COVID-19: sono ancora vietate le assemblee condominiali?

21 Maggio 2020

Dal 16 maggio, data di entrata in vigore del D.L. n. 33/2020, **è consentito lo svolgimento di riunioni purchè sia garantita la distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro** (*art. 1 comma 10*).

Nulla osta a ritenere per ora, e in assenza di altre disposizioni di dettaglio, che anche le assemblee di condominio possano tornare a riunirsi con la presenza fisica dei condomini (purchè ciò, almeno fino al 2 giugno, avvenga però nell'ambito della stessa Regione).

Ovviamente sarà compito dell'amministratore individuare un locale idoneo allo svolgimento della riunione che possa garantire le più adeguate misure di sicurezza di cui potrebbe eventualmente fornire adeguata e puntuale informazione nell'avviso di convocazione.

Si segnala che Confedilizia ha predisposto apposite Linee Guida (v. Allegato) per lo svolgimento in sicurezza delle riunioni.

Per quanto, invece, riguarda la possibilità di svolgere **assemblee "a distanza"** mediante applicativi che consentano la videoconferenza o il collegamento telefonico con più utenti non esiste una posizione univoca al riguardo. Il dibattito in ordine alla loro legittimità e conformità alle norme del codice civile che disciplinano il condominio è, infatti, messa in dubbio da quanti ritengono che tali modalità alternative dovrebbero essere preventivamente inserite nel regolamento di condominio e approvate dai condomini e ciò al fine di evitare il sorgere di impugnative delle delibere per mancanza di validità formale.

La soluzione auspicabile, per la quale anche l'ANCE si sta attivando, risiede, di fatto, in un intervento urgente da parte del legislatore che possa configurare e "autorizzare", anche in forma temporanea e fino al perdurare della necessità di adottare misure di sicurezza, la possibilità di svolgere le assemblee di condominio in modalità asincrona.

Non ritenuto, infatti, possibile legittimare la costituzione di un'assemblea in forma telematica ricorrendo ad una interpretazione analogica con le associazioni e le società e con le previsioni in merito inserite nel decreto legge "Cura Italia" n. 18 del 17 marzo 2020 (art. 73 e art. 106).

40166-Confedilizia_LineeGuida_ assemblee condominiali.pdfApri