

In condominio assemblee di persona ma in sicurezza

GESTIONE IMMOBILIARE

Una faq di Palazzo Chigi
ufficializza l'alternativa
alle riunioni online

Saverio Fossati
Rosario Dolce

Il governo ha ufficializzato la risposta data al Sole 24 Ore lo scorso 19 maggio: le assemblee di condominio possono riprendere mantenendo la distanza di un metro e in ogni caso possono svolgersi anche quelle in videoconferenza.

Cosa dice la faq

Aggiornando le faq per la fase 2, infatti, è stato spiegato che «Le assemblee di qualunque tipo, condominiali o societarie, ovvero di ogni altra forma di organizzazione collettiva, possono svolgersi in "presenza fisica" dei soggetti convocati, a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti, evitando dunque ogni forma di assembramento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da COVID-19».

È quindi da considerarsi superata la faq dello scorso aprile che vietava in ogni caso le assemblee "in presenza".

I problemi pratici

Rimane più di un dubbio su chi sia tenuto a garantire il rispetto dei protocolli sanitari: sembra difficile pensare che possa essere l'amministratore e/o il presidente dell'assemblea quale responsabile delle regole o nella peggiore ipotesi del verificarsi di un contagio.

Tra l'altro, la convocazione di un'assemblea fisica non pare possibile in tutti i casi in cui tra i condomini vi siano soggetti rientranti nelle cosiddette "fasce deboli" (come immunodepressi o ultrasessantenni), in quanto non pare siano venute meno le altre raccomandazioni contenute nelle circolari della Sanità e dei precedenti Dpcm. In concreto, almeno 6-7 metri quadrati lo spazio necessario per partecipante, posti a sedere prefissati e predistanziati. Se un condominio piccolo si compone di almeno 30 partecipanti occorrerà una sala di 250 metri quadrati, sottoposta prima e dopo alla sanificazione, con spazi e modo di accesso atti a consentire sempre la distanza interpersonale.

Le teleassemblee

Anche e soprattutto per questo la nuova faq va letta nel senso della ulteriore legittimazione delle assemblee telematiche, almeno fino a quanto perdurerà lo "stato di emergenza" (scadrà il 31 luglio 2020).

Nell'ultimo capoverso della faq è stato riferito, infatti, che: «Resta ferma la possibilità di svolgimento delle medesime assemblee da remoto, in quanto compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni».

Il Governo, dunque, ha inteso anche qui confermare quanto aveva già precisato con l'apertura della Fase 1 e con l'avvio della Fase 2 (faq del 13 marzo e del 25 aprile 2020). In entrambi i casi l'esecutivo aveva espressamente riferito, da una parte, che erano vietate le assemblee condominiali fisiche e, dall'altra parte, che erano consentite solo quelle che si fossero svolte con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere.