



**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

Prot. AN 153/4

Roma 29 maggio 2020

Ill.mo

Signor Direttore Generale FINCO

Dott. Angelo Artale

[a.artale@fincoweb.org](mailto:a.artale@fincoweb.org)

**Oggetto:** Decreto rilancio – Eco-bonus/ Sisma-bonus – Concreta impossibilità per i condomini di accedere al beneficio – Richiesta di intervento legislativo d’urgenza – Estensione esplicita ai condomini della possibilità di svolgimento di assemblee on-line. Provvedimenti per le assemblee di approvazione rendiconto annuale e nomina amministratore.

ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari è la più grande Associazione a livello nazionale che raggruppa circa 8.000 Amministratori di condominio professionisti, presenti in tutte le province e regioni. **I Condomini in Italia sono circa 1.200.000** e vivono al loro interno circa 42 milioni di cittadini; tra spese ordinarie e straordinarie si movimentano ogni anno oltre 100 miliardi di euro, oltre qualche punto di PIL.

Per questo i Condominii sono stati ripetutamente destinatari, e ogni anno sempre di più, **di misure adottate dal Legislatore per costituire un volano importantissimo per l’economia del Paese, avuto riguardo al volume d’affari che tutta la filiera dell’edilizia può contare grazie al mondo Condominio.**

Anche in occasione del D.L. Rilancio, gli stabili in condominio sono risultati destinatari di una imponente misura che riguarda il settore dell’edilizia perché comparto trainante l’economia nazionale, con un particolare riguardo alla cura dell’ambiente, dell’energia e della sicurezza.

Si tratta dei c.d. Eco-bonus e Sisma-bonus, ovvero della possibilità di detrarre fiscalmente le spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico, misure già preesistenti alla emergenza COVID- 19, ma potenziate proprio in questa occasione fino alla percentuale del 110%.

Sulla base delle attuali disposizioni, sono detraibili le spese effettuate dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

**Quale principale Associazione che rappresenta gli Amministratori di Condominio e di Immobili Professionisti dobbiamo rappresentare, tuttavia, che la normativa in materia condominiale impone obbligatoriamente il passaggio assembleare per deliberare detti lavori, aggiungendo il**

*La storia di ANACI inizia da qui*



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)



[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)



<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

**fatto che in taluni casi sono necessarie maggioranze qualificate. Fanno da palese contraltare al passaggio assembleare anzidetto le attuali norme per il contenimento del contagio, che verosimilmente resteranno in vigore ancora per molto tempo. Il distanziamento sociale e il divieto di assembramenti, rendono infatti piena di criticità, quando non impossibile, la regolare procedura di convocazione a carico dell'Amministratore nonché il corretto (ma anche lecito, dal punto di vista sanitario) svolgimento delle assemblee condominiali in presenza a cura del Presidente e del Segretario nominati.**

La stessa Presidenza del Consiglio dei Ministri, già nella pubblicazione del 13 marzo 2020, rinnovata poi il 25/4/2020, nella risposta 1 alle FAQ sul Coronavirus, ha precisato che *"le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere"*.

**Tuttavia**, a fronte del divieto assoluto di tenere assemblee di Condominio su tutto il territorio nazionale, non è stata emanata alcuna disposizione che esplicitamente, al pari di quanto avvenuto nel decreto Cura Italia per le società, associazioni e fondazioni (art. 106, co. III) o per gli organi collegiali dei comuni, province o città metropolitane (art. 73) consenta l'espletamento di assemblee on-line.

L'assemblea in modalità a distanza (o mista, ove ne ricorrano gli estremi) è in concreto praticabile in materia condominiale, previo utilizzo di software che garantiscano la effettività della partecipazione assembleare e la libera e personale espressione del voto. Tanto più in circostanze in cui sono vietati non solo gli assembramenti, ma addirittura gli spostamenti da regione a regione, rendendo di fatto ancora impossibile la partecipazione fisica anche qualora si potessero osservare tutte le altre previsioni di distanza sociale stabilite dalle norme.

Tuttavia, la mancanza di **norme chiare** sulla possibilità che l'assemblea svolta con tali modalità sia valida, ed anzi la presenza di un impianto del Codice Civile ormai datato nel tempo che sembra fare riferimento alla necessità di un luogo fisico ove si svolga la partecipazione e discussione assembleare (art. 66 disp. att. c.c. e art. 1136 c.c.) ha finora imposto alla categoria degli Amministratori una estrema cautela nell'improvvisare **iniziative innovative** che potrebbero **esporre l'Amministratore a responsabilità** o comunque dare vita a **delibere impugnabili**, con grave pregiudizio e costi (attualmente insostenibili) per gli stessi condòmini.

