

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Stampa

Chiudi

17 Nov 2020

## Telessemblee: prendiamo esempio dalla vicina Francia

di Vincenzo Vecchio e Mario Fiamigi (Appc)

Le modifiche introdotte dalla legge 126/2020 al comma 6 dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, che consente, a certe condizioni, la conduzione delle assemblee condominiali on line, **nonostante una formulazione testuale incoerente** e per alcuni versi contraddittoria, ha costituito un passo avanti verso la modernizzazione dell'istituto condominiale.

A prescindere dalla grave situazione pandemica, ma contingente, non è pensabile che l'istituto condominiale resti relegato nell'angolo della archeologia giuridica e scollegato dalla evoluzione della realtà, **dalla tecnologia, dalle esigenze di sburocratizzazione** e ingabbiato in forme anchilosate di strutture formali giuridiche del secolo scorso.

### L'esempio francese

Oltralpe, in Francia, è consentita la partecipazione dei condomini all'assemblea condominiale anche in audio conferenza ed è consentito inoltre che si voti a distanza ( l'articolo 17-1 A della legge 65-557 del 10 giugno 1965, introdotto dal decreto numero 2019-650 del 27 giugno 2019). L'amministratore può inviare un **articolato definito di deliberazioni** e assegnare ai condomini un termine entro il quale restituire, per ogni punto, una risposta votando sì, no o astenuto. L'età media della popolazione francese non è sostanzialmente diversa da quella italiana e **non credo che i nostri anziani** debbano essere considerati intellettualmente inferiori ai colleghi d'oltralpe.

In Francia il 20, 5% della popolazione si colloca in una fascia di età superiore ai 65 anni, in Italia appena un punto in più. Il legislatore avrebbe dovuto avere più coraggio e comunque evitare di **emanare norme già di per sé oscure e contraddittorie**, purtroppo le carenze di tecnica normativa del legislatore italiano sono ormai un cancro che ammorba la vita giuridica. Il recente emendamento, passato al Senato, che cerca di correggere i limiti della precedente modifica operata dalla legge 126/20, è infelice nella formulazione, non indica quale tipo di maggioranza si richieda, **se solo numerica dei condomini** o anche o solo quella millesimale. Sarebbe bastato un semplice richiamo di poche parole ad una qualsiasi delle maggioranze indicate nell'articolo 1136 del Codice civile. In ogni caso però, nonostante la cattiva formulazione, questa modifica consente un ulteriore passo in avanti.

### La necessità di ammodernarsi

Spiace constatare che le critiche mosse da molti operatori e da alcune associazioni della

proprietà e degli amministratori abbiano un contenuto ed una prospettiva non finalizzati ad una correzione in senso innovativo e comunque di consapevolezza del fatto che la crisi legata alla **pandemia non sarà breve**. Abbiamo assistito ad una difesa dell'istituto condominiale così come uscito dal secolo scorso **come se a quasi 80 anni dalla emanazione del Codice civile non fosse successo nulla**. Abbiamo assistito in pochi decenni a cambiamenti che nella storia precedente dell'umanità si verificavano in millenni.

In Francia la prima regolamentazione del condominio è del 1918 e la riforma del 1965, in Italia 1942 (codice Civile) e poi 2012 (legge 220 Riforma del condominio). La motivazione che **il paese non è pronto ad acquisire ed utilizzare le nuove tecnologie** ci confina ai margini delle società più avanzate. Occorre operare in un quadro di sviluppo, allargamento e condivisione delle conoscenze. L'età dei nostri condòmini non può essere sinonimo di incapacità dell'anziano ad utilizzare le nuove tecnologie. Va fatto, è questo il compito delle associazioni, **un grande sforzo di educazione e formazione**, una battaglia politica per pretendere dal governo: infrastrutture digitali idonee, rete internet veloce, semplificazione burocratica, un programma di crescita culturale dell'intero paese e dei suoi cittadini, sovvenzioni vere alle innovazioni tecnologiche, abbassamento dei costi dei servizi informatici.

### **Le associazioni accettino le novità**

Abbiamo avuto ed abbiamo la didattica on line, la tele medicina, il pagamento digitale, le ricette mediche via mail, i dati diagnostici sanitari e l'accesso ai siti Inps con Spid, e non possiamo tenere una assemblea on line? **Gli anziani non sono una specie da proteggere**, dei panda da confinare in un recinto protetto, sono invece una risorsa da valorizzare soprattutto per l'allungamento, per fortuna, della aspettativa di vita e del prolungamento dell'età lavorativa. Invitiamo quindi i colleghi delle associazioni di categoria a **sviluppare insieme un progetto di crescita culturale**.

Quale è la prospettiva che emerge nel lasciare le cose come stanno? Rendiconti consuntivi ormai triennali non approvati, rate non riscosse, morosi non perseguibili mancando i decreti ingiuntivi immediatamente esecutivi, amministratori inamovibili da anni e **chiusura del mercato ai giovani**, carenza di controlli contabili con gravi rischi di irregolarità e appropriazione indebita. Il ritenere che la video assemblee limiti la democrazia partecipativa non corrisponde al vero, tutt'altro, la amplia, aumenta la solidarietà e la condivisione delle conoscenze, **migliora la socializzazione**. Chi ha tenuto assemblee in forma telematica ha constatato, per gli stessi condomini, una partecipazione superiore sia in termini numerici che di quote rispetto alle assemblee fisiche precedenti.

Non è infine dignitoso tenere assemblee nei cortili, nei sotto scale, negli scantinati, esposti alle intemperie e spesso senza neanche una sedia o un tavolo, non lo è per gli amministratori e non lo è per i condomini. **I vetturini inglesi si opposero al telegrafo**, fu una battaglia persa, morirono sia loro che i cavalli, né i luddisti, sfasciarono macchine, fecero fine migliore. **Cerchiamo di dominare il progresso** mettendoci alla guida dei processi innovativi, il condominio 4.0 è la scelta da fare non per il futuro, ma per il presente, lo dobbiamo ai molti anziani relegati nelle abitazioni, ma soprattutto ai giovani e al nostro grande paese.