

# L'assemblea condominiale in videoconferenza e in presenza in tempo di COVID-19

Data: 10 dicembre 2020 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



## REGGIO CALABRIA, 12 OTTOBRE

– La videoconferenza per le assemblee condominiali è ammessa ma difficilmente realizzabile e quella in presenza necessita del rispetto del distanziamento.

Il comma 2 dell'articolo 106 del decreto Cura Italia prevede che per il periodo dello stato di emergenza (prorogato al 31 gennaio 2021), tutte le società possono svolgere assemblee dei soci ordinarie e straordinarie “anche esclusivamente, mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto”. La stessa cosa vale anche per le riunioni di associazioni private, fondazioni e consorzi.

Nessuna traccia, invece, delle assemblee di Condominio nonostante gli amministratori abbiano più volte chiesto un intervento specifico alla politica chiedendo di inserire un emendamento ad hoc. Il risultato è che migliaia di amministratori non convocano

le assemblee in videoconferenza perché qualsiasi decisione presa potrebbe essere successivamente invalidata. A questo va aggiunto che, oltre alla difficoltà di trovare spazi adatti per farle in presenza con decine di partecipanti, c'è anche il rischio civile e penale che gli amministratori corrono in caso di mancato rispetto delle regole sul distanziamento e soprattutto in caso di contagio da

Covid-19

di uno dei partecipanti. In più, è difficile garantire un collegamento video per tutti.

L'assemblea condominiale in videoconferenza, seppur espressamente prevista, è possibile solo se tutti i condomini vi partecipano. Pertanto, richiede che tutti i condomini siano dotati di strumenti tecnologici necessari e acconsentano espressamente allo svolgimento dell'assemblea con questa modalità. Ma vi è di più. Devono essere d'accordo non solo i proprietari ma anche i nudi proprietari, gli usufruttuari e i titolari degli altri diritti reali, perché diversamente verrebbe meno il presupposto della convocazione obbligatoria a tutti i partecipanti al Condominio necessaria per la validità delle delibere assembleari. Quindi, praticamente, al fine di evitare problematiche, qualora fosse necessario svolgere l'assemblea, sarebbe necessario raccogliere le firme per garantirsi il consenso di tutti i condomini allo svolgimento della riunione con tali modalità.

Però, la raccolta delle firme non è comunque valida per l'approvazione di nuove spese, salvo espresso accordo. Il codice civile su questo punto prevede che per la validità delle delibere assembleari devono obbligatoriamente essere rispettate le norme relative alla convocazione e alle presenze. Quindi, in particolare non è ammessa la raccolta delle firme per deliberare un determinato provvedimento in quanto manca la possibilità di confronto tra condomini sulla questione e la votazione in maniera contemporanea mentre è possibile in tutti i casi in cui

l'assemblea si è già espressa in favore.

Per le assemblea in presenza, invece, l'amministratore dovrà:

- individuare un locale o uno spazio che consenta il distanziamento tra le persone (maggiore o uguale a un metro frontale e laterale) tra tutti i presenti;
- la scelta del locale dovrà tenere conto del numero dei condomini convocati e consentire il posizionamento delle sedie a distanza di sicurezza;
  - i locali devono essere puliti e igienizzati;
  - devono essere disponibili liquidi igienizzanti;
  - devono essere vietati assembramenti, se disponibili utilizzare più ingressi, tenere le porte aperte per evitare di toccare porte e maniglie, fare indossare a tutti la mascherina;
  - se il luogo è chiuso favorire il ricambio dell'aria durante lo svolgimento dell'assemblea.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express