



**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

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 Presidente Nazionale**

Ing. Francesco Burrelli

Prot. N. AN34/CIRCCONS1/7

Roma, 10/3/2020

## **EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA da COVID-19 (CORONAVIRUS)**

### **DECRETI PRESIDENTE CONSIGLIO DEI MINISTRI del 8 e 9 MARZO 2020**

### **ISTRUZIONI PER LE ASSEMBLEE E LE ATTIVITA' FORMATIVE**

E' stato firmato da presidente del Consiglio dei Ministri, il

**D.P.C.M. del 8 marzo 2020**

“ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19”, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 59 del 08-03-2020, successivamente modificato con il

**D.P.C.M. del 9 marzo 2020**

pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 62 del 09-03-2020.

#### **EFFICACIA DELLE DISPOSIZIONI**

Le disposizioni del Decreto producono effetto dalla data dell'8 marzo 2020 e sono efficaci, salve diverse previsioni contenute nelle singole misure, **fino al 3 aprile 2020; in considerazione del fatto che il Presidente del Consiglio, con il nuovo DPCM del 9/3/2020, ha dichiarato tutta l'Italia zona protetta.**

Dalla data di efficacia delle disposizioni del citato decreto cessano di produrre effetti i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri 1° marzo e 4 marzo 2020

\* \* \*

La storia di ANACI inizia da qui



1970



1974

[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>



Sede Nazionale

**Il Presidente Nazionale**  
Ing. Francesco Burrelli

## ASSEMBLEE DI CONDOMINO

In tema di convocazione e svolgimento delle **assemblee condominiali**, benché non pare che vi sia una espressa disposizione che le vieti, occorre considerare quanto segue.

L'articolo 1 comma 1 lettera g) prevede, tra l'altro, che *sono sospese tutte le manifestazioni organizzate, nonché gli eventi in luogo pubblico o privato, ivi compresi quelli di carattere culturale, ludico, sportivo, religioso e fieristico, anche se svolti in luoghi chiusi ma aperti al pubblico, quali, a titolo d'esempio, grandi eventi, cinema, teatri, pub, scuole di ballo, sale giochi, sale scommesse e sale bingo, discoteche e locali assimilati; nei predetti luoghi è sospesa ogni attività.*

Non è chiaro cosa si debba intendere con il termine "evento". Tuttavia, da una migliore definizione che non era compresa nel testo precedente, **sembra** che tale termine non comprenda le adunanze condominiali.

E' pertanto necessario verificare nel testo intero se vi siano particolari disposizioni che regolamentino la fattispecie che a noi interessa.

Innanzitutto va colta la *ratio* della norma, dalla quale si potrebbe intendere che comunque un'assemblea possa comportare un assembramento di persone che, in alcuni casi, potrebbe avere più partecipazione degli eventi sopra descritti. Si pensi alle assemblee di condomini o supercondomini molto numerose, che possono radunare anche oltre 100 persone.

Si aggiunga che nella lettera h), seppure in riferimento a servizi educativi e a corsi professionali, viene inserita la seguente frase: *"Al fine di mantenere il distanziamento sociale, è da escludersi qualsiasi altra forma di aggregazione alternativa. Sono sospese le riunioni degli organi collegiali in presenza"* che, di per sè, appare abbastanza indicativa ed adattabile alle assemblee.

Oltre a ciò si considerino le seguenti disposizioni che potrebbero essere ostative alla corretta convocazione e svolgimento, in quanto potrebbero **rendere impossibile** la partecipazione ad alcuni condòmini. Questo, oltre alle problematiche inerenti al quorum costitutivo, potrebbe esporre la conseguente delibera ad **impugnazione**.

Articolo 1 comma 1: *"allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19 sono adottate le seguenti misure:*

lettera a) *"evitare ogni spostamento delle persone fisiche in entrata e in uscita dai territori di cui al presente articolo, nonché all'interno dei medesimi territori, salvo che per gli spostamenti moti-*



**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

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 Presidente Nazionale**

Ing. Francesco Burrelli

*vati da comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità ovvero spostamenti per motivi di salute. E' consentito il rientro presso il proprio domicilio, abitazione o residenza”*

**Commento ANACI:** Può accadere che alcuni condomini risiedano in comune diverso (posti all'esterno o all'interno della zona rossa) e, pertanto, avere **difficoltà a partecipare**. Inoltre dovrebbe essere dimostrato (con una **autocertificazione** il cui **modello, approvato dal ministero, viene allegato alla presente**) che lo spostamento è reso **“necessario”** da una assemblea condominiale che, pertanto, dovrebbe avere un ordine del giorno con pari requisito.