Fino ad ora gli Amministratori di condominio hanno fatto fronte alla gestione condominiale ordinaria esercitando i poteri conservativi attribuiti dalla legge prescindendo dal passaggio assembleare. Tale passaggio è tuttavia inevitabile per **deliberare i lavori straordinari**, ove si voglia, accedere ai contributi messi in campo dal Governo. L'introduzione di una norma avente forza di legge che esplicitamente consenta anche al Condominio di tenere assemblea in modalità on-line

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

fugherebbe i dubbi e le contrastanti interpretazioni sulla materia e che anche tra i migliori studiosi in dottrina non ha trovato soluzioni pacifiche e tranquillizzanti.

In sede di conversione del **D.L. Rilancio** potrebbe pertanto essere estesa la possibilità prevista dal D.L. Cura Italia per le società (art. 106, III co.) anche alle riunioni delle assemblee di condominio. In tal modo, gli oltre 40 milioni di italiani proprietari di immobili in condominio che stanno compulsando gli Amministratori perché siano convocate le assemblee per deliberare sui lavori oggetto dei benefici fiscali previsti, potrebbero in concreto usufruire della misura introdotta dal D.L. Rilancio che non rimarrebbe un mero enunciato teorico, ma assolverebbe la funzione per la quale è stata ideata con beneficio – in termini di immediata liquidità - anche per le tantissime imprese ed aziende alle quali sarebbero affidati nell'immediato i lavori di efficientamento. Sarebbe, poi, quanto mai auspicabile **un prolungamento** di tali benefici, atteso che tali opere necessitano di un lungo iter preparatorio, dovuto alla loro complessità e non sempre facile standardizzazione dei processi.

Sempre allo scopo di rendere immediatamente attuabili gli scopi che il Governo si prefigge garantendo agevolazioni fiscali così importanti, sarebbe quanto mai opportuno consentire che le delibere concernenti interventi volti al miglioramento sismico ed all'efficientamento energetico, così come pure quelli per l'abbattimento delle barriere architettoniche (che già lo erano, in considerazione del loro alto valore socio-economico), si possano adottare con un quorum agevolato (**1/3 dei presenti e 1/3 dei millesimi**).

Siamo certi che le presenti proposte, avanzate da chi professionalmente opera in un campo così rilevante dal punto di vista economico per il Paese e che gestisce capillarmente il bene più prezioso di milioni di cittadini, saranno valutate con l'attenzione che meritano, soprattutto perché consentirebbero la realizzazione delle finalità del Governo in favore di tutti gli Italiani che vivono in condominio, in questo momento in condizioni economiche disagiate e per molti precarie.

Qui di seguito le proposte di ANACI

Con l'occasione invio i miei migliori saluti.

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)



[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)



<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

## **Emendamenti proposti da ANACI**

**29 maggio 2020**

Le proposte indicate ed elaborate da ANACI non necessitano di impegni economici da parte dello Stato.

### ASSEMBLEE DA REMOTO

all'articolo 66 disposizioni di attuazione codice civile aggiungere il comma VI:

**“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 si trovino nel medesimo luogo, ove previsti, il presidente, il segretario. Di tale facoltà deve esserne data notizia nell'avviso di convocazione. Il verbale può anche essere valido con la sola firma del segretario.”**

### APPROVAZIONE RENDICONTO E NOMINA AMMINISTRATORE

Premesso che

- l'articolo 1130 comma I n. 10) codice civile prevede che l'amministratore deve *“redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni”* dal termine dell'esercizio;
- l'articolo 1129 comma X codice civile prevede che *“l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata (omissis)”*; la nomina del professionista, ai sensi dell'articolo 1135 comma I, n. 1) codice civile, avviene nella stessa assemblea convocata per l'approvazione del rendiconto;
- il divieto di creare assembramenti, ha di fatto reso impossibile la convocazione delle assemblee per gli adempimenti sopra riportati;

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)



[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)



<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

tutto quanto sopra premesso, si suggerisce l'introduzione del seguente testo di legge:

**In deroga all'articolo 1130 comma I n. 10) codice civile, è prorogato sino al 31 dicembre 2020 il termine per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto annuale che abbia scadenza compresa tra il 1 agosto 2019 e il 30 settembre 2020.**

**In deroga all'articolo 1129 comma X codice civile, è prorogato sino alla data della convocazione dell'assemblea di cui al comma precedente, l'incarico dell'amministratore scaduto tra il 1 agosto 2019 e il 30 settembre 2020.**

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

*La storia di ANACI inizia da qui*



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

