

Sede Nazionale

**IL C.S.N. Centro Studi Nazionale**

**Roma, 20 marzo 2020**

**COVID-19 – CORONAVIRUS**  
**ULTERIORI UTILI INFORMAZIONI DA SEGUIRE**  
**NELL' ATTUALE**  
**EMERGENZA**

**ASSEMBLEE DA REMOTO**

- Le assemblee da remoto: una soluzione o un problema?  
Nessuna norma autorizza (o vieta) le assemblee via internet, così come non si ha notizia di sentenze. Pertanto, occorre operare con la massima cautela e pertanto:
  - 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;
  - 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...

**Formattato:** Motivo:  
Trasparente

**Formattato:** Colore  
carattere: Nero

La storia di ANACI inizia da qui



Sede Nazionale

**IL C.S.N. Centro Studi Nazionale**

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 sicuramente 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.

**ACCESSO AGLI STUDI DEGLI AMMINISTRATORI**

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

**RICHIESTA DI VERSAMENTI IN ASSENZA DI ASSEMBLEA**

- Nel caso in cui i condomini si lamentino perché devono versare le rate emesse dall'amministratore e 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 approntate 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.

La storia di ANACI inizia da qui



Sede Nazionale

**IL C.S.N. Centro Studi Nazionale**

## **ASCENSORE**

- L'amministratore non può impedire/limitare l'utilizzo di un impianto, anzi deve garantirne il regolare funzionamento con l'ausilio delle ditte di manutenzione. Può consigliare che questo venga utilizzato con diligenza e attenzioni necessarie ad evitare gli assembramenti e può invitare i condomini e le persone non conviventi ad utilizzare la cabina uno per volta; eventualmente, utilizzato l'ascensore e giunti in casa, disinfettare subito le mani con prodotti a base di alcol o amuchina.

## **IMPRESE DI PULIZIA**

- Nel caso in cui l'impresa di pulizia si rifiuti di svolgere il proprio servizio occorre, prima insistere e, poi, cercare altra impresa senza perdere tempo. Una volta trovata un'altra disponibile, notificare per iscritto meglio con PEC alla ditta "renitente" il suo comportamento sospendendo le clausole contrattuali e **relativo pagamento** fino alla convocazione della prima assemblea per sentirla deliberare in merito, in quanto si è rifiutata di effettuare un servizio non impedito dai provvedimenti per l'emergenza. Anzi, il comportamento della ditta sarebbe dovuto essere più responsabile e, con le dovute precauzioni (mascherine, guanti e con prodotti specifici), avrebbe dovuto proporre qualche passaggio in più con interventi di sanificazione sui mancorrenti, negli ascensori, sulle porte, sulle maniglie e su tutte le parti comuni a rischio, visto il maggior utilizzo conseguente al più grande numero di utenti presenti all'interno dell'edificio.
- Nel caso in cui l'impresa di pulizie chieda una dichiarazione dall'amministratore circa la presenza nel condominio di contagiati da COVID-19, l'Amministratore si deve astenere dal rilasciarla. Non è assolutamente l'amministratore che deve fornire queste informazioni, ma i medici specialistici. Il responsabile dell'impresa di pulizie deve comunque munire i propri dipendenti dei D.P.I. (Dispositivi di Protezione Individuale) e fornire le relative formazioni e informazioni e autorizzazioni per recarsi nei condomini con il relativo modulo di certificazione ministeriale.
- Nel caso in cui l'amministratore non trovi imprese di pulizie che siano disposte ad eseguire gli interventi, occorre poter documentare che sono state inviate richieste ad imprese specializzate in disinfestazione, per quanto possibile. Successivamente si devono informare i condomini di tutte le difficoltà incontrate e quanto fatto per risolverle. ANACI chiede agli amministratori di essere **sempre responsabili**, peraltro come fatto in ogni circostanza, e di adoperarsi a risolvere i problemi essenziali delle persone, oltre quelli riguardanti la vivibilità all'interno del Condominio amministrato.

La storia di ANACI inizia da qui



Sede Nazionale

**IL C.S.N. Centro Studi Nazionale**

- Nel caso non si trovi nessuno disposto ad effettuare le disinfestazioni delle parti comuni, occorre avvertire i condomini di quanto è stato fatto e risolvere quanto prima la problematica con personale qualificato che sia in possesso dei D.P.I. (dispositivi di protezione individuale) e utilizzi prodotti certificati.

**IMPRESE DI MANUTENZIONE**

- 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.

**OBBLIGHI DI INFORMAZIONE**

- Nel caso in cui i condomini rilevino un inadempimento da parte dell'Amministratore in quanto non abbia provveduto ad informare i condomini circa le cautele da adottare occorre sottolineare come queste informazioni sono ampiamente fornite dagli organi di informazione. ANACI ha inviato un vademecum e delle circolari, dove sono state richiamate norme di comportamento previste nei DPCM 8, 9, 11 e 17 marzo 2020 che possono essere inviate, volendo, anche ai condomini. L'ANACI continuerà ad effettuare circolari informative al fine di informare e aggiornare l'amministratore, affinché possa tenere una linea uniforme di comportamento. L'amministratore, ove le reputi necessario, può informare con le indicazioni acquisite i propri condomini amministrati.
- L'Amministratore non è tenuto ad avvertire i condomini se nel Condominio vi è o meno un abitante contagiato. In questi casi, se ne viene informato, ANACI suggerisce all'amministratore di informare i famigliari dell'obbligo di legge in questi casi, al fine di far loro provvedere alle segnalazioni conseguenti o prendere iniziative più adeguate per il contenimento e per la tutela della salute degli altri condomini.
- Comunicare ai Condomini lo stato di salute di un singolo rappresenta trattamento di una categoria particolare di dato (ex sensibili). Se l'Amministratore non è in possesso di un

La storia di ANACI inizia da qui





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

**IL C.S.N. Centro Studi Nazionale**

esplicito consenso del singolo condomino (GDPR 679/2016 art. 9) deve astenersi dal prendere iniziative in tale direzione. Pertanto, l'amministratore deve avere un comportamento responsabile rispetto alla grave emergenza sanitaria, attivandosi per quanto è nelle sue possibilità, affinché sia fatto il possibile per tutelare la salute di tutti ed evitare responsabilità penali per negligenza o per non aver agito pur sapendo.

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>

