

ASSEMBLEE CONDOMINIALI QUANTE INCERTEZZE (il punto sulla situazione)

Nell'attuale epoca di persistenza della pandemia Covid-19 e nella aggravata situazione italiana tra le tante problematiche di cui vi era necessità di soluzione era un intervento del governo che potesse quanto meno dissipare le incertezze sulla convocazione e sulla tenuta delle assemblee di condominio. In tal senso vi erano state più richieste sia dalle associazioni dei proprietari di immobili che da quelle degli amministratori per non bloccare anche questo importante settore immobiliare. Anche nel testo ufficiale del DPCM 3 novembre 2020, a prescindere dalla divisione dell'Italia in tre zone - Area Gialla, Area Arancione e Area Rossa ormai a tutti tristemente note e che dureranno almeno sino al 20 Novembre 2020 - non si forniscono, ancora una volta, delle precise linee guida per lo svolgimento delle assemblee condominiali. Ogni Area in cui sono state divise le regioni italiane ha le sue specificità e ciò che le riguarda indistintamente è il "coprifuoco" disposto dalle 22 alle 5. Per quanto attiene l'Area Gialla l'art. 1 commi 2 e 9 lettera o) del DPCM 3 Novembre 2020 dispone in genere; che *"è in ogni caso fortemente raccomandato, per la restante parte della giornata, di non spostarsi, con mezzi di trasporto pubblici o privati, salvo che per esigenze lavorative, di studio, per motivi di salute, per situazioni di necessità o per svolgere attività o usufruire di servizi non sospesi"* e che *"è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza"*. Nell'Area Arancione si applicano le regole previste per l'Area Gialla oltre ad alcune altre specifiche disposizioni che non interessano particolarmente ai fini delle assemblee condominiali. Si può uscire di casa e ogni persona è libera di circolare liberamente dalle 5 alle 22 nel territorio del proprio comune. Resta tuttavia fortemente raccomandato non farlo e non riunirsi per assemblee private, anche nel rispetto del divieto di assembramento ancora in essere, ma non è vietato farlo. Nell'Area Rossa invece *"è vietato ogni spostamento in entrata e uscita dai territori, così come sono vietati gli spostamenti non necessari tra comuni e quelli all'interno del proprio comune. Si può uscire da casa solo per motivi di lavoro, necessità e salute, che in ogni caso dovranno essere comprovati tramite autocertificazione"*. Nessun divieto specifico, tuttavia, nel DPCM, viene indicato per lo svolgimento delle assemblee condominiali alle quali, come al solito, non si fa alcun riferimento. Sul sito del governo, però, sono state pubblicate le FAQ, per trovare risposte sull'applicazione delle misure restrittive, ovvero cosa si può o non si può fare, dove una cosa è concessa e dove, al contrario non lo è. E' bene però precisare che le FAQ non sono norme di legge, ma rappresentano solo un indirizzo per gli specifici quesiti che sono stati posti. E' stato posto il generico quesito, che si può leggere sul sito di Palazzo Chigi, se si possono tenere "riunioni di condominio" La risposta data è la seguente *"È consentito svolgere assemblee condominiali in presenza, ma 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"*. La risposta non fa distinzione fra le tre Aree Gialla, Arancione e Rossa. Stante però la palese genericità della risposta occorre considerare che occorre non dimenticare quanto specificato sopra, ossia che nell'Area Gialla *"è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza"*. Insomma è permesso uscire di casa, ma sarebbe preferibile di no. Quindi Si può svolgere l'assemblea condominiale in presenza - con mascherina e rispettando il distanziamento sociale, ed è preferibile tenere in considerazione anche le ulteriori precauzioni disposte in via generale e cioè: misurando la temperatura alle persone che partecipano e facendole sottoscrivere

