

## QUESITI IN MATERIA CONDOMINIALE POSTI DURANTE LA TRASMISSIONE DEL 23 APRILE 2020

### NOTA BENE

Le risposte sono state curate dall'avv. Vincenzo Nasini sulla base delle norme vigenti al 3 maggio.

Per aggiornamenti e maggiori approfondimenti sugli aspetti di tuo interesse, chiama la sede di Confedilizia più vicina oppure, se vuoi essere contattato dall'Associazione territorialmente competente, invia una mail a [roma@confedilizia.it](mailto:roma@confedilizia.it) con l'indicazione della tua città.

### ASSEMBLEE CONDOMINIALI

***È possibile convocare le assemblee da remoto? E chi non avesse i mezzi tipo FaceTime Skype ?***

Questo è uno degli aspetti più delicati e di più difficile soluzione con riferimento alla possibilità di tenuta della assemblea in forma telematica: il fatto che molti condòmini non sono dotati dei necessari strumenti e di connessione Internet.

Inoltre, preso atto che quotidianamente si parla di ridurre il cosiddetto *digital divide* tra gli studenti ai fini della realizzazione della cosiddetta scuola telematica, *a fortiori* sarebbe fonte di problemi il *digital divide* tra gli anziani ed in particolare tra i condòmini in larga maggioranza anziani e privi di sufficiente dimestichezza con il computer, con Internet e, spesso, persino con il telefono.

***In una riunione di condominio in video conferenza l'assenza di un condomino può essere sostituita da delega ad altro condomino o all'amministratore?***

Indipendentemente dalla legittimità delle deleghe, va tenuto conto a monte che è in forte dubbio la legittimità dello svolgimento dell'assemblea in forma telematica alla luce delle disposizioni attualmente vigenti.

Rammentiamo anche che la delega all'amministratore è in ogni caso sempre vietata "per qualunque tipo di assemblea" in forza dello specifico divieto contenuto nell'art. 67 disp. att. c.c., norma definita inderogabile dall'art. 72 disp. att. c.c.

***Se un condomino non è in possesso di un computer per "partecipare" ad una assemblea in videoconferenza, può delegare un altro condomino? Se sì, come può dimostrare di avere la delega dell'assente?***

Indipendentemente dalla legittimità delle deleghe, va tenuto conto a monte che è in forte dubbio la legittimità dello svolgimento dell'assemblea in forma telematica alla luce delle disposizioni attualmente vigenti.

***Si potrebbe pensare a delle assemblee di condominio con i soli consiglieri?***

In base alla legislazione vigente non è neppure pensabile un'assemblea costituita dai soli consiglieri e neppure sono configurabili delibere adottate dai soli consiglieri che sarebbero inficcate di nullità e che comunque comporterebbero un assembramento sia pure minore di persone del pari vietato dalla normativa emergenziale.

***La delibera dell'assemblea assunta a maggioranza (500 millesimi) che inserisce l'assemblea telematica nel regolamento contrattuale può essere considerata annullabile o rischia di essere nulla?***

Essendo gli artt. 1136 c.c. e 66 e 67 disp. att. c.c. disposizioni inderogabili, le modifiche di

cui al quesito approvate a maggioranza potrebbero essere inficiate di nullità assoluta.

***È sempre necessaria la presenza fisica dell'amministratore nel locale scelto come sede assembleare?***

In teoria, in base alla legislazione attualmente vigente, la presenza dell'amministratore in assemblea non sarebbe indispensabile. Poiché le attribuzioni dell'amministratore con riferimento all'assemblea riguardano aspetti propedeutici quali la sua convocazione, il noleggino del locale dove essa deve svolgersi, la verifica che tutti i condòmini siano stati regolarmente convocati, la redazione di rendiconti, preventivi e riparti, la messa a disposizione dei condòmini della documentazione contabile e dei registri etc.

Tuttavia la sua presenza è di fatto opportuna in quanto l'amministratore è l'unico soggetto in grado di fornire ai condòmini tutte le informative necessarie perché l'assemblea possa svolgersi e i lavori possano essere portati a compimento.

## **SPESE CONDOMINIALI E RENDICONTO**

***Si possono rinviare le assemblee ordinarie dopo i 180 giorni dalla data chiusura del bilancio?***

Sarebbe possibile solo in presenza di un provvedimento normativo di proroga.

