

Coronavirus e condominio: vademecum Confedilizia

Attività degli amministratori di condominio

Tra i codici Ateco relativi alle attività non sospese dal d.p.c.m. del 22 marzo (e successive modifiche) è assente il numero 68.32.0, relativo ad "amministrazione di condomini e gestione di immobili per conto terzi". Peraltro, il testo del provvedimento dispone che non siano sospese le attività professionali. Il combinato (e confuso) disposto delle due previsioni porta a prudenzialmente ritenere sospesa l'attività degli amministratori condominiali, ferma restando la possibilità di svolgere a distanza almeno una parte delle relative incombenze. **Successivamente all'emanazione del d.p.c.m. del 22 marzo, sul sito Internet del Governo è stata inserita la seguente domanda con risposta:**

"Domanda: Le attività professionali, come per esempio quella di amministratore di condominio, devono essere sospese se svolte nella forma di impresa?"

Risposta: Tutte le attività professionali, a prescindere dalla forma con cui vengono svolte, sono espressamente consentite. Inoltre, l'articolo 1, lett. c) del Dpcm del 22 marzo 2020 prevede che qualsiasi attività, anche se sospesa, può continuare ad essere esercitata se organizzata in modalità a distanza o lavoro agile (circostanza applicabile anche alle amministrazioni condominiali, fatta eccezione per le assemblee di condominio, per le quali si può consultare l'apposita Faq)".

Trattandosi di risposta ufficiale, pur evidentemente in contraddizione con la non inclusione, fra le attività consentite, del codice Ateco relativo all'attività degli amministratori di condominio, si evidenzia come la stessa permetta di considerare possibile lo svolgimento dell'attività in questione. Ciò – da quanto emerge da alcune segnalazioni dal territorio – non trova però rispondenza in caso di controlli su strada, dove si richiede che il codice Ateco dell'attività esercitata sia presente nell'elenco allegato al d.p.c.m. del 22 marzo e successive modifiche.

Partecipazione all'assemblea in videoconferenza

Con un'apposita Faq il Governo 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".

Sul punto si segnala che nessuna norma disciplina la partecipazione di uno o più condòmini all'assemblea condominiale a distanza. Tuttavia, in analogia con quanto previsto in tema di società di capitali dall'art. 2370 c.c. ("Lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione"), ciò può essere ritenuto possibile ove previsto nel regolamento di condominio e sempreché si garantisca agli interessati la possibilità di intervenire nel corso della discussione. E' dubbio, invece, lo svolgimento della riunione di condominio esclusivamente tramite questo mezzo. In senso negativo depone un indirizzo giurisprudenziale secondo cui l'assemblea deve essere sempre convocata in luogo "fisicamente" idoneo a consentire a tutti i condòmini di parteciparvi (Cass. sent. n. 14461 del 22.12.1999).

Attività non sospese

Tra le attività non sospese vi sono quelle delle **imprese di pulizia** e di altre varie professionalità che servono anche per la **manutenzione degli impianti negli stabili**.

Misure igienico-sanitarie in condominio

In tema di misure igienico-sanitarie in condominio, si fa presente la necessità, nell'ottica di contenimento del contagio, di rispettare le misure di cui all'allegato 1 del d.p.c.m. dell'8 marzo, anche dando apposite istruzioni a coloro che svolgono le pulizie nello stabile (portiere, pulitore, impresa di pulizie ecc.).

Di seguito si riporta l'elenco delle misure anzidette, che è opportuno sia affisso in luoghi visibili in condominio:

- a) lavarsi spesso le mani. Si raccomanda di mettere a disposizione in tutti i locali pubblici, palestre, supermercati, farmacie e altri luoghi di aggregazione, soluzioni idroalcoliche per il lavaggio delle mani;
- b) evitare il contatto ravvicinato con persone che soffrono di infezioni respiratorie acute;
- c) evitare abbracci e strette di mano;
- d) mantenere, nei contatti sociali, una distanza interpersonale di almeno un metro;
- e) igiene respiratoria (starnutire e/o tossire in un fazzoletto evitando il contatto delle mani con le secrezioni respiratorie);
- f) evitare l'uso promiscuo di bottiglie e bicchieri, in particolare durante l'attività sportiva;
- g) non toccarsi occhi, naso e bocca con le mani;
- h) coprirsi bocca e naso se si starnutisce o tossisce;
- i) non prendere farmaci antivirali e antibiotici, a meno che siano prescritti dal medico;

l) pulire le superfici con disinfettanti a base di cloro o alcol;

m) usare la mascherina solo se si sospetta di essere malati o se si presta assistenza a persone malate.

A titolo di esempio, costituisce applicazione di tali indicazioni utilizzare l'ascensore dello stabile una persona alla volta e pulire con soluzione alcolica, più volte nell'arco della giornata, la pulsantiera e le maniglie.

Portieri e altri dipendenti del condominio

Si ritiene che l'attuale quadro normativo non comporti la sospensione del lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, tra i quali i portieri e gli addetti alle pulizie. Ciò, sulla base dell'inserimento fra i codici esclusi dalla sospensione del numero 97.

In generale, anche per il settore considerato, vi è la necessità di: incentivare "le ferie e i congedi retribuiti per i dipendenti nonché gli altri strumenti previsti dalla contrattazione collettiva"; assumere "protocolli di sicurezza anti-contagio e, laddove non fosse possibile rispettare la distanza interpersonale di un metro come principale misura di contenimento", adottare "strumenti di protezione individuale"; incentivare le operazioni di sanificazione dei luoghi di lavoro.

Per far fronte a eventuali sospensioni del servizio o a riduzioni di orario, si possono poi utilizzare vari ammortizzatori sociali, previsti in occasione del decreto Cura Italia: accesso alla Cassa integrazione in deroga e permessi vari.

Dal 17 marzo, poi, non si può procedere al licenziamento del proprio dipendente per giustificato motivo oggettivo (tipico è il caso – nel comparto dei dipendenti da proprietari di fabbricati – del licenziamento per soppressione del servizio), essendo ciò espressamente escluso dall'art. 46 del decreto anzidetto.

Ove possibile e con riguardo al più ampio perimetro di applicazione del Ccnl per i dipendenti da proprietari di fabbricati – ci si riferisce, ad esempio, al profilo C) del Ccnl anzidetto: quadri ed impiegati – si segnala anche l'esigenza di massimizzare l'utilizzo delle "modalità di lavoro agile" (sostanzialmente, l'attività svolta dal lavoratore nel proprio domicilio).

I dipendenti in servizio nel mese di marzo avranno poi diritto al bonus di 100 euro.

Si ricorda, infine, che ai dipendenti dovranno essere fornite le informazioni sulla natura del virus e sulle precauzioni minime da adottare. In tal senso si segnala che il Ministero della Salute ha predisposto sul suo sito un decalogo e un opuscolo informativo liberamente scaricabili.

ATTENZIONE: le indicazioni del presente vademecum sono state elaborate sulla base della normativa statale. Si raccomanda di verificare la presenza di eventuali diverse disposizioni regionali o comunali.