

## IL SUPERBONUS DEL 110% - 22 I lavori sugli edifici

La formula mista, cioè con convocazione tradizionale ma incoraggiata per legittimarla con il consenso di tutti i partecipanti, sembra la solu-

# Teleassemblea a maggioranza per dare sprint al superbonus

Saverio Fossati

Le assemblee per decidere i lavori del 110% più facili da organizzare, almeno in apparenza (basterà che sia d'accordo la maggioranza dei condomini). Ma restano numerosi problemi che solo con il buonsenso di condomini e amministratori si possono risolvere.

### Il nodo del 110%

Il problema che sinora Governo e Parlamento hanno voluto eludere o affrontare nasce da un semplice dato sociale: metà degli italiani vive in condominio. Quindi metà del successo del 110%, con il quale il Governo spera di prendere il piccione della rinascita dell'edilizia e la fava del risanamento energetico degli edifici, due obiettivi strategici, è nelle mani di amministratori e condomini.

Sinora, però, gli interventi realizzati o messi in campo sono poche decine in tutta Italia. Questo perché convocare le assemblee è di fatto quasi impossibile, ma senza una delibera assembleare il meccanismo, molto complesso, non può partire. Non c'è impresa, banca o general contractor che accettino di muoversi senza la delibera.

### Assemblea in presenza

La situazione sanitaria ha creato una serie di impedimenti, che tuttavia sono affrontabili a seconda della situazione concreta.

Anzitutto quello della raggiungibilità della sede della riunione. L'ultimo Dpcm, che arriva, lo ricordiamo, dopo la circolare dell'Interno che considerava lecite le assemblee condominiali, consente gli spostamenti solo per lavoro, necessità e salute. Se l'amministratore è quindi legittimato per lavoro, lo sarebbero anche i condomini per ragioni di «necessità», ma essendo questa espressione estremamente vaga non è affatto escluso che qual che tutore dell'ordine più zelante irroghe una sanzione, contro la quale si dovrebbe poi fare un complicato ricorso. Senza contare che nelle zone rosse non ci si può spostare tra Comuni, quindi sarebbero tagliati fuori tutti i non residenti nel Comune dell'immobile. Poi ci sono le questioni sanitarie:

a quanto risulta, è decisamente difficile trovare sedi che garantiscano sanificazioni prima e dopo, distanziamento delle sedie, disponibilità di gel, ricambio d'aria del locale.

Se quindi un condomino volesse impugnare la delibera avrebbe buon gioco per le oggettive difficoltà a partecipare.

### La teleassemblea

Con il voto di mercoledì della Camera è divenuta definitiva la modifica all'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, che entrerà in vigore a giorni, dopo la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale della legge di conversione del Dl 125/2020. Il testo dell'ultimo comma sarà quindi il seguente: «Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità formalità previste per la convocazione».