Lettera b) *“ai soggetti con sintomatologia da infezione respiratoria e febbre (maggiore di 37,5° C) è fortemente raccomandato di rimanere presso il proprio domicilio e limitare al massimo i contatti sociali, contattando il proprio medico curante”;*

Lettera c) *“divieto assoluto di mobilità dalla propria abitazione o dimora per i soggetti sottoposti alla misura della quarantena ovvero risultati positivi al virus”;*

Art. 3. Misure di informazione e prevenzione sull'intero territorio nazionale, 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, di evitare di uscire dalla propria abitazione o dimora fuori dai casi di 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)”*

**Commento ANACI:** L'amministratore non è tenuto ad essere in possesso di queste informazioni. Non le può chiedere e, anche se chieste, non sussiste in capo al condomino un obbligo di consegnarle. Si richiama la normativa in materia di trattamento dei dati personali e/o sensibili nel caso in cui tali notizie venissero fornite all'amministratore. Oltre a quanto già riferito, potrebbe verificarsi anche un **eccesso di deleghe** (istituto che l'amministratore non può ovviamente sollecitare) potrebbe portare alla violazione dell'articolo 67 comma 1 D.A.c.c. secondo il quale *“Se i condomini sono piu' di venti, il delegato non puo' rappresentare piu' di un quinto dei condomini e del valore proporzionale”*

Art. 3. Misure di informazione e prevenzione sull'intero territorio nazionale, comma 1 lettera c) *“si raccomanda di limitare, ove possibile, gli spostamenti delle persone fisiche ai casi strettamente necessari”.*

**Commento ANACI:** Questa disposizione porta a ritenere che gli ordini del giorno delle assemblee debbano fare riferimento a **“casi strettamente necessari”**.

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>



Sede Nazionale

**Il Presidente Nazionale**

Ing. Francesco Burrelli

Si richiama in ogni caso la necessità di mantenere, nei contatti sociali, una distanza interpersonale di **almeno un metro**. Disposizione valida, ovviamente, anche per le **assemblee**.

## ASSEMBLEE CON COLLEGAMENTI DA REMOTO

L'articolo 1 lettera q) prevede, per le zone rosse, che *“sono adottate, in tutti i casi possibili, nello svolgimento di riunioni, modalità di collegamento da remoto con particolare riferimento a strutture sanitarie e sociosanitarie, servizi di pubblica utilità e coordinamenti attivati nell'ambito dell'emergenza COVID-19, comunque garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di un metro di cui all'allegato 1 lettera d), ed evitando assembramenti”*

**Commento ANACI:** Non esiste ad oggi norma o giurisprudenza che renda possibile le assemblee con collegamenti internet da remoto. L'introduzione di tale disposizione, seppure in una normativa avente carattere di urgenza, non può prescindere, ai fini di una corretta deliberazione, dalla regolarità della convocazione o dello svolgimento dell'assemblea. Qualora l'amministratore ritenesse di ricorrervi occorre che siano valutate le seguenti circostanze, tutte indicate in ottica di cautela per evitare possibili impugnazioni:

- a) l'avviso della possibilità di partecipare da remoto deve essere reso noto in sede di convocazione;
- b) ne consegue che prima di procedere all'invio degli avvisi, l'amministratore dovrebbe essere a conoscenza della possibilità per tutti di usufruire di tale tecnologia; questo presuppone che prima ancora sia stata mandata una richiesta a tutti i condomini i quali, nella loro totalità, abbiano risposto positivamente; così non fosse, occorrerebbe garantire la possibilità di effettuare parte in presenza e parte in remoto; tuttavia la parte in presenza dovrebbe rispettare i vincoli sopra indicati;
- c) occorre inoltre accertarsi che tutti coloro che sono collegati abbiano **“banda”** sufficiente per gestire la simultaneità di collegamenti con decine di persone, le quali tutte devono essere in grado di vedere e sentire gli altri, per consentire la collegialità della assemblea.

La mancanza delle garanzie sopra indicate, esporrebbe la deliberazione ad impugnazioni.

\* \* \*

## IN CONCLUSIONE

Nessuna norma vieta espressamente che si tengano assemblee di condominio, tuttavia l'amministratore deve tenere in considerazione quanto sopra sia nella formulazione dell'ordine del giorno, che dovrebbe essere limitato ai casi *“strettamente necessari”*, sia nella scelta del luogo nel quale tenere l'assemblea.

ANACI, considerando lo stato di emergenza nazionale, nonché la necessità di limitare in ogni caso gli spostamenti solo per i casi strettamente necessari, sollecita gli Associati a valutare attentamente quanto sopra.

La storia di ANACI inizia da qui

Sede Nazionale

**Il Presidente Nazionale**  
Ing. Francesco Burrelli

Le disposizioni e le cautele richiamate, andranno coordinate con eventuali urgenze o scadenze di termini (processuali, contrattuali ecc) che dovranno essere tenute in considerazione.

Sul punto si ricorda che il Decreto Legge 8 marzo 2020 n. 11, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 8 marzo 2020, Serie generale, n. 60, entrato in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione, all'articolo 1 comma 2 prevede che a decorrere dal 9 marzo e sino al 22 marzo 2020, siano sospesi i termini per il compimento degli atti di cui al comma 1 della medesimo articolo. Sul punto occorre un confronto con il legale incaricato al fine di bene comprendere le implicazioni ai fini della convocazione delle assemblee che, in alcuni casi, potrebbero essere considerate "strettamente necessarie".

