



Corso di aggiornamento obbligatorio ai sensi del D.M. n. 140/14 per l'attività di amministratore condominiale

GIORNATA DI STUDIO DEL 30/04/2020

L'assemblea telematica: questioni teorico/pratiche per far fronte al protrarsi dell'emergenza. Il corretto *modus operandi* dell'amministratore. Il recupero crediti verso i condomini morosi. La *prorogatio imperii*. L'assemblea condominiale ON LINE

Avv. Matteo Beltrami

[www.avvocatobeltrami.it](http://www.avvocatobeltrami.it)

# L'uso del cortile/giardino condominiale

Il cortile/giardino condominiale, inteso come spazio privato accessorio alla propria abitazione, è usufruibile senza timore di violare le restrizioni, purché vengano rispettate



le misure di sicurezza  
(divieto di assembramento)

le regole generali circa un uso  
uguale da parte di tutti  
(uso turnario???)

L'amministratore vigila sulle parti comuni ex art. 2051 c.c.  
Però non è un poliziotto!

DPCM 04/03/2020

«sono sospese le manifestazioni, gli eventi e gli spettacoli di qualsiasi natura, ivi inclusi quelli cinematografici e teatrali, **svolti in ogni luogo**, sia pubblico sia privato»

□

STOP forme assembramento – STOP assemblee

□

FAQ Governo – le assemblee condominiali sono vietate a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere.

[www.avvocatobeltrami.it](http://www.avvocatobeltrami.it)

# Unico obiettivo raggiunto: 330^ SEDUTA PUBBLICA Giovedì 23 aprile 2020 APPROVATO ORDINE DEL GIORNO

Dopo l'articolo 72-quater, aggiungere il seguente:

## **Art. 72-quinquies. (Disposizioni in materia condominiale)**

Per prevenire la diffusione del COVID-19 a tutela dei condomini e di chi lavora all'interno del condominio, è fatto obbligo all'amministratore in carica alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, di effettuare **ogni due settimane fino a cessata emergenza, la sanificazione delle parti comuni e di lavoro del condominio con prodotti specifici.**

L'attività di amministratore immobiliare e condominiale, codice ATECO 68.32.00, può svolgersi nel rispetto di tutte le misure di sicurezza previste per la prevenzione della diffusione del COVID-19. **La protezione civile e le Autorità competenti sono tenute ad informare l'amministratore di eventuali casi di positività al COVID-19 all'interno del condominio** o all'obbligo di quarantena. In tal caso la sanificazione di cui al comma precedente deve essere effettuata settimanalmente.

Al fine di consentire all'amministratore di riscuotere le quote condominiali per il normale pagamento dei fornitori e delle utenze condominiali, al comma 7 dell'articolo 1129 del codice civile è apportata la seguente modifica relativa alle modalità di pagamento delle rate condominiali: dopo l'ultimo capoverso è inserito il seguente: «**È fatto divieto all'amministratore di riscuotere le quote condominiali presso il proprio studio o presso il condominio**», sempre al comma 7 sostituire: «far tramite» con «riscuotere e pagare» e «su uno specifico conto corrente» con: «esclusivamente **tramite uno specifico conto corrente**».

Nel caso il mandato dell'amministratore fosse scaduto o in scadenza alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, per consentire il **proseguo dell'attività ordinaria e straordinaria necessaria** al buon funzionamento del condominio, in deroga all'articolo 1129, commi 8 e 10, del codice civile, questi si intende rinnovato con pieni poteri fino a quando non sarà esplicitamente revocato dall'assemblea e avrà diritto ai compensi approvati all'atto della nomina.

In **deroga al primo comma, numero 10), dell'articolo 1130,** del codice civile, la redazione e la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto consuntivo con data di chiusura successiva al 31 luglio 2019 è **posticipata a dodici mesi dalla data di chiusura dell'esercizio contabile.**

Per eventuali necessità urgenti e indifferibili l'amministratore è tenuto ad esercitare i poteri conferitigli al momento dell'accettazione del mandato e dall'articolo 1130 e successivi del codice civile, emanando anche regolamenti idonei a garantire le necessarie norme di sicurezza dell'edificio e per consentire un adeguato proseguimento dell'attività condominiale, continuando a disciplinare l'uso delle cose comuni. **Può emettere quote condominiali corrispondenti alle rate della gestione ordinaria e riscaldamento relative all'ultimo preventivo** di spesa approvato, oltre eventuali e ulteriori impegni di spesa ordinari e straordinari, ivi compresi gli oneri per la sanificazione di cui al comma 1, che **possono essere rimosse a norma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile.** Il rendiconto delle spese straordinarie sarà reso disponibile nella prima assemblea utile.

