

Associazione A.C.A.P.
Iscritta al MISE
Il Viale Melina, 11
80055 Portici
n. verde 800685531

Spett.li

Presidente del C.d.M. On.le Giuseppe Conte
Ministro della Giustizia
Ministro della Salute
Ministro dell'Interno
Roma

Comunicazione a mezzo pec

Oggetto: interpello, chiarimenti e soluzioni proposte

Il sottoscritto avv. Nunzio Costa, nato a Napoli il 17.01.1967, residente in Portici al Il Viale Melina, 11, codice fiscale CSTNNZ67A17F839C, nella qualità di presidente della Associazione condomini amministratori e proprietari (in breve ACAP) Tel. 3343897941, E-mail: info@amministratoriacap.it,

e in relazione a:

Decreti cura italia

ESPONE QUANTO SEGUE

Il momento che sta attraversando il Paese rende impossibile l'effettuazione delle assemblee condominiali, in presenza, pur obbligatorie, per la gestione ordinaria della cosa comune. Gli attuali divieti normativi potrebbero durare per un periodo anche più lungo di quello attualmente previsto.

L'articolo 2, comma 1 del Dpcm dell'8 marzo 2020, alla lettera b), ha sospeso gli eventi di qualsiasi natura svolti in ogni luogo sia pubblico che privato e quindi anche le assemblee di condomini.

I reati più comuni che l'amministratore ed i condomini si troverebbero ad affrontare, in caso di inosservanza, vanno dal generico art. 650 c.p. (Inottemperanza all'ordine dell'Autorità), al più pregnante art. 483 c. p. (diffusione colposa di malattia), senza dimenticare la fattispecie di cui all'art. 452 c.p. (Delitti colposi contro la salute pubblica), che va a punire chiunque commette, per colpa, alcuno dei fatti preveduti dagli articoli 438 e 439, attraverso la pena della reclusione, graduata secondo le tre distinte ipotesi ivi contemplate.

Senza dimenticare La circolare del Ministero della Salute, n. 3190, del 2 febbraio 2020, a mente della quale: *"ai sensi della normativa vigente (d. lgs. 81/2008), la responsabilità di tutelarli [i lavoratori] dal rischio biologico è in capo al datore di lavoro, con la collaborazione del medico competente."*

A ciò si aggiunga l'ulteriore "Lock down" imposto dal DPCM del 22 marzo 2020 il cui art. 1:

- lett. a) sospende tutte le attività produttive, industriali e commerciali, a parte quelle professionali;
- lett. b) consente le attività produttive, ancorchè dichiarate sospese dallo stesso art. 1, lett. a), che *"possono comunque proseguire se organizzate in modalità a distanza o lavoro agile"*;
- lettera d) consente *"anche le attività che sono funzionali ad assicurare la continuità delle filiere delle attività di cui all'allegato 1, nonché dei servizi di pubblica utilità"*

La lettura della norma reca in sé dei dubbi interpretativi ed una apparente antinomia tra, quanto riportato nell'art. 1, lett. a), b) , d) e il contenuto dell'allegato 1, in cui tra le attività riconosciute come servizi essenziali non ricomprende i codici relativi alle amministrazioni condominiali, comprende i " *Omissis* **servizi di vigilanza privata** *Omissis* ... **servizi connessi ai sistemi di vigilanza** *omissis***pulizia e lavaggio di aree pubbliche, rimozione di neve e ghiaccio altre attività di pulizia** ... *omissis* **di datori di lavoro e professionali**.

Tuttavia, l'attività professionale dell'amministratore è già di fatto preclusa a causa della materiale impossibilità di operare legittimamente nell'esazione dei contributi condominiali e di non poter provvedere al pagamento delle forniture, col rischio di default del condominio, per assenza di risorse necessarie a pagare i fornitori.

Quindi l'ulteriore dubbio circa il legittimo esercizio della sua attività nel periodo di "Lock down", merita di essere chiarito attraverso un procedimento di interpretazione sistematica di successione delle norme nel tempo, che contemperino l'osservanza dei limiti imposti con la garanzia del mantenimento dei servizi essenziali.

