



**ANACI**  
Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari  
Sede provinciale di  
**PALERMO**

# Centro Studi Palermo

Pubblicazione n.1/2021

## Linee guida, adempimenti dell'amministratore relativamente alla gestione delle parti e dei servizi comuni finalizzati al contenimento Covid-19.

1. Gestione igienico sanitaria e pulizie delle parti comuni e impianti– eventuali estensioni della gestione ordinaria;
2. Regolamentazione e gestione di altri servizi e impianti– eventuali estensioni della gestione ordinaria;
3. Gestione degli interventi che prevedono l'accesso alla proprietà privata – adempimenti fornitori;
4. Regolamentazione straordinaria dei comportamenti da tenere nelle parti comuni;
5. Gestione delle riscossioni quote in Condominio;
6. Gestione delle assemblee condominiali;

**Individuazione degli obblighi dell'amministratore nell'espletamento del mandato e dispense; configurazione di reale "emergenza" che coinvolge il Condominio e il suo legale rappresentanze e adempimenti che rientrano nei doveri e attribuzioni dello stesso.**

7. Assembramenti su parti comuni e su proprietà privata;
8. Gestione delle comunicazioni e/o notizie in merito alla presenza di persone affette da Covid-19;
9. Casi in cui vige l'obbligo per l'amministratore di inviare comunicazioni o richieste di intervento ad enti pubblici, sanitari o A.G. e relative dispense;
10. Assembramenti su parti comuni e su parti private derivanti da attività commerciale;

## 1. Gestione igienico sanitaria e pulizie delle parti comuni e impianti– eventuali estensioni della gestione ordinaria;

L' argomento assume particolare forma e rilevanza con riferimento allo straordinario stato di emergenza venutosi a creare. Il tema ormai ricorrente tra i professionisti amministratori è quello di identificare quale sia il legittimo "spazio di manovra" entro il quale operare e diramare circolari e direttive per la corretta gestione degli impianti e dei servizi. Il tema da trattare è pertanto quello di inquadrare **limiti o estensioni sulle attribuzioni e i doveri dell'amministratore nel commissionare interventi straordinari di pulizia, disinfezione e/o sanificazione di impianti e parti comuni.**

Preliminarmente si ricorda che nel caso in cui l'Amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, c.c. abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del Condominio, **quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al Condominio.** Laddove, invece, i lavori eseguiti da terzi su disposizione dell'Amministratore non posseggano il requisito dell'urgenza, il relativo rapporto obbligatorio non è riferibile al Condominio, trattandosi di atto posto in essere dall'Amministratore al di fuori delle sue attribuzioni, attesa la rilevanza esterna delle disposizioni di cui agli artt. 1130 e 1135, comma 2, c.c. (Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 2017, n. 2807).

Il potenziamento dell' ordinario servizio di pulizia condominiale con uso di prodotti mirati ad una maggiore disinfezione dei locali, per quanto possa produrre piccole maggiorazioni di costo, rientra certamente in gestione ordinaria, mentre è forse più corretto identificare come lavoro e servizio straordinario la sanificazione di tutti i locali condominiali, un intervento che certamente produce una maggiorazione di costo una tantum limitato al singolo intervento e spropositato vista la fattispecie e gli effetti utili in un tempo limitato.

Il tema è dunque quello di stabilire quando e in che termini l'amministratore può e/o deve commissionare tali interventi **obbligando il Condominio** ad una spesa senza incorrere in contestazioni da parte dei condomini.

- a. Certamente **è riscontrabile un carattere d'urgenza** nel momento in cui l'amministratore apprende da fonte certa la presenza di un caso Covid19 in Condominio, e dunque l'eventuale transito avvenuto o in divenire, di tale soggetto o di soggetti sanitari terzi presso il Condominio. Una commissione di tale attività da parte dell'amministratore apparirebbe inattaccabile.
- b. **Non è riscontrabile un carattere d'urgenza** nel momento in cui l'amministratore non ha notizia di possibili casi in Condominio che possano giustificare la commissione e la relativa spesa, pertanto in assenza di preciso deliberato assembleare l'amministratore dovrà effettuare una valutazione personale che, in caso di commissione degli interventi, venga poi supportata da una successiva ratifica dell'assemblea dei condomini.

In conclusione, a meno che non vi siano sopravvenute superiori ordinanze del Comune (come è accaduto in diversi altri comuni d' Italia), se non vi è un riscontrato caso Covid19 in Condominio, l'amministratore dovrebbe agire programmando dei cicli di sanificazione **se gli stessi siano stati preventivamente previsti e approvati dall'assemblea dei condomini** oppure, se l'amministratore sulla scorta del numero di richieste ricevute e personali indagini, ha relativa certezza che tali commissioni **verranno ratificate** dalla futura assemblea.

In ogni caso, l'amministratore **è tenuto ad avvisare i condomini 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, inoltre, l'Amministratore può concordare preventivamente con la ditta di pulizie i prodotti idonei da utilizzare per sanificare periodicamente tutti gli spazi e le superfici dell'edificio, e far ratificare tale decisione in una successiva assemblea condominiale.

Ed ancora, proprio per la sicurezza, **spetta all'amministratore assicurarsi che dipendenti, addetti alle pulizie, giardinieri, fornitori e tutti coloro che prestano servizio nel Condominio siano tutti dotati dei dispositivi di protezione.**

## **2. Regolamentazione e gestione di altri servizi e impianti– eventuali estensioni della gestione ordinaria;**

Sulla scorta delle premesse di cui al punto 1 il tema specifico da trattare è quello di inquadrare i limiti o estensioni sulle attribuzioni e i doveri dell'amministratore nel porre direttive o divieti sulle modalità d'uso degli impianti elevatori condominiali e su altri eventuali impianti comuni.

L'art. 1130 n. 2 c.c. attribuisce all'amministratore un potere/dovere specifico riguardo alle parti comuni, cioè quello di disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini. Ad esempio la salubrità del cabinato ascensore rientra certamente negli obblighi e responsabilità dell'amministratore derivanti dall'obbligo di custodia, di conseguenza disciplinare l'uso rientra pienamente nei doveri e poteri del mandato. Si suggerisce agli amministratori di diramare a mezzo circolare l'uso un condomino alla volta dell'impianto ascensore, eccetto che si tratti di parenti residenti nello stesso immobile. Tali principi generali sulla legittimità e autorità straordinaria dell'amministratore si ritiene siano estendibili alla gestione e disciplina di qualsiasi altro impianto condominiale ad uso comune.

## **3. Gestione degli interventi che prevedono l'accesso alla proprietà privata – adempimenti fornitori;**

3.1- Comunicazioni e accordi con il condomino;

3.2- Adempimenti e accordi con le imprese sui protocolli e le dotazioni.

REGOLAMENTAZIONE PER IL CONTENIMENTO DELLA DIFFUSIONE DEL COVID – 19 NEI CANTIERI, limitatamente ad interventi di natura condominiale, presso proprietà private.

L'amministratore di condominio è il rappresentante dei Condomini ed agisce per loro conto, pertanto rappresenta il committente e solitamente il responsabile dei lavori. L'art.89 del d.lgs. 81/08 definisce la figura del responsabile dei lavori quale *“soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti”*. Gli obblighi di questa figura sono definiti nel d.lgs.81/08. Tocca a lui regolamentare e gestire, in questo periodo emergenziale, l'accesso presso le proprietà private per l'esecuzione di lavori di natura condominiale, mettendo in atto, ove possibile, tutti quegli accorgimenti a tutela dei Condomini/Conduttori, che dovessero venire a “contatto” con imprese presso le proprie abitazioni.

In caso di imprese che effettuano interventi urgenti di riparazione guasti o installazioni indifferibili nei condomini e/o presso abitazioni occorre se possibile prendere contatti prima di effettuare l'intervento per fornire informazioni circa il contesto operativo, concordare l'accesso in sicurezza al condominio e/o presso abitazione privata, avere informazioni sulle misure aziendali predisposte per il contenimento dell'epidemia, come l'uso di protezioni individuali. I Condomini/Conduttori dovranno essere informati circa l'organizzazione dell'intervento e, nell'ottica di monitorare e prevenire il contagio da covid-19, ricevere da parte dell'operaio, che eseguirà l'intervento presso la propria abitazione, idonea autocertificazione (si allega copia).

Sia i Condomini che l'impresa dovranno adottare le misure stabilite dai dpcm (tra cui utilizzo di dpi, pulizia ed igiene, distanziamento sociale). Nelle lavorazioni l'impresa dovrà seguire i contenuti del pos, ove presente, e del protocollo anti-contagio rispettando le indicazioni delle Autorità sanitarie e dell'“Accordo condiviso” su sicurezza lavoro sottoscritto da Governo e Organizzazioni Sindacali il 14.03.2020.

#### **ALLEGATO**

Autocertificazione **dichiarazione anti-covid** per intervento su parte privata

### **4. Regolamentazione straordinaria sull'uso delle parti comuni**

L'argomento sotto il profilo di quelli che possono essere i limiti o le estensioni delle attribuzioni, doveri e poteri dell'amministratore, subirà un preciso approfondimento nella trattazione dei **punti 7-8-9-10**, tuttavia è pacifico che per determinate fattispecie rimane fuori discussione **il dovere e potere dell'amministratore nell'andare a regolare l'uso della cosa comune**.

L'uso di un bene o servizio comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di non alterarne la normale ed originaria destinazione e di non impedire agli altri condomini di fare ugualmente uso del bene stesso secondo il loro diritto. Ne consegue che ogni partecipante al condominio ha diritto di godere di una parte o servizio comune in modo pieno, anche se entro i limiti sopra detti. Tuttavia, ciascun Condomino oltre alle limitazioni di cui sopra, e a quelle ulteriori eventualmente previste da clausole di natura contrattuale del regolamento di condominio, deve rispettare anche le prescrizioni contenute nella normativa prevista per contenere e contrastare i rischi sanitari derivanti dalla diffusione del virus Covid-19 (V.DL 19/2020). Tra le tante: il singolo condomino potrà certamente percorrere le parti comuni, tuttavia non potrà stazionare nell'atrio o nel cortile o nei vialetti condominiali con altri condomini senza violare il divieto di assembramenti. Non sarà possibile utilizzare le strutture condominiali, quali piscine, campi da calcetto, da tennis, da bocce, tenendo conto che il DL 19/2020 vieta ogni altra forma di riunione in luogo pubblico o privato, anche di carattere culturale, ludico, sportivo, ricreativo e religioso. L'amministratore ha pieni poteri e facoltà nell'andare a richiamare qualsiasi soggetto, condomino o terzo, che viola le prescrizioni sopra menzionate. Anche **l'eccezione del proprietario** che intende fare valere i propri diritti reali sulla cosa o proprietà **risulta infondata di fronte ad un amministratore custode e responsabile delle aree e della loro salubrità**.

### **5. Gestione delle riscossioni quote in Condominio**

La gestione degli incassi nel breve periodo ha subito un inevitabile mutazione atteso che le metodologie adottate non sono risultate più idonee rispetto alla situazione contingente. Ciò ha presupposto un'accelerazione verso i canali digitali e la ricerca di soluzioni alternative per

diversificare i metodi di pagamento. Lo scopo di quest'approfondimento è fornire una panoramica dei sistemi alternativi digitali anche per coloro che non dispongono o non privilegiano pagamenti telematici:

### **BONIFICO BANCARIO E/O POSTALE.**

Annovero il più comune mezzo di pagamento perché abbiamo scoperto che dopo qualche ritrosia, anche il condomino avanti con gli anni è in possesso di un conto corrente ed è anche capace di pagare la quota condominiale online in sicurezza da casa. I meno informatizzati hanno ricorso al supporto del figlio o del nipote che ha disposto per loro conto l'ordine di pagamento. Pleonastico significa che è lo strumento gradito da parte dell'amministratore anche se a livello gestionale non è proprio il più funzionale ... approfondiremo

### **RID BANCARIO (SEPA)**

il RID bancario, che sta per Rapporto Interbancario Diretto oggi SEPA - SDD. Deve essere autorizzata la propria banca a pagare la quota condominiale (che in molti casi è uguale ogni mese) direttamente dal proprio conto corrente IBAN. Tutto, difatti, avviene in maniera automatica senza la necessità da parte del condomino di dover effettuare altre operazioni perché è l'istituto di credito che provvede a scalare l'importo direttamente dal conto corrente. Unico sacrificio è la specifica autorizzazione che il condomino deve fornire al proprio istituto di credito. Rimarrebbero da gestire con altre modalità le quote non ricorrenti (acqua, straordinarie ecc.)

### **MAV BANCARIO '**

L'acronimo MAV sta per Pagamento Mediante Avviso. Presentano un codice identificativo composto da 17 cifre, che permettono di individuarlo in maniera univoca anche dai nostri gestionali e in un battibaleno avremo la situazione versamenti aggiornata in modo impeccabile (ecco perché preferibile rispetto al bonifico)

La ricezione al condomino può avvenire per posta (direttamente spedito dalla banca) o anche tramite mail.

Può essere pagato presso la propria banca senza alcun costo, tramite il servizio di Home Banking e non si è in possesso di un conto corrente, presso qualunque istituto di credito o al Bar Tabacchi. L'amministratore potrà richiedere l'attivazione presso la propria banca o società terze che erogano servizi dedicati. Attenzione alle condizioni economiche! Prima di procedere all'emissione, abbiate chiari i costi di spedizione, rendicontazione e insoluto. Si proprio insoluto! Il MAV ha una scadenza ben precisa e se il condomino non versa entro la data prefissata, genera un costo (se non concordato) che troveremo addebitato direttamente nell'estratto conto.

### **BOLLETTINO POSTALE**

Le famiglie sono abituate a ricevere un bollettino postale quindi può essere un valido alleato per la lotta al contante. Sconsiglio la compilazione a mano del bollettino bianco "123" atteso che può essere compilato direttamente dall'amministratore tramite l'ausilio di economici software; esistono bollettini premarcati dotati di un "quarto campo" denominati "896" che permettono una rapida ed univoca riconciliazione come il MAV Possono essere generati dai più famosi gestionali, successivamente importati tramite il servizio Poste Impresa Prisma che si occuperà della stampa,

spedizione e rendicontazione. Di quest'ultimo è anche prevista la stampa in proprio, previa autorizzazione da Poste. Può essere pagato presso l'ufficio postale, tramite il servizio di Home Banking e non si è in possesso di un conto corrente presso qualunque Bar Tabacchi.

### **BOLLETTINO FRECCIA**

Il prodotto bancario concorrente del bollettino postale. Questa tipologia di bollettino è utile quando si tratta di debitori che non possiedono un conto corrente e/o non possono autorizzare un pagamento RID e che per questo motivo utilizzano soprattutto il contante o canali alternativi di pagamento. Anch'esso facilmente rendicontabile dai nostri gestionali e vista la sua semplice natura (molto simile ad un ordine di bonifico) è semplice la sua replicazione in caso di smarrimento. Può essere pagato presso la propria banca, e non si è in possesso di un conto corrente presso qualunque istituto di credito o al Bar Tabacchi

### **PIATTAFORME DI BOLLETTAZIONE DIGITALE**

Trattasi di gestionali studiati per curare il processo di incasso nel mondo condominio correlata a servizi interconnessi alla rendicontazione tramite specifici flussi importabili all'interno dei più famosi gestionali condominiali. Nello specifico l'amministratore caricherà il rateo dei pagamenti (anche dell'intero anno), verranno generati degli avvisi di pagamento digitali, saranno inviati mezzo mail al condomino poco prima della scadenza che potranno pagarlo tramite carta di credito o banca, completata la transazione sarà aggiornato lo scadenziario inizialmente generato e potrà essere estrapolato il flusso di incassi per le quadrature contabili all'interno del proprio software. Soluzioni all'avanguardia che superato l'ostacolo del primo approccio sono estremamente utili per il controllo delle morosità.

### **LINK PAYMENT**

Per gli amministratori che dispongono di Pos virtuali - tipo SUM-UP possono inviare richieste di pagamento ai propri condomini con un semplice messaggio. Con il LINK PAYMENT potranno ricevere pagamenti con carte di credito o SEPA inviando un semplice link al condomino senza bisogno di un POS fisico. Le commissioni saranno addebitate (ove previsto) direttamente al condomino pagante evitando tediose rendicontazioni a posteriori poco gradite. Metodo di pagamento poco diffuso nel mondo condominio ma una valida alternativa per coloro che sono abituati a pagare con carta di credito (VISA MASTERCARD, AMERICAN EXPRESS)

### **T-BONIFICO**

Permette di eseguire un bonifico in contanti o carta di credito e debito verso gli istituti di credito nazionale direttamente in tabaccheria. È riservato ai clienti occasionali che muniti di codice fiscale e documento di riconoscimento potranno ordinare un bonifico verso il conto del condominio. Chiaramente il condomino dovrà essere in possesso dei riferimenti bancari e purtroppo non potrà inserire un'esauritiva causale di pagamento visto le limitate opzioni attivate a favore dell'esercente. Interessante è la convenzione tra SISALPAY e BANCA 5 (gruppo Intesa Sanpaolo) che offre una gamma completa di servizi di incasso per i propri clienti.

Esistono ulteriori metodi di pagamento poco convenzionali ma si ritiene di avere annoverato i più funzionali affinché possano essere sovvertite accomodanti condotte “autogiustificate” dalla contingente situazione di emergenza.

## 6. Gestione delle assemblee condominiali

La disciplina legata alle norme sulla convocazione e lo svolgimento delle assemblee condominiali, richiede un'attenta analisi circa le modifiche apportate all'art. 66 disp.att.c.c, dalla Legge n. 126/2020, testo normativo di conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 14 agosto 2020 n. 104.

Tra le diverse difficoltà cui le amministrazioni condominiali devono ogni giorno concretamente far fronte, a causa delle condizioni emergenziali legate alla pandemia da coronavirus, vi rientrano a pieno diritto quelle connesse alla convocazione e allo svolgimento delle assemblee dei condomini.

Tanto durante lo sviluppo della c.d. “fase uno” dell'emergenza pandemica, quanto nel corso dell'attuale contesto di crisi sanitaria, le amministrazioni condominiali si sono viste costrette ad individuare le soluzioni in grado di bilanciare i due contrapposti interessi che venivano in rilievo: da una parte, il rispetto delle disposizioni del codice civile in tema di condominio -ed in particolare delle previsioni di cui agli artt. 1136 c.c. e 67 disp. att. c.c. che sanciscono e disciplinano lo svolgimento delle assemblee, nonché dello stesso art. 66 disp. att. c.c., integrante disposizioni in ordine alle modalità di convocazione dell'assemblea- dall'altra, invece, la tutela del diritto alla salute, di cui all'art. 32 Cost., cui tendono le disposizioni dettate in relazione all'emergenza, che vietano gli assembramenti ed obbligano al rispetto del distanziamento sociale al fine di combattere la diffusione dei contagi da coronavirus.

L'*excursus* normativo susseguitosi a partire dalla “fase uno” dell'emergenza sanitaria, infatti, non sembra aver contribuito a fare chiarezza in ordine alle possibilità di garantire la prosecuzione delle attività connesse all'amministrazione condominiale.

Con l'introduzione del d.p.c.m. 11 marzo 2020, sulla scorta dell'assoluto divieto di assembramenti predisposto proprio per garantire il rispetto del distanziamento sociale, veniva di fatto vietato lo svolgimento in presenza delle assemblee condominiali, quest'ultime consentite esclusivamente con modalità a distanza, nel rispetto della normativa in materia di convocazioni e regolarità delle delibere. Stante le evidenti difficoltà organizzative, dovute altresì alle realtà sociali e territoriali cui si trovano a dover “convivere” non poche amministrazioni condominiali, ciò che di fatto è avvenuto in molti condomini durante il primo periodo dell'emergenza, è stato il mancato svolgimento delle adunate assembleari, sia in modalità a distanza che (soprattutto!) in presenza, dando luogo a numerose e gravi conseguenze con riguardo ai profili gestionali, e di pagamento, dei servizi essenziali nell'ambito del condominio, nonché decisionali circa gli interventi urgenti di manutenzione. Una prima timida apertura alla prosecuzione (in sicurezza!) delle normali attività di gestione condominiale, si è riscontrata a seguito dell'emanazione del D.L. 16 maggio 2020, n. 33, il cui art. 1, comma 10, prevedeva espressamente che: *“le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro”*. La suddetta previsione, certamente rivolta anche alle assemblee di condominio, sebbene apriva nuovamente alla possibilità di garantire il corretto svolgimento dell'attività amministrativa e decisionale dei condomini edilizi, non teneva in debita considerazione che per il corretto svolgimento ed esercizio dei poteri e doveri attribuiti all'assemblea condominiale, bisognava avere riguardo ad aspetti concreti ed operativi non indifferenti quali: a) la sede in cui l'assemblea doveva essere tenuta, dovendo scegliersi un luogo che -oltre ai caratteri richiesti in via generale—presentasse caratteri tali da consentire di superare i problemi che derivino dalle disposizioni anti contagio; b) la possibilità concreta di svolgimento

dell'assemblea nel locale o nell'area prescelta nel rispetto delle disposizioni in tema di distanziamento sociale, con particolare riguardo alle dimensioni del luogo, idonee a garantire lo spazio necessario perché ciascuno dei presenti sia seduto su una sedia e si trovi a istanza, non inferiore ad un metro, da tutte le altre persone presenti; c) la preventiva sanificazione dei locali, delle sedie e degli altri arredi presenti nella sede dell'assemblea; d) la necessità di garantire la possibilità della presenza a tutti gli aventi diritto, anche a mezzo delega in conformità a quanto previsto dall'art. 67 disp. att. c.c.

