

Le assemblee sono riunioni: tutti a un metro di distanza

CONDOMINIO

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 de-

gli 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.

QUOTIDIANO
DEL CONDOMINIO



LA STRUMENTAZIONE

Le app utilizzabili per le teleassemblee

I problemi tecnici per realizzare una teleassemblea si possono superare utilizzando le piattaforme a disposizione, gratuite o a pagamento, che consentono identificazione, registrazione e voto in piena trasparenza.

— **Glauco Bisso**

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.ilsole24ore.com

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, Aiacc, 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».