

Emergenza COVID-19

Assemblee di condominio per gli amministratori

ANACI di Verona e Provincia



Consiglio Provinciale di Verona

Centro Studi Provinciale di Verona

Raccomandazioni

Le linee guida rappresentano uno strumento che consente un rapido trasferimento delle conoscenze. Si tratta di raccomandazioni di comportamento, messe a punto mediante un processo di revisione sistematica della letteratura e delle opinioni di esperti, che possono essere utilizzate come strumento per gli amministratori di condominio nell'attività di gestione. Spetta comunque alla competenza e all'esperienza del singolo professionista decidere in che misura i comportamenti raccomandati si applichino al caso particolare.

A tal fine si riporta la comunicazione del 26 ottobre inviata a tutti gli associati della Provincia di Verona in merito alla convocazione delle assemblee di condominio:

*"si tenga conto che, se non è indispensabile farle (ci sono necessità inderogabili) è consigliato non convocare assemblee le quali in ogni caso mettono a rischio la salute delle persone (la propria compresa). A fronte delle eventuali insistenze da parte di condòmini, valga quanto disposto dal citato dpcm che vieta ogni riunione. **Si ricorda che un professionista è chi è in grado, in autonomia di pensiero, di determinare la propria azione nel rispetto delle leggi e norme vigenti, sapendole interpretare con coerenza e saggezza.** In questo senso se l'ambiente in cui si andrà a svolgere l'assemblea, resta rispettoso in forma pedissequa delle prescrizioni emanate dal ministero della salute e se le tutele verso la persona sono tutte tracciabili a dimostrazione futura rispetto ad eventuali denunce, detta assemblea, se già convocata, potrebbe essere mantenuta in essere. **Sulle convocande assemblee, invece, è consigliata caldamente la verifica della "necessità inderogabil".***

Sul tema delle assemblee in videoconferenza, si ricorda che l'ultima "generica" espressione degli organi competenti ci rimanda ad un consenso "unanime" della compagine condominiale. Per "unanime", si intende un assenso preventivo a favore di detta soluzione. E' chiara la difficoltà intrinseca che tale assunto comporta; difficoltà maggiormente amplificata dal soggetto emanante che non ne ha fatto un dispositivo di legge o non ha "espressamente" affrontato il problema.

Anche in questo caso la scelta professionale riguarderà il caso specifico. Dove si potrà raccogliere il preventivo espresso consenso ad agire in videoconferenza, andrete a convocare. Diversamente ricordatevi la nullità delle delibere in quanto l'assemblea non convocata correttamente, non è "mai esistita".

Spero, in qualche modo di aver dato qualche coordinata perché si abbia come associati ANACI VERONA la miglior conformità possibile rispetto ad una situazione non semplice da gestire e che tale uniformità possa dare il giusto impatto sui condomini amministrati che certamente sapranno apprezzare la nostra professionalità in un momento in cui i bonus fiscali generano pressioni ulteriori (argomento questo sul quale invito ancora una volta sì alla preparazione, ma anche alla prudenza)."

Il Presidente Provinciale

Michele Ischia

Linee Guida per le assemblee di condominio per gli amministratori ANACI di Verona e Provincia

Preambolo

-E' noto che la persistenza della pandemia ha consigliato il Governo ad emanare un nuovo Dpcm (3.11.2020) per del suo contenimento e di protezione della salute dei cittadini.

-Il provvedimento del Governo divide le Regioni in tre aree (gialla-arancione e rossa) e facoltizza il Ministro della Salute d'intesa con il Presidente di Regione interessata ad emanare disposizioni più restringenti fino al noto lock-down totale (art.2 comma 3 e 4 Dpcm).

-Per tutto il territorio nazionale fino al 3 dicembre 2020 vige il coprifuoco dalle 22 alle 5 e per ciò che qui interessa l'art.1 comma 9) raccomanda "fortemente" che anche "le riunioni private" siano svolte "in modalità a distanza".

-In caso di elevata gravità (area arancione Dpcm art.2) si applicano le regole previste per l'area gialla integrate da ulteriori e più specifiche disposizioni (es. divieto di spostamento tra Regioni), nessun particolare riferimento alle "riunioni private" tanto meno alle assemblee di condominio e, secondo il 5 comma dell'art 3 Dpcm (area arancione) continuano ad applicarsi le disposizioni dettate per l'area gialla.

-In caso di massima gravità, quindi di "rischio alto" (area rossa Dpcm art.3) è invece vietato ogni spostamento tra comuni e si può solo uscire di casa per motivi di necessità, di lavoro e salute. Anche in questo caso nessun riferimento alle riunioni private e, men che meno alle riunioni di condominio. Per il resto si applicano le disposizioni dell'area gialla (comma 5 art.3).

