

COVID-19: sono vietate le assemblee condominiali?

3 Aprile 2020

I provvedimenti emergenziali adottati dal Governo per il contenimento del Coronavirus hanno portato a forti limitazioni della libertà di circolazione delle persone e relativi assembramenti.

Il problema si pone anche con riferimento alle assemblee di condominio. Peraltro, viste anche le ultime agevolazioni fiscali riconosciute per i lavori sulle facciate (cd. "Bonus facciate") è utile capire se lo svolgimento delle assemblee possa ritenersi al momento consentito oppure debba essere in ogni caso posticipato.

Sul portale del Governo è stata pubblicata la seguente FAQ:

Sono vietate le assemblee condominiali? Sono da considerarsi assembramenti di persone?

Sì, 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.

In realtà il codice civile non offre però una valida soluzione normativa al riguardo. Né sembra possibile applicare l'articolo 73 "*Semplificazione in materia di organi collegiali*" del decreto-legge "Cura Italia" n.18 del 17 marzo 2020, che al comma 4 ha previsto che **le associazioni private non riconosciute e le fondazioni possono riunirsi in videoconferenza**, anche se non abbiano già regolamentato tale modalità, purché nel rispetto dei criteri di trasparenza e tracciabilità e con garanzia dell'identificazione dei partecipanti e della pubblicità delle sedute.

Il condominio non è un'associazione né, tanto meno, una fondazione e l'eccezionalità della disposizione ne esclude un'applicazione estensiva. Peraltro le formalità previste per la convocazione delle assemblee di condominio e le maggioranze per deliberare hanno una complessità da richiedere una disciplina specifica di deroga rispetto alle ordinarie modalità anche per evitare possibili impugnazioni delle delibere adottate che non gioverebbe a nessuno. Occorre considerare altresì che la possibilità di svolgere un collegamento in

videoconferenza potrebbe, di fatto, non essere accessibile a tutti i condomini e ciò sarebbe il primo impedimento reale ad ammettere tale possibilità.

Per quanto riguarda, invece, **l'attività degli amministratori di condominio** sempre sul portale del [Governò è stata pubblicata la seguente FAQ:](#)

“Le attività professionali, come per esempio quella di amministratore di condominio, devono essere sospese se svolte nella forma di impresa?”

Tutte le attività professionali, a prescindere dalla forma con cui vengono svolte, sono espressamente consentite. Inoltre, l'articolo 1, lett. c) del DPCM del 22 marzo 2020 prevede che qualsiasi attività, anche se sospesa, può continuare ad essere esercitata se organizzata in modalità a distanza o lavoro agile (circostanza applicabile anche alle amministrazioni condominiali, fatta eccezione per le assemblee di condominio).