

DECRETO RILANCIO E CONDOMINIO



Il cosiddetto “Decreto Rilancio”) non prevede alcunché sulla tenuta delle riunioni condominiali e dispone, infatti, unicamente l’aggiunta dei commi 21-bis e 21-ter all’articolo 83 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, che introducono, rispettivamente:

- ❑ la **proroga semestrale** della durata dell’incarico di amministratore (come ordinariamente determinata dal comma 10 dell’art. 1129 codice civile), per i mandati che siano scaduti o scadranno entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, riservando alla prima assemblea successiva “al rinnovo” il diritto di revocare l’amministratore prorogato;
- ❑ il differimento di **dodici mesi** dalla chiusura dell’esercizio contabile per la convocazione dell’assemblea chiamata ad approvare il rendiconto condominiale annuale avente data di ultimazione successiva al 31 luglio 2019, in deroga a quanto stabilito dall’articolo 1130, comma primo, numero 10), del codice civile.

Senza dubbio **era auspicabile un intervento proprio sulla tenuta delle assemblee condominiali.**

- Le riunioni di condominio in presenza, infatti, sono ancora vietate e sarà molto complesso svolgerle anche quando le norme di distanziamento fisico si allenteranno, dato che nei prossimi mesi rimarranno in essere una serie di prescrizioni di sicurezza .
- Le riunioni da remoto, pur se formalmente autorizzate anche da una Faq del Governo, presentano complessità differenti a meno che non si trovi il modo di disciplinarle con un'apposita norma.

Un nodo irrisolto che rischia di riflettersi anche sull'efficacia, quantomeno a breve termine, del secondo degli articoli del Decreto Rilancio: quello inerente il cosiddetto **superbonus 110% sui lavori condominiali.**

A parere di chi scrive, **è valido lo svolgimento del procedimento assembleare di condominio** mediante sistemi di video comunicazione che permettano agli aventi diritto, seppur non presenti fisicamente tutti in un medesimo dato luogo, di partecipare simultaneamente in tempo reale alla riunione. L'assemblea si intenderà, peraltro, svolta nel luogo ove viene redatto il processo verbale richiesto dal comma 7 dell'articolo 1136 codice civile.

Una impugnazione della deliberazione condominiale che deduca vizi relativi alla possibilità di partecipare alla riunione in videoconferenza, introduce questioni di **nullità e non di annullabilità, con conseguente applicazione del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma secondo, codice civile per l'impugnazione.**