Per evitare tale rischio occorrerebbe:

1. raggiungere l'obiettivo di consentire la chiusura della gestione ordinaria, con l'approvazione del consuntivo attraverso riunioni assembleari da svolgersi in modalità diversa dalla presenza fisica;
2. raggiungere l'obiettivo di sancire il preciso obbligo di pagamento dei contributi condominiali attraverso la modalità del bonifico bancario.
3. raggiungere l'obiettivo di consentire la continuità dell'attività professionale dell'amministratore nel rispetto dei limiti imposti al fine di garantire i servizi essenziali per la comunità dei condomini.

Come ACAP, aderente a Confassociazioni, riteniamo che il caso prospettato debba essere affrontato nel seguente modo:

L'istituto del condominio è regolamentato giuridicamente come una species del genus proprietà ed in ogni caso come un particolare modo di atteggiarsi della comunione. Ragione per la quale all'istituto vengono dedicati obiettivamente pochi articoli.

Quello che è certo è che trattasi di condivisione di diritti su una res comune.

1. In relazione all'obiettivo n. 1 ed il ricorso alla *analogia legis*:

Per sopperire alla carenza normativa la giurisprudenza ha sempre fatto ricorso alla analogia attingendo dalle decisioni più aderenti al caso concreto prospettato ed alle fattispecie accostabili per ragioni di similitudine.

Nell'ipotesi delle assemblee di condominio la normativa più simile è quella che fa riferimento alle delibere societarie.

Così si è verificato che le assemblee sono sempre revocabili, tant'è che, in ipotesi di impugnazione di assemblee condominiali, l'invalidità delle deliberazioni previste dall'art. 2377 cod. civ. è estensibile anche alle delibere delle assemblee condominiali. Ciò comporta, che un'impugnazione può essere accolta da un'assemblea regolarmente convocata successivamente. Pertanto anche una delibera assembleare presa all'unanimità può essere modificata o revocata a maggioranza in un'assemblea successiva (Cass. civ., 19.10.1961, n. 2246).

Sicché la giurisprudenza di legittimità ha assimilato il condominio alle società in materia di prova di resistenza e cessazione della materia del contendere per sostituzione della delibera impugnata con altra conforme alla legge (Cass. civ., del 28.06.2004, n. 11961: "In tema di impugnazione delle delibere

condominiali, ai sensi dell'art. 2377 cod. civ. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere").

Oppure si abbia riguardo alle ipotesi di interessi confliggenti, anche qui la Cassazione ha compiuto un'interpretazione estensiva dell'art. 2373 c.c., (conflitto d'interesse), secondo la quale, in una delibera assembleare, il voto del condomino che sia in conflitto con l'interesse condominiale, non è valido e non viene contato.

Senza volersi dilungare troppo, anche in materia cautelare la giurisprudenza ritiene applicabile analogicamente la previsione dettata dall'art. 2378 c.c. in materia di sospensione di delibere societarie che postula la valutazione comparativa del pregiudizio che subirebbe il ricorrente dall'esecuzione da quello che subirebbe la società (nel nostro caso il condominio) dalla sospensione dell'esecuzione.

E pertanto si ritiene di dover adottare il seguente comportamento:

Aderire in pieno al **Principio di precauzione, delineato dal trattato istitutivo della comunità europea all'art. 174**, adottando tutte quelle cautele necessarie al pieno rispetto delle norme, senza paralizzare l'attività professionale, anche a tutela della esigenza di garantire l'igiene e la sanificazione degli ambienti comuni.

Tale contemperamento di interessi sarebbe possibile con l'adozione della delibera attraverso il meccanismo della **VIDEOCONFERENZA**.

Del resto l'assemblea di condominio è un negozio giuridico in cui l'organo deliberante forma la propria volontà collettiva, attraverso l'incontro delle volontà dei singoli. Quindi l'unico vero problema ruota intorno alla certezza ed a quello della prova.

Certezza e prova della convocazione, della partecipazione, delle deleghe, delle espressioni di voto e della sottoscrizione del verbale.

