

SEMPLIFICAZIONE PROCEDIMENTI

La conversione del Dl Agosto

Assemblee in videoconferenza e basta l'adesione di un terzo Condominio

Antonio Scarpa

L'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione

La **legge 13 ottobre 2020 n. 126**, che ha convertito, con modificazioni, il **decreto legge 14 agosto 2020 n. 104**, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia, ha introdotto rilevanti **novità in materia di condominio**.

Semplificazione procedimenti assemblee condominiali e disposizioni urgenti in materia condominiale
(Dl 104/2020, convertito con modifiche dalla legge 126/2020, articoli 63 e 63-bis)

Raccogliendo le sollecitazioni di interpreti e operatori, che da mesi invocavano apposite norme relative alle gestioni condominiali idonee a far fronte alla fase emergenziale legata all'epidemia da Covid-19, gli articoli 63 e 63-bis del Dl n. 104 del 2020, come modificati in sede di conversione, hanno così stabilito:

1) che sono validamente approvate con un numero di voti che rappresenti la **maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio** (dunque, il *quorum* deliberativo dell'assemblea di seconda convocazione ex articolo 1136, comma 3, del Cc) le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi a oggetto l'approvazione degli **interventi per l'efficienza energetica** di cui all'articolo 119 del Dl n. 34 del 2020, convertito dalla legge n. 77 del 2020 e degli eventuali **finanziamenti** finalizzati agli stessi, nonché l'**adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto** in luogo delle detrazioni fiscali, di cui all'articolo 121;

2) che «anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale», ma **«previo consenso di tutti i condomini»**, la partecipazione all'assemblea può avvenire **«in modalità di videoconferenza»**, dovendo, in tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, essere «trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione»;

3) che l'**avviso di convocazione dell'assemblea condominiale**, di cui all'articolo 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione al Cc, «se **prevista in modalità di videoconferenza»**, debba contenere l'indicazione - in alternativa (come fa capire l'impiego della congiunzione disgiuntiva «o») a quella del luogo, «della **piattaforma elettronica** sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa»;

4) ancora, che «il **termine di cui al numero 1o) dell'articolo 1130 del codice civile** è **sospeso** fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19».

Nessuna deroga alla irretroattività della legge

La **legge 13 ottobre 2020, n. 126**, entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, non prevede **alcuno speciale regime transitorio**, se non una clausola di salvezza per gli atti, i provvedimenti, gli effetti e i rapporti giuridici adottati o sorti sulla base dei decreti legge nn. 103, 111 e 117 del 2020.

Manca, dunque, una esplicita deroga al **principio generale dell'irretroattivi-**

Vengono assoggettati al metodo collegiale e al principio maggioritario (peraltro con quorum agevolati) diritti e obblighi che spettano ai singoli condomini

tà della legge, posto dall'articolo 11, comma 1, preleggi, sicché lo *ius superveniens* in tema di assemblee condominiali e di rendiconto dell'amministratore, cui si riconosca reale portata innovativa, troverà applicazione solo per disciplinare gli eventuali effetti in corso di un rapporto giuridico sorto anteriormente, ma non anche per disconoscere validità e operatività a un atto che, secondo la legge del tempo, sia nato valido ed efficace. In particolare, al fine di giudicare sulla validità o sulla invalidità di una deliberazione dell'assemblea condominiale, le nuove regole introdotte dalla legge n. 126 del 2020 potranno applicarsi unicamente alle assemblee svoltesi a far tempo dal **14 ottobre 2020**.

Assemblea e detrazioni fiscali

Vengono **assoggettati al metodo collegiale ed al principio maggioritario** (peraltro con *quorum* agevolati) **diritti e obblighi che spettano ai singoli condomini**, certamente perciò esulanti dalle attribuzioni dell'assemblea.

