

# Assemblea condominiale: countdown per 110% e conti

## IMMOBILI

Praticabile la via della riunione «mista», in parte in presenza e in parte online

### Augusto Ciria

Conto alla rovescia per la convocazione delle assemblee condominiali. Iniziano infatti a stringere i tempi per usufruire del superbonus del 110% perché, almeno per il momento, è fissato al 31 dicembre 2021 il termine entro il quale dovranno essere eseguiti i lavori inclusi nell'agevolazione. E la convocazione è urgente anche perché occorre procedere all'approvazione del rendiconto consuntivo e del preventivo di spesa. Ma molti condomini sono in ritardo per l'incertezza sulla possibilità o meno di riunirsi in assemblea.

### La circolare

Il ministero dell'Interno, con una circolare del 20 ottobre scorso, ha chiarito che le assemblee condominiali in presenza, in quanto riunioni private, sebbene molto scongiolate, sono consentite, rispettando il distanziamento e le altre misure precauzionali. La circolare non è però una norma: rappresenta solo un indirizzo attuativo a uso di quell'amministrazione.

A ben vedere nessuna disposizione vieta espressamente di riunirsi in assemblea, ma non va dimenticato che il Dpcm del 3 novembre 2020 continua a limitare la possibilità di spostamento, se non per (tra l'altro) comprovate situazioni di necessità. Tra queste ben può rientrare quella di svolgere l'assemblea condominiale al fine di deliberare quanto occorre per beneficiare del superbonus e per approvare i rendiconti: più facile per le piccole realtà condominiali, ma certo fattibile anche per quelle di più

ampie dimensioni, sempre nel segno della prudenza e del rispetto delle ormai note precauzioni.

### Le assemblee da remoto

Nel decreto legge 125/2020, durante l'esame al Senato per la conversione in legge, è stata inserita una norma che, modificando l'articolo 66, comma 6, delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, prevede che le assemblee in via telematica si possano tenere con il preventivo consenso della sola maggioranza dei condomini, da esprimersi preferibilmente in forma scritta (ma nulla è detto in tal senso, al punto da lasciar supporre una qualche efficacia al silenzio-assenso). Si dovrebbe scardinare così il generale principio della doppia maggioranza (teste e millesimi) che caratterizza la disciplina del condominio.

Benché non sia stata prevista dal decreto legge 125/2020, la situazione migliore oggi ipotizzabile è l'assemblea mista, con partecipazione cioè in parte di persona e in parte da remoto. Si tratta comunque di una modalità non priva di criticità. Prima tra tutte il luogo, nel senso che anche il manifestato consenso alla videoassemblea non significa rinuncia del condomino a partecipare di persona alla riunione, se non formulata espressamente: il che impone all'amministratore, dato che il luogo per svolgere l'assemblea deve essere potenzialmente idoneo a contenere tutti i condomini, di ricercare un locale con queste caratteristiche, per evitare censure di invalidità delle delibere assunte. È dunque bene che, nel richiedere il consenso all'assemblea mista, si invitino gli aventi diritto a confermare, per ogni singola assemblea, la loro intenzione di partecipare in una forma piuttosto che nell'altra o addirittura (come è consigliato in simile situazione di emergenza) di conferire delega a un altro condomi-

no che presenzierà di persona. Soluzioni che risolveranno il problema di ricerca del luogo: ci si potrà riunire anche presso lo studio dell'amministratore, se almeno capiente a contenere, nel rispetto del distanziamento, i condomini che hanno optato per la partecipazione in presenza. In ogni caso, il luogo scelto dovrà essere fornito di strumenti tecnologici idonei a consentire ai partecipanti da remoto di esprimere comodamente la propria opinione sugli argomenti posti all'ordine del giorno e, soprattutto, di essere visti e ascoltati dai presenti. Dubbi anche sulla nomina del presidente e del segretario: meglio individuarli tra i partecipanti di persona, per evitare possibili contrasti tra l'uno e l'altro.

### Le spese condominiali

Non pensi comunque il condomino moroso di sfruttare l'emergenza Coronavirus per sottrarsi al pagamento delle spese condominiali: nessuna disposizione prevede la sospensione del versamento delle rate condominiali.

Occorre ricordare che l'amministratore è il mandatario del condominio. È allora il mandante (i condomini nel loro insieme) che è tenuto a somministrare al mandatario (amministratore) i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato. Quindi, ogni singolo condomino, indipendentemente dall'approvazione del preventivo di spesa, deve versare i contributi condominiali in ragione dei propri millesimi.

Nulla da fare invece per i conguagli, a debito o a credito, del consuntivo, perché senza l'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea, simile richiesta potrebbe solo trovare un accoglimento spontaneo da parte del condomino, non potendo l'amministratore agire giudizialmente per un recupero coatto.