



**Estratto del Sole24Ore di Mercoledì 29/04/2020**

## **In condominio assemblee online con molti rischi**

**Di Annarita D'Ambrosio e Saverio Fossati**

Ci vuole la leggina. Per avviare sul serio le assemblee di condominio a distanza, le uniche accettate dalla normativa d'emergenza, bisogna intervenire con nuove regole, magari non moltissime, che vadano a incidere direttamente il Codice civile.

Ma una cosa è certa: indietro non si tornerà, **ormai è tempo di adeguarsi a un mondo sempre più telematico, anche per le vetuste e proverbiali assemblee condominiali.**

Tra i tanti spunti e le molte proposte emerse ieri dal webinar tra i presidenti delle associazioni di categoria e della proprietà (ne erano presenti ben 38), questi sono i primi elementi quasi unanimemente riconosciuti come possibile terreno comune per agire. Il convegno, organizzato dal Quotidiano del Sole 24 Ore – Condominio e da Smart24 Condominio ha visto anche oltre 1.600 amministratori connessi su youtube, dove il convegno veniva trasmesso in streaming.

Alcune associazioni (come Abiconf, Unioncasa e Confai) hanno subito colto nella teleassemblea un'opportunità per il futuro, che passa però da una modifica normativa ammettendo il ricorso al voto elettronico come per le società. Altre, come Agiai, hanno evidenziato i problemi nella convocazione, soprattutto ora, quando **le raccomandate vengono consegnate senza firma del destinatario.** Così come sono state evidenziate le difficoltà tecniche (Aiac, Arco, Arai, Confamministrare, Appc e Sesamo) e quelle giuridiche (chiarite soprattutto da Confedilizia, che ha messo in guardia anche sulle spese in tecnologia). Intervento del Parlamento indispensabile anche per Confassociazioni, Mapi, Naca, Upac, Valore Immobiliare e **Fna.**

Secondo Unai basterebbe **aggiungere all'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione che si possono tenere le assemblee telematiche,** purché tutti siano in condizione di partecipare online. Non tutti, però, ritengono indispensabile intervenire sul Codice civile: Acap, Appc e Laic hanno suggerito di applicare per analogia la giurisprudenza sul diritto societario ma contro questa ipotesi sono schierati quasi tutti, a partire da Anaci, Anaip, Ap e Assocond. Mentre un gruppo (Apice, Assiac, BMItalia, Condoassociazione, Figiac, Unicondominio) si è schierato per la teleassemblea subito, dato che il 98% della popolazione italiana ha uno smartphone e ormai anche gli anziani sono in grado di connettersi. Suggerite anche soluzioni temporanee, come Alac, con rendiconti e riparti in assenza di approvazione, per procedere in casi estremi ad assemblee telematiche con condòmini che abbiano raccolto le deleghe di chi non ha la tecnologia. Mentre Anammi ha ipotizzato di fare le prima assemblee nel 2021 solo per ratificare l'operato dell'amministratore nel 2020. E Recert ha fatto recepire dal Governo un ordine del giorno per rinviare le assemblee di sei mesi. Anapi, Gesticond e Confabitare, infine, hanno suggerito la **possibilità di una formula mista, con un'assemblea regolare ma cui sia possibile collegarsi telematicamente;** e per Apac anche la votazione elettronica può essere efficace.

Estratto del Sole24Ore di Giovedì 23/04/2020

## Il condomino deve dimostrare il nesso di causalità tra inagibilità e mancato acquisto di terzi

Di Giampaolo Piagnerelli

La mancata opera di urbanizzazione decreta la **responsabilità del Condominio per la mancata vendita di immobile nella misura in cui l'attore dimostri il nesso di causalità tra la mancata agibilità e l'impossibilità ad alienare il bene.**

Lo chiarisce la Cassazione con la sentenza n. 8036/2020.

Entrando nel merito della vicenda un soggetto, facente parte di condominio in una nota città della Sicilia, aveva convenuto in giudizio il Condominio sostenendo di aver subito plurimi danni dalla mancata installazione di un impianto di depurazione. Da tale omissione era conseguita l'insalubrità dei locali e, quindi, la mancata concessione del certificato di abitabilità, mancanza che a sua volta aveva impedito al condomino di vendere a terzi l'appartamento. Il Tribunale di Catania aveva accolto la domanda condannando il Condominio alla realizzazione dell'impianto di depurazione, nonché al pagamento di 92mila euro a titolo di risarcimento dei danni per non essere riuscito a vendere l'immobile. La Corte d'appello ha eccepito, invece, che il rilascio del certificato di abitabilità non costituisce elemento essenziale per la successiva compravendita dell'immobile, in quanto rimane specifico obbligo del venditore far conseguire l'abitabilità dell'appartamento. I giudici di secondo grado pertanto hanno escluso il nesso di causalità tra mancata realizzazione del depuratore e l'insuccesso della trattativa di vendita immobiliare. La Cassazione ha ritenuto corretto il ragionamento seguito dalla corte di Appello, non potendo peraltro pronunciarsi, visto che l'attore non ha prospettato il fatto storico principale e secondario.



FNA Federamministratori e CONFAPPI - delegazioni di TREVISO

[confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it);

[fna.tv@studioelettra.it](mailto:fna.tv@studioelettra.it);

[www.fna-confappitrevise.it](http://www.fna-confappitrevise.it)



### CONFEDERAZIONE PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

delegazione provinciale di TREVISO

Via G. Corazzin, 3 int.11-12  
31046 Oderzo (TV)  
Tel. 0422 713990  
[confappi.tv@studioelettra.it](mailto:confappi.tv@studioelettra.it)

visita il sito  
[www.fna-confappitrevise.it](http://www.fna-confappitrevise.it)

