

ASSEMBLEE CONDOMINIALI IN TEMPO DI COVID-19

Svolgimento di persona? Sicuramente no fino al 17 maggio.

Dal 18 maggio in poi, non resta che attendere il nuovo DPCM previsto per la serata di sabato 16 maggio.

L'art. 1 del DPCM 26 aprile 2020, lett. d) specifica che *“è vietata ogni forma di assembramento di persone in luoghi pubblici e privati”*.

In ambito condominiale il Governo ha ulteriormente specificato nelle cd. FAQ che *“sono vietate le assemblee di condominio, a meno che non possano svolgersi in modalità telematica”*.

Si badi bene, però, che **le risposte governative alle FAQ non hanno valore di legge** e - in assenza di una specifica disposizione legislativa da DPCM - la modalità telematica potrebbe prestare il fianco a impugnazioni varie di verbale e relative delibere.

Ne consegue che fino al 18 maggio non sono consentite assemblee condominiali, salva la modalità telematica con i relativi rischi.

E dal 18 maggio in poi cosa succederà?

Fino ad ora si è parlato solo di ristorazione, parrucchieri, barbieri e centri estetici, nessuna indicazione sui condomini.

Il dato che forse più si avvicina alle assemblee di condominio è quello relativo ai funerali (ma senza ironie!).

Per le celebrazioni funebri, il DPCM 26 aprile 2020 ha stabilito che esse possano svolgersi *“fino a un massimo di quindici persone, con funzione da svolgersi preferibilmente all'aperto, indossando protezioni delle vie respiratorie e rispettando rigorosamente la distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro”*.

Dunque si potrebbe forse ipotizzare - già a partire dal prossimo lunedì (o dal mese di giugno) - lo svolgimento di assemblee con un massimo di quindici persone, ad una distanza di almeno un metro, con protezioni alle vie respiratorie e possibilmente all'aperto; ma - si ribadisce - non vi è ad oggi alcuna norma che legittimi tale modalità.

Considerato quindi che non esiste alcuna disposizione normativa che legittimi lo svolgimento di assemblee fisiche, e nell'impossibilità di prevedere i contenuti del nuovo DPCM - che entrerà in vigore dal 18 maggio - sconsiglierei vivamente all'amministratore di condominio di assumersi la responsabilità di convocare nuove assemblee.

Svolgimento in telematico? Direi di no.

L'art. 66 delle disposizioni attuative del codice civile prevede che: *“l'avviso di convocazione [dell'assemblea condominiale] deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione”*.

Una corrente “liberale” ritiene legittima l’assemblea svolta in remoto, poiché il “luogo” previsto dal succitato art. 66 disp. att. c.c. non deve essere necessariamente un luogo fisico, ma ben può essere anche un ambiente telematico.

A ciò si aggiunge che, in base a quanto previsto dall’art. 106 D.L. n. 18/2020, convertito dalla legge n. 27/2020, per le assemblee di associazioni e società vi è la possibilità del voto per corrispondenza, ovvero della partecipazione per via telematica se “*convocate entro il 31 luglio 2020 ovvero entro la data, se successiva, fino alla quale è in vigore lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all’insorgenza della epidemia da COVID-19*”.

Queste disposizioni, tuttavia, non ritengo possano applicarsi per analogia anche alle assemblee di condominio, le quali hanno una loro disciplina specifica che prevede regole speciali (quindi inderogabili).

Nelle FAQ di marzo il Governo ha specificato che le assemblee condominiali “*possono tenersi in telematico*”.

Il problema, come già poc’anzi precisato, è che tali indicazioni interpretative non sono legge, in assenza di una specifica disposizione da DPCM; inoltre, questa modalità anomala potrebbe condurre alla violazione del diritto di partecipazione e voto dei singoli condomini, con conseguenti impugnazioni delle delibere assunte.

Come farà infatti il presidente a verificare che il condomino è stato ritualmente convocato? L’indirizzo link della piattaforma alla quale collegarsi, in mancanza di comunicazione a mezzo pec, va scritto nella raccomandata di convocazione? E il presidente, che prima dell’inizio dell’assemblea non si sa chi sia, come potrà verificare la corretta convocazione di tutti? E il segretario? E come si sottoscriverà il verbale? Tutte problematiche non risolvibili da remoto¹.

In definitiva, l’amministratore che convoca un’assemblea e la fa svolgere in telematico se ne assume la responsabilità, pur senza una specifica previsione normativa che la legittimi e con prevedibili lesioni dei diritti dei singoli condomini.

Concludendo, l’evoluzione verso il telematico del mondo del lavoro (incluso quello dell’amministratore di condominio) rappresenta un’ottima prospettiva per il futuro e forse potrà (finalmente) consentire l’ordinato svolgimento delle assemblee, secondo il meccanismo bidirezionale “domanda/risposta”, impedendo il sovrapporsi di voci che pervade ogni riunione condominiale.

Non credo, tuttavia, che sia questo il momento per accelerare il passo, come se l’emergenza sanitaria potesse costituire un giusto alibi contro la lesione del contraddittorio e dei diritti dei condomini.

Treviso, 15.05.2020

Avv. Alessio Pasqualetto

¹ Cfr. fonte <https://www.condominioweb.com/attenzione-alle-assemblee-online.16972>