Le **detrazioni fiscali eco bonus e sisma bonus 110%** lasciano a ciascun condomino contribuente, per la quota a lui riferibile di partecipazione alla spesa dei lavori approvati dal condominio, l'opzione tra un contributo sotto forma di **sconto in fattura** praticato dall'appaltatore e l'utilizzazione del medesimo importo come **credito d'imposta oggetto di cessione** a istituti di credito e altri intermediari finanziari. La constatazione che il condominio sia considerato dall'ordinamento un "soggetto fiscale" non smentisce che civilisticamente siano comunque i singoli condomini a poter usufruire delle detrazioni o trasferire a soggetti terzi il credito delle agevolazioni, in maniera da realizzare un risparmio di imposta. Solo i singoli condomini beneficiari della detrazione possono, quindi, rendersi validamente cedenti del credito d'imposta. Come può dirsi, allora, che il singolo condomino sia obbligato, in forza di deliberazione presa dall'assemblea, ad aderire all'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali, perché approvata dalla maggioranza degli intervenuti pari almeno a un terzo del valore dell'edificio? La **detrazione fiscale nella misura del 110%** prevista in relazione agli interventi individuati dall'articolo 119 del cosiddetto decreto Rilancio, sotto forma di sconto in fattura accordato dall'impresa o di cessione di credito d'imposta, dà luogo **non a un'unica obbligazione imputabile al "gruppo condominio"**, quanto a tanti rapporti individuali tra l'amministrazione finanziaria e ciascuno dei singoli condomini contribuenti, ognuno dei quali subordinato alle condizioni soggettive e oggettive previste dalla legge. La medesima detrazione fiscale, perciò, dovrebbe rimanere sottratta alle attribuzioni deliberative dell'assemblea, la quale, giacché destinata a esprimere la volontà collettiva dei partecipanti nelle materia di interesse comune, non può comunque adottare provvedimenti volti a regolamentare diritti e obblighi appartenenti in via esclusiva ai singoli condomini.

Assemblea e finanziamenti

È parimenti incomprensibile come possa discendere dalla volontà della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti soltanto un terzo del valore dell'edificio, l'**obbligo per ciascun condomino di far fronte al rimborso del finanziamento** finalizzato a sostenere i costi degli interventi per l'efficienza energetica di cui all'articolo 119 del DL n. 34 del 2020.

I **contratti di "finanziamento condominio"** a medio e lungo termine, diffusi nella pratica degli affari e diretti, appunto, a soddisfare le esigenze di liquidità monetaria connesse alle opere di restauro o di ristrutturazione o ad altri interventi sull'immobile condominiale effettuati per le parti comuni, prevedono normalmente che l'erogazione della somma avvenga su **conto corrente intestato al condominio mutuatario**, con immediata e libera disponibilità al momento del perfezionamento del contratto. Il rimborso del mutuo, mediante pagamento posticipato di rate comprensive di capitale e interesse, avviene parimenti con utilizzo di conto corrente in capo al condominio aperto presso la banca. La ritrosia soprattutto della nostra giurisprudenza a individuare il condominio edilizio come autonoma parte contrattuale, cui imputare unitariamente un distinto rapporto obbligatorio, porta alla **impossibilità di ravvisare nel "condominio" il soggetto mutuatario**, restando, così, ciascun condomino esposto alla pretesa di restituzione della banca finanziatrice. In particolare, dovendosi ne-

gare al condominio la qualità di parte del contratto di mutuo con la banca, e trattandosi per lo più, come visto, di finanziamenti regolati in conto corrente presso il finanziatore, deriva piuttosto dal medesimo contratto in capo a **ciascun condomino la qualità di condebitore del corrispondente obbligo solidale di restituzione** (arg. anche dall'articolo 1854 del Cc).

Di solito, la modulistica di questi contratti non chiarisce nemmeno se uno o alcuni dei condomini possano procedere autonomamente all'estinzione anticipata delle loro quote di finanziamento.

Sono, viceversa, contemplati, fino all'estinzione del mutuo, alcuni obblighi in capo alla "Parte finanziata Condominio", quali, ad esempio:

a) inviare alla banca il bilancio consuntivo di gestione entro trenta giorni dalla relativa approvazione da parte dell'assemblea;

b) fornire immediatamente alla banca, in caso di richiesta da parte di quest'ultima, le dichiarazioni, la documentazione e ogni altra notizia o dato sulla proprie condizioni patrimoniali, economiche e finanziarie;

c) comunicare immediatamente alla banca ogni evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso, ancorché notorio, che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la propria situazione patrimoniale, economica o finanziaria.