Ne è conseguito, che lo svolgimento delle assemblee in presenza nel rispetto delle disposizioni in tema di riunioni, nell'attuale fase di emergenza, non può che aver dato luogo a problemi nuovi ed ulteriori rispetto a quelli ordinari, idonei a comportare responsabilità in capo all'amministratore -al quale, essendogli affidato ex art. 1130 n.1 c.c. il compito di convocare annualmente l'assemblea, non può che riconoscersi altresì la responsabilità della scelta del luogo di svolgimento della stessa, delle operazioni di individuazione dei soggetti da convocare e della loro effettiva convocazione – ed ai condomini. Per tali ragioni, gli interventi correttivi del Legislatore, non si sono lasciati attendere. Infatti: a) con il D.L. n. 18/2020 (c.d. "decreto Cura Italia") venivano stabiliti la proroga semestrale della durata dell'incarico di Amministratore ed il differimento di dodici mesi per l'approvazione del rendiconto; b) con il successivo D.L. n. 34/2020 (c.d. "Decreto Rilancio") è stato previsto, per l'intera durata del periodo di emergenza sanitaria, la sospensione del termine perentorio per l'assemblea condominiale annuale obbligatoria sancito dall'art. 1130 c.c., la decorrenza del termine di 180 giorni di cui al n. 10) dalla fine dello stato di emergenza, la convocazione (per i soli interventi indifferibili ed urgenti) dell'assemblea in video conferenza, introducendo peraltro una modifica in tal senso al comma 6 dell'art. 1136 c.c. al fine di autorizzare lo svolgimento dell'assemblea in forma telematica o a mezzo piattaforma di videoconferenza; c) infine, con il D.L. n. 76/2020 ("Decreto semplificazioni"), in sede di conversione era stato inserito all'art. 66 disp. att. c.c. un ulteriore comma, al fine di consentire l'intervento in assemblea anche mediante mezzi di telecomunicazione che permettano l'identificazione, la partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, con ulteriori semplificazioni per quanto concerne i compiti esercitati dal presidente e dal segretario durante la redazione del relativo verbale e lo svolgimento dell'assemblea. Tutte queste previsioni, volte da una parte a regolamentare la modalità di svolgimento della videoconferenza da remoto e dall'altra ad affrontare le criticità che si presentavano nella realtà condominiale a causa dei divieti di assembramenti, non hanno mai trovato conferma applicativa in sede di conversione in legge. Fino a quando, con la Legge 13 ottobre 2020 n. 126, con la quale è stato convertito in legge, con modificazioni, il D.L. 14 agosto 2020, n. 104 sono state introdotte concrete modifiche in materia di convocazione e svolgimento dell'assemblea condominiale, sebbene non del tutto idonee a snellire e semplificare la relativa procedura nell'attuale contesto emergenziale. Infatti, l'art. 63 del D.L. n. 34/2020 ha introdotto ufficialmente la videoconferenza in Condominio, apportando in questo modo alcune modifiche all'art. 66 disp.att.c.c. Ha infatti inserito al terzo comma, dopo le parole *"e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione"*, le seguenti: *"o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa"*; dopo il quinto comma è stato inoltre aggiunto il seguente: *"anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, **previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza.** In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione"*. Appare utile, inoltre, sottolineare che, la suddetta disposizione recentemente promulgata, ha altresì previsto l'agognata sospensione del termine di cui al n. 10) dell'art. 1130 c.c. fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19.

Inoltre simili rilevanti novità, si contestualizzano perfettamente all'interno delle non indifferenti difficoltà legate alle ulteriori limitazioni imposte dal Governo Nazionale a seguito dell'introduzione



del recente d.p.c.m. del 03.11.2020. Se, infatti, a mezzo la suddetta disposizione, viene **solamente raccomandato** lo svolgimento delle riunioni private in modalità a distanza (art. 1, comma 9, lett. o), senza dunque vietare di fatto l'assemblea condominiale in presenza (così come peraltro confermato dalle FAQ aggiornate dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 07.11.2020), allo stesso tempo le limitazioni agli spostamenti previste dal medesimo decreto (sempre più rigorose ed incisive a seconda delle tre aree di appartenenza della singola Regione, gialla, arancione e rossa) risultano fortemente impeditive della possibilità di svolgere in presenza l'assemblea condominiale. Volendo affrontare gli aspetti tecnico-giuridici e le criticità che gravitano intorno all'utilizzo della tele-assemblea in condominio, dalla fase della convocazione fino al suo effettivo svolgimento, appare opportuno rilevare innanzitutto che l'avviso di convocazione, secondo la nuova formulazione dell'art. 66, comma 3, disp.att.c.c., deve specificare la piattaforma elettronica individuata per l'intervento all'assemblea, precisando il *link* per il collegamento, la *password* di accesso del singolo partecipante e le successive modalità di identificazione, impiegando una piattaforma che contempli la possibilità, per i suoi partecipanti, di visionare i documenti in *streaming* ed assicurare la discussione paritaria (con il sistema della "alzata di mano"), la votazione simultanea e, per quanto possibile, la redazione contestuale del verbale. Nell'ipotesi in cui si intendesse apportare modificazioni al regolamento di condominio al fine di introdurre l'eventuale clausola che consenta lo svolgimento delle assemblee da remoto, occorre rammentare che il regolamento di condominio è disciplinato dal combinato disposto degli artt. 1136, comma 2, e 1138 c.c. che lo rendono obbligatorio quando il numero dei condomini sia superiore a 10 e che prevede, ai fini della sua approvazione, la maggioranza dei presenti in assemblea, che rappresenti almeno 500 millesimi, nonché un *quorum* costitutivo di almeno un terzo dei condomini e dei millesimi, maggioranza ritenuta sufficiente anche per l'approvazione della modifica suddetta. In assenza di previsione regolamentare, tuttavia, è opportuno ricordare che la prima parte del nuovo testo dell'art. 66, comma 6, disp.att.c.c., aggiunge che *"previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza"*. Tale unanimità, invero, dovrà essere ottenuta per le singole delibere, richiedendo all'amministratore di muoversi per tempo al fine di rispettare i cinque giorni intercorrenti tra il recapito dell'avviso e la data dell'adunanza. Il consenso, secondo una prima interpretazione intenzionalistica-teleologica del nuovo testo di legge, sembra debba essere dato volta per volta e che sia quanto più possibile "informato", dovendo il condomino avere un'adeguata informativa circa la nuova modalità di svolgimento dell'assemblea. Quanto alla forma del consenso, si ritiene che quest'ultimo possa essere acquisito con qualsiasi modalità (forma scritta, email, messaggio elettronico, telefonata, addirittura verbalmente). Per quanto concerne l'operato del presidente e del segretario, incaricati rispettivamente della redazione e sottoscrizione del verbale di assemblea, occorre rilevare quanto segue: a) i suddetti soggetti possono, alternativamente, o stare in un posto "fisico", ovvero operare entrambi da remoto, con la conseguenza che in quest'ultimo caso il presidente dirigerà la discussione e detterà al segretario l'esito delle votazioni; b) in linea con l'innovativa modalità di svolgimento dell'assemblea, sarebbe meglio optare per un verbale assembleare telematico, compilato contestualmente in formato digitale dal segretario e firmato, scannerizzato e inviato al presidente ed agli altri partecipanti alla riunione virtuale; c) dopo la sottoscrizione del verbale, l'amministratore sarà tenuto a diramarlo a tutti i condomini aventi diritto, con le medesime modalità previste per la convocazione. Per quanto concerne il ruolo dell'amministratore, è opportuno per quest'ultimo informare, preliminarmente, tutti i condomini di tutte le regole che orbitano intorno alla tele-assemblea: modalità di accesso, funzionalità audio e video, riconoscimento, delega, partecipazione, discussione, approvazione, contestazioni, il rispetto dell'alternanza del tempo di parola, il rispetto dell'ascolto dell'esposizione dei vari interlocutori. All'amministratore, in altre parole, non può che essergli affidato il compito di gestire la stanza ed il collegamento ed il controllo del rispetto delle regole di questa modalità.

L'assemblea su tale piattaforma, previo consenso unanime dei partecipanti alla stessa, può essere registrata: è infatti opportuno ricordare che per la totalità degli applicativi telematici, la piattaforma di riferimento si avvale di certificati di sicurezza che tutelano i dati personali presenti online (crittografia, utilizzo dei *firewall* ecc.). Concludendo, non v'è dubbio che lo strumento dell'assemblea da remoto presenta senz'altro, al contempo, benefici e svantaggi. In considerazione delle diverse criticità determinate dallo svolgimento dell'assemblea in presenza dovute alle disposizioni previste per limitare la diffusione del contagio del virus, di sicuro, ed in pura teoria, i vantaggi di un'assemblea da remoto non sono indifferenti: si potranno realizzare risparmi di spesa complessiva, mediante l'utilizzo di comuni piattaforme digitali con software specifico (tra le tante Google Meet, Zoom, Skype ecc.), il cui costo risulterà minore dell'affitto della sala predisposta; si realizzerà un'ottimizzazione dei tempi riguardo agli spostamenti, sia dentro che fuori la città, necessaria in considerazione delle restrizioni in vigore (al momento!) fino al 03.12.2020. Ma non poche risultano altresì le criticità: il difficile (in certi casi, utopico) raggiungimento del consenso unanime di tutti i condomini allo svolgimento in forma telematica dell'assemblea; la possibile incompleta dimestichezza con gli strumenti informatici di una parte dei condomini; le problematiche correlate alla capienza della rete; ultime, ma non per importanza, le difficoltà nell'individuazione dei partecipanti, il calcolo dei *quorum* costitutivi e deliberativi.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, è **successivamente intervenuta una ulteriore modifica all'art 66 disp.att. al c.c.** In tale novella la disposizione precedente che consentiva lo svolgimento dell'assemblea in forma telematica solo a condizione che tutti i condomini concedessero l'autorizzazione, oggi vede quale condizione necessaria e sufficiente **il consenso della maggioranza** e quindi di 500 millesimi. La dicitura << la maggioranza dei condomini >> potrebbe ingenerare qualche dubbio sulla necessità di una maggioranza per teste ovvero millesimale.

Infatti come è noto nel condominio vige il principio della doppia maggioranza, che nella specie a voler mutuare quanto previsto dall'art 1136 c.c. in tema di decisioni di straordinaria amministrazione, richiederebbe la maggioranza dei presenti ( e la maggioranza di 500 millesimi).

Il legislatore, purtroppo come già avvenuto nel recente passato non specifica a quale maggioranza si debba fare riferimento, anche se una interpretazione che muova le mosse dai principii codicistici dovrebbe far concludere che occorra sempre una doppia maggioranza.

Resta aperto comunque il problema se siffatto consenso allo svolgimento della assemblea in forma telematica debba pervenire previamente rispetto allo svolgimento dell'assemblea ovvero se possa essere manifestato durante l'assemblea stessa.

Il testo approvato dal Parlamento parla di una autorizzazione che deve provenire dai condomini e quindi il consenso dovrebbe, a questo punto, essere preventivo, laddove se si fosse affermato che il previo consenso doveva provenire da parte della assemblea avremmo potuto dedurre che detta autorizzazione si potrebbe acquisire in sede assembleare preventivamente alla apertura della seduta. Anche qui un dubbio interpretativo riguarda le modalità con cui detto consenso debba essere prestato. Si può ritenere secondo un criterio prudenziale che tale consenso debba essere prestato con le stesse forme previste per la convocazione.

In secondo luogo si deve comunque suggerire di inserire all' OdG quale primo punto:

<< autorizzazione alla assemblea in modalità telematiche >>. In tal modo il consenso della maggioranza dei condomini allo svolgimento della assemblea on line verrebbe formalizzato all'interno dello stesso verbale dell'assemblea.

7. **Assembramenti su parti comuni e su proprietà privata;**
8. **Gestione delle comunicazioni e/o notizie in merito alla presenza di persone affette da Covid19**
9. **Casi in cui vige l'obbligo per l'amministratore di inviare comunicazioni o richieste di intervento ad enti pubblici, sanitari o A.G. e relative dispense Covid-19.**

Tra i quesiti posti, rispettivamente, ai punti nn. 7 - 8 -9, è possibile rintracciare una relazione di complementarità, che ne rende opportuna una trattazione congiunta.

Invero, la fattispecie concreta presupposta dai quesiti in esame, è quella dell'amministratore di Condominio che venga a conoscenza della presenza di persone affette da COVID-19 all'interno dell'edificio dallo stesso amministrato. In tale ipotesi, dunque, ci si chiede quali siano gli obblighi cui è giuridicamente tenuto l'amministratore, la cui omissione possa dar luogo a conseguente responsabilità.

Non v'è dubbio che dopo aver acquisito notizia della sussistenza di un caso COVID-19, l'amministratore sia tenuto ad attivarsi in relazione ai propri obblighi di custodia e di conservazione delle cc.dd. parti comuni. Nello specifico, pertanto, l'amministratore dovrà innanzitutto garantire la salubrità e la sicurezza degli ambienti, mediante la predisposizione delle più opportune misure igienico-sanitarie, ivi compresa l'intensificazione delle attività di pulizia e sanificazione degli ambienti destinati alla fruizione comune.

L'argomento assume, invece, profili di maggiore criticità ove ci si chieda se l'amministratore a conoscenza di un caso COVID-19, possa o addirittura debba dare comunicazione di tale circostanza. L'argomento investe il tema delicato della tutela dei dati personali, e soprattutto di quelli c.d. sensibili, tra i quali rientrano senz'altro le notizie attinenti allo stato di salute psico-fisica della persona.

La soluzione al quesito è ben lungi dall'essere scontata, e l'attuale contesto normativo, sia nazionale che europeo, non consente affatto di fornire una risposta certa ed univoca.

Tuttavia, è possibile svolgere alcune considerazioni, che, si spera, possano essere d'ausilio all'amministratore che venga a conoscenza della sussistenza di un caso COVID-19 all'interno del proprio Condominio.

In primo luogo, si può osservare che la normativa emanata per fronteggiare l'emergenza "*coronavirus*", non introduce alcun obbligo di comunicazione a carico dell'amministratore, né verso i condomini né verso le Pubbliche Autorità.

Le norme in esame, dunque, sembrerebbero confermare la natura essenzialmente privatistica della figura dell'amministratore di Condominio, quale soggetto unicamente preposto alla gestione delle parti comuni, e non anche alla tutela della salute dei condomini, se non in modo esclusivamente "mediato" e "indiretto" attraverso l'igienizzazione degli spazi condominiali.

La comunicazione circa la presenza di un caso COVID-19, oltre a non essere prevista dalla normativa appena citata, sarebbe altresì contraria alle regole vigenti in materia di riservatezza e trattamento dei dati personali, per cui, alla luce di tali norme, si dovrebbe escludere la possibilità per l'amministratore di comunicare, ad esempio ai propri condomini, il nominativo della persona affetta dalla patologia in esame.

Tuttavia, se da un lato, le norme contenute nel RGDP renderebbero illecita la condotta di un amministratore che sveli a terzi il nominativo di un condomino affetto da COVID-19, dall'altro lato, lo stesso RGDP e l'interpretazione fornita dal Comitato Europeo per la protezione dei dati,

potrebbero legittimare, se non addirittura imporre obblighi comunicativi a carico dell'amministratore, quando assume, in particolare, la qualità di datore di lavoro.

Invero, con nota adottata il 19.3.2020, il Comitato Europeo per la protezione dei dati ha adottato una dichiarazione nella quale si legge che:

*"(...) Il RGDP consente alle competenti autorità sanitarie pubbliche e ai **datori di lavoro di trattare dati personali nel contesto di un'epidemia, conformemente al diritto nazionale e alle condizioni ivi stabilite**";*

*"(...) Nel contesto lavorativo, il trattamento dei dati personali può essere necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il datore di lavoro, per esempio in materia di salute e sicurezza sul luogo di lavoro (...). (...) Il RGDP prevede anche deroghe al divieto di trattamento di talune categorie particolari di dati personali, come i dati sanitari, se ciò è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante nel settore della sanità pubblica (...) o **laddove vi sia la necessità di proteggere gli interessi vitali dell'interessato (articolo 9.2.c.) poiché il considerando 46 fa esplicito riferimento al controllo di un'epidemia.***

Orbene, se si tiene conto a) di tale "Dichiarazione", b) del considerando 46 dell'RGDP in essa richiamato, c) dell'ufficiale riconoscimento dello stato pandemico nel nostro Paese, d) della circostanza che soventemente l'amministratore assume la qualità di datore di lavoro, una risposta negativa al nostro quesito basata *sic et simpliciter* sul RGDP non è poi più così scontata.