Convocazione

La convocazione potrebbe avvenire secondo diverse modalità:

- mail ordinaria con autorizzazione esplicita da parte del destinatario di volere ricevere comunicazioni a mezzo di tale strumento;
- comunicazione a mezzo pec (preferita);
- raccomandata AR inviata a mezzo del servizio di postalizzazione elettronica in cui l'imbustamento e la spedizione viene effettuata da un operatore terzo.

Il luogo di convocazione dell'assemblea è lo studio dell'amministratore dotato di connettività in larga banda di almeno 100 mbs in download e 20 mbs in upload. L'amministratore può così realizzare l'assemblea anche da casa, con la sola limitazione della banda.

Partecipazione

La partecipazione alla riunione può avvenire in tre modalità:

a) in video conferenza, attraverso la piattaforma di Google Meet inclusa nelle Gsuite di Google, ovvero con Skype per telefono al numero indicato. Alla risposta un messaggio in inglese chiede di inserire il pincode ricevuto nell'email si sarà subito inseriti nella riunione che si seguirà via audio;

b) Un'alternativa potrebbe essere considerata per l'acquisto di quelle piattaforme a pagamento come Teleskill, click-meteeng, o goto-webinar. Sono strumenti molto performanti, che consentono

partecipazione anche a 500 persone la volta o più e la registrazione di tutti i dati, quali interventi, documenti etc.

c) uso della delega con singole e desiderata espressioni di voto;

d) voto per corrispondenza, con convocazione inviata molto tempo prima dell'adunanza, al fine di consentire l'arrivo presso lo studio dell'amministratore delle espressioni di voto.

La verifica delle presenze dei collegati è effettuata dal presidente con riconoscimento diretto.

Le deleghe saranno conferite normalmente in forma scritta per via telematica. Il voto e il calcolo delle maggioranze è realizzato in tempo reale grazie all'utilizzo delle funzioni di composizione del verbale telematico, messo immediatamente a disposizione e, verificabile, dai partecipanti.

Adozione immediata dello strumento della VIDEOCONFERENZA e del voto per corrispondenza.

In assenza di normativa specifica al riguardo, la fattispecie più simile da potere adottare è ancora una volta quella delle società:

Art. 2370 Diritto d'intervento all'assemblea ed esercizio del voto

- [1] Possono intervenire all'assemblea gli azionisti cui spetta il diritto di voto.

- [2], - [3] *Omissis*

- [4] Lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione o l'espressione del voto per corrispondenza. Chi esprime il voto per corrispondenza si considera intervenuto all'assemblea.

Il problema attuale, quindi, diviene che il riferimento ai collaudati canoni di *analogia legis*, comporta che per adottare assemblee in videoconferenza e/o per corrispondenza, i condomini dovrebbero preventivamente modificare lo statuto, ovvero riunirsi in assemblea per modificarlo, secondo le normali modalità.

In assenza di tale presupposto, per l'assemblea in modalità a distanza, è elevato il rischio di un'impugnazione circa svolgimento, convocazione e voto, dal quale è difficile mettersi al riparo. La valutazione del buon esito dell'assemblea resterebbe, quindi ostaggio della volontà contenziosa dei condòmini.

Tuttavia, sempre in tema di analogia, sarebbe possibile far riferimento a quelle riunioni, adunanze ed udienze attualmente regolamentate.

A tal proposito viene in rilievo:

1.1. L'art. 2 c. 2 lett. f) del dl 8 marzo 2020 n. 11 consente *"la previsione dello svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori e dalle parti mediante collegamenti da remoto individuati e regolati con provvedimento del Direttore generale dei sistemi informativi e automatizzati del Ministero della giustizia. Lo svolgimento dell'udienza deve in ogni caso avvenire con modalità idonee a salvaguardare il contraddittorio e l'effettiva partecipazione delle parti. Prima dell'udienza il giudice fa comunicare ai procuratori delle parti ed al pubblico ministero, se è prevista la sua partecipazione, giorno, ora e modalità di collegamento. All'udienza il giudice dà atto a verbale delle modalità con cui si accerta dell'identità dei soggetti partecipanti e, ove trattasi di parti, della loro libera volontà. Di tutte le ulteriori operazioni è dato atto nel processo verbale"*.

