

L'AMMINISTRATORE E IL COVID 19

PROFILI DI RISCHIO E
AGGIORNAMENTI SULLE NUOVE DISPOSIZIONI NORMATIVE

05 maggio 2020

Formatore

Avv. Luigi Gallareto

- Il 4 maggio 2020
- Aperture uffici
- Le seconde case, GLI ORTI e le barche
- Prevenzione - Avvisi in condominio
- Privacy
- Pulizia e Sanificazione
- Assemblee online tra mito e realtà
- Manutenzione degli impianti
- Manutenzione straordinaria
- Indicazioni per la manutenzione del verde condominiale (Procedure ANACI-ASSOFLORO)
- I versamenti in assenza di assemblea
- Piscine e spazi condominiali

DI COSA PARLEREMO

Slide Aggiornate al

D.P.C.M. 26/04/2020

pubblicato sulla Gazzetta
Ufficiale, Serie Generale, n. 108
del 27 aprile 2020

Ordinanza Regione Liguria
25/2020 del 03/05/2020

IL 4 MAGGIO NON È STATO UN «LIBERI TUTTI»

- ▶ Rimane l'obbligo di autocertificazione (una nuova!).
- ▶ Ci si può spostare per fare visita ai congiunti, ma dovranno necessariamente essere mantenute le distanze di sicurezza di un metro e la mascherina.
- ▶ Restano vietati gli spostamenti al di fuori della propria Regione, se non per gli oramai noti motivi di comprovata necessità (lavoro, salute, assoluta urgenza).
- ▶ Riaprono parchi, ville e giardini pubblici (salvo diverse decisioni dei Sindaci), ma con ingresso contingentato a poche persone alla volta.
- ▶ Si può fare attività sportiva e motoria all'aperto lontano dalla propria abitazione, mantenendo le distanze di sicurezza di 2 m nel primo caso e di 1m nel secondo, e le passeggiate con le persone con cui si coabita, anche bambini.



IL 4 MAGGIO NON È STATO UN «LIBERI TUTTI»

- ▶ Rimangono vietati gli assembramenti, di qualunque forma, con i Sindaci che potranno intervenire dove necessario per 'chiudere' le aree dove sia impossibile mantenere le distanze.
- ▶ L'art. 3, introduce, al comma 2, l'obbligo di usare protezioni delle vie respiratorie nei luoghi chiusi accessibili al pubblico, inclusi i mezzi di trasporto, e comunque in tutte le occasioni in cui non sia possibile garantire continuativamente il mantenimento della distanza di sicurezza. Non sono soggetti a tale obbligo i bambini al di sotto dei sei anni, nonché i soggetti con forme di disabilità non compatibili con l'uso continuativo della mascherina ovvero i soggetti che interagiscono con i predetti.
- ▶ Possibilità di svolgere celebrazioni funebri, con un numero di partecipanti massimo fissato in 15 persone, indossando le mascherine protettive e possibilmente all'aperto

IL MINISTERO SI RICORDA DEI CONDOMINI

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

Tutte le attività professionali, a prescindere dalla forma con cui vengono svolte, sono espressamente consentite in quanto prevale la natura dell'attività non la forma con cui la stessa si esercita. L'articolo 2, comma 2, del Dpcm 26 aprile 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).

QUINDI POSSO APRIRE L'UFFICIO?

Con la comunicazione del 20 marzo u.s. ANACI rispondeva a questa domanda in modo semplice

Per l'incolumità di tutti è necessario che nessuno (condomini, fornitori ecc.) possa entrare all'interno degli studi fino alla cessazione dell'emergenza.

Il consiglio è tuttora validissimo. Non vi sono motivi validi per non rispettarla.

Vi sono delle precauzioni da seguire per tutti coloro i quali, adducendo motivi che ritengono sufficienti, intendano riaprire il proprio studio al ricevimento del pubblico.



INDICAZIONI PRECAUZIONALI DI MASSIMA

Si tratta solo di proposte elaborate attraverso l'analisi di diversi testi

Siate certi, se avete dipendenti, che lo RSPP abbia dato tutte le informazioni necessarie a questi per la prevenzione dal contagio e lo svolgimento del lavoro secondo gli standard di sicurezza, con particolare riferimento alle regole dettate per la quarantena e, in generale, per lo stato di salute di ciascuno.