***A fronte delle difficoltà dei condomini, in fase attuale di un preventivo non approvato ancora dall'assemblea per l'anno 2020, si può ricorrere ad utilizzare il fondo di riserva accantonato prima della riforma per pagare i servizi condominiali?***

Se si tratta di interventi urgenti per evitare danni o pregiudizi al condominio (es : pagamento del premio assicurativo per non lasciare il condominio scoperto) , rientrando tali interventi tra i poteri dell'amministratore , la risposta è affermativa.

***Sarebbe valida l'approvazione almeno di consuntivo e preventivo, raccogliendo per iscritto dalla maggioranza dei condòmini un testo che lo approva, sull'esempio della votazione per posta nelle Spa?***

La delibera assembleare, in assenza di una espressa previsione normativa, non può essere sostituita da un documento sottoscritto in sede extra assembleare.

La normativa sulle Spa non è suscettibile di applicazione analogica al condominio.

***Resta valida la scadenza dei 180 giorni per l'approvazione dei bilanci consuntivi in assemblea?***

Anche se sono state avanzate proposte di proroga della scadenza, attualmente resta ferma la scadenza dei 180 giorni.

Tuttavia non si può configurare alcuna responsabilità dell'amministratore stante la sussistenza di un divieto imperativo di legge a convocare l'assemblea stabilito da una norma giuridica. *Ad impossibilia nemo tenetur.*

Ribadiamo solo il consiglio di predisporre comunque i rendiconti i preventivi e i riparti e di inviarli ai condòmini in una con le richieste di pagamento anche se in teoria mancherebbe il titolo giuridico per conseguire coattivamente il pagamento che è costituito dalla delibera assembleare che approva il riparto.

## **LAVORI**

***Nel caso fossero necessari dei lavori straordinari di adeguamento impianti (es. ascensore) che non è possibile vengano approvati in assemblea, come si deve comportare l'amministratore?***

Se si tratta di interventi straordinari di natura urgente (cioè tali da non poter essere differiti per il tempo necessario alla convocazione di un'assemblea) l'amministratore può provvedere alla loro esecuzione salva ratifica da parte della prima assemblea che sarà possibile convocare.

## VARIE

### ***Come può avvenire il passaggio di consegne tra amministratori, per una nuova nomina avvenuta a fine febbraio?***

Il passaggio delle consegne tra amministratore uscente e subentrante con consegna della relativa documentazione può avvenire con il rispetto di tutte le precauzioni di legge.

### ***In mancanza di assemblea di condominio, il mandato dell'amministratore si rinnova per 12 mesi?***

A meno che non si versi nell'ipotesi di prima scadenza annuale, nel qual caso l'amministratore è sostanzialmente rinnovato di un altro anno tacitamente, si deve considerare in regime di *prorogatio* ai fini del compimento degli atti urgenti.

### ***Come si possono sanzionare gli amministratori che non hanno ancora istituito un sito e postata la documentazione affinché i condòmini possano accedervi?***

Il fatto che nella maggior parte dei condominii italiani non sia ancora stato istituito il sito internet e che la maggior parte dei condòmini non sia neppure dotato di posta elettronica certificata (pec), costituisce la conferma di quanto da noi detto in ordine alla carenza di strumenti sia tecnologici che di conoscenza in materia informatica e conseguentemente della assoluta intempestività di procedere allo svolgimento delle assemblee da remoto anche in mancanza di espresse previsioni normative sul punto.

Quanto al quesito "come si possono sanzionare gli amministratori che non hanno ancora istituito un sito internet condominiale", osserviamo che la creazione del sito non solo è meramente facoltativa, ma non è neppure un potere/dovere dell'amministratore, rientrando nel potere sovrano dell'assemblea alla quale compete anche deliberare quali documenti possano essere inseriti nel sito per la consultazione.

### ***Quali obblighi vi sono per l'amministratore che viene a conoscenza anche informale di un caso covid-19 all'interno del condominio?***

Deve ritenersi che, salvo che non vi sia un provvedimento di autorità che glielo imponga, nei singoli casi concreti l'amministratore non possa dare comunicazione o diffusione di tali notizie agli altri condòmini trattandosi di dati sensibili riguardanti lo stato di salute delle persone.

Facendolo incorrerebbe in violazioni della normativa sulla *privacy* e quindi in gravi sanzioni di diversa natura e particolarmente onerose.