-Nelle Faq del Governo, in risposta ad un generico quesito è precisato che "è consentito svolgere assemblee condominiali in presenza, ma è fortemente consigliato svolgere la riunione in modalità a distanza" e, ove non possibile è obbligatorio rispettare le disposizioni e linee guida sul distanziamento sociale e uso dei dispositivi di protezione individuale.

-Nell'area rossa sono vietati gli assembramenti nei luoghi pubblici e privati.

-La circolare 20.10.2020 del Governo ad interpretazione del Dpcm del 19.10.2020 ha assimilato le riunioni private alle assemblee di condominio.

-L'art.63bis del DL 14.8.2020 n.104 convertito in legge 13.10.2020 n.126 sospende la convocazione delle assemblee di condominio per l'approvazione del rendiconto (art.1130 n.10) "fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del consiglio dei ministri".

-l'art.66 3° comma disp. att. c.c. aggiunto dal DI "agosto" convertito dalla legge 13.10.2020 n.126 (art.63, co.1-bis, lett.b), legittima lo svolgimento dell'assemblea di condominio in videoconferenza, anche se non previsto dal regolamento di condominio, ma "previo consenso di tutti i condomini".

Linea Guida per la convocazione dell'assemblea di condominio

1. Gli associati ANACI di tutta la Provincia di Verona sono invitati esercitare appieno, in scienza e coscienza, le proprie attribuzioni, evitando passaggi assembleari superflui.

2. E' comportamento legittimo e nel pieno rispetto delle prescrizioni normative d'emergenza e durante il loro vigore, quanto meno fino al 3 dicembre 2020, non convocare le assemblee di condominio per l'approvazione del rendiconto consuntivo (art. 1130 n.10 c.c.) e, di conseguenza, del bilancio preventivo (si vedano le linee guida del Centro Studi Regione Veneto del 1.4.2020).
 - 2.1 Noto che quasi sempre con la convocazione dell'assemblea annuale per l'approvazione del rendiconto viene in discussione anche la riconferma dell'amministratore, il cui incarico è intimamente connesso alla corretta gestione contabile-amministrativa (art.1173 c.c. – art. 1129, 12 co. c.c.) anche tenuto conto che la prima ipotesi di revoca giudiziaria è l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto; a questo punto, legittimamente, gli amministratori possono non procedere alla convocazione dell'assemblea per la discussione dei citati argomenti come previsto dall'art.63bis DL. Agosto poi convertito in legge 126/2020.
3. Qual ora dovesse essere necessario adottare decisioni per interventi di manutenzione straordinaria non urgenti, ma innovativi, condizionati a precisi tempi d'intervento prescritti dal legislatore nazionale e quindi di esclusiva competenza dell'assemblea dei condomini (es: iter e approvazione lavori *bonus 110*) ovvero immediata necessità di nomina di un nuovo amministratore, è raccomandata la convocazione dell'assemblea, solo ove sia possibile mettere a disposizione dei condomini un luogo idoneo per la riunione nel rispetto:
 - 3.1 delle prescrizioni e linee guida del Governo e della Regione Veneto sul distanziamento sociale;
 - 3.2 incaricando uno steward per il controllo dell'utilizzo delle mascherine; misurazione della temperatura corporea, dell'uso del gel disinfettante; compilazione di autodichiarazione che esclude il periodo di quarantena; entrata ed uscita dalla sala attraverso percorsi differenziati.
4. Preso atto della modifica dell'art.66 disp. att. c.c. con l'aggiunta del terzo comma sulle assemblee in videoconferenza, si invitano gli associati ANACI della Provincia di Verona, di provvedere alla convocazione anche per le delibere di amministrazione ordinaria solo qualora tutti i condomini provvedano a far pervenire presso lo studio dell'amministratore il formale consenso scritto per la partecipazione in modalità "videoconferenza".
5. Le suddette linee guida per gli amministratori della Provincia di Verona sono valide anche per la gestione dei condominii fuori dalla Provincia e comunque rientranti nel territorio della Regione Veneto, salvo i possibili provvedimenti del Ministero della Salute che sposta il livello attuale di allerta (giallo) ad arancione (elevata gravità) o rosso (rischio alto).
6. Per i condominii ubicati fuori dal territorio regionale, valgono le disposizioni di rischio previste dalla Regione ove è ubicato l'immobile amministrato.

Verona 10 novembre 2020

Il Direttore del Centro Studi Provinciale di Verona

Avv. Maurizio Voi