In ogni stanza dovrà essere sempre rispettata un'adeguata distanza fisica tra le persone, anche attraverso modalità di turnazione di presenze.

Per arrivare in ufficio va privilegiato, ove possibile, l'utilizzo di mezzi privati; nel caso di utilizzo di mezzi pubblici, si raccomanda di osservare i protocolli di sicurezza.

Non permettete l'ingresso di addetti alla consegna (corrieri, fattorini), i quali potranno lasciare le consegne fuori dalla porta dello studio ovvero in una zona dedicata.

Se potete non utilizzate gli ascensori e, se indispensabile, con una sola persona per volta.

In ufficio entrate muniti di mascherina, e lavate subito le mani con detergenti specifici.



INDICAZIONI PRECAUZIONALI DI MASSIMA

Eventuali guanti utilizzati all'esterno vanno immediatamente cestinati.

La mascherina può essere tolta soltanto quando si è da soli nella propria stanza. In tutti gli altri casi occorre indossarla.

I locali vanno arieggiati il più possibile e comunque va attuata ogni più opportuna modalità che permetta il ricambio dell'aria.

L'uso dei locali comuni (fotocopiatrici, bagni, cucina) dovrà essere effettuato con il rispetto delle più opportune norme igienico-sanitarie.

E' consigliabile evitare riunioni fisiche, se le modalità di gestione dell'ufficio lo richiedono organizzate le relative riunioni in videoconferenza (si anche ognuno dalla propria scrivania).

Avvisate che, secondo le prescrizioni governative, in ufficio non si può accedere con febbre pari o superiore ai 37,5 gradi, nonché in caso di tosse, dolori articolari / muscolari anomali o comunque uniti a febbre o tosse, così come in presenza di congiuntivite o disturbi al gusto o all'olfatto. In ogni caso di dubbio non ci si potrà recare in ufficio e bisognerà consultare il proprio medico curante.



INDICAZIONI PRECAUZIONALI DI MASSIMA

Le parti in cui entrano i terzi debbono essere delimitate e devono essere sottoposte ad adeguata pulizia quotidiana.

Le persone non debbono essere in grado di sporgersi sulla scrivania o sulla reception che potranno essere bloccate con apposite strutture in plexiglas trasparente.

Impedite l'uso dei servizi igienici agli estranei

Nel caso in cui doveste accorgervi della presenza di una persona con COVID-19 all'interno dei locali aziendali, sarà necessario effettuare procedure di sanificazione approfondite dei locali dove ha stazionato, attraverso una pulizia accurata delle superfici ambientali con acqua e detergente, seguita dall'applicazione di disinfettanti comunemente usati a livello ospedaliero, come l'ipoclorito di sodio - 0.1% -0,5% così come suggerito dall'OMS.

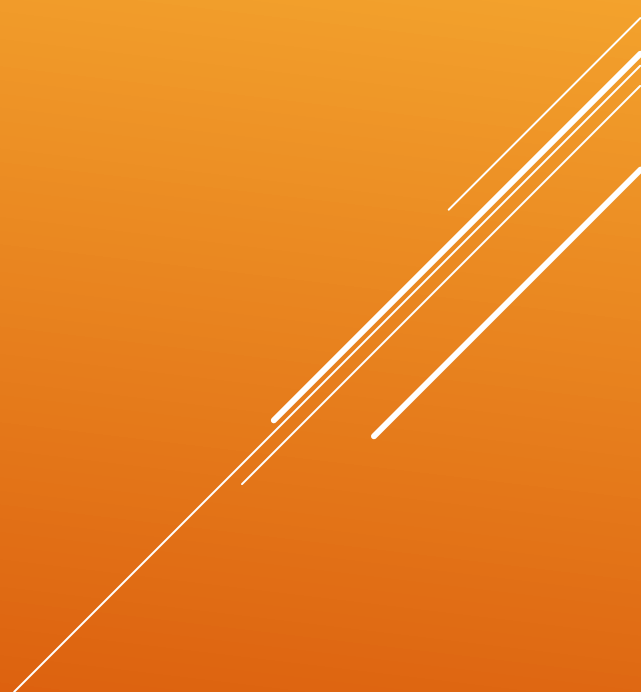
Una volta proceduto a disinfettare gli ambienti, questi dovranno poi essere oggetto di ventilazione, così come spiegato dal Ministero del Salute, nella circolare n. 5443 del 22 febbraio 2020.

