

Come cambiano le regole per le assemblee condominiali post Covid?

Cambiano le regole per le assemblee condominiali: dalla riduzione delle restrizioni al graduale processo di ritorno alla normalità.

Lunedì 11 aprile 2022

Le nuove misure per le assemblee condominiali post covid

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 70 del 24 marzo 2022, è stato pubblicato il [decreto-legge 24 marzo 2022, n. 24](#), rubricato "Misure urgenti per il superamento delle misure di contrasto alla diffusione dell'epidemia da COVID-19, in conseguenza della cessazione dello stato di emergenza."

La norma ha modificato le misure anti-Covid, prevedendo la graduale eliminazione, a partire dal 1 aprile 2022, delle restrizioni fino a quel momento in vigore e soprattutto ha, di fatto, sancito la fine dello stato d'emergenza che, alla data predeterminata del 31 marzo ultimo scorso, non è stato nuovamente prorogato.

L'impatto pratico sulle assemblee condominiali

Senza voler richiamare integralmente tutti gli interventi legislativi emergenziali che, principalmente nella forma dei DPCM, si sono susseguiti nel tempo, è necessario evidenziare come, per effetto della richiamata disposizione, lo svolgimento delle [assemblee condominiali in presenza](#) sia divenuto decisamente più agevole.

Non è più imposto, infatti, **l'obbligo del distanziamento tra i partecipanti**, così come non sono più motivate, per sopravvenuta carenza di superiori interessi sanitari, le autocertificazioni che era prassi richiedere all'ingresso.

Di seguito, riportiamo le principali novità, ricordando che, a seguito dello scioglimento del Comitato Tecnico Scientifico determinato dalla cessazione dello stato d'emergenza, è stata temporaneamente istituita, fino al 31 dicembre 2022, una specifica Unità avente una duplice funzione:

- fare fronte a possibili aggravamenti del contesto epidemiologico nazionale, adottando **eventuali ulteriori misure di contrasto alla pandemia**;
- favorire il completamento della campagna vaccinale.

Assemblee condominiali post covid, le regole

Quanto alle assemblee, occorre evidenziare:

- durante lo svolgimento della riunione, e fino al 30 aprile 2022, è **sempre obbligatorio indossare la mascherina** come protezione delle vie respiratorie;
- non è, tuttavia, necessaria la FFP2, essendo sufficiente quella chirurgica anche nell'ipotesi in cui l'incontro si svolga in luoghi chiusi (articolo 5, comma 2, del DI 24/ 2022);
- se l'assemblea è stata convocata al chiuso, in centri culturali, centri sociali e circoli ricreativi, e fino alla stessa data, per accedere occorrerà il **green pass rafforzato** (articolo 7, comma 1, lettera c) che, lo ricordiamo, si ottiene solo con la vaccinazione o la guarigione e non con tampone antigenico o molecolare;
- in tali ipotesi, la verifica del possesso della certificazione verde sarà effettuata dai titolari e dai gestori dei servizi e delle attività (articolo 9-bis del DI 52/ 2021) o da loro delegati e non dall'amministratore del condominio o dal presidente dell'assemblea.

Obblighi individuali

I condòmini sono comunque tenuti a rispettare gli **obblighi individuali**, ossia:

- quello dell'isolamento, previsto unicamente per chi sia positivo al Sars-Cov 2 (articolo 4, comma 1, del DI 24/2022), con conseguente impossibilità di prendere parte alla riunione;

- quello dell'autosorveglianza, che, per chi ha avuto contatti stretti con positivi, consiste nell'obbligo di indossare mascherine Ffp2 (articolo 4, comma 2, del DL 24 /2022) per dieci giorni dal contatto. In tal caso, non è previsto uno specifico obbligo di isolamento.

[Assemblee condominiali post covid, modalità da remoto](#)

Permane inalterata la possibilità e, probabilmente, l'opportunità, di procedere alla convocazione dell'[assemblea condominiale in modalità on line o mista](#).

Va detto che, sul punto, il legislatore è intervenuto con successivi provvedimenti non collegati alla vigenza temporale dello stato di emergenza e al rischio sanitario da COVID-19.

Infatti, prima la legge 13 ottobre 2020, n. 126 (che ha convertito, con modificazioni, il decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104), e poi la legge 27 novembre 2020, n. 159, (che ha convertito il decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125), hanno modificato stabilmente il terzo ed il sesto comma dell'art. 66 disp. att. codice civile.

Tali disposizioni, nell'attuale formulazione, prevedono che:

- l'avviso di convocazione debba contenere, in alternativa all'indicazione del luogo e dell'ora della riunione, l'indicazione, se prevista in modalità di videoconferenza, della **piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione** e dell'ora della stessa;
- sebbene non sia espressamente previsto dal regolamento condominiale, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di **videoconferenza**, previa acquisizione del consenso della maggioranza dei condomini.