

Potenza li, 05/03/2020

A TUTTI I CONDOMINI

OGGETTO : DECRETO PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI 4 MARZO 2020 N. 55

Il D.P.C.M. (Decreto Presidente Consiglio dei Ministri) del 4 marzo 2020, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 55 del 4/03/2020, contenente misure riguardanti il contrasto e il contenimento su **TUTTO** il territorio nazionale del diffondersi del COVID-19 (Coronavirus), entrato in vigore oggi, contiene norme che impattano fortemente ANCHE sulla vita condominiale; le disposizioni contenute nel citato DPCM, ai sensi dell'articolo 4 comma 1, sono efficaci fino al **3 aprile 2020**.

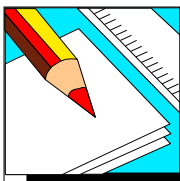
Il sottoscritto, in aderenza al parere espresso da ANACI Nazionale, a seguito dell'evolversi della situazione epidemiologica e delle informazioni ufficiali che saranno diramate dalle istituzioni e dalla Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) o dalla Protezione Civile, terrà informati i Condomini TUTTI circa il comportamento più responsabile e di maggior tutela per la salute e la sicurezza non solo dei Condomini e delle persone che transitano nei condomini, ma anche dei lavoratori che necessariamente dovranno recarsi per lavori o per interventi nei luoghi di lavoro (elettricisti, addetti alle pulizie, ecc.).

ASSEMBLEE DI CONDOMINO

In tema di convocazione e svolgimento delle assemblee condominiali occorre considerare quanto segue:

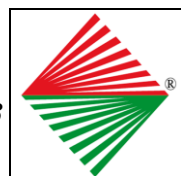
l'articolo 1 comma 1 lettera b) prevede, tra l'altro, la sospensione delle manifestazioni, degli eventi e degli spettacoli di qualsiasi natura, ivi inclusi quelli cinematografici e teatrali, svolti in ogni luogo, sia pubblico sia privato, che comportano affollamento di persone tale da non consentire il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro di cui all'allegato 1, lettera d);

non è chiaro cosa si debba intendere con il termine "evento". Tuttavia, volendo cogliere la **ratio della norma**, si potrebbe intendere che comunque un'assemblea possa comportare un affollamento di persone e, pertanto, possa essere equiparato ad un "evento" seppure di minore portata (anche se vi possono essere assemblee di condomini molto numerose che debbano poter accogliere anche, nel mio caso, 80 persone). Si aggiunga che nell'articolo 2 comma 1 lettera b) è fatta espressa raccomandazione a tutte le persone anziane o affette da patologie croniche o con multimorbilità ovvero con stati di immunodepressione congenita o acquisita (tra i quali potrebbe essere compreso anche l'Amministratore), di evitare di uscire dalla propria abitazione o dimora se non in casi di



GESTIMMOBIL di Tancredi Mario

Amministrazione e Consulenza Condominiale - Via Rosica, 65 - 85100 POTENZA
Professione esercitata ai sensi della Legge 14/1/2013, n.4 - G.U. n.22 del 26-1-2013
Cod.Fisc.TNCMRA59P10G942L - P.Iva 00964280762 - ANACI n.5610



stretta necessità e di evitare comunque luoghi affollati nei quali non sia possibile mantenere la distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro, di cui all'allegato 1, lettera d);

è quindi un dato acquisito che occorra mantenere tra le persone la distanza di almeno un metro.

Peraltro, nessuna norma pare che vieti espressamente che si tengano assemblee di condominio; tuttavia l'Amministratore deve tenere in considerazione quanto sopra al momento della scelta del luogo nel quale tenere l'assemblea. Come è noto le assemblee si svolgono quasi tutte nel mio studio, che non consente il rispetto della distanza interpersonale di cui in precedenza. È da aggiungere che per le persone anziane e/o affette dalle patologie indicate, vi è la raccomandazione di astenersi comunque dalla frequentazione di assembramenti. La convocazione di una assemblea, pur in luoghi che consentano il mantenimento della distanza indicata, potrebbe porre le persone indicate nelle condizioni di non partecipare, con conseguente rischio di impugnazione delle delibere assunte, anche se un comportamento collaborante da parte di costoro potrebbe indurre le persone a rischio ad utilizzare lo strumento della delega a favore di persone esenti dalle patologie descritte.

Pertanto un comportamento veramente professionale deve sollecitare l'Amministratore all'osservanza di quanto sopra.

Le disposizioni e le cautele richiamate andranno coordinate con eventuali urgenze o scadenze di termini (processuali, contrattuali, ecc.) che saranno tenuti nella debita considerazione.

Per quanto finora descritto ritengo necessario, per la maggior tutela della salute e la sicurezza non solo dei Condomini, di sospendere la convocazione delle assemblee, pur programmate e di rinviarle a data da destinarsi, concordemente alle disposizioni normative che verranno emanate dagli organi competenti ed in precedenza richiamati.

Per colloqui con il sottoscritto, invito a fissare degli appuntamenti, in modo da consentirmi di evitarVi inutili attese ed assembramenti nel mio studio.

Comunque procederò ad inviare i rendiconti e le previsioni degli esercizi, al fine di rendervi edotti sulla situazione contabile di ognuno di voi e mettervi nelle condizioni di poter versare le quote dovute e dare continuità ai pagamenti per assicurare la regolare erogazione dei servizi ed il pagamento dei fornitori e delle utenze.

A questo punto non ci resta che confidare in un rapido e positivo evolversi della situazione in tutto il Paese, in modo da poter riprendere TUTTI le nostre normali abitudini quotidiane ed il nostro lavoro.

Un caro saluto a tutti.

L'Amministratore
(Mario Tancredi)



P.S. Questo comunicato ed il D.P.C.M. in parola sono consultabili sul sito

<http://gestimmobilpotenza.it/>