

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

27 Mag 2020

Teleassemblea, approvato ordine del giorno sul condominio alla Camera

di Vincenzo Vecchio

Si stanno moltiplicando gli interventi di parlamentari con riferimento al mondo condominiale. Le problematiche che stanno emergendo riguardano **prevalentemente le morosità**, i quorum costitutivi e deliberativi delle assemblee e le modalità di tenuta delle stesse in termini di sicurezza sia per i condomini che per evitare rischi, anche penali, per gli amministratori.

La responsabilità per la sala inadatta

La modalità tradizionale di conduzione delle assemblee oggi è improponibile per gli spazi necessari occorrenti, i costi delle sanificazioni degli ambienti e soprattutto per le responsabilità, anche di tipo penale, che possono scaturire. Non si dimentichi che la responsabilità, in caso di inadattabilità della sala, o di violazione di disposizioni legate alla sicurezza dei partecipanti, **è imputabile non solo all'amministratore**, ma anche, e forse soprattutto, al presidente dell'assemblea che ha l'obbligo di non dare corso alla seduta se ravvisa una situazione di potenziale pericolo.

Il contenuto dell'odg

L'ordine del giorno 9/02461-AR/095 al DL Liquidità è stato presentato dall'onorevole Simona Bordonali. L'onorevole Bordonali fa notare che in Italia vi sono otto milioni di immobili che compongono **un milione di edifici condominiali**, in cui vivono 11 milioni di famiglie pari al 60 per cento della popolazione. Evidenzia come l'impatto sociale che avrà la crisi economica porterà all'aumento delle morosità con il rischio reale che milioni di famiglie si trovino **senza luce, senza gas e senza servizi** già dal prossimo autunno, con gravi conseguenze sulla tenuta sociale del paese. Occorrono interventi coraggiosi che evitino tutto ciò.

Gli amministratori di condominio in questa fase hanno cercato di fare il possibile in una situazione che li ha visti costretti a lavorare con gli uffici chiusi e nella impossibilità di tenere assemblee condominiali. Altra preoccupazione evidenziata nell'Odg è riferita ai **rapporti di locazione e alle difficoltà dei conduttori** di onorare gli adempimenti contrattuali compromettendo, sia per le locazioni abitative, che commerciali la continuità del rapporto contrattuale. Il Governo viene invitato ad assicurare il sostegno economico ai conduttori in difficoltà attraverso l'estensione e la semplificazione delle procedure di accesso.

Gli interventi suggeriti

A quasi 8 anni dalla entrata in vigore della riforma del condominio si rende necessario un intervento normativo che faccia il punto sulle molte problematiche riscontrate.

È possibile farlo ponendo mano ad una necessaria e coraggiosa **revisione della normativa condominiale** di cui si indicano nell'Ordine del giorno alcuni punti cruciali. Sicuramente stante la lunghezza delle procedure esecutive è necessario prevedere, in analogia con la

prededuzione per i crediti verso il condomino fallito, una estensione della prededuzione nei procedimenti di espropriazione immobiliare.

Aspetto importate è la **revisione della modalità di convocazione delle assemblee condominiali** e dei quorum deliberativi e costitutivi spesso difficili da raggiungere.

Non secondaria è la possibile modalità di tenuta delle **assemblee condominiali in forma telematica**, cosa tra l'altro già possibile in Francia, ampliando per analogia quanto previsto nell'articolo 2370 Codice civile per le società e la deroga introdotta agli articoli 73 e 106 del DL 18 /2020.

L'ordine del giorno presentato dalla onorevole Simona Bordonali è **stato approvato nella quasi sua interezza salvo la parte che riguarda la prededuzione**. La strada ormai è tracciata le associazioni della proprietà, degli amministratori e dei giuristi del settore immobiliare hanno l'obbligo di riempire di contenuti una nuova riforma del condominio da realizzarsi in due fasi: la fase immediata emergenziale e l'assetto definitivo a emergenza conclusa.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved