



Ai Presidenti di
tutte le Sedi Territoriali FNA

CIRCOLARE 1/B/2020

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED EMERGENZA CORONAVIRUS

A richiesta di alcuni Presidenti di Sedi Territoriali e di diversi associati, abbiamo ritenuto opportuno fare il punto, con una Circolare, su alcune delle problematiche più ricorrenti in materia di gestione dei condomini, alla stregua delle disposizioni nazionali tenuto conto anche delle disposizioni regionali o comunali in deroga.

- 1) Assemblee condominiali. Le assemblee condominiali sono vietate a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazione e delibere (si veda l'apposita faq del Governo). Sussistono comunque notevoli dubbi sulla legittimità delle delibere assembleari virtuali assunte in via telematica.
- 2) Attività degli amministratori di condominio. Tra i codici ATECO relativi alle attività non sospese dal DPCM del 22 marzo u.s. e successive modifiche, è assente il numero 68.32.0, relativo ad "amministrazione di condominii e gestione di immobili per conto terzi". Il testo del provvedimento prevede tuttavia che non siano sospese le attività professionali. In tale contesto, il combinato disposto delle due previsioni potrebbe portare a ritenere sospesa l'attività degli amministratori condominiali, ferma restando la possibilità di svolgere a distanza almeno una parte delle relative incombenze. E, tuttavia, successivamente alla emanazione del DPCM del 22 marzo, sul sito internet del Governo è stato puntualizzato che "tutte le attività professionali a prescindere dalla forma con cui vengono svolte, sono espressamente consentite". Inoltre, l'art. 1, lettera "c" del DPCM 22 marzo, 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 condominiali per le quali vale la faq di cui al punto precedente". Pertanto si ritiene non sospesa l'attività di amministratore (salvo lo



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)



smart working e salvo le più restrittive ordinanze regionali per esempio, per quanto attiene a Lombardia e Piemonte).

3) 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 DPCM 8 marzo, anche dando apposite istruzioni a coloro che svolgono le pulizie nello stabile (portiere, pulitore, imprese di pulizia, ecc.). E' dunque necessario:

- 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;
- evitare il contatto ravvicinato con persone che soffrono di infezioni respiratorie acute;
- evitare abbracci e strette di mano;
- mantenere, nei contatti sociali, una distanza interpersonale di almeno un metro;
- garantire l'igiene respiratoria (starnutire e/o tossire in un fazzoletto), evitando il contatto delle mani con le secrezioni respiratorie;
- evitare l'uso promiscuo di bottiglie e bicchieri, in particolare durante l'attività sportiva;
- coprirsi bocca e naso se si starnutisce o tossisce;
- non prendere farmaci antivirali o antibiotici, a meno che siano prescritti dal medico;
- usare la mascherina solo se si sospetta di essere malati o se si presta assistenza a persone malate;
- nell'ascensore dello stabile devono essere presenti una persona alla volta con l'obbligo di pulire con soluzione alcolica, più volte nell'arco della giornata, la pulsantiera e le maniglie.

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

5) Portieri e altri dipendenti del condominio. L'attuale quadro normativo non comporta la sospensione del lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, tra i quali i portieri e gli addetti alle pulizie. E ciò sulla base dell'inserimento tra i codici esclusi dalla sospensione del numero 97. Per tali figure lavorative sussiste peraltro la necessità di incentivare "le ferie e i congedi retribuiti per i dipendenti nonché gli altri strumenti previsti dalla contrattazione collettiva".

Fermo restando che dal 17 marzo non si può procedere al licenziamento del proprio dipendente per giustificato motivo oggettivo (tipico è il caso, nel comparto dei dipendenti da proprietari dei fabbricati, del licenziamento per soppressione del servizio).



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)



FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Associazione Professionale iscritta all'Elenco del Ministero Sviluppo Economico (art. 2, comma 7, Legge 4/2013)



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

Stante l'importanza delle notizie e delle informazioni qui contenute si raccomanda ai Presidenti delle sedi FNA Territoriali, di portare a conoscenza degli associati la presente Circolare.

Nell'augurio di un imminente superamento della presente crisi emergenziale, si porgono cordiali saluti.

IL COMITATO DI PRESIDENZA



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

ci trovi anche su facebook: CONFAPPI-FNA e twitter: [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)