1.2. La lettera h) consente *“lo svolgimento delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, e la successiva adozione fuori udienza del provvedimento del giudice”*.

1.3. Per il processo penale, il comma 7 del medesimo D.L. prevede che *“ferma l’applicazione dell’articolo 472, comma 3, del codice di procedura penale, a decorrere dal giorno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto e sino alla data del 31 maggio 2020, la partecipazione a qualsiasi udienza delle persone detenute, internate o in stato di custodia cautelare è assicurata, ove possibile, mediante videoconferenze o con collegamenti da remoto individuati e regolati con provvedimento del Direttore generale dei sistemi informativi e automatizzati del Ministero della giustizia, applicate, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 dell’articolo 146 bis del decreto legislativo 28 luglio 1989, n. 271”*.

2.1. In esecuzione delle prescrizioni dell’art. 2 c. 2 lett. f) e c. 3, poi, il 10 marzo scorso, la Dgsia ha emanato il decreto attuativo delle previsioni normative sopra richiamate, individuando (art. 1) i collegamenti da remoto per lo svolgimento delle udienze civili e delle udienze penali come previsto dall’art. 2 del decreto legge.

2.2. Si è dunque previsto, per il processo civile, che le udienze possono svolgersi *“mediante collegamenti da remoto organizzati dal giudice”* utilizzando i programmi che hanno già a disposizione e in particolare **“Skype for business” e “Teams”**, specificando che i collegamenti possono aver luogo sia da dispositivi dell’ufficio, sia da computer personali.

3.1. Nel nostro ordinamento vige pur sempre il principio di libertà delle forme (artt. 121, 131 co. 2 cpc) e il giudice, in virtù dei suoi poteri di direzione dell’udienza (artt. 127-128 cpc) può proporre alle parti la trattazione in videoconferenza (eventualmente anche solo per alcune delle parti che ne facciano richiesta adducendo legittime motivazioni).

3.2. Occorre garantire contraddittorio, scambio documenti e riservatezza. Quindi fare uso strumenti che consentano tale modalità. Basterà inserire nel verbale (o chiedere alle parti di inviare telematicamente) una dichiarazione del tipo:

“Con riferimento all’udienza di cui in epigrafe del giorno ..., dichiara di:- aderire alla sperimentazione e chiede di effettuare l’udienza in teleconferenza;- rinunciare ad eccepire nullità connesse alla forma di celebrazione a distanza dell’udienza adottata;- si impegna a non registrare o videoregistrare il contenuto dell’udienza e, in ogni caso, a non divulgarlo all’esterno”.

Possiamo quindi affermare che Il decreto legge 11 e il decreto Dgsia offrono a tutti gli operatori della giustizia – avvocati e magistrati – un’occasione unica per predisporre e testare sul campo modalità di gestione udienza a distanza che potranno essere utilissime anche quando l’emergenza sanitaria sarà finalmente passata.

4.1. Orbene la riunione che avviene in udienza, dal punto di vista dello svolgimento, non è affatto dissimile alla riunione di un qualsiasi consesso assembleare, se non per il numero dei soggetti partecipanti.

4.2. Abbiamo la partecipazione plurima di soggetti aventi diritto, l’obbligo di garantire il rispetto del contraddittorio, lo scambio documenti, la privacy e la direzione da parte di un soggetto deputato al corretto ed ordinato svolgimento del contesto: il giudice in udienza, il presidente in assemblea.

2. In relazione all’obiettivo n. 2 ed il ricorso alla *interpretazione autentica*:

Veniamo ora al secondo obiettivo che ACAP intende intercettare al fine di assicurare la continuità dei servizi essenziali in condominio, ricordando che negli stessi abitano circa 40.000.000 di italiani, attualmente isolati

in casa: *sancire il preciso obbligo di pagamento dei contributi condominiali attraverso la modalità del bonifico bancario.*

Come è ben noto la legge 220/2012 ha novellato l'istituto del condominio prevedendo alcuni obblighi aggiuntivi dell'amministratore, passando per la professionalizzazione della sua attività, fino a codificare alcuni arresti raggiunti dalla giurisprudenza dominante.