(meglio) una autodichiarazione che non sono soggette e non sono state soggette a Covid 19 e che si assumono ogni responsabilità per la loro presenza in assemblea sgravando in tal modo amministratore e condominio – posto che nessun divieto specifico è stato disposto. Non viene peraltro incredibilmente indicato dove si possono tenere le assemblee (all’aperto o anche al chiuso ed in quali locali considerato che per i grandi condomini a volte sono necessari locali di importanti dimensioni che dovrebbero quanto meno essere stati sanificati e considerato che per i cinematografi e teatri anche di modeste dimensioni è previsto che rimangono chiusi); e non viene considerato che il distanziamento è, per persona, di un metro davanti, un metro dietro e un metro laterale sia a destra che a sinistra. Quindi anche all’aperto (cortili, piani piloty aperti, etc...) le dimensioni del luogo ove si deve svolgere l’assemblea diventano notevoli se i condomini sono numerosi. Mentre per quanto riguarda le deleghe opera sempre il disposto di cui all’art. 67, disp. att. cod. civ. secondo cui *se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale*. Per le assemblee on line si dirà in prosieguo, stante la difficoltà tecnica, allo stato, di poterle esperire da remoto. Anche nell’**Area Arancione** nessuna disposizione vieta espressamente di riunirsi e sono consentiti spostamenti all’interno del proprio territorio di residenza (o domicilio), anche se viene consigliato di evitare quelli non necessari. Appare difficile però ritenere che la partecipazione ad una assemblea condominiale rappresenti una ragione necessaria tale da giustificare una uscita. In ogni caso vale quanto detto per l’area Gialla. Nell’**Area Rossa** la situazione appare decisamente più complicata, stante il fatto che *“è vietato ogni spostamento, anche all’interno del proprio comune, in qualsiasi orario, salvo che per motivi di lavoro, necessità e salute”*. A maggior ragione in tale aree vi è la difficoltà di considerare una *necessità* la partecipazione ad una *assemblea condominiale*. E continuano ad essere vietati gli assembramenti nei luoghi pubblici e privati. In buona sostanza la natura dell’impedimento preclude senza dubbio la partecipazione in presenza ad una assemblea per l’impedimento soggettivo previsto generalmente dal DPCM e la Faq in proposito è, probabilmente, volutamente generica, troppo generica e contraddittoria per potere indire una assemblea con sicurezza e tranquillità: e nulla vieta alle Forze dell’Ordine di intervenire (specialmente se chiamati dal solito condomino facinoroso) interrompendo l’assemblea e sanzionando personalmente ciascun singolo partecipante (sanzione minima € 400,00=). Resta il fatto che in presenza delle inequivocabili restrizioni che riguardano la mobilità delle persone diventa praticamente non possibile la partecipazione di persona dei condomini alle assemblee condominiali quantomeno nell’Area Rossa, ed irrilevante la generica Faq comparsa sul sito di Palazzo Chigi, anche applicando integralmente le prescrizioni di distanziamento e le precauzioni di cui si è detto sopra anche perché è assai difficile che si possano presentare situazioni che possano giustificare necessaria una assemblea condominiale con la presenza di persona dei singoli condomini. Prudente e doveroso pertanto attendere quantomeno sino al 20 Novembre o al 3 Dicembre p.v. prima di dare corso con un certo grado di tranquillità alle assemblee condominiali di presenza in tutte le Aree. E doveroso sarebbe comunque per il governo prendere provvedimenti seri, adeguati e non contraddittori in materia di condominio tenuto conto che l’80% degli italiani risultano essere proprietari di immobili e che una assemblea condominiale, anche per la sua durata, può essere un indubbio viatico di contagio pur con le citate precauzioni di cui si dovrebbe tenere conto. Né, alla mancanza di indicazioni in tutta la materia condominiale (assemblee, pagamenti gestione situazioni ed interventi urgenti etc..) che suppliscano alle incertezze sorte a causa della pandemia in corso può essere sufficiente ad oggi la convocazione di assemblea on-line quale prevista nella modifica dell’art. 66 disp. att. cod. civ.



che, si ricorda, così recita: *“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 ... o, se **prevista in modalità videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e l'ora della stessa... 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”*. Una simile disposizione è l'indice che il legislatore attualmente non è assolutamente a conoscenza di cosa voglia dire per l'amministratore di un condominio ottenere il consenso di tutti i condomini (mille millesimi) per potere tenere l'assemblea condominiale in videoconferenza, e comunque la lesione dei diritti dei singoli condomini che non hanno la possibilità di collegarsi in videoconferenza anche per il solo fatto di non possedere uno smartphone o un notebook con i quali potersi collegare. Resta il fatto che anche in assenza di un provvedimento del governo o comunque legislativo che sgravi l'amministratore nel presente periodo pandemico da eventuali responsabilità dal punto di vista civile e penale (si pensi ad eventuali contagi nonostante le precauzioni e a situazioni di conseguente malattia che possa anche degenerare) nel caso fosse costretto ad indire e tenere una un'assemblea condominiale di persona, sia per la mancata convocazione delle assemblee non pare possibile dare una risposta positiva alle richieste di possibilità di convocazione delle assemblee condominiali da parte degli amministratori e da parte dei condomini.

Torino, 8 novembre 2020

Avv. Gabriele Bruyère