Nel caso all'interno del condominio non si possano garantire idonee misure sanitarie per prevenire il contagio del COVID-19, anche nel rispetto del Testo Unico n. 81 del 2008, l'attività di portierato, di sorveglianza e di giardinaggio da parte di dipendenti del condominio viene sospesa fino a cessata emergenza.

# L'intervento da remoto in assemblea prima del coronavirus

Presupposto: che ci fosse un luogo fisico di svolgimento, per garantire l'intervento di persona

Per considerare **valida la partecipazione** si riteneva necessario che:

- \*Fosse comunque garantito il **principio di parità di trattamento** rispetto agli altri condomini assicurando la **medesima facoltà di intervento e votazione** dei punti all'ordine del giorno;
- \*Fosse consentito, al soggetto verbalizzante, di **percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione**;
- \*che fossero adottati comportamenti e modalità tali da **salvaguardare il rispetto non solo formale bensì sostanziale dei principi di buona fede e parità di trattamento dei partecipanti alla assemblea**,
- \*che fossero **salvaguardati i diritti e gli interessi degli intervenuti**, come se fossero fisicamente presenti nello stesso luogo in cui si sta svolgendo la riunione.

# Assemblea telematica SI o NO ???

## **Art. 1136 cod. civ.**

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con **l'intervento** di tanti condomini che rappresentino ...

La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli **intervenuti** ...

## **Art. 66 co. 3 disp. att. cod. civ.**

L'avviso di convocazione ... deve contenere l'indicazione del **luogo (!)** e dell'ora della riunione.

Norme inderogabili !

+

**FAQ Governo:** le assemblee condominiali sono vietate a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere

# L' "intervento" e il "luogo"

art. 1136 c.c. = è regolarmente costituita con l'intervento ....

non precisa se l'intervento debba essere con una presenza fisica oppure anche "remota o virtuale"

art 66 disp. att. deve contenere l'indicazione del "luogo" e dell'ora...

invece, stabilisce che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve indicare espressamente il luogo ove si svolge la riunione, facendo intendere che deve essere un "luogo fisico", come ha confermato anche la giurisprudenza di legittimità. Questa norma è inderogabile, ma l'inderogabilità dell'indicazione di un luogo fisico va rispettata a beneficio di chi vuole partecipare fisicamente all'assemblea senza escludere la possibilità per gli altri condòmini di sfruttare le nuove tecnologie.

Il luogo può essere lo studio dell'amministratore, con l'avvertimento però che l'assemblea non potrà fisicamente tenersi in presenza in ottemperanza ai provvedimenti restrittivi

# ANALOGIE COL DIRITTO SOCIETARIO

La Giurisprudenza ha già offerto diversi parallelismi:

- 1) No annullabilità delibera (impugnata) se sostituita da altra successiva conforme alla legge – cessazione materia del contendere e pronuncia sulle spese secondo soccombenza virtuale (art. 2377 co. 8 c.c.)
- 2) Prova di resistenza l'assemblea è comunque valida nonostante il difetto di convocazione di un condomino ( oppure presenza con voto contrario) allorché il voto di questi non avrebbe comunque intaccato la maggioranza

## **Art.2370 comma 4 c.c. - per assemblee societarie**

*Lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ovvero l'espressione del voto per corrispondenza o in via elettronica.*

\*Solo se previsto dallo statuto PERO' solo per intervento di un socio che non possa intervenire in un luogo fisico, non in ipotesi di assemblea completamente telematica

statuto = REGOLAMENTO

- artt. 73 e 106 DL Cura Italia

Partecipazione telematica del socio all'assemblea societaria  
“anche se non prevista dallo statuto”

# ART. 1136 C.C. e ART. 66 disp. att. c.c. - *INDEROGABILI*

Anche una eventuale convenzione tra condomini per la celebrazione dell'assemblea telematica rischia di essere nulla perché contraria ad una norma inderogabile.

I due concetti cardine:

“intervento” (art. 1136)

“luogo” (art. 66)

*... e quindi?*



**rimaniamo in attesa degli eventi  
quello che abbiamo:**

**proviamo a farci bastare**

Art. 1136 c.c.

Art. 66 disp. att.

Art. 2370 c.c.

