



# CONFASSOCIAZIONI

Confederazione Associazioni Professionali

Alla c.a. della Presidenza della 5<sup>a</sup> Commissione  
Permanente (Bilancio)

Gent.mo Senatore Presidente *Daniele Pesco*

comm05a@senato.it

**OGGETTO: Disegno di legge n. 1925 (decreto-legge 104/2020 - sostegno e rilancio dell'economia), memoria con indicazione di proposte modificative dell'articolato del provvedimento.**

Gentilissimi,

preso atto della comunicazione della segreteria della Commissione in merito alla impossibilità da parte della Commissione di procedere all'audizione richiesta, con la presente depositiamo la sottostante memoria con le proposte di modifica e le motivazioni che riteniamo di interesse generale dei cittadini e non solo degli operatori (in primis amministratori di condominio e immobiliari) quale categoria professionale maggiormente interessata.

Il presente contributo è inviato dall'Ufficio di Presidenza di CONFASSOCIAZIONI con la firma di Franco Pagani in qualità di Presidente dell'*Organismo Nazionale del Condominio di Confassociazioni*, organismo che rappresenta ben 33 associazioni nazionali operanti nel settore.

## **ILLUSTRAZIONE DEI TRE EMENDAMENTI PROPOSTI**

### ➤ **PRIMO EMENDAMENTO: Riferimento art. 63 - Semplificazione procedimenti assemblee condominiali**

L'articolo 66 delle disposizioni d'attuazione del codice civile prevede che nella convocazione dell'assemblea venga inserito anche il luogo in cui l'assemblea (adunanza) si dovrà svolgere. Essendo un articolo inderogabile, tale obbligo è superabile solo con l'inserimento di un nuovo comma in questo articolo che preveda la possibilità per l'amministratore di convocare assemblea in modalità telematica e a precise condizioni. Inoltre, occorre scongiurare possibili impugnazioni delle delibere assembleari nel caso venisse leso il diritto, anche di un solo partecipante al condominio, di poter prendere parte all'assemblea.

Purtroppo, l'assemblea in via telematica comporta non pochi problemi anche in merito alla privacy e non sarà di facile attuazione in tutti i condomini, in alcuni casi per il numero elevato di condomini che ne renderebbe estremamente complicata la gestione a distanza, in altri casi per la mancanza delle risorse digitali necessarie sia da parte dei condomini e sia da parte degli amministratori non essendo tutti professionisti, e tenuto conto dell'età media della popolazione.

## Emendamento

### All'articolo 63 dopo il comma 1 aggiungere il comma 2:

“2. Al fine di agevolare lo svolgimento delle assemblee condominiali all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile dopo il comma 5 è inserito il comma 6: «6. E' consentito l'intervento all'assemblea anche mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione, la partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, senza in ogni caso la necessità che i condomini, l'amministratore e, dove previsti, il segretario e il presidente si trovino nel medesimo luogo. Di tale facoltà può esserne data notizia nell'avviso di convocazione, inviato anche a mezzo posta elettronica certificata. Il verbale è valido con la sola firma del segretario e/o dell'amministratore che successivamente dovrà inviarlo a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione. Il rispetto della privacy deve essere dato per acquisito stante la vigenza della normativa che lo impone».

### ➤ **SECONDO EMENDAMENTO: Riferimento art. 63 - Semplificazione procedimenti assemblee condominiali**

L'attuale codice ( art. 1130) impone un termine obbligatorio a carico dell'Amministratore di “*redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni*”.

Ebbene, come evidente a causa dei divieti imposti dal Governo dal mese di marzo, a partire da quello di assembramento, per gli amministratori di condominio **non è stato possibile** ottemperare all'obbligo di convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto consuntivo 2019 entro 180 giorni dalla chiusura, pena la possibile revoca del mandato. Il successivo periodo delle vacanze estive ha reso ancora più complicato ottemperare a tale obbligo. Pertanto, si ritiene necessaria una congrua proroga (almeno di sei mesi all'obbligo imposto dall'articolo 1130 comma 1, del codice civile), decorrente dalla cessazione del termine dello stato di emergenza.

Altra necessaria proroga temporale, quella di attuazione degli adempimenti ed adeguamenti in materia di prevenzione incendi scaduti a maggio 2020 esponendo a responsabilità, anche di carattere penale, gli amministratori condominiali evidentemente IMPOSSIBILITATI a procedere causa periodo di lockdown, tanto per le opere necessarie, quanto per il reperimento dai condomini delle risorse economiche necessarie.

