



ASSEMBLEE CONDOMINIALI AI TEMPI DEL CORONAVIRUS

L'emergenza epidemiologica in corso e i conseguenti provvedimenti adottati dal Governo per contrastare e contenere la diffusione del virus Covid-19 hanno impattato fortemente sulle dinamiche condominiali, determinando una paralisi nella gestione del Condominio ed esponendo gli Amministratori a gravi responsabilità.

La problematica più evidente è rappresentata dalla difficoltà di convocare le assemblee condominiali, che in questo periodo vedono all'ordine del giorno l'approvazione dei rendiconti e dei bilanci annuali.

IL QUADRO NORMATIVO

Come noto, l'art. 1 DPCM 04 marzo 2020 ha sospeso sull'intero territorio nazionale *"le manifestazioni, gli eventi e gli spettacoli di qualsiasi natura"* svolti in luogo sia pubblico che privato.

Tale disposizione - unitamente al più generale divieto di assembramento contenuto nel DPCM 09 marzo 2020 - ha indotto ad escludere, in ambito condominiale, la possibilità di convocare assemblee.

Una conferma in tal senso è giunta dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri che, nella risposta alle FAQ reperibili all'indirizzo <http://governo.it/it/faq-iorestoacasa> - alla sezione "riunioni" - ha precisato come le assemblee condominiali siano vietate *"a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere"*.

Il suddetto divieto, confermato in tutti i provvedimenti emergenziali adottati dal Governo, è venuto meno con il recente D.L. n. 33 del 16 maggio 2020.

In particolare, il citato Decreto Legge ha espressamente autorizzato le riunioni private, prevedendo all'art. 1 co. 10 che *"le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro"*.

Seppure anche tale disposizione non contenga alcun riferimento esplicito alle assemblee di Condominio, è possibile ritenere che esse siano ricomprese tra le "riunioni" di cui all'art. 1 co. 10 D.L. n. 33/2020, che possono svolgersi a partire dal 18 maggio 2020.

LE ASSEMBLEE CONDOMINIALI IN PRESENZA: DUBBI E CRITICITÀ

In concreto, però, sembra ancora esclusa la possibilità di convocare assemblee condominiali in presenza. Ad oggi, infatti, permangono una serie di restrizioni negli spostamenti quali, tra gli altri, il divieto di allontanamento dal proprio domicilio per i soggetti in quarantena, contagiati e/o che presentino sintomatologia riconducibile al virus Covid-19 e - quantomeno sino al prossimo 03 giugno 2020 - il divieto di spostamento tra Regioni, salvo che per comprovate esigenze lavorative, di assoluta urgenza ovvero per motivi di salute.

Dette disposizioni, valide sull'intero territorio nazionale, potrebbero impedire ad alcuni condomini di partecipare all'assemblea, esponendo la conseguente delibera al rischio di impugnazione.

A ciò si aggiungano le rigorose disposizioni governative in tema di sicurezza - quali il divieto di assembramento tra persone, la sanificazione dei locali, l'obbligo di mascherina, la necessità di predisporre un protocollo sanitario etc - il cui mancato rispetto potrebbe determinare gravi responsabilità in capo all'Amministratore.



STUDIO LEGALE
BERNAREGGI & CUGLIANDRO
AVVOCATI ASSOCIATI

In assenza di specifiche disposizioni legislative, che si confida possano intervenire già in fase di conversione del “Decreto Rilancio”, si ritiene preferibile astenersi dal convocare assemblee in presenza.

UNA POSSIBILE SOLUZIONE: LE ASSEMBLEE CONDOMINIALI “A DISTANZA”

In attesa di un intervento legislativo specifico, l’unica soluzione che appare praticabile consiste nell’assemblea “a distanza”.

Tale possibile modalità - peraltro già in uso in molti altri settori - non è però esente da criticità di carattere giuridico e pratico/organizzativo.

Ebbene, seppure il DPCM 08 marzo 2020 abbia prescritto all’art. 1 co. 1 lett. Q) che *“sono adottate, in tutti i casi possibili, nello svolgimento di riunioni, modalità di collegamento da remoto”*, non vi è alcuna norma che legittimi espressamente il ricorso a piattaforme informatiche in ambito condominiale.

Pur potendosi astrattamente superare gli ostacoli giuridici, anche alla luce della disciplina codicistica in materia di assemblee condominiali, non si può non rilevare come tale soluzione possa incontrare ostacoli pratici, potenzialmente insormontabili.

Presupposto imprescindibile per il regolare svolgimento di un’assemblea telematica è che tutti gli aventi diritto - tra i quali ben potrebbero esserci soggetti di età avanzata e/o con scarsa dimestichezza nell’utilizzo di dispositivi tecnologici - dispongano di strumenti informatici idonei e di una connessione tale da supportare la partecipazione simultanea alla riunione da parte di più soggetti.

Si aggiunga che l’Amministratore dovrebbe individuare una piattaforma informatica semplice ed efficiente, facendone ricadere i costi sul Condominio, ed elaborare modalità di convocazione e di svolgimento idonee.

Anche se tale soluzione pare destinata ad affermarsi in futuro, allo stato attuale - stante l’evidente vuoto normativo - la convocazione di assemblee con modalità telematiche risulta ancora estremamente difficile (oltre che rischiosa!).

IN CONCLUSIONE

L’impossibilità di convocazione delle assemblee condominiali legata all’emergenza sanitaria in atto sta pregiudicando la gestione condominiale, con conseguenze pratiche di non scarsa rilevanza quali, tra le altre, la difficoltà per gli Amministratori di reperire le somme necessarie per far fronte alle spese indispensabili per il Condominio.

A tale proposito l’unica operazione possibile per ovviare al blocco venutosi a creare sembra quella di richiedere ai condomini - nello spirito di collaborazione reciproca - l’anticipazione di somme determinate in modo provvisorio in attesa che l’assemblea possa deliberare.

E’ in ogni caso evidente l’urgenza di interventi normativi specifici che garantiscano la sicurezza dei condomini, senza precludere la possibilità di svolgere regolarmente le assemblee di Condominio.

Nell’attesa, stante l’evidente incertezza normativa, è preferibile astenersi dalla convocazione di assemblee condominiali con modalità tradizionali e/o telematiche, anche al fine di scongiurare il rischio di impugnazione delle delibere.

Aggiornato al 22 maggio 2020 - Riproduzione riservata

Studio Legale Bernareggi & Cugliandro Avvocati Associati

Piazza San Pietro Martire, 1 - 20900 Monza (MB)
Tel. (+39) 0399300239 | Fax (+39) 0399300240 | bernareggi@studiolegalebc.eu | matteo.bernareggi@monza.pecavvocati.it

www.studiolegalebc.eu