Art. 73 e 106 D.L. Cura Italia

# *Che rischi corriamo?*

\*Impugnazione da parte di CHI NON E' INTERVENTUO - contrarietà alle modalità di cui all'art. 1136 c.c. e 66 disp. att. –  
inderogabili □ NULLITA'

\*Impugnazione da parte di CHI CONTESTI LA MANCATA PERCEZIONE (problemi connessione, ecc..) □ NULLITA'

\*Impugnazione da parte di CHI CONTESTI LA VALIDITA' DELLE OPERAZIONI DI VOTO (contestazioni sui voti espressi, da chi, -  
□ annullabilità

\*Impugnazione da parte di CHI CONTESTI LA MANCATA POSSIBILITA' DI VISIONARE DOCUMENTI □ annullabilità

# accorgimenti pratici suggeriti: 1 – l'avviso di convocazione

indicazione del luogo (=studio dell'amministratore) e non più di un luogo (giurisprudenza in materia societaria che lo vieta) con la precisazione che, per il rispetto delle misure di contenimento, sarà celebrata solo in videoconferenza.

+

**Nota accompagnatoria** con la spiegazione (tutorial) delle modalità di accesso, svolgimento, votazione, ecc.. una sorta di **“linee guida”** con la quale illustrare gli strumenti tecnologici occorrenti per il collegamento, onde acquisirne l'autorizzazione e verificarne, di volta in volta, l'effettiva fattibilità. Inoltre, si potrebbe sottoporre ai condòmini, per chiedere l'approvazione, la clausola regolamentare: “l'assemblea ordinaria può riunirsi mediante videoconferenza secondo le seguenti modalità... In particolare, ciascun condomino, potrà partecipare a mezzo videoconferenza per il tramite dell'applicazione...”.

In teoria, per il caso in cui non fosse possibile il collegamento con una “unità”, l'assemblea non sarà valida e dovrà essere riconvocata; se, invece, nel corso dell'assemblea venisse sospeso il collegamento, la riunione verrà dichiarata sospesa dal presidente dell'assemblea e le decisioni prese fino alla sospensione saranno valide, ove regolarmente adottate.

## accorgimenti pratici suggeriti: 2 – la scelta della piattaforma

deve consentire quanto più possibile la fruizione da parte di tutti, anche di non sia dotato di un PC o un *device*.

Possibilità di registrare tutta o parte dell'assemblea + chat

Piattaforme che consentono l'ingresso alla stanza anche solo dal telefono.

In questo caso (ma anche col video) vanno verificate le presenze (compito del Presidente)

Si potrebbe far dichiarare, registrando, a tutti i presenti di confermare, sotto la loro responsabilità, la loro identità.

## accorgimenti pratici suggeriti: 3 – l'appello dei presenti. Il Presidente e il Segretario

Appello nominale: terminato l'appello si potrebbe chiedere (e registrare) a tutti gli intervenuti di confermare la loro identità e la loro adesione alla celebrazione dell'assemblea con modalità on line (così evitiamo contestazioni almeno dei presenti)

Presidente e Segretario: il Segretario lo può fare l'amministratore, scegliere un presidente dotato di firma digitale o, comunque, in grado di restituire firmato il verbale.

# accorgimenti pratici suggeriti: 4 – le operazioni di voto

Prima del voto è bene far confermare (e registrare) a tutti gli intervenuti che abbiano ben compreso lo svolgimento del dibattito assembleare e che, pertanto, siano in grado di esprimere un voto “consapevole”

Solo dopo: appello nominativo (se favorevole/contrario/astenuto), con registrazione dell’operazione e, se si vuole, voto scritto sulla chat.

# La “*prorogatio imperii*” ai tempi del coronavirus

Annosa questione sulla durata dell’incarico

Art. 1129 comma 10 c.c. ... si intende rinnovato per uguale periodo.

Att.ne: 1129 comma 8 c.c. alla cessazione dell’incarico l’amministratore può compiere solo atti urgenti, senza diritto al compenso – ergo STOP PROROGATIO IMPERII

Dottrina e giurisprudenza argomenti per l’una e l’altra tesi

Giurisprudenza altalenante:

Stop dopo 2° anno:

\*Trib. Milano 7/10/2015

\*Trib. Taranto 10/12/2015

\*Trib. Brescia 15/4/2016

Conferma tacita di anno in anno

\*Trib. Bologna 29/3/2018 n. 20322

Grazie per l'attenzione !

Avv. Matteo Beltrami

[www.avvocatobeltrami.it](http://www.avvocatobeltrami.it)