Per questi motivi, tanto semplici quanto **vicini alla vita reale dei cittadini e degli Amministratori Condominiali**, si propone l'inserimento di un articolo siffatto (o nelle forme e modalità ritenute più idonee allo scopo):

## Emendamento

### TITOLO 1

#### Dopo l'articolo 63 aggiungere il seguente:

#### **«Articolo 63-bis» (Proroga termini)**

1. *In deroga al comma 1 n.10 dell'articolo 1130, del codice civile, il termine per la redazione e la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto consuntivo con data di chiusura al 31/10/2019, è posticipato di 6 mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri.*
2. *E' rinviato di 6 mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri, il termine per gli adempimenti ed adeguamenti antincendio previsti per lo scorso 6*

maggio 2020, di cui all'articolo 3 – lettera b), del decreto del Ministero dell'Interno del 25 gennaio 2019, recante le modifiche al decreto 246 del 16 maggio 1987.

➤ **TERZO EMENDAMENTO: Riferimento art. 63 - Semplificazione procedimenti assemblee condominiali**

L'attuale codice civile (comma 7, art. 1129) impone all'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”*.

Considerando stato di emergenza a causa del COVID – 19 e il suo possibile perdurare, al fine di evitare obbligatori incontri tra i condomini e l'amministratore o suoi dipendenti semplicemente per il pagamento delle rate condominiali, con accesso ai locali di esercizio dell'attività professionale che possono amplificare rischi di contagio oltre a obbligare l'amministratore o i suoi dipendenti a rinunciare allo smart working soluzione da privilegiare nell'interesse generale, *sic et cetera simpliciter* per recarsi presso lo studio e ricevere i condomini per i pagamenti in contanti, riteniamo utile una semplice modifica formale del comma 7 dell'art 1129 che imponga i pagamenti solo sul conto corrente del condominio. Tale disposizione si allinea peraltro con l'incentivazione all'uso di sistemi di pagamento tracciabili in sostituzione del contante oggi consentito (dal 1/7/2020) seppur con il limite di 2000,00 euro e dal 1/1/2022 a 1000,00 euro (misura così stabilita dal Governo con decreto n. 124/2019 collegato alla legge di Bilancio). *Ad abundantiam*, una gestione contabile condominiale siffatta si avvantaggia di una maggiore trasparenza non trascurabile per evitare possibili liti di natura condominiale che ancora figurano tra le principali cause che intasano la giustizia ordinaria.

Inoltre, per evitare che si arresti l'attività condominiale mettendo in serio pericolo il pagamento delle utenze, dei servizi, dei fornitori e dei dipendenti del condominio, e vanificando così ogni sforzo di rilancio e sostegno dell'economia che passa anche attraverso il settore privato della gestione manutenzione e consumi di servizi per edifici a carattere condominiale, l'attuale stato di incertezza e di paura nei cittadini di partecipare e presenziare alle assemblee condominiali per il perdurare dello stato di emergenza, impone un provvedimento che abbia durata transitoria di almeno sei mesi oltre la cessazione del periodo di emergenza durante il quale l'amministratore in carica può emettere richieste di pagamento delle quote condominiali occorrenti per la gestione dei servizi comuni in misura corrispondente alle rate della gestione ordinaria e agli oneri per riscaldamento relative all'ultimo preventivo o consuntivo di spesa che risulta approvato dall'assemblea.

Quindi le quote così determinate (su base della gestione dell'anno precedente o su base preventiva, ultimi, approvati dall'assemblea) saranno riscosse a norma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, senza che sia obbligatoriamente approvato un nuovo stato di ripartizione da parte dell'assemblea condominiale.

### **Emendamento**

#### **TITOLO 1**

**Dopo l'articolo 63 aggiungere il seguente:**

#### **«Articolo 63-bis»**

**(Semplificazioni nella riscossione e nel pagamento delle quote condominiali)**

1. Al fine di consentire all'amministratore di riscuotere le quote condominiali per il normale pagamento dei fornitori e delle utenze condominiali, al comma 7, dell'articolo 1129 del codice civile è apportata la seguente modifica relativa alle modalità di pagamento delle rate condominiali: al comma 7 sostituire *"far transitare"* con *"riscuotere e pagare"* e sostituire *"su uno specifico conto corrente"* con *"esclusivamente tramite uno specifico conto corrente"*.

2. Sino a sei mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri, l'amministratore in carica può emettere richieste di pagamento delle quote condominiali occorrenti per la gestione dei servizi comuni in misura corrispondente alle rate della gestione ordinaria e agli oneri per riscaldamento relative all'ultimo preventivo o consuntivo di spesa che risulta approvato dall'assemblea. Le quote saranno rimosse anche norma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

---

Con la speranza di essere stati sufficientemente esaustivi, precisiamo che detti emendamenti sono stati condivisi anche con altre organizzazioni e enti non appartenenti a CONFASSOCIAZIONI ed in particolare con l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ANACI, con la preghiera di porre la dovuta attenzione agli emendamenti proposti che attengono l'interesse generale e non solo quello degli operatori di settore, porgiamo distinti saluti.

Roma, 14 settembre 2020

Il Vice Presidente Vicario Aggiunto  
di CONFASSOCIAZIONI

*(Franco Pagani)*

