



Lega Amministratori Immobiliari Condominiali

LINEE GUIDA ASSEMBLEE DI CONDOMINIO

A causa del noto divieto di assembramento, fino al 15 maggio 2020 per gli amministratori di condominio non è stato possibile convocare le assemblee condominiali.

Dal 16 maggio, col Decreto Legge n. 33/2020, sarebbe possibile convocarle adottando molteplici, e talvolta costose, precauzioni che tuttavia non assicurano all'amministratore di evitare di incorrere in responsabilità civili e penali.

Tenuto conto che secondo l'art. 1 comma 8 del predetto decreto *E' vietato l'assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico*, che il successivo comma 10 prevede che *Le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro* e che la Delibera del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020 ha dichiarato lo stato di emergenza sino al 31 luglio 2020 si invitano gli associati ad uniformarsi alle seguenti linee guida per la convocazione e la celebrazione delle assemblee condominiali suddivise in base al tipo di assemblea che andremo a convocare.

In ogni caso occorrerà tener presente che tutti i condomini andranno messi in condizione di parteciparvi, pertanto l'amministratore deve preventivamente accertarsi che nessuno di essi sia residente fuori regione in quanto, almeno sino al prossimo 3 giugno, vige il divieto di spostamenti tra regioni se non per comprovati motivi di lavoro, o addirittura all'estero. In tali casi sarà opportuno contattarli direttamente invitandoli a delegare un soggetto di loro fiducia che possa presenziare e facendosi anticipare la delega.

1. ASSEMBLEA CON ADUNANZA DEI CONDOMINI.

1A - Presso lo studio dell'amministratore.

Tale tipo di assemblea è fortemente sconsigliato se non si tratta condominio composto da pochissimi condomini.

In caso di contagio l'amministratore sarebbe responsabile sia civilmente che penalmente nei confronti del o dei contagiati.

Inoltre dovrà provvedere alla preventiva sanificazione dello studio, nonché di quella dei servizi igienici, facendosi rilasciare idonea certificazione da inserire agli atti del condominio.

Per poter convocare occorrerà preliminarmente accertarsi che tutti i condomini possano partecipare all'assemblea e che quindi non siano residenti né in una regione diversa, né all'estero (vedere sul punto il successivo paragrafo 2).

Ci si dovrà accertare che tra gli eventuali partecipanti nessuno svolga professioni sanitarie; in caso affermativo andrà contattato il soggetto interessato e gli si dovrà spiegare come mai non può partecipare fisicamente all'assemblea invitandolo a farlo solo mediante delega o con

collegamento da remoto (anche in tal caso si rimanda alle considerazioni esposte al successivo paragrafo 2).

La convocazione dovrà contenere l'avviso che potranno parteciparvi esclusivamente gli aventi diritto solo se muniti dei dispositivi di protezione individuale (guanti in lattice e mascherine chirurgiche) e che durante l'assemblea andranno rispettate scrupolosamente le distanze interpersonali prescritte dalla legge: lateralmente 1 metro tra un condomino e l'altro ed anteriormente e posteriormente 2 metri l'uno dall'altro, onde consentire a tutti di poter raggiungere la postazione del presidente per l'eventuale consegna o visione di documenti. L'amministratore, inoltre, deve organizzare il servizio di accoglienza onde evitare di creare assembramenti all'ingresso, dispensare soluzioni lavamani e verificare temperatura corporea dei partecipanti.

1B - Presso un luogo terzo privato.

E' la soluzione consigliata. Gli incombenti sanitari sopra descritti dovranno essere assolti dal proprietario del locale, da cui ci si deve far rilasciare tutte le certificazioni sulla sanificazione, con conseguente sgravio di responsabilità civili e penali dell'amministratore. Inoltre sarà fondamentale che durante l'assemblea il locale sia chiuso al pubblico: all'interno dovranno esserci solo i membri dello staff, l'amministratore ed i suoi collaboratori e i condomini o loro delegati.

L'organizzatore, inoltre, dovrà provvedere al servizio di accoglienza dei partecipanti, al servizio d'ordine durante lo svolgimento dell'adunanza e sarà garante del rispetto della privacy dei condomini.

Il locale può essere chiuso, ma ben aerato, o aperto, ma comunque grande abbastanza da contenere tutti i partecipanti nel rispetto delle distanze interpersonali.

Anche in tal caso andremo ad inserire nella convocazione gli avvertimenti sui DPI e divieto di lasciare la propria postazione se non previa autorizzazione del presidente.

Si raccomanda di inviare preventivamente ai condomini ogni documento oggetto di delibera e farsi anticipare le deleghe onde evitare di far muovere i partecipanti durante l'adunanza.

1C – Nel cortile condominiale.

