Via Giacomo Matteotti n. 31 - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522851405 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353

Assemblee condominiali, distanziamento sociale e ruolo di amministratore e presidente.

Amministratore di condominio, presidente dell'assemblea e responsabilità nella convocazione e gestione della riunione.

Avv. Alessandro Gallucci 16/06/2020

Era il 16 maggio scorso e nel d.l. n. 33 del 2020, al decimo comma dell'art. 1, era scritto veniva specificato che *"le **riunioni** si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro"*.

Come scrivemmo in prossimità della pubblicazione, il Governo aveva sbloccato la possibilità di convocare le **assemblee condominiali**.

La ridda di voci che seguirono quell'atto e quella notizia fu tale che si pensò anche di domandare all'esecutivo se assemblea e riunione sono sinonimi.

La **vulgata** che si diffuse sui social arrivò anche a punte **parossistiche**: assemblea è una cosa, riunione è un'altra e quindi un'assemblea di condominio non è una riunione, sicché il decreto legge citato non aveva consentito nulla.

Non osiamo immaginare, per carità di patria, cosa hanno dovuto pensare a Palazzo Chigi, dove pure alle volte pare che i tecnici litigano col vocabolario, davanti a simili domande e conclusioni.

Ma non è questo il punto: per gli amanti delle **FAQ** - quale fonte di convincimento più che di diritto - la risposta certa e definitiva, oltre che la retromarcia rispetto ad improbabili interpretazioni, è arrivata l'1 giugno, con questa domanda e la successiva risposta:

Possono svolgersi assemblee (ordinarie o straordinarie) condominiali, di società di capitali o di persone, ovvero di altre organizzazioni collettive?

*Le assemblee di qualunque tipo, condominiali o societarie, ovvero di ogni altra forma di organizzazione collettiva, possono svolgersi in "presenza fisica" dei soggetti convocati, a condizione che siano organizzate **in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti**, **evitando dunque ogni forma di assembramento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da COVID-19**.*

Resta ferma la possibilità di svolgimento delle medesime assemblee da remoto, in quanto compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni.

È il chiarimento definitivo, se proprio ve ne sia stata mai necessità. **Le assemblee condominiali possono svolgersi**. Lo diceva, d'altra parte, il citato decimo comma: si alle riunioni, garantendo il rispetto della distanza interpersonale di almeno un metro.

Ci si è, giustamente, domandato: in assenza di **protocolli**, previsti per una quantità smisurata di attività (spesso in apparente contraddizione tra loro), come fare a svolgere un'assemblea in sicurezza?

Quali i **compiti**, se vi sono, dell'amministratore di condominio, quali quelli del presidente dell'assemblea?

Mascherine? Guanti? Autocertificazione? Misurazione della febbre? Che cosa fare?

Quali le **responsabilità**?

Riteniamo che base imprescindibile di partenza sia il principio di prudenza, che già di per sé dovrebbe informare ogni attività e che a maggior ragione non può non riguardare lo svolgimento

di assemblee condominiali. Andiamo per gradi.

Garanzia di distanziamento durante lo svolgimento dell'assemblea

Le riunioni si svolgono **garantendo** il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro.

Le riunioni si svolgono nel rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro.

I due periodi sembrano uguali, ma il **gerundio** del verbo garantire, induce una riflessione: chi deve garantire?

Ad avviso di chi scrive la conclusione è triplice: **l'amministratore, il presidente dell'assemblea ed i condòmini partecipanti** devono garantire il rispetto della distanza di sicurezza. Ognuno in relazione al proprio ruolo, ciascuno con le proprie responsabilità.

Ricordiamo che **oggetto del divieto è l'assembramento**. Ciò che verrebbe punito sarebbe l'essersi assembrati, per il pericolo noto che ne deriva, non l'aver diffuso il virus. Una simile contestazione può riguardare chi è conscio di essere malato e, ma qui il margine d'incertezza è amplissimo, chi negligentemente non ha fatto nulla per evitare il diffondersi di un'epidemia.

Torniamo ai nostri attori, amministratore, presidente e condòmini.

La scelta del luogo e il ruolo dell'amministratore

Quando **l'amministratore** convoca l'assemblea condominiale deve indicare, nell'avviso di cui **all'art. 66 disp. Att. c.c.**, il luogo nel quale si terrà l'assemblea, tanto in prima quanto in seconda convocazione.

Entrambe le convocazioni devono tenersi in **luogo idoneo** a contenere gli aventi diritto a partecipare alla riunione.

È pacifico da sempre, cioè non solamente guardando a questa fase pandemica, che sia dovere dell'amministratore individuare **un luogo idoneo** allo svolgimento dell'assemblea.

Idoneo, ossia che possegga qualità o requisiti funzionali allo svolgimento dell'assemblea. Ciò vuol dire che il luogo deve essere idoneo a contenere tutti gli aventi diritto a partecipare.

Si badi: nessuna previsione storica, nessuna media statistica del **numero dei partecipanti**; gli aventi diritto a partecipare sono venti? Allora il luogo individuato per tenere l'assemblea deve essere in grado di ospitare venti persone nel rispetto delle norme sul distanziamento.

