

Condominio

Assemblee bloccate, i lavori non partono

Saverio Fossati

Alla tavola del superbonus siede un invitato di pietra: il condominio, che pure, nelle intenzioni del Governo, dovrebbe essere l'ospite d'onore. Di pietra perché la caratteristica fondamentale dell'"ente di gestione", come lo chiamano alcuni giuristi, è un'assoluta impossibilità di agire (se non per le attività rimesse all'autonomia dell'amministratore) dovuta anche a una norma contenuta nello stesso decreto legge Rilancio che ha attivato i bonus dal 1° luglio.

Per poter avviare i lavori con la detrazione, la cessione del credito o lo sconto in fattura, infatti, è indispensabile una delibera dell'assemblea di condominio, anzi, con ogni probabilità, più d'una. Proprio quel tipo di "assembramento" che lefaq del Governo hanno espressamente vietato, consentendoli solo «a distanza» come già avviene per le società.

Da alcuni mesi, soprattutto sulle pagine del Sole 24 Ore, si discute della

possibilità di svolgere le "teleassemblee", cioè le assemblee di condominio in videoconferenza e/o in collegamento telefonico. Tecnicamente la cosa è fattibile, come si può leggere nella guida in visione gratuita sul Quotidiano del Sole 24 - Condominio ma alle assise in webinar dei presidenti di ben 38 associazioni del mondo condominiale, il 28 aprile scorso, è emersa quasi unanime la richiesta di un supporto normativo che autorizzi espressamente le assemblee a distanza. Il silenzio del Codice civile e una lunghissima tradizione giurisprudenziale, infatti, rendono audace una scelta del genere, anche se alcuni amministratori di condomini per vacanze la praticano tranquillamente da tempo.

Fatto sta, però, che all'articolo 212 ter dell'ultima bozza del Dl Rilancio sono previste alcune nuove disposizioni:

1) Quando il mandato dell'amministratore è scaduto alla data di entrata in vigore della legge di conversione del Dl Rilancio o scade entro tre mesi

dalla stessa alla data, l'incarico dell'amministratore è rinnovato per ulteriori sei mesi dalla scadenza, in deroga a quanto previsto dall'articolo 1129 del Codice civile, fermo il diritto dei condomini di procedere alla revoca nella prima assemblea successiva al rinnovo;

2) in deroga a quanto stabilito dall'articolo 1130, comma primo, numero 10), del Codice civile, il termine per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale annuale con data di chiusura successiva al 31 luglio 2019 è differito di 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio contabile.

Risultato: le urgenze più immediate sono risolte con una sorta di "esercizio provvisorio" della vita condominiale ordinaria, con l'amministratore che mantiene intatti i suoi poteri. Mala disposizione era, evidentemente, nel senso opposto a quello di chi vorrebbe in qualche modo superare il blocco delle assemblee determinato dalle varie disposizioni di sicurezza sul coronavirus.

Così, invece di autorizzare le teleassemblee che potrebbero, certo tra qualche difficoltà, cominciare a stabilire i lavori da fare, sentiti tecnici edili e termotecnici e delegando una commissione o il consiglio di condominio o lo stesso amministratore a raccogliere preventivi, per poi prendere una decisione definitiva in tempi ragionevoli, il Governo ha scelto di dare un segnale di assoluto immobilismo.

Intendiamo: la teleassemblea resta sempre una scelta possibile per i condomini più attenti e tecnologici, così come sono sempre possibili i rischi legati a impugnazioni (anche pretestuose) su convocazioni, delibere e maggioranze assunte "a distanza". Ma senza un avallo normativo si sa già come andrà a finire.

E considerando i tempi decisionali medi di un condominio, aspettare la fine dell'emergenza per convocare la prima assemblea vuol dire condannare all'insuccesso tutta l'operazione 110%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA