stanno svolgendo attività sportiva; b) per i*

bambini di età inferiore ai sei anni; c) per i soggetti con patologie o disabilità incompatibili con l'uso della mascherina, nonché per coloro che per interagire con i predetti versino nella stessa incompatibilità. È fortemente raccomandato l'uso dei dispositivi di protezione delle vie respiratorie anche all'interno delle abitazioni private in presenza di persone non conviventi. È fatto obbligo di mantenere una distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro, fatte salve le eccezioni già previste e validate dal Comitato tecnico-scientifico di cui all' art. 2 dell'ordinanza 3 febbraio 2020, n. 630, del Capo del Dipartimento della protezione civile”.

In altre parole, **durante le assemblee è sempre obbligatorio l'uso della mascherina**, tanto che l'assemblea si svolga in spazi aperti, tanto negli spazi privati. Quindi si applica il protocollo di cui al DPCM licenziato mesi fa. Tale protocollo, prevede che “dovrà essere garantito il rispetto del mantenimento della distanza interpersonale di almeno 1 metro e, in caso sia prevista una durata prolungata, anche l'uso della mascherina”.

Il successivo DPCM 18 ottobre 2020 interviene integrando l'art. 1 del decreto presidenziale firmato il 13 ottobre e, in particolare, recita: “Sono sospese tutte le attività convegnistiche o congressuali, ad eccezione di quelle che si svolgono con modalità a distanza; tutte le cerimonie pubbliche si svolgono nel rispetto dei protocolli e linee guida vigenti e a condizione che siano assicurate specifiche misure idonee a limitare la presenza del pubblico; nell'ambito delle pubbliche amministrazioni le riunioni si svolgono in modalità a distanza, salvo la sussistenza di motivate ragioni; è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza”.

L'art. 63 L. n. 126/2020 intitolato “Semplificazione procedimenti assemblee condominiali”, nel merito dello svolgimento dell'assemblea condominiale online o in via telematica, l'art. 63 L. n. 126/2020 prevede che “*le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo (e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121,) sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.*” Lo stesso articolo, alla lett. b prosegue affermando “*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*».

Quanto al differimento dei termini, l'art. 63 bis precisa: “*1. Il termine di cui al numero 10) dell'articolo 1130 del codice civile è sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020 (al momento, quindi, fino al gennaio 2021). 2. E' rinviato di sei mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il termine per gli adempimenti e adeguamenti antincendio previsti per il 6 maggio 2020, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b, del decreto del Ministro dell'interno 25 gennaio 2019, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 30 del 5 febbraio 2019*”.

Di norma, come previsto all'art. 1130 c.c., l'amministratore avrebbe dovuto convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Tale termine però si è interrotto, per cause non imputabili alla volontà dell'amministratore e, pertanto, idonee a sospendere la decorrenza di detto termine. Lo slittamento del termine deve essere imputato all'impossibilità del momento, di adempiere all'obbligazione dovuta. Terminato il periodo di emergenza, i 180 giorni, al momento interrotti e sospesi, riprenderanno a decorrere come previsto dalla norma. Anche il termine del 6 maggio scorso, previsto per l'adeguamento alla normativa antincendio, è stato, al momento, rinviato di sei mesi dal termine dello stato di emergenza come deliberato dal Consiglio dei Ministri.

Ora il DPCM del 18 ottobre vieta tassativamente assembramenti fino al 13 novembre e, per analogia, quindi, anche le assemblee di condominio al pari delle assemblee societarie, devono ritenersi sospese fino a quella data e salvo ulteriori eventuali proroghe. C'è da chiedersi, infatti, che differenza vi è tra un'assemblea di 25 soci di una qualsiasi società e un'assemblea con 25 condòmini? La risposta non può che essere: nessuna!

Esaminiamo ora la prevista possibilità di svolgere le assemblee in modalità telematica: l'art. 63 della L. n. 126/2020 precisa, come anzidetto che, nel caso non sia previsto dal regolamento condominiale, i condòmini, all'unanimità, possono consentire lo svolgimento dell'assemblea in modalità di videoconferenza. Non si ha notizia, al momento, di regolamenti di condominio già esistenti che prevedano tale modalità.

Quindi, l'amministratore per poter svolgere l'assemblea in videoconferenza dovrà raccogliere il consenso unanime dei partecipanti al condominio: infatti, solo il condòmino è legittimato ad impugnare il deliberato assembleare. Richiedere il suo preventivo assenso, rende di fatto, "blindata" l'assemblea così svolta. **In conclusione, le assemblee in presenza sono sospese fino al 13 novembre 2020, salvo ulteriori proroghe.**

Successivamente a tale data, sarà possibile svolgere assemblee in presenza, nel rispetto delle indicazioni in merito alla distanza interpersonale, ai dispositivi di protezione delle vie respiratorie e alla sanificazione degli ambienti, meglio se si utilizzino sale già predisposte e adeguate per tali iniziative.

Si ricorda che il locale ospitante deve avere una superficie pari a mq 7 per persona: il partecipante deve considerarsi allocato in un cerchio ideale di 1 mt. di diametro, ove può muoversi liberamente, senza sconfinare. Da questo cerchio virtuale dovrà essere osservata la distanza di 1 mt. per 360°. L'ipotetico cerchio, quindi, per rispetto della distanza di sicurezza, sarà quello con un raggio di mt. 1,5 che porta ad una superficie pari a $1,5^2 \times \pi = 7,06$ mq., approssimato a mq. 7 per ciascun partecipante). Sarà possibile svolgere le assemblee in modalità telematica, ma soltanto se previsto da apposita clausola regolamentare, oppure previo assenso unanime dei partecipanti al condominio. Lo stesso DPCM 18/10/2020 prevede per gli enti locali la facoltà di prevedere misure più restrittive rispetto a quelle già emesse.