Tra i principi ormai consolidati vi sono: il divieto di confusione patrimoniale tra il conto dell'amministratore e quello del condominio, con l'obbligo di apertura del conto corrente condominiale e l'obbligo di tracciabilità di tutte le somme in entrata ed uscita, con relativo transito sul conto corrente condominiale degli incassi e delle spese. Tali obblighi e/o divieti sono racchiusi sinteticamente nel nuovo art. 1129 c.c., al comma 7, che prevede, appunto, l'obbligo dell'amministratore di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.

La tendenza del risparmiatore/consumatore italiano è ancora molto propensa all'uso del contante.

Tanto è che per venire incontro a questa enorme platea di condomini/consumatori è invalsa l'interpretazione, secondo cui, stante l'obbligo per l'amministratore di acquistare beni e servizi, prelevandone la spesa, direttamente dal conto corrente condominiale, si è consentito (tollerato) che la norma di cui all'art. 1129, co. 7 c.c., venga interpretata nel senso che l'amministratore può riscuotere i contributi condominiali in contanti, salvo l'obbligo di depositarli sul conto, prima di procedere alle spese condominiali.

Tuttavia la propensione all'uso del contante degli italiani è stata seriamente messa in discussione dal Legislatore, il quale attraverso più interventi nel tempo ha tentato con precisi obblighi e divieti legislativamente imposti, di limitare l'uso del contante (cfr. per tutte: Legge di Bilancio 2020, abbassa a 2mila euro la soglia per i pagamenti in contanti a partire dal 1 luglio 2020, mentre da gennaio 2022 il limite scenderà ulteriormente a 1000,00 euro).

In tale prospettiva ACAP ritiene che la formulazione di cui all'art. 1129, co. 7 c.c.: *"L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica"*, debba interpretarsi in via rigorosamente restrittiva, nel senso di non consentire la raccolta delle somme in contanti da parte dell'amministratore.

Solo tale interpretazione consentirebbe il preciso e puntuale controllo delle rimesse effettuate da ciascun condomino (anche in relazione alla causale adottata).

Solo tale interpretazione consentirebbe di superare l'attuale situazione di emergenza sanitaria, garantendo nel contempo la continuità dei servizi essenziali alla comunità dei condomini.

Ed infatti la interpretazioni ad oggi in uso impedirebbe a quei condomini che pagano in contanti di effettuare la rimessa dei contributi condominiali, con grave nocimento per le casse comuni e rischio di insolvenza verso i fornitori, con ulteriore corollario della sospensione dei servizi essenziali, quali la disinfezione, sanificazione e/o disinfestazione.

3. In relazione all'obiettivo n. 3 ed il ricorso alla corretta interpretazione della norma nel tempo ed il riferimento alla *ratio legis*:

Trattiamo infine il terzo obiettivo che ACAP intende perseguire: *consentire la continuità dell'attività professionale dell'amministratore nel rispetto dei limiti imposti al fine di garantire i servizi essenziali per la comunità dei condomini.*

Come già detto il Dpcm 22.3.2020 sospende tutte attività non professionali e non essenziali, rimandando all'all. 1 la individuazione di quelle attività ritenute essenziali (elenco che può essere rivisto dal MISE).

In tale elenco già si leggono una serie di attività cui devono soprassedere gli amministratori di condominio:

servizi di vigilanza privata Omissis ... servizi connessi ai sistemi di vigilanza omissispulizia e lavaggio di aree pubbliche, rimozione di neve e ghiaccio altre attività di pulizia ... omissis di datori di lavoro e professionali.

A tale compito di direzione e vigilanza si accompagna la circolare del Ministero della Salute, n. 3190, del 2 febbraio 2020, secondo cui *“ la responsabilità di tutelarli [i lavoratori] dal rischio biologico è in capo al datore di lavoro, con la collaborazione del medico competente.”*

L'amministratore deve quindi assicurarsi che tutte le persone che operano come dipendenti all'interno del condominio (custodi degli stabili, addetti alle pulizie, manutentori, giardinieri) siano dotati dei dispositivi di protezione (guanti, mascherine). È indispensabile quindi che l'amministratore concordi con la ditta delle pulizie l'utilizzo di prodotti atti alla sanificazione degli spazi e delle superfici comuni degli stabili.