Anche queste clausole si dimostrano inconsapevoli della quasi unanime opinione interpretativa che non ravvisa nel condominio una autonoma parte contrattuale, dotata di un suo patrimonio e perciò destinataria immediata degli effetti e delle vicende del finanziamento.

Ancora: nei contratti di finanziamento per i condomini si stabilisce la **decadenza dal beneficio del termine della "parte finanziata"** ove si verifichi una qualsiasi delle ipotesi previste dall'articolo 1186 del Cc. Stante la difficile applicabilità della fattispecie al "condominio" complessivamente considerato, dovrebbe concludersi che il richiamo all'articolo 1186 del Cc consente alla banca, piuttosto, di esigere immediatamente il rimborso della somma mutuata se uno o alcuni dei condomini siano divenuti insolventi o abbiano diminuito per fatto proprio le garanzie o non abbiano dato le garanzie promesse.

In alternativa alla pronuncia della decadenza dal beneficio del termine, le banche si riservano abitualmente la **facoltà di risolvere il contratto, con conseguente obbligo di rimborso anticipato del mutuo**, tra l'altro,

- > quando il mutuatario o l'eventuale garante siano dichiarati falliti o sottoposti a procedure concorsuali o ad azioni esecutive (situazioni anche queste da ritenersi afferenti ai singoli partecipanti non all'ente condominiale);
- > quando il patrimonio del mutuatario o dei garanti sia aggredito da terzi con atti idonei a intaccarne la consistenza (come sopra);
- > quando il patrimonio dichiarato ai fini della concessione del mutuo diminuisca in forza di atti dispositivi (come sopra).

L'apertura di un finanziamento bancario, in definitiva, comporta di regola l'esposizione verso l'istituto di credito di **ciascun singolo condomino mutuatario, quale coobbligato alla restituzione dell'intera somma data in prestito**, e perciò amplia gli obblighi di contribuzione alla gestione condominiale dello stesso singolo rispetto a quelli gravanti in base ai criteri di proporzionalità fissati nell'articolo 1123 del codice civile, nonché alla garanzia voluta dall'articolo 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione al codice civile. In tal senso, si dovrebbe pretendere, piuttosto, una convenzione da adottare all'unanimità.

Assemblea in «modalità di videoconferenza»

La legge 13 ottobre 2020, n. 126 è intervenuta apportando **due modifiche all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Cc.**

La prima modifica ha inciso sul **comma 3** del medesimo articolo 66, comma 3, disponendo che l'avviso di convocazione deve contenere, in alternativa all'indicazione del luogo e dell'ora della riunione (come lascia trasparire l'uso della congiunzione disgiuntiva «o»), l'indicazione **«se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa»**. Questa norma non legittima, dunque, ex se, lo svolgimento dell'assemblea in collegamento da remoto, ma la dà per scontata in base a diverso precetto, limitandosi ad **adeguare i requisiti di contenuto**

In alternativa alla pronuncia della decadenza dal beneficio del termine, le banche si riservano abitualmente la facoltà di risolvere il contratto

L'apertura di un finanziamento comporta di regola l'esposizione verso l'istituto di ciascun singolo condomino mutuatario

dell'avviso di convocazione, che, in tal caso, dovranno specificare non più il "luogo fisico" dell'adunanza (dal che si desume che lo svolgimento in videoconferenza può essere indicato ai condomini anche come **modalità esclusiva di intervento**), quanto la **"piattaforma elettronica"** su cui ci si potrà ritrovare all'ora (e alla data, ovviamente) precisata. In sostanza, il novellato comma 3 dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al codice civile (diversamente da qualche ardimentosa interpretazione che si sente già avanzare) **non è una norma di condotta precettiva primaria**, che stabilisce la validità dell'assemblea di condominio in videoconferenza, quanto una norma secondaria che disciplina gli effetti di quella condotta, ovvero come debba farsi la convocazione in caso di assemblea telematica.

