

LA DECRETO RILANCIO: INTERVENTI IN MATERIA DI DIRITTO CONDOMINIALE

Ruolo dell'amministratore e assemblee condominiali. Il punto della situazione in attesa di ulteriori istruzioni sullo svolgimento delle assemblee di condominio, in particolar modo, in relazione all'approvazione del preventivo per la gestione in corso e ad eventuali lavori straordinari, anche al fine di poter accedere alle agevolazioni Ecobonus e Sismabonus, previste nel recente Decreto Rilancio.

Lo schema del Decreto Rilancio circolato negli ultimi giorni, la cui pubblicazione in Gazzetta Ufficiale è attesa per le prossime ore, affronta, seppur senza pretesa di sistematicità, alcune importanti questioni che le amministrazioni condominiali si sono trovate a dover fronteggiare a causa delle misure restrittive adottate per il contenimento dei contagi da COVID-19:

- i dubbi in ordine alla "sorte" dell'amministratore di condominio il cui mandato è scaduto o è in scadenza in costanza di emergenza sanitaria (cfr. art. 1129, commi 10 e 11, c.c.);
- la concreta difficoltà di adempiere all'obbligo di convocazione dell'assemblea ordinaria ai fini dell'approvazione del rendiconto annuale della gestione (cfr. artt. 1129, n. 1, c.c. e 1130, n. 10, c.c.).

All'art. 212-ter dello schema del Decreto Rilancio (rubricato "Modifiche all'art. 83 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18), infatti, così testualmente si legge:

"[...] dopo il comma 21, sono aggiunti i seguenti: "21-bis. Quando il mandato dell'amministratore è scaduto alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto o scade entro tre mesi dalla stessa alla data, l'incarico dell'amministratore è rinnovato per ulteriori sei mesi dalla scadenza in deroga a quanto previsto dall'articolo 1129 del codice civile, fermo il diritto dei condomini di procedere alla revoca nella prima assemblea successiva al rinnovo. 21-ter. In deroga a quanto stabilito dall'articolo 1130, comma primo, numero 10), del codice civile, il termine per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale annuale con data di chiusura successiva al 31 luglio 2019 è differito di 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio contabile" [...]"

In estrema sintesi:

- qualora **l'amministratore risulti cessato dal suo incarico** alla data di conversione del decreto *de quo* o sia destinato a cessare nell'arco temporale di tre mesi da tale ultima data, il **rapporto di mandato si considererà prorogato di ulteriori sei mesi**, con salvezza del diritto dell'assemblea condominiale di procedere alla revoca nel corso della prima assemblea utile. Tale regime, per ragioni di coerenza, logicità e sistematicità, deve ritenersi di segno diverso rispetto a quello della c.d. *prorogatio imperii*, la cui operatività, automatica ai sensi dell'art. 1129, comma 8, c.c., non necessiterebbe di apposita previsione. Può ragionevolmente ritenersi, dunque, che l'amministratore prorogato in forza di quanto sancito nel Decreto Rilancio, **dovrà adempiere a tutte le tradizionali attribuzioni connesse all'incarico – sia quelle di natura straordinaria che quelle di natura ordinaria – e maturerà il relativo compenso;**



- con riferimento a tutti quei condomini il cui **esercizio contabile abbia data di chiusura successiva al 31 luglio 2019**, il termine per la convocazione dell'assemblea ordinaria ai fini della relativa **approvazione del bilancio è incrementato a 12 mesi**, in deroga al termine di 6 mesi previsto dall'art. 1130, n. 10, c.c.. Dunque, qualora il condominio ha fissata, ad esempio, la chiusura dell'esercizio 2019 al 30 settembre 2019, l'amministratore dovrà redigere e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro il 30 settembre 2020.

Tali situazioni, se da un lato consentono agli amministratori di condominio di non incorrere nelle gravi irregolarità sancite nell'art. 1129 c.c. e derivanti, ad esempio, dalla mancata convocazione dell'assemblea condominiale ai fini dell'approvazione del bilancio consuntivo, dall'altro lato lasciano **aperte numerose altre problematiche** connesse, a titolo esemplificativo, alla difficoltà – derivanti dalle persistenti restrizioni dettate dall'emergenza da COVID-19 - di **svolgere l'assemblea condominiale per l'approvazione del preventivo** della gestione in corso e delle relative quote di riparto, non rendendole così giudizialmente azionabili (cfr. art. 63, comma 1, disp. att. c.c.) o, ancora, per **l'approvazione di lavori straordinari, anche al fine di accedere all' ECOBONUS e al SISMABONUS**, la cui aliquota di detrazione è incrementata 110% (come previsto dall'art. 128 dello stesso schema del Decreto Rilancio).

A tal riguardo, è auspicabile un ulteriore intervento volto a chiarire definitivamente la possibilità per le amministrazioni condominiali – così come già disposto per le società - di svolgere le **adunanze con mezzi alternativi** (modalità telematiche o modalità ibride), in modo da contemperare tutti gli interessi in gioco e, quindi,

- (i) non esporre oltremodo le delibere ad impugnazione strumentali (anche per nullità per difetto di forma),
- (ii) non compromettere la continuità della gestione condominiale e
- (iii) svolgere dette riunioni nel rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro, come recentemente prescritto dall'art. 1, comma 10, del Decreto Legge 16 maggio 2020, n. 33.

Avv. [Flavio Carosi](#)

Sezione Diritto Civile – Diritto Commerciale – Picozzi e Morigi



studio@picozzimorigi.it



www.picozzimorigi.com



+39.06.69941242



[#PicozziMorigi](#)