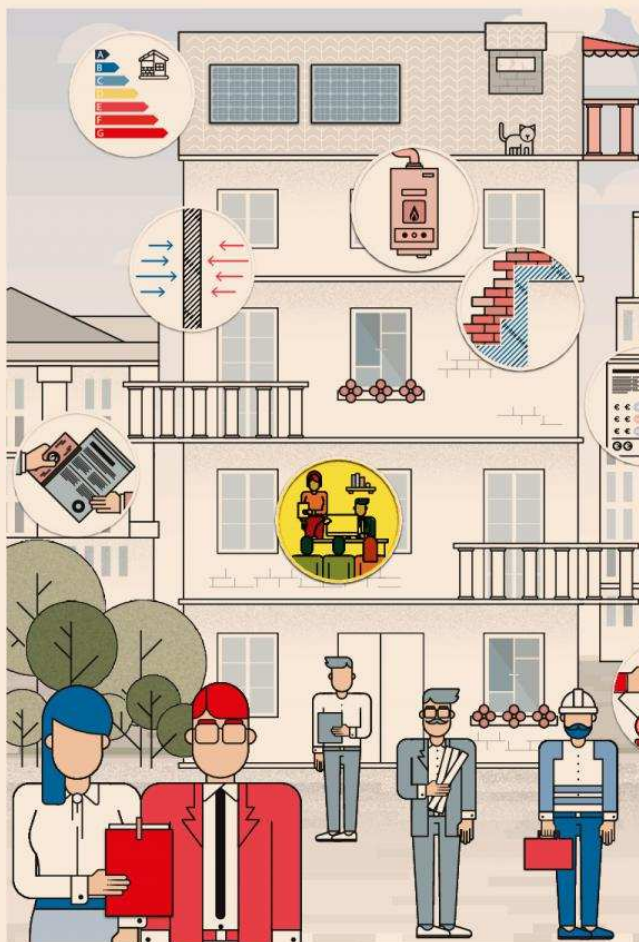
Anche a voler trascurare alcuni seri problemi interpretativi (si veda l'altro articolo nella pagina), è evidente che i condomini schierati contro il 110% o litigiosi per qualche ripicca avranno buon gioco a impugnare la delibera accampando malfunzionamenti informatici. Chi sceglie la teleassemblea «totale», quindi, deve puntare a un'assoluta garanzia di buon funzionamento della piattaforma, con identificazione di persone, voti e deleghe e un accordo preventivo di tutti almeno informalmente.

### La formula mista

La soluzione più praticabile resta in ogni caso quella mista: convocazione tradizionale, invito a restare a casa il più possibile, raccolta di deleghe bene organizzata, e, prima dell'assemblea, da svolgere in un luogo assolutamente sicuro ma dove vengano da uno a tre condomini, espresso consenso di tutti i presenti sulla legittimità della partecipazione in videoconferenza.



**L'appuntamento**  
Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



## PROBLEMI E SOLUZIONI

# Il quorum è difficile da definire

Luigi Salciarini

Attraverso più interventi legislativi (legge 12/2020 e Dl 125/2020) l'articolo 66 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, che regola il funzionamento dell'assemblea condominiale, è stato modificato, prevedendo la possibilità della videoconferenza a condizione che, se non già previsto nel regolamento, vi sia il «consenso della maggioranza dei condomini».

La modifica, che intende superare lo stallo determinato dall'unanimità prima prevista, non si armonizza con la disciplina condominiale che costituisce un «sistema» - risalente al codice civile del 1942 - che già prevede specifici meccanismi di funzionamento, impossibili da ignorare. La modifica rischia quindi di essere più problematica che risolutiva.

Innanzitutto si parla di «maggioranza dei condomini» dimenticando di specificare a quale delle due maggioranze (teste o millesimi) previste dal codice ci si riferisca. Sembra preferibile ritenere che si tratti della prima, sia in considerazione delle terminologie utilizzate (condomini), sia con riferimento alla finalità della norma che è quella di tutelare il diritto soggettivo riconosciuto al singolo di partecipare alle riunioni. Inoltre, non si è considerato che il consenso dei condomini (necessario per la videoconferenza) può formarsi con riferimento a un'unica riunione oppure come regola generale nel condominio, applicabile tutte le volte che è necessario.

Se, nel primo caso, non sorgono particolari problemi (a parte la questione teste/millesimi), nel secondo verrebbe a configurarsi l'approvazione di una clausola del regolamento di

condominio (integranti esistenti) per la quale una specifica maggioranza (articolo 113 comprende entrambe le maggioranze). In questa interpretazione più restrittiva del «nuovo» articolo 66 del «nuovo» articolo 1138 (con doppia approvazione della «prova» seriale all'interno del regolamento) pure la norma contenta.

C'è poi la questione secondo le regole sembra per poter essere il consenso: se la nuova eccezione, sarà necessaria una prima riunione quale esprimere il consenso alle future in videocon

**Una assemblea completamente da remoto risulta essere difficilmente praticabile**

© RIPRODUZIONE RISERVATA