LE SECONDE CASE, GLI ORTI E LE BARCHE

Il principio cardine del D.P.C.M. 26/04/2020 dal 4 maggio resta che gli spostamenti si fanno per motivi di salute, lavoro o necessità. Lo spostamento alla seconda casa non è una necessità.

L'ordinanza della Regione Liguria, tuttavia, consente di “spostarsi sul territorio regionale per raggiungere le seconde case di proprietà per lo svolgimento di attività di manutenzione e riparazione ed è obbligatorio il rientro in giornata”.

Stesso principio vale per la cura degli orti e la manutenzione delle imbarcazioni, motivi per cui oggi è già permesso abbandonare il proprio comune di residenza.



PREVENZIONE ED AVVISI IN CONDOMINIO

Vorrei essere chiaro: L'amministratore non ha compiti di Polizia

Non ci sono obblighi di comunicazione all'amministratore se vi è un malato all'interno del condominio

Non ci sono obblighi di comunicazione all'amministratore se vi è un soggetto in quarantena preventiva all'interno del condominio

Non vi è obbligo di avvisare i condomini se si è a conoscenza di un caso di Covid19 all'interno del condominio.

Ritengo sarebbe comunque utile che l'amministratore metta in bacheca degli avvisi su come comportarsi in questo periodo

PREVENZIONE ED AVVISI IN CONDOMINIO

Vorrei essere chiaro: L'amministratore non ha compiti di Polizia

Non ci sono obblighi di comunicazione all'amministratore se vi è un malato all'interno del condominio

Non ci sono obblighi di comunicazione all'amministratore se vi è un soggetto in quarantena preventiva all'interno del condominio

Non vi è obbligo di avvisare i condomini se si è a conoscenza di un caso di Covid19 all'interno del condominio.

Ritengo importante che l'amministratore avvisi con un apposito cartello che l'uso dell'ascensore è limitato ad un condomino alla volta, salvo che lo utilizzino persone che vivono insieme.

Ritengo sarebbe comunque utile che l'amministratore metta in bacheca degli avvisi su come comportarsi in questo periodo.

COSA METTO NELL'AVVISO?

Indicazioni di massima, generiche e valide sempre, ecco un decalogo di esempio:

1. Lavarsi spesso le mani.
2. Evitare il contatto ravvicinato con persone che soffrono di infezioni respiratorie acute.
3. Evitare abbracci e strette di mano.
4. Mantenere, nei contatti sociali, una distanza interpersonale di almeno un metro.
5. Praticare l'igiene respiratoria (starnutire e/o tossire in un fazzoletto evitando il contatto delle mani con le secrezioni respiratorie).
6. Non toccarsi occhi, naso e bocca con le mani
7. Non prendere farmaci antivirali e antibiotici, a meno che siano prescritti dal medico
8. Pulire le superfici con disinfettanti a base di cloro o alcol
9. E' fortemente raccomandato in tutti i contatti sociali, utilizzare protezioni delle vie respiratorie come misura aggiuntiva alle altre misure di protezione individuale igienico-sanitarie.
10. Utilizzare l'ascensore una persona alla volta (salvo appartenenti al medesimo nucleo familiare)

PRIVACY

Nella «*Raccolta delle principali disposizioni adottate in relazione allo stato di emergenza epidemiologica da Covid-19 aventi implicazioni in materia di protezione dei dati personali*» (Aggiornato al 29 aprile 2020) del Garante per la protezione dei dati personali la parola «condominio» e la parola «amministratore» non compaiono (266 pagine di disposizioni normative).

Nella pagina della FAQ, alla data odierna

(<https://www.garanteprivacy.it/temi/coronavirus/faq>)

il condominio non è menzionato, né lo è l'amministratore

PRIVACY

Chi accusa i sintomi del Covid-19 non è tenuto a comunicarlo all'amministratore, né ai singoli condòmini, né, ancora l'amministratore, avuto conoscenza "informale" o sospetta di un caso tra condòmini all'interno del condominio, è tenuto, a sua volta, a sostituirsi al medesimo per darne diffusione agli altri condòmini; questo perché si parla comunque di dati sanitari e, pertanto, considerati "particolari".

L'art. 9 del GDPR consente di trattare i dati particolari anche senza ottenere il consenso dell'interessato laddove: "c) il trattamento è necessario per tutelare un interesse vitale dell'interessato o di un'altra persona fisica qualora l'interessato si trovi nell'incapacità fisica o giuridica di prestare il proprio consenso";

PRIVACY

Il dubbio che può avere un amministratore è se può comunicare ad altri il nominativo di un condomino malato, ovvero se può confermare la notizia su richiesta di altri condomini.

La risposta è che l'amministratore NON è tenuto a farlo.

Se non lo fa e rispetta la privacy del malato e non incorre in sanzioni.

Può comunicare, se questo non viola la privacy, l'esistenza di un caso conclamato di Covid19 nel condominio per richiamare i condomini alla massima attenzione (es. le persone in quarantena nei condomini ad Alassio di cui parlavano i telegiornali)

PULIZIE IN CONDOMINIO (E NON SOLO)

Verificate (con scambio di email) con l'azienda che si occupa delle pulizie che abbiano i DPI per operare in sicurezza all'interno del condomino.

Assicuratevi (sempre via email) che abbiano indicazioni chiare sulla necessaria attenzione da porre alla pulizia, con i prodotti indicati dal Ministero, delle superfici che potrebbero venire a contatto con le mani o con le mucose, quali, ad esempio, le pulsantiere, i corrimano, le ascensori, i citofoni, etc...

Nel caso in cui l'impresa di pulizia si rifiuti di svolgere il proprio servizio occorre chiedere che il rifiuto venga messo per iscritto (ad es. PEC) e, poi, cercare altra impresa senza perdere tempo.

Una volta trovata un'altra impresa disponibile, notificare per iscritto (PEC o RR) alla ditta appaltatrice originaria dichiarando che, considerato il loro inadempimento sospenderete il pagamento di oggi fattura ulteriore.

Portate quindi la questione alla prima assemblea per sentirla deliberare in merito.

Considerate che è legittima la richiesta di un aumento del corrispettivo ove proporzionato al maggior lavoro o a maggiori costi.

CIRCOLARE MINISTERO DELLA SALUTE N. 5443 DEL 22 FEBBRAIO 2020

Pulizia in ambienti sanitari

In letteratura diverse evidenze hanno dimostrato che i Coronavirus, inclusi i virus responsabili della SARS e della MERS, possono persistere sulle superfici inanimate in condizioni ottimali di umidità e temperature fino a 9 giorni. Un ruolo delle superfici contaminate nella trasmissione intraospedaliera di infezioni dovute ai suddetti virus è pertanto ritenuto possibile, anche se non dimostrato.



PULIZIA DI AMBIENTI NON SANITARI

In stanze, uffici pubblici, mezzi di trasporto, scuole e altri ambienti non sanitari dove abbiano soggiornato casi confermati di COVID-19 prima di essere stati ospedalizzati verranno applicate le misure di pulizia di seguito riportate.

A causa della possibile sopravvivenza del virus nell'ambiente per diverso tempo, i luoghi e le aree potenzialmente contaminati da SARS-CoV-2 devono essere sottoposti a completa pulizia con acqua e detersivi comuni prima di essere nuovamente utilizzati. Per la decontaminazione, si raccomanda l'uso di ipoclorito di sodio 0,1% dopo pulizia. Per le superfici che possono essere danneggiate dall'ipoclorito di sodio, utilizzare etanolo al 70% dopo pulizia con un detersivo neutro.



PULIZIA DI AMBIENTI NON SANITARI

Durante le operazioni di pulizia con prodotti chimici, assicurare la ventilazione degli ambienti. Tutte le operazioni di pulizia devono essere condotte da personale che indossa DPI (filtrante respiratorio FFP2 o FFP3, protezione facciale, guanti monouso, camice monouso impermeabile a maniche lunghe, e seguire le misure indicate per la rimozione in sicurezza dei **DPI** (svestizione). Dopo l'uso, i DPI monouso vanno smaltiti come materiale potenzialmente infetto.