È, piuttosto, il **comma sesto** appena aggiunto dalla legge n. 126/2020 all'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Cc che sembra, a una prima superficiale lettura, dettare la **nuova regola di validità dell'assemblea in videoconferenza**.

Non ha senso distinguere il comma terzo dal comma sesto dell'articolo 66, evidenziando come l'uno si riferisca all'assemblea «prevista in modalità di videoconferenza» e l'altro all'assemblea in cui «la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza», in quanto l'unico scopo che governa l'assemblea dei partecipanti alle comunioni di godimento è quello dell'osservanza del metodo collegiale, la cui funzione consiste nel rendere possibile un'assunzione ponderata delle deliberazioni, soddisfacendo l'esigenza che dal confronto dialettico del dibattito assembleare tra i condomini discendano decisioni meditate.

Se nell'avviso di convocazione l'assemblea è «prevista in modalità di videoconferenza» è proprio e soltanto perché con tale modalità può essere garantita a ciascuno o ad alcuni degli aventi diritto la "partecipazione" in un identico contesto spazio-temporale, in maniera che essi possano discutere e votare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

E allora, prima di esaminare cosa prescrive il nuovo comma sesto dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Cc, occorre ricordare i **termini antitetici del dibattito tenutosi prima delle legge n. 126/2020** in punto di ammissibilità dell'intervento all'assemblea di condominio mediante mezzi di telecomunicazione (espressione adoperata, ad esempio, dall'articolo 2370, comma 4, del Cc, molto più felice di «in modalità di videoconferenza»).

Gli enunciati teorici a confronto erano posti in netto rapporto di contrarietà. Provo a riassumere in modo analitico, secondo un quadrato logico di opposizione.

L'enunciato categorico universale affermativo postulava che gli **articoli 1136 del Cc, 66 e 67 delle disposizioni di attuazione al Cc** non vietassero l'intervento in assemblea e l'espressione di voto dei condomini mediante mezzi di telecomunicazione.

L'enunciato universale negativo postulava che gli articoli 1136 del Cc, 66 e 67 delle disposizioni di attuazione al Cc imponessero, invece, l'intervento dei condomini in un'assemblea che si svolgesse in un medesimo luogo fisico, rimanendo vietata la partecipazione da remoto alla riunione.

L'enunciato particolare affermativo sosteneva che fossero conseguentemente valide, perché non «contrarie alla legge», ai sensi dell'articolo 1137, comma 2, del Cc, le deliberazioni dell'assemblea alle quali avessero preso parte condomini intervenuti mediante strumenti di telecomunicazione, e che del pari fossero valide le clausole del regolamento di condominio che prevedessero l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione, in quanto non contrarie ai limiti di inderogabilità assoluta posti dall'articolo 1138, comma 4, del Cc e dall'articolo 72 delle disposizioni di attuazione al Cc, i quali richiama, tra gli altri, proprio l'articolo 1136 del Cc e gli articoli 66 e 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

L'enunciato particolare negativo concludeva per l'annullabilità delle delibere dell'assemblea approvate con il voto di condomini collegati da remoto e per la nullità delle clausole del regolamento condominiali che consentissero l'intervento alla riunione mediante mezzi di telecomunicazione.

A tale netta relazione di contrarietà tra enunciati, il comma 6 dell'articolo 66

delle disposizioni di attuazione al Cc, appena aggiunto dalle legge n. 126 del 2020, ha ora sovrapposto **due enunciati normativi posti, invece, in relazione di contraddittorietà**, in quanto essi non possono essere né entrambi veri né entrambi falsi.