In tal caso le responsabilità sanitarie dell'amministratore di condominio sono esattamente quelle indicate al punto 1A ed inoltre l'amministratore dovrà accertarsi che in tale contesto siano rispettate le norme a tutela della privacy dei condomini e che all'adunanza non possano partecipare terzi estranei.

Qualora si decidesse di tenere l'assemblea nel cortile condominiale, si invitano gli iscritti a verificare con i consiglieri o una delegazione di condomini che all'adunanza possa partecipare un numero di persone tale da rispettare le distanze interpersonali di cui sopra.

Occorrerà organizzare il servizio di accoglienza come indicato al punto 1A e di far precedere all'adunanza le sanificazioni ambientali. Sarebbe meglio invitare i condomini a portarsi le proprie sedie che altrimenti andrebbero preventivamente sanificate.

Evitare assolutamente di tenere l'assemblea in locali condominiali chiusi (portinerie, androni, guardiole o locali sotterranei).

2 – ASSEMBLEA ON LINE.

E' pacifico che non avendo ad oggi nessun atto normativo o regolamentare preso in considerazione tale tipo di tenuta delle assemblee di condominio, **per poterle celebrare è necessaria l'unanimità dei condomini** i quali dovranno anche rilasciare all'amministratore l'allegato **l'impegno a non impugnare per tale motivo la delibera assembleare**.

Ciò detto, saranno necessarie per l'amministratore le seguenti attività preparatorie:

- i collaboratori di studio preliminarmente procederanno alla **verifica dell'anagrafica condominiale** completa di indirizzi di posta elettronica (se certificata ancora meglio) a conferma dell'identità degli aventi diritto a partecipare all'assemblea (proprietari usufruttuari, comproprietari ecc.);
- **contattare ogni avente diritto** alla partecipazione in assemblea ai fini di spiegare tutte le difficoltà nell'eseguire una tradizionale assemblea di presenza anche alla luce delle discordanti normative vigenti;
- ottenere da ogni potenziale partecipante un **assenso scritto** via mail nel quale sia riportata la seguente frase: "ACCONSENTO ALLA MODALITA' DI ASSEMBLEA A DISTANZA IN VIDEOCONFERENZA SU PIATTAFORMA..... PER IL CONDOMINIO DI VIA.....DA TENERSI IL GIORNO..... ALLE ORE....."; per comodità si allega alla presente un'apposita formula;
- scegliere una **piattaforma accessibile a tutti** con possibilità di registrazione dell'assemblea che rispetti tutte le norme in materia di privacy oltre a possedere un sistema di prenotazione dell'intervento;
- precisare che le assemblee dovranno necessariamente tenersi **in orario di studio** al fine di permettere all'Amministratore di avere al suo fianco un collaboratore che coordini gli interventi dei partecipanti, gestisca l'eventuale chat i probabili allontanamenti, in corso di assemblea, dei partecipanti ed eventuali disconnessioni e successive riammissioni; lo stesso si occuperà anche dell'esibizione simultanea sulla piattaforma stessa di eventuale documentazione oggetto dell'ordine del giorno trattato. Nel caso di assemblee che richiedano la consulenza di professionisti esterni, anche gli stessi accederanno alla room su apposito invito;
- inviare a tutti i partecipanti all'indirizzo mail precedentemente concordato **l'invito con il link ed il numero di registrazione all'assemblea** in videoconferenza;

Ottenuto quanto sopra, per poter aprire la seduta, verificare il raggiungimento dei quorum necessari a deliberare ed iniziare a discutere l'amministratore dovrà:

- assicurarsi della **presenza in remoto di tutti i partecipanti**, identificandoli contestualmente e nel caso di delegati farsi inviare preventivamente la delega ai recapiti di studio;
- avviare la registrazione previo avviso a tutti dando atto della partecipazione dei singoli soggetti e loro rispettivo valore millesimale; dichiarare il raggiungimento o meno del quorum costitutivo; nominare il Presidente che avrà successivamente il microfono sempre aperto, così come anche l'Amministratore, il quale esordirà spiegando le modalità d'intervento, di voto, e di svolgimento dell'Assemblea;
- nel caso venisse a mancare la connessione o il collegamento di uno dei partecipanti, fatte salve le figure dell'Amministratore e del Presidente che dovranno rimanere sempre collegati in quanto indispensabili per la validità dell'Assemblea, se le prove di ripristino del collegamento dovessero fallire, lo stesso verrà contattato telefonicamente, per stabilire una modalità alternativa di collegamento, che possa ricomprendere altre piattaforme comunicative di largo uso, quali Skype o WhatsApp e in ultimo anche le

telefonate tradizionali per tutta la durata dell'Assemblea o finché lo stesso vorrà partecipare;

- redazione simultanea del verbale con diffusione immediata della bozza a tutti i partecipanti dell'Assemblea via mail per una rilettura coordinata dall'Amministratore e una volta condivisa, verrà firmata dall'Amministratore stesso e accettata dal Presidente e quindi rinviata quale verbale definitivo simultaneamente a tutti i partecipanti del condominio.