Il mantenimento, nei contatti sociali, della distanza interpersonale di almeno 1 metro deve essere rispettato anche per le assemblee già convocate.

\* \* \*

## CONSIGLI AGLI ASSOCIATI

ANACI consiglia ai propri Associati:

A) fatti salvi i "casi strettamente necessari", anche al fine di evitare spostamenti di persone, di RINVIARE le assemblee a data successiva al 3 aprile 2020

B) di NON tenere le assemblee nei propri uffici atteso l'elevato numero di persone nei locali nei quali devono poi soggiornare per esigenze lavorative sia i professionisti sia i dipendenti; qualora ciò dovesse comunque accadere, dopo ogni assemblea è necessario procedere con la pulizia per disinfettare locali, sedie, maniglie, sanitari ecc.

C) di invitare i propri clienti a NON recarsi nei propri uffici e a ricorrere a mail o a telefonate per le comunicazioni;

D) di EVITARE GLI APPUNTAMENTI in studio se non preceduti da una mail nella quale vengono indicati i motivi che devono essere strettamente necessari e non trattabili con altro mezzo di comunicazione;

E) di sollecitare la PULIZIA delle parti comuni, segnatamente dei corrimani e delle maniglie, con prodotti a base alcolica idonea a DISINFETTARE le superfici;



**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

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 Presidente Nazionale**

Ing. Francesco Burrelli

F) di RINVIARE a data successiva al 3 aprile 2020 LE OPERE STRAORDINARIE e le attività ORDINARIE non necessarie per evitare pregiudizi alle parti comuni e che sollecitino gli spostamenti di molte persone con potenziali assembramenti all'interno dell'edificio;

Quanto sopra viene indicato a tutela dell'Associato, dei dipendenti dello studio e dei loro famigliari in genere e per la tutela degli stessi condomini.

\* \* \*

## **ATTIVITA' FORMATIVA – CONVEGNI E CORSI DM 140/2014**

L'articolo 2 comma 1 lettera a) prevede espressamente che “*sono sospesi i congressi, le riunioni, i meeting e gli eventi sociali, in cui è coinvolto personale sanitario o personale incaricato dello svolgimento di servizi pubblici essenziali o di pubblica utilità; è altresì differita a data successiva al termine di efficacia del presente decreto ogni altra attività convegnistica o congressuale*”.

L'articolo 1 lettera h) espressamente prevede che “*sono sospesi i (... omissis ...) i corsi professionali e le attività formative svolte (... omissis ...) da soggetti privati, ferma in ogni caso la possibilità di svolgimento di attività formative a distanza (... omissis ...). Al fine di mantenere il distanziamento sociale, è da escludersi qualsiasi altra forma di aggregazione alternativa. (... omissis ...)*”

**Pertanto i Presidenti provinciali o regionali dovranno rinviare tutti gli incontri formativi compresi i corsi ex D.M. 140/2014 a data successiva al 3 aprile 2020.**

\* \* \*

**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, terra informati gli associati 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**.**

## **MISURE IGIENICO - SANITARIE**

Appare opportuno riportare il contenuto dell'**Allegato 1** contenente misure igienico-sanitarie, tra i quali la più volte richiamata lettera d) che qui sotto viene evidenziata in grassetto

La storia di ANACI inizia da qui



**aiaci**  
Associazione Italiana  
amministratori di  
condomini e immobili  
1970 1974

[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>





**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

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 Presidente Nazionale**

Ing. Francesco Burrelli

- a) 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;
- b) evitare il contatto ravvicinato con persone che soffrono di infezioni respiratorie acute;
- c) evitare abbracci e strette di mano;
- d) mantenimento, nei contatti sociali, di una distanza interpersonale di almeno un metro;**
- e) igiene respiratoria (starnutire e/o tossire in un fazzoletto evitando il contatto delle mani con le secrezioni respiratorie);
- f) evitare l'uso promiscuo di bottiglie e bicchieri, in particolare durante l'attività sportiva;
- g) non toccarsi occhi, naso e bocca con le mani;
- h) coprirsi bocca e naso se si starnutisce o tossisce;
- i) non prendere farmaci antivirali e antibiotici, a meno che siano prescritti dal medico;
- l) pulire le superfici con disinfettanti a base di cloro o alcol;
- m) usare la mascherina solo se si sospetta di essere malati o se si presta assistenza a persone malate.

Quindi, particolare attenzione ai colleghi che sono **datori di lavoro** di osservare le prescrizioni del d.lgs.81/2008 ed in particolare le indicazioni consigliate dal Ministero.

Cordiali saluti

Il Presidente Nazionale  
Ing. Francesco Burrelli

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>