Ed è assolutamente fuori discussione che tali interventi siano assolutamente necessari anche nel solco dell'intento che la norma intende perseguire (*ratio legis*), con l'emanazione del decreto stesso: la tutela dell'igiene e la sanità dei luoghi di lavoro, nonché degli spazi comuni per **evitare la contaminazione da COVID-19.**

Sulla scorta di tale intento quindi i dubbi da risolvere restano:

- i. *Può l'amministratore immobiliare continuare la sua attività?*
- ii. *Possano i Portieri continuare a lavorare in condominio?*
- iii. *Possano le ditte esterne di pulizia e giardinaggio continuare ad erogare servizi in condominio?*

A parere di ACAP i dubbi possono essere risolti nel seguente modo:

i. Il Dpcm non sospende le attività professionali e quindi nemmeno quella di amministratore immobiliare.

Il fatto che nell'elenco di cui all'allegato 1, il codice ATECO degli amministratori non sia ricompreso, lungi dall'essere una causa di esclusione, rappresenta un rafforzativo della esigenza lavorativa del soggetto (amministratore) incaricato della vigilanza in ordine alle attività essenziali da svolgersi in condominio.

In buona sostanza: l'amministratore è esplicitamente autorizzato ai sensi dell'art. 1 Dpcm 22.3.2020, in quanto titolare di una attività professionale ed implicitamente autorizzato a svolgere i suoi compiti di sorveglianza, verso tutti quei soggetti che dovessero svolgere attività essenziali in condominio.

Ovviamente si deve guardare alla normativa nel suo complesso e quindi garantire il rispetto dell'art. 1, lett. b) Dpcm 22.3.2020: *“è fatto divieto a tutte le persone fisiche di trasferirsi o spostarsi, con mezzi di trasporto pubblici o privati, in un comune diverso rispetto a quello in cui attualmente si trovano, salvo che per comprovate esigenze lavorative, di assoluta urgenza ovvero per motivi di salute”.*

Tale principio dovrà essere commisurato alla normativa in materia di “lavoro agile” o “smart-working”, sempre consentito.

Pertanto l'amministratore potrà continuare la sua attività professionale, assicurando l'erogazione dei servizi essenziali alla comunità dei condomini, qualora eserciti in modalità “smart-working”, da casa e senza

ricevimento di persone e/o spostamenti extra-comunali, a meno di “*comprovate esigenze lavorative*”, di assoluta urgenza

ii. Il Portiere può continuare a svolgere il suo lavoro in condominio a determinate condizioni:

I Portieri si dividono in alcune principali categorie:

- a) con e senza alloggio;
- b) delegati alle pulizie e non
- c) delegati allo smistamento posta:

In tale momento di emergenza sanitaria ACAP ritiene che solo i portieri con alloggio e/o delegati alle pulizie possano continuare a svolgere la loro attività;

Infatti il portiere senza alloggio dovrebbe spostarsi al fine di raggiungere il suo posto di lavoro, mentre per quello dedicato alle pulizie, la sospensione della sua attività ne comporterebbe la sostituzione al fine di garantire i necessari interventi di sanificazione. Ma in tal caso la cura sarebbe peggio della malattia, con la conseguenza della presenza in condominio di individui che hanno già frequentato diversi luoghi, di cui, qualcuno di questi, potenzialmente infetto.

In relazione alla terza categoria, è ovvio che in assenza di una delle precedenti mansioni il problema non si pone affatto.

iii. Le ditte esterne di pulizia e giardinaggio possono continuare ad erogare servizi in condominio a determinate condizioni:

Per i motivi di cui al precedente capo *ii*. la pulizia, la sanificazione, la disinfezione, la disinfestazione dei locali comuni condominiali risponde alla *ratio legis* di contribuire al contenimento del diffondersi del contagio proveniente dal COVID-19.

Pertanto ACAP ritiene necessario che le ditte esterne possano continuare a lavorare nei condomini.

