



FNA Federamministratori delegazione di Treviso-Udine e CONFAPPI di Treviso

Gentili Associati,

mi permetto di svolgere alcune riflessioni, visto il momento di emergenza sanitaria che stiamo attraversando.

Molte assemblee, peraltro, con data già fissata, sono state da Voi amministratori annullate, un po' per prudenza sotto il profilo sanitario, ma anche per l'ostacolo normativo rappresentato dall'intervenuto art. 2, comma 1°, lett. b) del DPCM 08/03/2020, che, se anche non ha espressamente vietato lo svolgimento delle assemblee condominiali, ha sospeso – almeno sino al 03/04/2020 (termine, oggi prorogato fino al 13.04.2020) – tutte *“le manifestazioni, gli eventi e gli spettacoli di qualsiasi natura, ivi inclusi quelli cinematografici e teatrali”, svolti in ogni luogo, sia pubblico sia privato, che comportano affollamento di persone tale da non consentire il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro*”,

Questa norma ha imposto molte limitazioni per lo svolgimento delle assemblee che ha correttamente suggerito a Voi amministratori di rinviare le assemblee già convocate e di non convocarne altre.

Ciò evidentemente per lo scrupolo (condivisibile) di non convocare assemblee a vuoto e per non incorrere nel rischio di un'impugnativa in merito al regolare svolgimento dell'assemblea da parte di quei condòmini che avrebbero potuto addurre, quale motivo di lamentela, l'avvenuto disconoscimento del loro diritto a partecipare all'assemblea ed esprimere il loro voto in forza di una sopraggiunta normativa a presidio della quale sono state previste sanzioni anche di carattere penale a carico dei trasgressori, in caso di inosservanza.

Nel sito del Governo, alla domanda *“sono vietate le assemblee condominiali? Sono da considerarsi assemblamenti di persone?”* la risposta è la seguente: *“Sì, le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere”*.

Ma cosa si intende per svolgimento dell'assemblea con modalità a distanza? E, soprattutto, potrebbe essere legittima una c.d. "teleassemblea"?

Il quadro normativo (tralascio in questa sede i riferimenti, per non appesantire questo mio intervento) e la giurisprudenza (fra tutte Cass. Civ., n. 14461/99) hanno

enunciato il principio secondo il quale **l'assemblea deve essere convocata in un luogo "fisicamente idoneo a consentire a tutti i condòmini di parteciparvi"**.

Tuttavia, in questo momento di emergenza e stante l'impossibilità di fatto di svolgere assemblee condominiali, si potrebbero **ipotizzare due modalità**:

1. mista: in parte con la presenza fisica dei condòmini e in parte da remoto (partecipazione in via "telematica");

2. tutti i condòmini in collegamento video/telematico.

Nel primo caso, qualora il regolamento di condominio di natura contrattuale o una delibera approvata all'unanimità contempli la c.d. "teleassemblea" e contenga, inoltre, una disciplina dettagliata dell'iter che l'amministratore e i condòmini devono seguire (dall'avviso di convocazione al corretto esercizio del diritto di voto online), lo svolgimento dell'assemblea potrebbe essere consentito in quanto verrebbe, comunque, garantita la partecipazione fisica dei condòmini, i quali hanno il diritto soggettivo di poter intervenire, pur possedendo i mezzi e le capacità tecnologici per partecipare anche a distanza.

Ovviamente, occorrerà garantire il rispetto delle norme che vietano l'assembramento di persone e che prescrivono il rispetto della distanza di minimo un metro tra le stesse (magari suggerendo l'utilizzo di mascherine e guanti).

Qualora si scegliesse di effettuare l'assemblea con queste modalità, nonostante il regolamento condominiale non lo prevedesse oppure lo vietasse, le delibere, a mio avviso, sarebbero impugnabili da parte dei condòmini.

In questo momento, in ogni caso, i termini per impugnare le deliberazioni sono sospesi.

La seconda ipotesi (tutti i condòmini in collegamento), secondo una mia interpretazione sistematica, è da escludere, nonostante il legislatore abbia autorizzato, in deroga a qualsiasi contraria disposizione statutaria, lo svolgimento delle assemblee societarie a porte chiuse, cioè esclusivamente online con tutti gli intervenuti (presidente e segretario compresi) che potranno incontrarsi non nello stesso luogo.

Tuttavia, Vi segnalo anche interpretazioni di corrente opposta rispetto alla mia (ossia che ritengono legittimo lo svolgimento delle assemblee condominiali a porte chiuse e con tutti i condòmini in collegamento).

Nonostante il periodo di emergenza sanitaria, ritengo che i condòmini in assemblea siano gli unici ad avere il potere di approvare i bilanci condominiali e, pertanto, l'amministratore non potrebbe approvare il bilancio.

Fatte queste doverose premesse, ci si domanda come si debba comportare un amministratore nel caso in cui si dovesse rendere necessaria un'assemblea

straordinaria per interventi urgenti ed indeferribili (quali ad esempio la rottura di una tubazione condominiale).

In queste ipotesi, ci soccorre l'articolo 1135, comma 2, c.c., il quale prevede che *«l'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza...»*.

In questi casi, l'amministratore dovrà far effettuare, in nome e per conto del Condominio, l'intervento immediato, purchè abbia i caratteri dell'urgenza e della improrogabilità, salvo poi ottenere la ratifica del suo operato alla prima assemblea utile.

Vi ricordo, poi, la previsione dell'art. 1134 c.c. , il quale prevede che *"il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente"*.

Confidando in un intervento normativo a breve (il legislatore fino a questo momento si è dimenticato delle realtà condominiali), per quei Condomini che hanno il bilancio chiuso o in scadenza, suggerisco di inviare ai condomini i bilanci unitamente al tabulato rate, chiedendo agli stessi di anticipare il pagamento delle rate, stante l'impossibilità di convocare l'assemblea.

Se lo preferite, potreste anche già convocare l'assemblea per i prossimi mesi, inviando i bilanci ai condomini.

Spiegherei, altresì, ai condomini che, in assenza di versamenti, l'amministratore sarà costretto, per causa a lui non imputabile, a non pagare i fornitori (assicurazione, spese di pulizie ecct...).

Spero di averVi fornito degli utili spunti di riflessione e auspicando che questo periodo finisca al più presto, Vi saluto cordialmente (anche se a distanza).

Avv. Monica Severin