

5 marzo 20120

Ai sigg condòmini

Buongiorno

Il Decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri ha approvato nella sera del 4.03.2020 il Decreto Legge ad efficacia immediata per la prevenzione del contagio del coronavirus, SARS-CoV-2 che provoca la malattia la CO-VI-D-19. Tra le altre misure due interessano la vita in condominio:

- 1) la sospensione degli eventi di qualsiasi natura, anche in luogo privato, che comportino affollamento di persone tale da non consentire il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale nei contatti sociali di almeno un metro;
- 2) “l’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 conseguenza è vietato, sino a quando il provvedimento sarà vigente, effettuare incontri, riunioni o assemblee in cui siano coinvolte più persone perché non è possibile assicurare il rispetto della distanza interpersonale. Anche se la sala avesse le caratteristiche idonee, il contagio potrebbe dipendere dal comportamento personale dei condòmini nel corso della riunione. Dagli incontri sarebbero poi escluse le persone anziane o immunodepresse. I partecipanti alle riunioni sarebbero inoltre sottoposti all’isolamento nel caso di contagio. Il virus è contagioso anche da persone asintomatiche e permane sulle superficie per cui la sala dovrebbe essere sanificata. Tutto questo costituisce un impedimento psicologico tale da demotivare i condòmini a partecipare.

Cassazione 14461-1999 ha infatti definito come nulla la delibera dell’assemblea adottata in luogo che non sia “idoneo fisicamente e moralmente a consentire a tutti i condòmini di essere presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione.” La riunione non produrrebbe quindi alcun effetto giuridico e risulterebbe inutile e dispendiosa.

Il condominio e l’amministratore sarebbero esposti a richieste di risarcimento per il danno subito, nel caso in cui, nel concreto, si verificasse il contagio dei partecipanti.

Qualora il divieto dovesse perdurare oltre il termine per l’assemblea annuale, dovendo assicurare l’erogazione dei servizi ed evitare le conseguenze dannose di una loro cessazione, sarà inviato comunque il rendiconto e il preventivo delle spese ed il preventivo delle spese. Per evitare che il condominio sia esposto al rischio della sospensione dei servizi con conseguenti danni alle persone che lo abitano, verranno inviate le richieste di pagamento. Il pagamento alle scadenze degli acconti sarà obbligatorio secondo l’art.1133 c.c., co.1 e corrisponderà all’esigenza di sopperire ad un’urgenza così come contemplato dall’art.1135 c.c per evitare maggiori danni al condominio. Ad emergenza conclusa verrà convocata l’assemblea appena possibile.

Secondo le indicazioni di legge è indispensabile per evitare il contagio che siano adottati anche negli edifici in condominio le regole di comportamento indicate nell’allegato 1, riportate sul retro.

La lotta contro il contagio si vince, tutti insieme solo se i comportamenti sono adottati da tutti.

**Allegato 1 al Decreto della presidenza del Consiglio dei Ministri del  
04.03.2020**

**Misure igienico-sanitarie:**

- 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.