

## **SPESE CONDOMINIALI E COVID: MANCANO DISPOSIZIONI PER REGOLARE I RAPPORTI TRA IL CONDOMINIO E I PROPRIETARI**

di PAOLA CUZZOCREA

La materia condominiale - e le varie problematiche ad essa relative insorte a seguito della pandemia - costituisce uno dei tanti settori rimasti sostanzialmente dimenticati dagli interventi legislativi in ambito Covid.

Ancora oggi, a mesi di distanza dal lockdown e nella ormai tragica prospettiva di un ulteriore peggioramento della crisi per la recrudescenza del virus, sia le associazioni di categoria che tutelano gli amministratori sia quelle dei proprietari lamentano la mancata emanazione di norme, in seno ai vari decreti che si sono succeduti, in grado di disciplinare organicamente lo stato di emergenza.

Dal punto di vista degli amministratori, l'omissione legislativa più grave riguarda la regolamentazione delle modalità di assunzione delle delibere assembleari, con la correlata impossibilità di adottare e di mettere in atto le decisioni necessarie a gestire i Condomini.

Le conseguenze di questo vuoto normativo si manifestano, infatti, in un'infinità di aspetti.

Basti pensare che l'impossibilità di indire e tenere le assemblee condominiali implica l'incapacità di approvare i rendiconti ed i preventivi di gestione; il che ha portato, in questi mesi, molti Condomini a trovarsi in difficoltà di cassa, tale da pregiudicare il regolare pagamento delle utenze e delle opere di manutenzione dei fabbricati, con la minaccia di sospensione o revoca dei relativi servizi.

Ciò ha determinato, peraltro, il pericolo di revoca giudiziale di molti amministratori, con il rischio, per i soggetti interessati,

della perdita del lavoro, che invece si è voluta scongiurare, con varie misure *ad hoc*, per molte altre categorie.

Inoltre, il protrarsi delle difficoltà nell'effettuare le riunioni assembleari alimenta il timore di perdere l'opportunità di usufruire di importanti agevolazioni fiscali, quali il *Superbonus* 110% sugli interventi di efficientamento energetico, che interessa sia i Condomini nel loro complesso che i singoli proprietari delle unità immobiliari (anche se, per fortuna, si parla ultimamente di una proroga oltre il 2021).

Di fronte a tali lacune, gli amministratori, lasciati a sé stessi, hanno dovuto "inventare" soluzioni ed adottare rimedi temporanei per cercare di evitare il peggio; da ultimo, stanno tentando di ancorarsi alle disposizioni generali dettate dal Decreto del Consiglio dei Ministri del 18 ottobre 2020 in tema di "riunioni private" (poiché tali debbono ritenersi le assemblee condominiali in base ad una Circolare del Ministero dell'Interno emanata il 20 ottobre 2020), per quanto la soluzione rimanga, in ogni caso, ibrida.

Invero, appigliandosi a siffatta normativa, risulterebbe lecita la convocazione dell'assemblea anche in presenza, pur con l'adozione di tutte le misure cautelative, epperò vi è la "raccomandazione" di evitarla, sostituendo la presenza fisica con il collegamento da remoto: il che, come è facile comprendere, è quasi irrealizzabile, considerata l'incapacità di gran parte dei privati/condòmini di utilizzare gli strumenti tecnici necessari.

Tutto ciò riguarda il buon funzionamento del Condominio.

Ma altro aspetto essenziale che è rimasto completamente trascurato dai decreti governativi—persino dal Decreto Rilancio—attiene agli aiuti che si sarebbero potuti, e dovuti, approntare per le famiglie in grave difficoltà a causa della crisi economica da Coronavirus, al fine di permettere loro di far fronte in qualche modo agli oneri condominiali.

E' mancata, difatti, l'elaborazione di una normativa specifica che consenta, da un lato, di ottemperare agli obblighi verso il Condominio senza creare ad esso ulteriori problemi, e dall'altro, però, di "tirare fiato", attraverso supporti e meccanismi di dilazione analoghi a quelli applicati in altri campi.

Parliamo, in particolare, delle difficoltà dei piccoli proprietari.

Invero, aiuti di vario genere sono stati previsti per i locatari (strumenti di sostegno per i conduttori), mentre nessuno strumento è stato approntato a favore dei proprietari, che non hanno ricevuto ausili per affrontare, in questo campo, le conseguenze della situazione di precarietà che gran parte di essi soffre in ragione della riduzione o della perdita del lavoro.

Si è omesso, in sostanza, di allestire mezzi *ad hoc* per ottenere *ex lege* proroghe nei pagamenti degli oneri condominiali.

Sicché rimane valida - pur in tempo di pandemia - la norma che impone all'amministratore di agire contro i condòmini morosi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che l'assemblea, a'sensi dell'art. 1129, IX comma, C.C., non lo dispensi espressamente; come se il Coronavirus non riguardasse in alcun modo i proprietari degli immobili e le loro famiglie.

In tale situazione, l'unica ancora di salvezza rimangono gli strumenti giuridici da utilizzare quando l'amministratore abbia già intentato la causa di recupero, e cioè i mezzi di dilazione concessi avanti il Giudice della fase esecutiva.

Prima di ciò, ovvero prima di incorrere nell'azione giudiziaria, riteniamo che i proprietari in difficoltà abbiano solo due strade a supporto:

- chiedere di accedere ad una transazione (le transazioni aventi ad oggetto somme di danaro inerenti le gestioni comuni), deliberabile dall'assemblea (sempre che si riesca ad indire!) a maggioranza; transazione che potrà avere ad oggetto, sia chiaro, solo la tempistica di pagamento e mai l'abbuono parziale o totale degli oneri;

- chiedere direttamente all'amministratore di Condominio, documentando le proprie difficoltà economiche, di acconsentire ad un diverso scadenziario per il versamento delle rate rispetto a quello deliberato dall'assemblea. Infatti, se lo slittamento domandato è modesto, di pochi giorni, c'è chi ritiene che l'amministratore, avendo prerogative autonome di riscossione, sia autorizzato a concederlo.

Si tratta, tuttavia, com'è evidente, di accomodamenti di scarsa utilità, non di reali vie di salvezza, che dovrebbero essere

studiate dal Governo e proposte con urgenza alle associazioni coinvolte, con la stessa attenzione che è stata rivolta per fornire ausilio ad altre categorie in affanno.