3. ASSEMBLEA MISTA ON LINE E CON ADUNANZA DEI CONDOMINI.

Ritenendo improbabile, soprattutto nei condomini di grosse dimensioni, il raggiungimento dell'unanimità necessaria per celebrare l'assemblea esclusivamente on line, qualora nella compagine condominiale ci fossero condomini interessati a partecipare da remoto si potrebbe sempre optare per un'adunanza mista con le due modalità sopra descritte. Conseguentemente per la convocazione e la successiva celebrazione andranno seguite tutte le suddette prescrizioni. Tuttavia anche in tal caso si ritiene necessaria l'unanimità dei condomini a tale modalità di tenuta dell'assemblea onde evitare pretestuose impugnative che, quanto meno, vanificherebbero il lavoro fatto dall'amministratore.

4. CONSIDERAZIONI FINALI E RACCOMANDAZIONI UTILI PER OGNI MODALITA' DI TENUTA DELL'ASSEMBLEA.

Non essendoci interpretazioni autentiche tali di fugare ogni incertezza sul punto, non avendo ad oggi nessun atto normativo o regolamentare preso in considerazione le assemblee di condominio, prescrivendo l'art. 1 comma 12 del DL 33/2020 che le disposizioni previste dai commi 8 e 10 siano attuate con appositi provvedimenti adottati ai sensi dell'art. 2 del D.L. 19/2020 e prevedendo il DPCM del 17 maggio 2020 l'efficacia di tali misure dal 18 maggio al 14 giugno, in via cautelativa si ritiene opportuno convocarle, quanto meno, a partire da tale ultima data alla stesura del presente documento vige ancora il divieto di lasciare la regione ove ci si trova, se non per comprovati motivi di lavoro.

Per tenere le assemblee condominiali, pertanto, LAIC consiglia ai propri associati di attenersi il più possibile alle seguenti raccomandazioni.

Preliminarmente, se non si tratta di un'assemblea composta da pochi partecipanti, si suggerisce di non tenerla nel proprio studio bensì in un luogo terzo privato aperto o chiuso, previamente sanificato - di cui ci si farà rilasciare copia di idonea certificazione - e comunque ben aerato (evitare quindi sotterranei o seminterrati condominiali che venissero proposti dai condomini); sarà estremamente opportuno, inoltre, che il proprietario si occupi di organizzare il servizio di accoglienza onde evitare di creare assembramenti all'ingresso, di dispensare soluzioni lavamani e di ammettere i partecipanti previa verifica della loro temperatura corporea e del possesso di guanti e mascherine (occorrerà inoltre assicurarsi che la sanificazione venga effettuata anche sui servizi igienici, se disponibili).

Qualora si decidesse di tenere l'assemblea nel cortile condominiale, si invitano gli iscritti a verificare con i consiglieri o una delegazione di condomini che all'adunanza possa partecipare un numero di persone tale da rispettare le distanze prescritte dalla legge: lateralmente 1 metro tra un condomino e l'altro ed anteriormente e posteriormente 2 metri l'uno dall'altro, onde consentire a tutti di poter raggiungere la postazione del presidente per l'eventuale consegna o visione di documenti. All'uopo sarebbe opportuno far circolare

preventivamente ogni documento oggetto di delibera onde evitare di far muovere i partecipanti.

Si ricorda inoltre che nell'avviso di convocazione andrà inserita la prescrizione che si potrà esser ammessi all'adunanza solo se provvisti di guanti in lattice monouso e mascherine chirurgiche, nonché l'assoluto divieto di muoversi dalla postazione assegnata se non per motivi improrogabili e comunque previa autorizzazione del presidente.

Infine, qualora i condomini fossero d'accordo, al fine di garantire la più ampia adesione soprattutto in questo momento che sono previste particolari agevolazioni fiscali per i lavori condominiali, le assemblee si potrebbero tenere anche in modalità mista fisica e on line utilizzando piattaforme di terze parti (vari ministeri utilizzano Skype o Teams di Microsoft, ma potrebbe andar bene anche il famoso Zoom) che si occuperebbero di gestire il rispetto della privacy dei partecipanti che devono previamente rilasciare all'amministratore l'allegata liberatoria.

Nel verbale di assemblea occorrerà quindi dare atto dell'avvenuta verifica da parte dei condomini dell'avvenuto rispetto delle suddette prescrizioni, nonché il rilascio da parte dei partecipanti delle autocertificazioni munite dagli stessi debitamente sottoscritte allegate alla presente.