Vanno pulite con particolare attenzione tutte le superfici toccate di frequente, quali superfici di muri, porte e finestre, superfici dei servizi igienici e sanitari. La biancheria da letto, le tende e altri materiali di tessuto devono essere sottoposti a un ciclo di lavaggio con acqua calda a 90°C e detergente. Qualora non sia possibile il lavaggio a 90°C per le caratteristiche del tessuto, aggiungere il ciclo di lavaggio con candeggina o prodotti a base di ipoclorito di sodio).

SANIFICAZIONE NEL CONDOMINIO

In tempi normali l'attività di disinfestazione condominiale ha cadenza annuale ed è programmata in anticipo, così come la deblatizzazione e la derattizzazione.

la legge n.82 del 25 gennaio 1994 disciplina tutte le attività inerenti la pulizia, la sanificazione degli spazi condominiali e l'eventuale derattizzazione e attribuisce la responsabilità all'amministratore condominiale.

E', quindi, una pratica obbligatoria che ogni amministratore deve adempiere ripartendo le spese per gli spazi comuni.

In pratica, l'intervento di disinfestazione dei condomini rientra tra le attività di manutenzione ordinaria, anche se potrebbe richiedere l'aggiunta di interventi straordinari in caso di sospetto di infestazione.

SANIFICAZIONE NEL CONDOMINIO

Generalmente, prima di procedere ad interventi di disinfestazione straordinaria l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea condominiale e comunicare i preventivi di spesa, ma la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 24654 del 3/12/2010, gli ha riconosciuto il potere di intervenire, a fronte di particolari urgenze, anche senza la preventiva approvazione dell'assemblea.

In tal caso l'amministratore è comunque tenuto ad avvisare i condòmini circa data ed ora dell'intervento, in quanto gli interventi in questione possono prevedere l'uso di sostanze potenzialmente tossiche per cui è consigliabile evitare o limitare l'accesso ai locali trattati.

Nell'attuale contingenza del pericolo da Covid 19, l'amministratore può richiedere preventivamente alla ditta di pulizie l'utilizzo di prodotti idonei (giuste indicazioni del Ministero) per sanificare periodicamente tutti gli spazi e le superfici dell'edificio, e far ratificare tale decisione in una successiva assemblea condominiale.

ASSEMBLEE ONLINE TRA MITO E REALTÀ

Nessuna norma autorizza (o vieta) le assemblee via internet, così come non si ha notizia di sentenze. Pertanto, occorre operare con la massima cautela:

a) evitare che i condomini per la partecipazione all'assemblea si radunino tutti o in parte in una abitazione o in un locale comune del condominio. Qualora questo punto non possa essere rispettato l'assemblea non può assolutamente essere tenuta;

b) nominare presidente e segretario della assemblea; sarebbe opportuno se le condizioni di sicurezza sono rispettate almeno un metro di distanza e il locale è igienicamente salubre che siano nella stessa postazione. Verbale da farsi in fogli bianchi numerati e siglati dal presidente e segretario;

c) accertarsi che tutti gli aventi diritto abbiano una connessione internet; se qualcuno non ha la connessione non può recarsi da un vicino in quanto il DPCM 8, 9, 11 marzo lo vieta;

d) accertarsi che tutti gli aventi diritto siano dotati di un loro computer, tablet o smartphone che abbia "banda" sufficiente per visualizzare e sentire in modo chiaro tutti coloro che sono collegati;

ASSEMBLEE ONLINE TRA MITO E REALTÀ

- e) verificare che il presidente controlli costantemente la presenza a monitor di tutti: se qualcuno si allontanasse deve essere indicato a verbale;
- f) controllare costantemente che nessuno abbia perso la connessione o che non possa sentire quanto si discute;
- g) prima di iniziare fare test per accertare che tutti sentano e vedano tutti i partecipanti;
- h) accertarsi, nel corso della seduta, che sia possibile scambiare i documenti i quali devono essere visualizzabili da tutti durante la riunione;
- i) accertarsi, in sede di votazione, che tutti abbiano sentito la mozione che il presidente ha posto in votazione, che venga rilevato e registrato il voto di ciascuno e che si trascrivano: favorevoli e m/m.., contrari e m/m.., astenuti e m/m...