In tale contesto normativo l'ACAP intende almeno temporaneamente procedere nel seguente modo:

1.) In relazione al primo obiettivo.

1.A) applicare estensivamente il principio della *analogia legis*, ritenendo di immediata applicazione al condominio l'art. 2370 c.c., integrato con L'art. 2 c. 2 lett. f), h) e comma 7 del dl 8 marzo 2020 n. 11, come opportunamente integrati dal decreto attuativo delle predette previsioni normative da parte della Dgsia emanato il 10 marzo 2020.

In tal modo sarebbe possibile consentire il normale svolgimento delle assemblee di condominio, attraverso il sistema della VIDEOCONFERENZA e/o per corrispondenza, senza dover fare ricorso a modifiche dei regolamenti o a preventive assemblee autorizzative, nel pieno rispetto dei principi relativi al diritto di partecipazione, al contraddittorio e libertà espressione, con relativo scambio documentale, nonché alla riservatezza.

In alternativa:

1.B) Richiede una urgente modifica del testo normativo dell'art. 66 disp. att. c.c. per consentire lo svolgimento delle Assemblee condominiali anche in videoconferenza ed eventualmente col voto per corrispondenza, senza rischio di invalidità delle stesse e di una correlata responsabilità dell'Amministratore, sgomberando così il campo dai seri dubbi interpretativi che portano oggi a non ritenere con certezza che una assemblea condominiale in tali forme possa dirsi legittima.

In estrema alternativa:

1.C) Richiede la sospensione dell'applicabilità, ovvero una temporanea disapplicazione del detto art. 66 disp. att. c.c., onde evitare che l'impossibilità sopravvenuta per causa di forza maggiore (invocabile ai sensi dell'art. 1256 comma 1, c.c.) debba essere necessariamente invocata dall'amministratore, quale causa ostativa al perseguimento degli obiettivi, derivanti dal contratto di mandato con cui ha ricevuto l'incarico.

2.) In relazione al secondo obiettivo.

2.A) Richiede l'emanazione di un Decreto, che con portata normativa di legge di interpretazione autentica dell'art. 1129, co. 7 c.c., disponga che: *"i condomini sono obbligati a pagare i contributi condominiali e gli amministratori obbligati a percepirli esclusivamente a mezzo rimessa con bonifico bancario sul conto corrente condominiale"*.

In alternativa:

2.B) Si chiede di emanare una circolare del ministero di Giustizia che inviti i magistrati civili all'applicazione del dato normativo di cui all'art. 1129, co. 7 c.c. nel senso che all'amministratore è fatto divieto di ricevere somme in contanti dai condomini a qualsiasi ragione, titolo o azione.

3.) In relazione al terzo obiettivo.

Richiede l'emanazione di una Circolare del Ministro degli Interni che inviti le forze dell'ordine deputate al controllo del territorio ad applicare il Dpcm 22.3.2020 nel senso che:

3.A) l'amministratore immobiliare *"comprovate esigenze lavorative di assoluta urgenza"* potrà continuare la sua attività professionale, anche spostandosi in territori extra-comunali, al solo fine di assicurare l'erogazione dei servizi essenziali alla comunità dei condomini.

3.B) Solo i portieri senza alloggio e nelle ore dedicate alla sanificazione dei locali comuni potranno continuare l'attività professionale, anche spostandosi in territori extra-comunali, al solo fine di assicurare l'erogazione dei servizi essenziali alla comunità dei condomini.

3.C) Solo le ditte esterne e nelle ore dedicate alla sanificazione dei locali comuni potranno continuare l'attività professionale, anche spostandosi in territori extra-comunali, al solo fine di assicurare l'erogazione dei servizi essenziali alla comunità dei condomini.

E CHIEDE

che il Presidente del Consiglio dei Ministri, di concerto con le richiamate Amministrazioni vogliano: indicare, nei tempi e modi prescritti, il proprio parere riguardo la soluzione interpretativa ritenuta corretta rispetto ai casi concreti sopra prospettati.

Napoli, 23.03.2020

Ass. ACAP Il Presidente

Avv. Nunzio Costa

(Firmato digitalmente)