

CONDOMINIO

Le assemblee sono riunioni: tutti a un metro di distanza

Ancora da definire una norma per sancire la possibilità online

Rosario Dolce

Saverio Fossati

Assemblee in presenza di fatto quasi impossibili, assemblee a distanza da codificare. Siamo a uno stallo e per prendere decisioni, soprattutto per avviare i lavori agevolati al 110% della spesa, si sta sprecando tempo prezioso. La presidenza del Consiglio dei ministri ha confermato ieri al Sole 24 Ore che le “riunioni” di cui al Dl 33/2020 di sabato sono anche le assemblee di condominio. Ma che per le assemblee a distanza, data la diffidenza degli operatori sui passaggi formali servirebbe una norma primaria che le autorizzi esplicitamente. E alla quale stanno lavorando. Nel frattempo, però, nel decreto Rilancio (ancora in bozza) è contenuta una norma che proroga la durata in carica dell’amministratore e le scadenze legate alla presentazione del rendiconto e alla convocazione dell’assemblea annuale.

In presenza

Il Dl 33/2020 ha vietato le riunioni in luoghi pubblici e aperti al pubblico e consentito le riunioni in luoghi privati, facendo salvo il mantenimento delle distanze tra i partecipanti (articolo 1, commi 9 e 10). In ambito condominiale, come ha precisato ieri la presidenza del Consiglio dei ministri, la disposizione è riferibile anche alle assemblee condominiali. La faq del 25 aprile, che autorizzava solo le assemblee a distanza, è quindi da ritenersi superata. Ma in concreto restano quasi irrealizzabili: le disposizioni del Dl 33 sembrano assai gravose, non solo dal punto di vista economico:

rimangono in essere i divieti degli assembramenti. Sono ancora in essere le “alte” raccomandazioni – contenute nei primi atti governativi – per evitare che persone ricadenti nelle fasce deboli possano prendere parte (figuriamoci, essere invitati a prendere parte) a riunioni di sorta, seppure in luoghi privati. Le stesse norme che vincolano gli spostamenti dei cittadini interregionali sono da ritenersi parimenti escluse almeno sino al 3 giugno. Per non parlare del caso di un soggetto, tra partecipanti al condominio, sintomatico o in stato di salute precaria, non sia in grado di prendere parte ai lavori personalmente;

il secondo limite si ravvisa nella ragione stessa della decretazione d’urgenza: la tutela della salute pubblica. Un valore che ha legittimato, e ancor oggi legittima, la

compromissione di altri diritti di rango costituzionale, come la libertà di riunione. Ciò ha fatto ritenere alla dottrina che una convocazione assembleare nel periodo di emergenza per coronavirus sia da ritenersi nulla, per violazione di norme imperative;

3) poi c'è la fattibilità pratica ed economica di una assemblea condominiale. Il potere di convocazione spetta all'amministratore, il quale dovrà inserire il famigerato «luogo» nell'avviso, precisando che lo stesso risponda a tutte le condizioni di sicurezza, assumendosi le responsabilità personali e professionali. Dall'altra parte, il presidente dell'assemblea dovrà garantire il rispetto di un limite di distanza interpersonale (bisogna immaginare un cerchio di un metro attorno all'area occupata da ogni persona seduta), imponendo a tutti di non muoversi se non a fine assemblea o creando corridoi con ulteriore spazio.

A distanza

La teleassemblea non è tecnicamente difficile da organizzare ma i problemi come la convocazione, la rilevazione delle presenze e dei voti nelle delibere, tutte occasioni potenziali di impugnazione da parte di chi coltiva uno spirito contenzioso, hanno spinto gli amministratori a chiedere una norma autorizzativa esplicita. Tuttavia, se lo stallo si prolunga, questa resta una soluzione più praticabile della assemblea in presenza.

Ieri è sorta la Consulta delle associazioni di amministratori di condominio e immobili (formata da Abiconf, Aiac, Aima, Alac, Ap, Anaci, Anai, Anammi, Anapi, Apac, Arai, Fna e Unai), che suggerisce ai propri iscritti «di astenersi, per il momento, dal convocare assemblee in videoconferenza perché il quadro legislativo non è chiaro e sconsigliamo inoltre di convocare assemblee in presenza considerata l'assenza di più precise disposizioni legislative e tenuto conto delle gravi responsabilità che incombono sull'amministratore, in caso di contagio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Rosario Dolce

Saverio Fossati