ASSEMBLEE ONLINE TRA MITO E REALTÀ

Tutto quanto sopra deve sussistere per tutta la durata. In difetto la delibera non può essere assunta. Sarebbe bene che il presidente leggesse le delibere assunte prima che si firmi il verbale con la sua firma è quella del segretario.

Viste le difficoltà operative e procedurali, si consiglia, se non in casi di estrema urgenza, di non usare attualmente tale procedura.

Sicuramente la tecnologia e il diritto consentiranno di trovare soluzioni più agevoli se l'emergenza sanitaria si dovesse aggravare e prolungare nel tempo.

Occorre tenere in seria considerazione che convocando e tenendo assemblee da remoto senza osservare diligentemente tutte le accortezze segnalate, le stesse potrebbero poi risultare oggetto di impugnazione al termine del periodo di sospensione dei termini.

MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

Potrebbe essere possibile sospendere la manutenzione degli impianti purché non siano in scadenza e non creino disagio alle persone. Per il resto è consigliabile rinviare gli interventi a meno che non rivestano il carattere di urgenza o non siano prodromici a interventi necessari.

Le ditte incaricate per la manutenzione degli ascensori, centrali termiche, impianti di addolcimento, impianti di sollevamento, cancelli, presidi antincendio ecc. devono garantire le visite di manutenzione e le verifiche periodiche, stabilite per legge, in modo che l'amministratore sia esente da responsabilità in caso di incidente nel caso in cui tali visite non fossero state effettuate. Se le ditte si rifiutano o le sospendono arbitrariamente, occorre richiedere una comunicazione scritta ove siano indicate le motivazioni.



MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Dal 4 maggio 2020 è ripartito tutto il settore delle costruzioni e del commercio all'ingrosso funzionale alle costruzioni.

La ripresa di lavori pubblici e privati dovrà avvenire in sicurezza, nel rispetto delle previsioni del nuovo Protocollo del 24 aprile (contenuto nell'allegato 7 del decreto) che riporta le regole per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid19 nei cantieri.

Chiedete conferma scritta al vostro responsabile della sicurezza del rispetto del citato protocollo da parte delle ditte appaltatrici dei lavori.

Per quel che riguarda il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) e tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, in scadenza tra il 31 gennaio e il 15 aprile 2020, essi conservano la loro validità fino al 15 giugno 2020 (art. 103, comma 2, d.l. 17 marzo 2020, n.18).

INDICAZIONI PER LA MANUTENZIONE DEL VERDE CONDOMINIALE (PROCEDURE ANACI-ASSOFLORO)

Preso atto che il DPCM del 14 aprile 2020 ha consentito la ripresa dell'attività di CURA E MANUTENZIONE DEL PAESAGGIO con Codice ATECO 81.3 e fatti salvi tutti gli obblighi previsti dalle disposizioni emanate per il contenimento del COVID-19, in mancanza di disposizioni specifiche per l'esecuzione di attività di manutenzione del verde, ANACI e ASSOFLORO hanno redatto un documento che ha lo scopo di aiutare gli Amministratori di condominio e le imprese di giardinaggio ad adottare tutte le procedure ed i comportamenti necessari al contrasto e al contenimento della diffusione del COVID-19 nello svolgimento delle attività di manutenzione del verde di pertinenza dei condomini.

A tale proposito, ANACI ha ritenuto opportuno inserire nelle procedure anche una scheda relativa ai benefici fiscali per le spese di manutenzione del verde.

Con i migliori saluti.

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

I VERSAMENTI IN ASSENZA DI ASSEMBLEA

Nel caso in cui i condomini si lamentino perché devono versare le rate emesse dall'amministratore ed in scadenza, in assenza di delibere che ne abbiano approvato i bilanci (preventivi o rendiconti), occorre inviargli la circolare fatta pervenire dalla sede ANACI. Si devono approntare i rendiconti ed i preventivi ed inviarli in attesa di futura approvazione.

