

Novità normative per il Condominio e in particolare per le Assemblee - ottobre 2020

aggiornato alla L. 126/20 di conversione del D.L. 104/20, ai D.P.C.M. 18.10.20 e 24.10.20, e al D.L. 137/20

In questo momento è possibile la convocazione di assemblee condominiali in presenza?

Va premesso che, ad oggi (per chi scrive è il 30.10.20), vi è una situazione di emergenza sanitaria, con svariate limitazioni, ma non sussiste un lockdown totale, che impedisca gli spostamenti.

Quanto alle riunioni private, si osserva quanto segue.

Il D.P.C.M. 18.10.20 conteneva all'art. 1 comma 1 lett. d) n. 5 il seguente disposto: "... è *fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza*".

Con successiva nota del Capo di Gabinetto del Ministero dell'Interno erano state date queste indicazioni applicative: "*Le riunioni private sono ancora consentite in presenza, sebbene il loro svolgimento da remoto sia fatto oggetto di forte raccomandazione. Si precisa che la distinzione fra riunioni private ed attività convegnistiche e congressuali, il cui svolgimento in presenza è sospeso, è da ascrivere ad alcuni elementi estrinseci, quali il possibile carattere ufficiale dei congressi e dei convegni, l'eventuale loro apertura alla stampa e al pubblico, il fatto stesso che possano tenersi in locali pubblici o aperti al pubblico. Elementi questi assenti, in tutto o in parte, nelle riunioni private, come, ad esempio, nelle assemblee societarie, nelle **assemblee di condominio**, ecc..*".

Il D.P.C.M. 24.10.20 riporta all'art. 1 comma 9 lett. o) la medesima disposizione già contenuta nel precedente decreto: "... è *fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza*".

Data l'eguale formulazione della norma, si ritiene che l'interpretazione del Capo di Gabinetto del Ministero dell'Interno sia ancora attuale.

È possibile, quindi, allo stato, convocare assemblee di condominio in presenza, naturalmente osservando le prescrizioni anti contagio (informativa, distanziamento, dispositivi di protezione, sanificazione dei locali).

Ciò, beninteso, salvo intervenga un lockdown totale, o comunque nuove norme applicabili alle assemblee di condominio.

Il termine di centottanta giorni per redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione è sospeso?

Sì: lo ha stabilito il D.L. 104/20, come convertito dalla L. 126/20 (l'art. 63 bis ha sospeso l'art. 1130 n. 10 Cod. Civ.): il termine è sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19 (prevista, al momento, al 31.1.21).

La norma non pare retroattiva, ed è efficace dal 14 ottobre 2020; l'eventuale ritardo già maturato prima della data suindicata, risulta comunque scusabile ex art. 91 D.L. 18/20, come convertito dalla L. 27/20.

Il rendiconto e il riparto vanno comunque preparati e inviati per riscuotere dai condomini i contributi (vi è giurisprudenza che consente di farlo); possiamo dire che, se non ci sono altre necessità di far deliberare l'Assemblea, si può opportunamente attendere, per convocarla, la fine dell'emergenza.

Il termine per gli adempimenti ed adeguamenti antincendio sono differiti?

Sì: lo ha stabilito il D.L. 104/20, come convertito dalla L. 126/20 (sempre all'art. 63 bis): precisamente, il termine dello stato di emergenza per gli adempimenti e gli adeguamenti antincendio, previsto per lo scorso 6 maggio 2020 dal D.M. 25.1.19, è rinviato di sei mesi (quindi il termine, ad oggi, scadrà il 31 luglio 2021).

L'uso della videoconferenza nell'Assemblea è stato disciplinato da norme di legge?

Sì: in via generale, è stato stabilito che la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza in due casi: a) il regolamento condominiale espressamente lo prevede; b) vi è il previo consenso di tutti i condomini. Se l'Assemblea è prevista in modalità di videoconferenza, l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione, anziché del luogo e dell'ora della riunione in presenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.

Lo ha stabilito il D.L. 104/20, come convertito dalla L. 126/20 (l'art. 63 comma 1 bis ha modificato l'art. 66 disp. att. Cod. Civ.).

L'intervento normativo si presta a diverse interpretazioni.

A nostro parere, il regolamento condominiale che può prevedere, una volta per tutte, la modalità della videoconferenza è quello disciplinato dal cod. civ. all'art. 1138 Cod. Civ. (e quindi l'Assemblea può approvarlo e modificarlo, adottando delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio); il consenso volta per volta alla videoconferenza deve essere espresso, previamente, da tutti i condomini.

Questo, si ripete, vale a prescindere dallo stato di emergenza da COVID-19.

Durante l'emergenza, può essere sostenuto che la "forte raccomandazione" di svolgere in generale le riunioni private in modalità a distanza ne consenta l'utilizzo, per le Assemblee condominiali, anche oltre i casi ammessi in via generale, sopra esaminati (regolamento condominiale; consenso di tutti).

Si tratta però di una tesi, opinabile, che non ha ancora riscontro in giurisprudenza, nè a favore nè contro.

In ogni caso, si suggerisce di modificare, alla prima occasione utile, il regolamento condominiale che non preveda già la modalità di svolgimento delle assemblee in videoconferenza.

Come detto, è sufficiente una delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, la quale introduca o modifichi un articolo di regolamento, con un testo sulla falsariga che, per esemplificare, si propone:

O.D.G.: Intervento del legislatore sull'Assemblea in videoconferenza (nuovo testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ.) - possibile integrazione del Regolamento condominiale con la espressa previsione della possibilità di convocare l'Assemblea in videoconferenza - decisioni in merito.

DELIBERA: Art., Assemblea e videoconferenza. La partecipazione all'Assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza, nel rispetto delle previsioni del Codice Civile e delle Disposizioni di attuazione del Codice stesso. In tal caso, l'avviso di convocazione, da comunicare nel termine e nelle forme di legge, deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa. Il verbale, redatto dal Segretario e sottoscritto dal Presidente, è trasmesso all'Amministratore e a tutti i Condomini con le medesime formalità previste per la convocazione.

Gli interventi che beneficiano del Superbonus 110 con quale maggioranza vanno deliberati? L'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle relative detrazioni fiscali (artt. 119 e 121 d.l. n. 34/20) la decidono i singoli, o la decide l'Assemblea? E per gli altri bonus?

Per il Superbonus 110 gli interventi si approvano a maggioranza semplice (in seconda convocazione, maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio); idem l'opzione e gli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi.

Lo ha stabilito il D.L. 104/2020, come convertito dalla L. 126/20 (l'art. 63 comma 1 ha modificato l'art. 119 del D.L. 34/20 come convertito dalla L. 77/20, con l'aggiunta in esso del comma 9 bis, che infine risulta così formulato: *“Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi, degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio”*.

Per gli altri bonus restano vigenti le regole generali.

E' prorogato il termine per la presentazione del modello 770?

Sì: il D.L. 137/20, all'art. 10, ha previsto la proroga di detto termine al 10 dicembre 2020.