Certo è che laddove si profilino i presupposti citati dal Comitato, la gestione e il trattamento dei dati sanitari da parte dell'amministratore, ivi compresa l'eventuale comunicazione ad Autorità Pubbliche e/o richieste di intervento, dovrà comunque rispettare i principi di proporzionalità, di trasparenza e di massima riservatezza possibile.

Come si era già anticipato, una risposta certa ed univoca non risulta possibile, ma appare senz'altro consigliabile all'amministratore di condominio, adottare una condotta altamente prudentiale e rispettosa di dati sensibili come quelli inerenti allo stato di salute, tenendo tuttavia conto delle "aperture" manifestate a livello europeo, specie per quanto attiene ai contesti lavorativi, in cui l'amministratore potrebbe essere tenuto ad attivarsi attraverso apposite comunicazioni e/o richieste di intervento. Appare di certo auspicabile un intervento legislativo che faccia chiarezza sull'argomento.

## **10. Assembramenti su parti comuni e su parti private derivanti da attività commerciale;**

Il quesito che nello specifico si pone, ha generato dibattito a livello nazionale con differenti interpretazioni nel merito anche all'interno delle stesse associazioni di categoria. La problematica sollevata non è certamente di facile soluzione e anche in questo caso non risulta possibile una risposta certa ed univoca, specie quando i comportamenti suscettibili di propagazione del contagio traggono origine dalla proprietà privata, investendo inevitabilmente le parti comuni. Proprio in tali ipotesi, ci si chiede "se" ed in "in che misura" **l'amministratore possa, o addirittura debba, intervenire.**

All'uopo, occorre evidenziare che, ad esempio, non sarà possibile per il singolo condomino organizzare feste private all'interno della propria abitazione, poiché si tratta di eventi che normalmente comportano l'andirivieni di più persone nell'edificio con conseguente ed inevitabile formazione di assembramenti sulle parti comuni. I condomini, titolari di attività commerciali o di studi medici, si ritiene che possano proseguire nella propria attività, purché l'accesso da parte del

pubblico avvenga nel pieno rispetto delle misure di cautela, atte a prevenire afflussi massicci e stazionamenti all'evidenza pericolosi; a tal fine, appare consigliabile una calendarizzazione dei flussi, senz'altro opportuna ai fini della prevenzione degli assembramenti. Non vanno esenti da dubbi interpretativi nemmeno le attività ricettive che si svolgono all'interno del Condominio quali ad esempio "case vacanza", B&B e soprattutto RSA.

Posto che l'Amministratore è un libero professionista chiamato a gestire le parti ed i servizi comuni, non si può, tuttavia, pensare che, oltre alle indicazioni di condotta e alle disposizioni informative, l'amministratore abbia un dovere di vigilanza stretta sulle condotte illecite poste in essere dai singoli condomini. Certamente l'Amministratore, valendosi dei normali mezzi di comunicazione, potrà portare i condomini a conoscenza delle misure preventive anti-coronavirus predisposte dal Ministero della Salute, consigliando loro un utilizzo moderato ed alternato dei locali condominiali, sollecitando, anche un uso turnario delle parti comuni, ma lo si ripete **non si può pretendere che l'Amministratore abbia un dovere di reazione**, per le azioni illecite dai condomini operate all'interno della proprietà privata, seppure le stesse investano di riflesso le parti comuni.

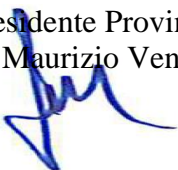
Non è peraltro superfluo evidenziare che qualsiasi condomino, in virtù del proprio *status* di cittadino, può comunque farsi parte attiva e diligente, interpellando direttamente le Autorità Pubbliche preposte, **senza che a tal fine sia necessaria l'intermediazione dell'amministratore**, il quale, del resto, svolge un incarico di natura privata sulla base di un rapporto di mandato.

In conclusione è evidente che, **l'amministratore debba intervenire qualora abbia precisa contezza di un evento** che, seppure avente epicentro all'interno della proprietà privata, **coinvolge in maniera sostanziale le parti comuni** sotto propria custodia. Di contro **l'amministratore non svolge né una "pubblica funzione" né tantomeno un "pubblico servizio"** e non è inoltre equiparabile ad una figura che rappresenti giuridicamente una comunità di persone fisiche con l'obbligo di vigilare sui singoli comportamenti. L'amministratore non ha dunque finalità pubblicistiche e ritrova esclusivamente nel contratto di mandato la propria principale disciplina di riferimento.

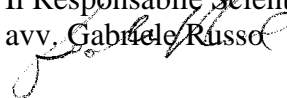
Appaiono pertanto fuori da ogni obbligo e dovere del mandato attività che possano addirittura prevedere una vigilanza su strutture ricettive o mediche o attività commerciali in genere. Interferire con le stesse, richiedendo documentazione, o verificare che si seguano prescrizioni di legge *ad hoc* all'interno delle suddette, o addirittura valutare se le stesse rientrino o meno tra le attività consentite dalle ordinanze del momento, sono funzioni tipiche delle autorità pubbliche, le quali, in quanto tali, esulano dagli obblighi del mandato e da quelli che sono i doveri e le attribuzioni dell'amministratore.

Alla presente pubblicazione faranno seguito ulteriori trattazioni, approfondimenti e aggiornamenti, aventi ad oggetto l'argomento in questione.

Il Presidente Provinciale  
dott. Maurizio Vento



Il Responsabile Scientifico  
avv. Gabriele Russo



Data, 30/04/2021