ANACI suggerisce di chiedere un anticipo di una rata pari a quella dell'esercizio preventivo dell'anno precedente, in attesa della approvazione dei bilanci consuntivi nonché l'invio dei rendiconti che possono essere redatti (vista la scarsità dei dipendenti di studio e la possibilità che tutti non sono ancora in grado di effettuare i rendiconti da casa), così da poterli inviare ai singoli condomini, anche a mezzo dei servizi postali in quanto molti condomini non sono provvisti di sistemi informatici adeguati.

Se l'emergenza dovesse continuare e non si può tornare alla normalità di poter convocare le assemblee per approvare i consuntivi e rendiconti, si renderà necessario inviare una seconda rata di acconto e forse una terza.

ANACI rammenta ai propri Associati di essere come sempre trasparenti, in tutte le situazioni possibili, di fornire tutte le spiegazioni e documenti e, laddove possibile, procedere alla loro trasmissione con ogni mezzo. Tutte le norme vigenti in materia di condominio non sono assolutamente abrogate in conseguenza dell'attuale situazione di emergenza.

I VERSAMENTI IN ASSENZA DI ASSEMBLEA

Ove i condomini non corrispondano le rate richieste potete «metterli in mora». Il fatto che il rendiconto non sia approvato non li esime infatti dal sostenere *pro quota* le spese della comunione.

L'obbligo dei partecipanti al condominio di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio ex art. 1123, comma 1, c.c.

PISCINE E SPAZI CONDOMINIALI

Il DL 19/2020 ha vietato ogni altra forma di riunione in luogo pubblico o privato, anche di carattere culturale, ludico, sportivo, ricreativo e religioso; questo significa che non è ammessa neppure l'organizzazione di feste private all'interno delle abitazioni.

In oggi è da ritenere ammissibile un uso turnario del campo da tennis (ma non degli spogliatoi o delle docce) e di ogni luogo condominiale ove sia possibile praticare attività sportiva individuale all'aperto.

Sulle piscine la questione è al momento in discussione e confidiamo vengano date delle direttive a breve. Al momento costituiscono luogo di aggregazione e pertanto non si possono tenere in uso

BIBLIOGRAFIA

ANACI <http://www.anaci.it>

Ministero della salute <http://www.salute.gov.it/>

Regione Liguria <https://www.regione.liguria.it/>

Garante per la protezione dei dati personali
<https://www.garanteprivacy.it/>

Ministero dell'Interno <https://www.interno.gov.it/it>

Governo Italiano <http://www.governo.it/>



| Ivaldo | Siri | Gallareto |

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Le slide saranno disponibili sul sito
www.studiolegaleisg.it

GRAZIE PER LA VOSTRA
ATTENZIONE!

IL TEST

L'amministratore è tenuto a comunicare ai propri condomini il nominativo della persona affetta da Covid che risiede nello stabile?

1) Si

2) No

3) No, ma può informarli della presenza di persone positive e richiamarli alla massima attenzione nell'attuazione delle misure di prevenzione

IL TEST

Ove l'amministratore ritenga necessaria la sanificazione dei locali comuni è tenuto a comunicarlo ai condomini?

1) No

2) Si, ma non ha bisogno della loro approvazione

3) No, ma deve comunicarlo ai consiglieri ove nominati

IL TEST

Qualora la ditta di pulizie appaltatrice dei lavori nel condominio si rifiuti di effettuare i lavori nello stabile l'amministratore perché non attrezzata

- 1) Lo comunica ai condomini
- 2) Ne prende atto e relaziona l'assemblea, non appena sarà possibile convocarla, della problematica
- 3) Richiede una comunicazione scritta a riguardo e provvede a ricercare una ditta abilitata ad effettuare le pulizie

IL TEST

L'amministratore può tenere chiusi i propri uffici?

1) Si

2) No

3) Si, purché garantisca a chi vuole pagare per contanti presso il suo ufficio la possibilità di farlo

IL TEST

Secondo le vigenti normative è possibile effettuare un'assemblea condominiale?

- 1) Sì, ove si rispetti la distanza di un metro tra le persone
- 2) No, le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza
- 3) No, in nessun caso