

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

Padova, Portogruaro, Treviso, Venezia, Verona 9.3.2020

Gentile Presidente ANACI Regione Veneto
Gentili Presidenti delle sedi Provinciali ANACI Regione Veneto

Si trasmette il parere redatto spontaneamente e congiuntamente dagli avvocati, membri del Centro Studi Regionale del Veneto, in relazione a:

Emergenza Corona Virus e attività dell'Amministratore di Condominio

Riferimento: Decreto Presidenza del Consiglio dei Ministri 8.3.2020

Richiamati gli interventi del 25 febbraio a firma Andrea Andrich e del 5 marzo a firma Alvise Cecchinato e Maurizio Voi;

analizzata l'ordinanza del 8.3.2020 a firma del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro della Salute;

tenuto conto che l'art.1 *"Allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19 (..) nelle provincie di (..) Padova, Treviso e Venezia."* obbliga di adottare particolari misure di contenimento tra cui, alla lettera g) la sospensione di tutti *"gli eventi in luogo pubblico o privato"*, che anche le assemblee di condominio sono da considerarsi come evento, cioè manifestazione privata che raccoglie obbligatoriamente -all'interno di un particolare spazio-temporale di 180 giorni dalla chiusura del rendiconto annuale- e ex lege (art.1136 c.c.) i proprietari aventi diritto a formare l'assemblea per decidere circa la gestione dei loro beni comuni;

preso atto che anche l'art.2 lett. b) sospende gli eventi di qualsiasi natura;

che a seguito dell'ordinanza del 8.3.2020 può ritenersi oggettivamente venuta ad esistenza quella causa di impossibilità oggettiva ad effettuare una prestazione, derivante da un atto della pubblica autorità.

I redattori del parere si sentono di consigliare agli Amministratori di Condominio delle province Venete di sospendere tutte le assemblee di condominio fino alla data del 3 aprile 2020 (art. 5 primo comma).

Al fine poi di non compromettere l'attività di gestione dei condomini si raccomanda altresì di procedere comunque con l'invio del rendiconto e del bilancio preventivo allegando una più

Il Centro Studi Anaci della Regione Veneto

dettagliata relazione ex art. 1130bis c.c. ed invitando i condomini al versamento delle rate in scadenza onde non compromettere la fornitura dei servizi essenziali.

Nel caso in cui dovesse verificarsi la necessità di intervenire con lavori di manutenzioni non differibili per ragioni di sicurezza ed il cui costo non sia risibile, non potendosi tenere l'assemblea per via informatica, si può valutare di ottenere il consenso dei condomini con ogni altro mezzo che poi sia possibile riscontrare oggettivamente, come, ad esempio, l'approvazione mediante invio di raccomandata o mail.

Naturalmente il presente è un parere, redatto nella immediatezza del provvedimento; restiamo volentieri a disposizione per approfondimenti e chiarimenti.

Il Centro Studi ANACI Veneto 9.3.2020

F.to Alvisè Cecchinato

F.to Andrea Andrich

F.to Maurizio Voi

F.to Monica Marcon

F.to Paolo Alvigini

F.to Pierfrancesco Moino