RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

GESTIONE D'IMPRESA

di ANTONIO AZZARETTO

Assemblea di condominio e norme Covid-19

A mali estremi, è possibile la convocazione? A giudizio di chi scrive, la risposta rimane molto incerta, sia in modalità da remoto, sia nelle forme tradizionali.

Assemblea di condominio convocata in luoghi chiusi - Se l'assemblea è convocata in luoghi chiusi, chi l'organizza deve **garantire uno spazio adeguato e sanificato** ; ciò comporta spese onerose che non tutti i condòmini sarebbero disposti a sostenere. Inoltre, in questo caso vi è il problema dell'utilizzo dei servizi igienici, i quali dovrebbero essere sanificati dopo ogni nuovo utilizzo. Siccome, tra l'altro, si dovrebbe anche garantire il **distanziamento sociale** di almeno un metro, gli spazi da destinare alle riunioni dovrebbero essere di dimensioni non comuni.

Infine, a garanzia dell'amministratore che firma l'avviso di convocazione, e soprattutto del presidente dell'assemblea che constata la regolarità della convocazione, è opportuno che il verbale contenga la **presenza di autocertificazioni** che escludano situazioni di positività o quarantena di tutte le persone presenti.

Svolgimento delle assemblee di condominio " *daremoto* " - Sul punto le norme in vigore per il condominio non prevedono nulla. Pertanto, in questo caso, si dovrebbero prevedere accortezze per evitare possibili impugnazioni. Per condurre un'assemblea di condominio in videoconferenza a norma di legge, anzitutto va detto che **l'avviso di convocazione va inviato come di consueto** . Inoltre, il luogo della riunione deve essere **raggiungibile** , per chi vuole essere presente, alla data e all'ora prevista per la riunione. Infine, **il presidente e il segretario devono essere presenti** per poter firmare il verbale.

Detto ciò, i condòmini si possono presentare in streaming e il presidente può accertarne la presenza sul verbale. È opportuno che, in preparazione dell'assemblea in videoconferenza, i condòmini si organizzino al fine di reperire le **deleghe** necessarie per non essere in troppi online. Ad esempio, 10 condòmini, in rappresentanza di 10 condòmini ciascuno, possono rappresentare online fino a 100 condòmini. Con questa procedura è possibile la discussione e votazione dei punti posti all'ordine del giorno.

Al termine dell'assemblea, il verbale deve essere stampato e firmato dal presidente e dal segretario. Una copia del verbale di assemblea firmata deve essere scannerizzata ed inviata in Pdf a tutti i condòmini presenti online. È opportuno **inviare il verbale per raccomandata** a tutti i condòmini assenti ed attendere 30 giorni prima di dare attuazione alle delibere approvate.

Se un condomino prendesse l'iniziativa di impugnare il verbale dell'assemblea svolta in videoconferenza, poiché, a suo giudizio, la procedura di voto è inammissibile a causa dell'assenza fisica di molti aventi diritto al voto, consiglierei di non entrare in causa. In questo caso è molto meglio riconvocare l'assemblea e tenerla in modo tradizionale.

Svolgimento delle assemblee di condominio all'aperto - Per svolgere le assemblee di condominio all'aperto, è necessario anzitutto selezionare uno spazio che consenta il rispetto del **distanziamento** . È opportuno predisporre **linee guida** volte a disciplinare la partecipazione nel rispetto delle misure per il contenimento emergenza Covid-19. È consigliabile valutare la possibilità di **distribuire dei presidi sanitari** (mascherine e guanti) a chi ne fosse sprovvisto.

Lo spazio da utilizzare dovrebbe essere anche tale da garantire la **privacy** per le discussioni che potrebbero riguardare situazioni private, per esempio in caso di morosità. È opportuno che ciascuno porti la propria sedia da casa, anche per gli aspetti di sanificazione.

Ovviamente si dovrebbe mantenere l'obbligo della mascherina; si potrebbe istituire uno spazio adeguato per esprimere gli interventi a distanza di sicurezza e quindi senza mascherina.

Infine, a garanzia dell'amministratore che firma l'avviso di convocazione, e soprattutto del presidente dell'assemblea che constata la regolarità della convocazione, è opportuno che il verbale contenga la presenza di **autocertificazioni** che escludano situazioni di positività o quarantena di tutte le persone presenti.

A conclusione, chi scrive ritiene che i rischi derivanti da una convocazione di assemblea in luogo aperto siano eccessivi: meglio attendere tempi più opportuni.

Riproduzione vietata - lunedì 15 giugno 2020