



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 • anaci@anaci.it

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

Ore 17:00

Roma 11 marzo
2020

Ill.mo

Signor Presidente del Consiglio dei Ministri
Avv. Giuseppe Conte
presidente@pec.governo.it

Ill.mo

Signor Ministro della Salute
Dott. Roberto Speranza
spm@postacert.sanita.it

Ill.mo

Signor Ministro della Giustizia
Dott. Alfonso Bonafede
gabinetto.ministro@giustiziacert.it

Ill.mo

Signor Capo Dipartimento della Protezione Civile
Dott. Angelo Borrelli
protezionecivile@pec.governo.it

OGGETTO: *assembramenti e assemblee condominiali. Richiesta di chiarimento ed intervento.*

Signor Presidente, mi rivolgo a Lei e ai Suoi Ministri per significarLe quanto segue.

I condomini in Italia, ad oggi, sono circa 1200000. In essi vivono circa 40 milioni di cittadini, sparsi in tutte le provincie italiane.

Il D.P.C.M. 8 marzo 2020, così come modificato dal D.P.C.M. 9 marzo 2020, contiene una serie di divieti e raccomandazioni, tutti tesi in direzione dell'emergenza del momento che vede coinvolto principalmente in nostro Paese, ma anche altri membri della U.E., ad evitare assembramenti e spostamenti di persone se non per motivi di salute, lavoro e casi strettamente necessari.

L'Associazione che rappresento, cogliendo la *ratio* sottesa ad ogni disposizione contenuta nelle norme citate, ha fornito ai propri Associati una serie di raccomandazioni per quanto concerne la convocazione delle assemblee condominiali perché sono – di tutta evidenza – occasioni e luoghi di potenziali assembramenti, evidenziandone le evidenti criticità logistiche nonché la mancanza delle seppur minime tutele sanitarie che l'amministratore non può assolutamente mettere in campo per conoscere e discernere circa le reali condizioni di salute dei partecipanti alle assemblee condominiali; ANACI ha dunque messo in evidenza, con ripetute circolari, ai propri iscritti tutte le chiare con-

La storia di ANACI inizia da qui



aiaci
Associazione Italiana
amministratori di
condomini e immobili
1974

www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale

twitter.com/Anaci_it

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>



Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

traddizioni di tale adempimento esistente in capo all'Amministratore di Condominio, rispetto alle disposizioni impartite dai DPCM, nella fase di convocazione delle assemblee di condominio e nella gestione di quelle già indette.

A tale appello, gli Amministratori iscritti, sensibili anche alle esigenze nazionali di contribuire a far circolare meno il VIRUS, hanno in gran parte aderito. Conseguentemente l'attività di molti condomini amministrati da aderenti all'ANACI è stata sospesa, anche rinviando le opere straordinarie non necessarie (evitando così lo spostamento di persone e il concentramento negli edifici).

Siamo, però, un periodo dell'anno che, per legge, in ossequio all'art.1130 C.C., vede la necessità di approvare i rendiconti della gestione passata ed i bilanci preventivi per questa in corso. La provvista dei fondi è necessaria per la gestione ordinaria e, vista la stagione termica in corso, anche per il pagamento delle bollette del riscaldamento onde per evitare il collasso dei servizi primari quali: acqua, luce, gas, assicurazione, servizi di pulizia, disinfestazione e atti conservativi obbligatori.

Condividendo le preoccupazioni che hanno guidato il Governo a prendere importanti decisioni, sperando di fare la propria parte per quanto di nostra possibilità, abbiamo anche suggerito ai nostri aderenti di non convocare le assemblee per l'approvazione dei bilanci ed a mandare comunque, in un'ottica di trasparenza e di rispetto per il patrimonio immobiliare amministrato, il rendiconto ed una proposta di preventivo di spesa.

Oltre a ciò, in alcuni casi, si rendono però necessarie le delibere dell'assemblea per alcune opere indifferibili (ad esempio sostituzione di generatori di calore, impianti di ascensore abbisognevole di manutenzione straordinaria ecc.) che, però, sono incompatibili con le esigenze che si trova ad affrontare ora il nostro Paese. Per queste attività, lo strumento è contenuto nell'articolo 1135 comma II codice civile secondo il quale l'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, solo a condizione che rivestano carattere urgente, riferendo alla prima assemblea. La realtà vede la difficoltà nella convocazione di assemblee e, in ogni caso, il fatto che i condomini sono restii a partecipare, per paura e per garantire la loro sicurezza e quella di coloro con cui possano venire a contatto. Tuttavia, non possiamo chiedere ai nostri iscritti di assumersi sulle spalle un onere di spesa così rilevante senza convocare e deliberare in una assemblea di condominio, legalmente costituita che, però, comporterebbe lo spostamento di persone e che, con ogni probabilità, vedrebbe il quorum costitutivo non raggiunto. Oltre ad esporre coloro che comunque si sposterebbero a rischi della salute e al non rispetto delle norme dal governo emanate.

Alla luce dei DPCM da Lei firmati e delle interpretazioni dell'ANACI, Le chiediamo un ulteriore conforto nel prossimo D.P.C.M., pur consapevoli che la natura regolamentare dello stesso non potrebbe contenere deroghe a quanto previsto dal Codice Civile.

Tuttavia, nei limiti dello stesso e considerando la situazione di **emergenza**, sarebbe (per i nostri Associati e per i milioni di cittadini italiani che vivono negli edifici in condominio), un **grande aiuto**

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

che figurasse fra le restrizioni anche la parola CONDOMINIO e ASSEMBLEA, nonché delle indicazioni per L'AMMINISTRATORE PROFESSIONISTA il quale, anche in questo momento, sta continuando a lavorare per garantire la regolarità dei servizi nei fabbricati di tutta la nostra ITALIA, anche rischiando la propria salute, quella dei suoi dipendenti, dei collaboratori e dei condomini che avessero contatti, rischiando di far circolare maggiormente il Virus.

Proprio per tale ragione è mia ferma intenzione, n.q. di Presidente Nazionale ANACI, di continuare ad invitare gli amministratori iscritti all'ANACI a prestare - *senza soluzione di continuità* - il proprio servizio in favore del proprio "cliente condominio" nel quale vivono milioni di cittadini che, **ora più che mai**, dovendo vivere in casa, sono maggiormente bisognosi dei servizi che l'amministratore condominiale può e deve continuare ad erogare; ragion per cui, nell'ambito delle iniziative che Lei, Signor Presidente del Consiglio dei Ministri, vorrà prendere per chiarire il punto dell'assemblea condominiale, valuti ulteriormente e congiuntamente l'aspetto legato alla operatività dell'amministratore condominiale, il quale sempre dovrà muoversi e lavorare per garantire detti servizi che solo l'amministratore condominiale può e deve svolgere nell'ambito del mandato a lui conferito.

Sono convinto della Sua attenzione e sensibilità ai problemi che riguardano i cittadini, soprattutto per coloro che sono più fragili e con meno Tutela.

Pertanto, Signor Presidente, basterebbe davvero poco, una specifica in un DPCM o in una circolare esplicativa a SUA firma, come Presidente del Consiglio dei Ministri, affinché nelle parole *assemblamenti ed eventi* siano comprese anche le ASSEMBLEE CONDOMINIALI.

Sarebbe un atto di chiarezza nei confronti di TUTTI i cittadini, evitando tanti malintesi e potenziali contenziosi.

Con l'occasione Le auguro buon lavoro e La saluto cordialmente.

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