Si legge ora nel comma 6 dell'articolo 66 citato che **«la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza»:**

- a) ove espressamente previsto dal regolamento condominiale;**
- b) previo consenso di tutti i condomini.**

Dall'enunciato *sub a)* si desume che il regolamento di condominio può espressamente consentire la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, e ciò significa che **tale modalità di intervento non contrasta con le norme assolutamente inderogabili** (non derogabili, cioè, nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini) **richiamate dall'articolo 1138, comma 4, del Cc e dall'articolo 72 delle disposizioni di attuazione al Cc.**

Dall'enunciato *sub b)* si desume, altrimenti, che, pur se la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza non sia espressamente contemplata dal regolamento di condominio, essa può ammettersi col «consenso di tutti i condomini». **«Tutti i condomini»** significa, alla lettera, con il consenso di **tutti i partecipanti al condominio** (non soltanto con il consenso degli intervenuti alla singola riunione).

Il consenso ha a oggetto la **«partecipazione all'assemblea», cioè a quella sola riunione** per cui viene prestato: non si tratta, pertanto, di un «consenso-regolamento», che intenda fissare, per identici casi futuri, una nuova regola di comportamento per i condomini.

Ma come si spiega e che valore ha questo «previo consenso» unanime per permettere a uno, o a più, degli aventi diritto, di intervenire in assemblea mediante strumenti di telecomunicazione?

L'enunciato *sub a)* ci ha fatto capire che la partecipazione all'assemblea con strumenti di telecomunicazione non contrasta con le norme codicistiche inderogabili che regolano la costituzione dell'assemblea e la validità delle sue deliberazioni. Dunque **a cosa tutti i condomini devono consentire previamente?** A una forma di partecipazione all'assemblea che non è in sé contraria alla legge? E perché diverrebbe allora contrario alla legge l'intervento alla riunione di un condomino collegato da remoto, per il sol fatto che uno dei cento condomini non vi abbia acconsentito?

Il termine «consenso», in senso proprio, è **espressione dell'autonomia privata**, suppone, cioè, un **atto di disposizione**, diretta (ad esempio, articolo 5 del Cc, o articolo 50 del Cp) o indiretta (ad esempio, articolo 1144 del Cc), volto a dirimere un possibile conflitto tra due sfere di interesse, in maniera da escludere in concreto l'illiceità di un comportamento astrattamente lesivo di interessi disponibili. Trattandosi, nella specie, di consenso preventivo di tutti i condomini alla partecipazione all'assemblea «in modalità di videoconferenza» di uno, alcuno o di tutti i condomini, sembra che la legge n. 126/2020 abbia inteso necessaria una **autorizzazione legittimante la lesione di un interesse individuale al rispetto del procedimento collegiale**. Non è, quindi, una mera acquiescenza quella imposta dal nuovo sesto comma dell'articolo 63 del Dl n. 104/2020, ma, di più, un **consenso preventivo negoziale di carattere autorizzativo**, che, nei presumibili intenti della norma, dovrebbe funzionare anche come **rinuncia alla reazione** contro la lesione dell'interesse alla regola della collegialità, e, dunque, come **rinuncia al potere di impugnare la delibera** provocandone l'annullamento. Sennonché, non può ammettersi una **rinuncia in via preventiva e anticipata a far valere mediante impugnazione ex articolo 1337 del Cc** un eventuale vizio di invalidità di una futura delibera assembleare.

In sostanza, e per estremizzare.

O la delibera approvata dall'assemblea con la partecipazione di alcuni aventi diritto mediante strumenti di comunicazione è comunque valida, in quanto non contraria alla legge, e allora a nulla serve il previo consenso preventivo di tutti i condomini a ciò.

Oppure la delibera approvata dall'assemblea con la partecipazione di alcuni aventi diritto mediante strumenti di comunicazione è contraria alla legge, e allora il previo consenso preventivo di tutti i condomini non scongiura affatto il

Il termine «consenso», in senso proprio, è espressione dell'autonomia privata, suppone, cioè, un atto di disposizione

Ove l'assemblea avvenga «in modalità di videoconferenza», occorre che il verbale sia redatto dal segretario, sottoscritto dal presidente e trasmesso a tutti i condomini

rischio che siffatta viziata costituzione venga dedotta dagli stessi paciscenti come motivo di impugnazione ex articolo 1137 del Cc, visto che **il dissenso**, che costituisce **presupposto di legittimazione all'impugnativa, va comunque considerato con riguardo al contenuto oggettivo di merito della deliberazione e non rispetto alla regolarità del procedimento collegiale**.