Luoghi aperti o chiusi, ricorda il Governo sul proprio sito istituzionale, purché abbiano queste caratteristiche. Attenzione: non dev'essere considerato solamente lo spazio di un metro quando le persone sono ferme, sedute o in piedi, per discutere, ma anche lo spazio di un metro in relazione ai movimenti indispensabili per posizionarsi e lasciare il luogo di riunione al momento dell'inizio e della fine dell'assemblea o in qualunque momento chiunque decida di allontanarsi.

Nelle **FAQ** del governo si legge che l'assemblea può tenersi "*nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da COVID-19"*.

Che vuol **dire**?

Guardiamo alle **misure igienico sanitarie** contenute nel d.p.c.m. 11 giugno 2020, esattamente nel suo allegato numero 16, che solitamente sono menzionate in ogni atto assunto in successione in relazione alla nota crisi sanitaria.

Cosa ci dicono queste norme?

Citiamo, senza pretesa di esaustività, le raccomandazioni ivi indicate:

- lavarsi spesso le mani. Si raccomanda di mettere a disposizione in tutti i locali pubblici, palestre, - supermercati, farmacie e altri luoghi di aggregazione, **soluzioni idroalcoliche** per il lavaggio delle mani:
- mantenere, nei contatti sociali, una **distanza** interpersonale di almeno un metro;
- è fortemente raccomandato in tutti i contatti sociali, utilizzare **protezioni delle vie respiratorie** come misura aggiuntiva alle altre misure di protezione individuale igienico-sanitarie.

Abbiamo citato solamente questi, poiché ci pare che **l'amministratore**, in relazione al proprio ruolo, debba tenere a mente questi aspetti nella scelta e predisposizione del luogo.

Ove egli optasse o meglio debba propendere per la scelta di far svolgere l'assemblea in centri congressi e simili, allora sarà **suo onere** farsi attestare dal gestore del luogo che questo sia conforme per il numero di persone convocate in relazione all'evento da svolgersi. L'attestazione, comunque, non può prescindere da una verifica concreta.

È intorno a questi aspetti che, ad avviso di chi scrive, ruota la **responsabilità** dell'amministratore: egli deve scegliere con la dovuta diligenza il luogo di svolgimento dell'assemblea e di questo gli può essere mosso rimprovero - **in sede civile, penale o amministrativa** - ove non lo abbia fatto, causando una riunione non conforme ai dettami di legge.

È bene che l'avviso di convocazione rammenti ai condòmini il divieto di assembramento e ove la stessa di tenga in luoghi chiusi e possa durare più di un'ora che sia portata la mascherina.

La direzione dell'assemblea ed i poteri del presidente

Sebbene, come noto, non sia normata la sua figura in ambito condominiale, il **presidente dell'assemblea** è colui che nel corso della riunione ha poteri di direzione e controllo della riunione.

Egli, dunque, può intimare ai condòmini di rispettare le **norme sul distanziamento sociale**. Sebbene il presidente non abbia poteri coercitivi sugli astanti, egli ha sicuramente potere di sciogliere l'assemblea ove i presenti non tengano comportamenti conformi alle norme, ovvero laddove si renda conto che il luogo scelto da chi ha convocato la riunione non è idoneo al regolare svolgimento della medesima.

In questi termini ed entro queste condizioni, dunque, si può prefigurare, secondo chi scrive, una **responsabilità del presidente**: non aver diretto e controllato il normale svolgimento della riunione può avere delle conseguenze in termini di responsabilità civile, penale ed amministrativa, ove da tale omissione o negligente direzione sia derivato un danno ovvero rappresenti *in re ipsa* una violazione normativa.

La partecipazione all'assemblea e il comportamento dei singoli condòmini

Ultimi, ma non ultimi in termini di responsabilità, civica prima che giuridica, sono i **condòmini** che partecipano all'assemblea.

Tentare d'**ingabbiare** ogni comportamento, ogni movimento, nel rigido alveo di una norma è impossibile.

Lo **svolgimento di eventi collettivi** - quali sono le assemblee condominiali - rappresenta plasticamente questa impossibilità.

Si può **rimproverare** all'amministratore di non aver scelto il luogo idoneo, al presidente di non avere diretto l'assemblea come avrebbe dovuto, ma non si può dirgli nulla se Tizio, intemperante e strafottente, non si comporta come deve, in spregio alle indicazioni.

L'obbligo giuridico d'impedire un evento - noto nella normazione penale e avente validità in generale - non può trasformarsi in **obbligo di vigilanza addirittura predittiva**. La collaborazione del singolo individuo al regolare svolgimento dell'assemblea è fondamentale.

Prima d'ogni cosa non andando all'assemblea se le condizioni di salute non glielo consentono.

E poi comportandosi correttamente una volta giunto sul posto. **L'assemblea è una riunione, non un'arena per combattere e sbraitare.**

Fonte: https://www.condominioweb.com/assemblee-condominiali-distanziamento-sociale-e-ruolo-di-amministratore-e-presidente.17085

GECOSEI di Giuseppina Napolitano