

ORDINE DEL GIORNO

La Camera,

premessi che:

in questo periodo di emergenza “Covid-19” è emersa la necessità di normare le assemblee condominiali prevedendo un possibile loro svolgimento mediante videoconferenza. Ciò anche in ragione del fatto che è indispensabile garantire il rispetto delle norme sul distanziamento sociale e quelle relative alle limitazioni della libera circolazione delle persone contenute nel DCPM “Coronavirus” dell’8 marzo 2020, all’articolo 2, comma 1 lettera b), che ha sospeso gli eventi di qualsiasi natura svolti in ogni luogo sia pubblico che privato, comprese le assemblee condominiali;

l’assemblea condominiale è regolamentata dall’articolo 1136 c.c. che però non precisa se l’intervento richieda anche la presenza fisica o se sia possibile anche una partecipazione da remoto;

l’articolo 66 del R.D. 30 marzo 1942, n. 318 stabilisce, dal suo canto, che l’avviso di convocazione dell’assemblea condominiale deve indicare espressamente il luogo ove si svolge la riunione, facendo intendere che debba essere un luogo fisico, come confermato dalla stessa giurisprudenza di legittimità;

in tale situazione si rende necessario un mirato intervento legislativo volto a colmare le lacune della normativa condominiale che, allo stato, non prevede la possibilità di effettuare assemblee in videoconferenza;

la situazione attuale sta oltretutto determinando un blocco totale delle attività condominiali (salvo iniziative assunte in via autonoma dall’amministratore di condominio) e va evidenziato, peraltro, che non risulta sospeso l’obbligo di cui all’art.1130, n. 10 c.c. che prevede di “Redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l’assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni”, ossia entro il 30 giugno 2020. Una eventuale inadempienza sotto questo profilo, comporta, oltretutto, la revoca dell’amministratore;

tale blocco sta anche pregiudicando significativi interessi economici e di sicurezza afferenti alla necessità di dare corso alla ricostruzione di edifici terremotati e alla ristrutturazione di parti di edifici pericolanti. Il blocco preclude inoltre l’utilizzo di benefici fiscali come il sisma bonus e l’ecobonus;

si appalesa dunque l’urgenza di interventi normativi che possano garantire la sicurezza per i condomini senza precludere la possibilità di svolgere regolarmente le assemblee avvalendosi anche dei moderni sistemi di videoconferenza;

impegna il Governo

a valutare l’opportunità di adottare interventi normativi per fronteggiare l’emergenza e favorire il regolare svolgimento dell’attività di gestione dei condomini.

Cataldi, Perantoni, Dori, Saitta