Con riguardo al funzionamento delle **regole che presidiano le procedure assembleari**, previste nell'esclusivo interesse della minoranza, l'esclusione dei consenzienti dal novero dei soggetti legittimati a far valere una loro violazione non risulta giustificabile alla stregua del principio *nemo potest venire contra factum proprium*, né, come visto, può costruirsi sul consenso preventivo offerto una sorta di rinuncia al diritto di impugnare, non potendosi rinunciare *pro futuro* al diritto alla validità della delibera.

Il consenso unanime preventivo alla partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, stabilito dal comma 6 dell'articolo 66 delle disposizioni di attuazione al Cc, non si attegga, dunque, come **nuovo requisito di validità di una delibera altrimenti invalida**, né appare **espressione di un principio di autoresponsabilità** che impedisce il ricorso successivo alla tutela giurisdizionale. Verrebbe da dire: una prescrizione di legge in senso formale che non rivela, però, alcuna reale attitudine ad esprimere norme.

Lo stesso comma 6 dell'articolo 63 dispone che, ove l'assemblea avvenga «in modalità di videoconferenza», occorre che il **verbale sia redatto dal segretario, sottoscritto dal presidente e «trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini** con le medesime formalità previste per la convocazione». Nella disciplina del condominio, fino a oggi, non esisteva alcuna prescrizione legale che imponesse la nomina del segretario o del presidente dell'assemblea. Tanto meno sussisteva, prima come dopo la Riforma del 2012, una norma che stabilisse (a differenza di quanto il codice civile fa all'articolo 2375 per le deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni) che le delibere dell'assemblea dei condomini dovessero constare da verbale sottoscritto dal presidente o dal segretario. L'effetto della sottoscrizione del verbale a opera del presidente, ora richiesta nel solo caso di assemblea in videoconferenza, sarà, comunque, quello di imprimervi il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dal sottoscrittore. Nel verbale si darà atto dei condomini intervenuti "fisicamente", nonché dell'instaurarsi del collegamento a distanza con gli altri aventi diritto, o, ancora, dell'eventuale allontanamento dei partecipanti, soprattutto ai fini del calcolo dei *quorum* costitutivi o deliberativi. La trasmissione (nelle modalità alternative fissate dall'articolo 66, comma 3, delle disposizioni di attuazione al Cc) a tutti i condomini e all'amministratore deroga a quanto stabilito dall'articolo 1137, comma 2, del Cc, il quale contempla la comunicazione della delibera ai soli condomini assenti.

Sospeso il termine per l'approvazione del rendiconto

Con l'apposito articolo 63-bis introdotto dalla legge n. 126 del 2020 (Disposizioni urgenti in materia condominiale. Differimento del termine per adeguamenti antincendio), in particolare al primo comma, si è stabilito che «il **termine di cui al numero 10) dell'articolo 1130 del codice civile è sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza** da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020». Il riferimento è al **termine di centottanta giorni per la convocazione dell'assemblea chiamata ad approvare il rendiconto condominiale** annuale. La norma, come premesso, non contempla, tuttavia, alcuna espressa retroattività. Essa sospende perciò questo termine soltanto dal 14 ottobre 2020 fino alla cessazione dello stato d'emergenza. Se l'amministratore, costretto ormai da mesi dapprima dall'assoluto divieto di ogni forma di riunione e poi dall'obbligo di rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro, non abbia potuto rispettare tale termine nel periodo anteriore al decorso della sospensione *ex legge*, egli dovrà convincere l'assemblea e/o il tribunale che ciò non costituisce comunque grave irregolarità ai fini dell'articolo 1129, comma 1, n. 1, del Cc, allegando la inimitabilità del contestato inadempimento dell'obbligo gestorio per la causa di esclusione di responsabilità di cui all'articolo 91, del Dl n. 18 del 2020, convertito dalla legge n. 27 del 2020.