

Sede di Roma

Via Antonio Salandra, 1/A. 00187 Roma. Tel: 06/4746903 - e-mail: scrivi@anaciroma.it - sito web: www.anaciroma.it

Centro Studi ANACI ROMA
Direttore Dott.ssa Gisella Casamassima

Roma, 26/3/2020
Gentili Colleghi,

in questo tripudio di comunicazioni, interpretazioni, affermazioni e smentite che riguardano l'interpretazione dei Decreti emanati dal Governo che non brillano certo per chiarezza e specificamente quello del 23/3/2020 con riguardo alla sospensione o meno dell'attività di Amministratore di Condominio, ritengo doveroso richiamare tutti all'osservanza delle linee guida già inviatevi dalla sede Nazionale, con apposita mail che qui si allega.

Ritengo ulteriormente utile, riportare le risposte alle FAQ pubblicate sul sito del Governo specificamente alla domanda che ci riguarda.

Le attività professionali, come per esempio quella di amministratore di condominio, devono essere sospese se svolte nella forma di impresa?

Tutte le attività professionali, a prescindere dalla forma con cui vengono svolte, sono espressamente consentite. Inoltre, l'articolo 1, lett. c) del DPCM del 22 Marzo 2020 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 di condominio, per le quali si può consultare l'apposita faq).

Con l'intento di rafforzare ancora una volta l'unitaria determinazione nell'affermazione della nostra Professionalità, invio i migliori saluti.

Direttore CSP ANACI ROMA
Dott.ssa Gisella Casamassima

La storia di ANACI inizia da qui

Sede Nazionale

LINEE GUIDA ANACI

23 marzo 2020

Cari Colleghi,

come è stato da più parti precisato, stiamo vivendo la più grande crisi del pianeta dopo la II guerra mondiale. Una crisi che ci riporta indietro di 4 secoli, ai fatti storici che tutti abbiamo studiato sulle pagine dei Promessi Sposi.

Il nostro sistema giuridico non prevede questi casi avendo, al più, disciplinato il caso di una guerra. In questo contesto, con Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, vengono (giustamente) poste pesanti limitazioni a diritti fondamentali che trovano la loro tutela nella Carta Costituzionale. Quella stessa Carta che contiene anche il Diritto alla Salute che, in un'ottica di contemperamento, deve oggi prevalere.

E' una situazione mai vista e che negli anni a venire darà modo alla storia di effettuare approfondimenti scientifici ma, per quello che qui ci riguarda, anche giuridici.

Noi oggi siamo chiamati a indicare alcuni modi comportamentali in questa situazione di emergenza, sapendo che le leggi sino ad oggi studiate devono necessariamente vedere delle limitazioni nell'ottica di quel bene primario che è la Salute.

Le nostre interpretazioni cercano di contemperare tutti gli interessi in gioco e, nel dubbio, di far prevalere il raggiungimento dell'obbiettivo per il quale, oggi, il mondo intero si sta muovendo.

La prima regola interpretativa è, quindi, la **cautela** nel muoversi in una situazione che ha nell'incertezza l'unica sua certezza.

Approfondiamo quindi alcune casistiche, con riserva di ulteriori approfondimenti, in seguito alla pubblicazione del DPCM del 22/3/2020 in G.U. n. 76 ed. straordinaria.

1) DIPENDENTI DEL CONDOMINIO: SE SI INFETTANO, L'AMMINISTRATORE COSA DEVE FARE?

Si parta del presupposto che i Dipendenti hanno un contratto di prestazione di lavoro subordinato a beneficio di tutti i Condòmini, mentre è la figura dell'Amministratore a ricoprire il ruolo di datore di lavoro. Risulta quindi opportuno, laddove possibile, che questi siano informati dello stato di salute del Dipendente con il quale sono stati in contatto. Seppure con tutte le dovute cautele e delicatezze che il caso impone, si ritiene che ai Condòmini l'informazione sull'eventualità che il Dipendente del Condominio sia positivo al coronavirus debba essere data per tutelare non solo il lavoratore, ma anche tutti gli abitanti MA PREVIO ESPRESSO CONSENSO DEL LAVORATORE. **L'Amministratore deve acquisire il consenso scritto a darne notizia a tutti i Condòmini ed a coloro che vivono nell'edificio.**

Qualche riflessione in più in merito: il Dipendente è, inevitabilmente, a contatto con le parti comuni e facilmente anche con i Condòmini; non si tratta di malattia comune, ma di emergenza epidemiologica ed i provvedimenti emanati per Covid-19 dal Governo non sembrano porre a carico dell'Amministratore alcun tipo di obbligo al riguardo.

Sede Nazionale

Comunicare ai Condòmini che il Dipendente è affetto da Covid-19 può essere corretto, PREVIO ESPRESSO CONSENSO DEL LAVORATORE, affinché gli stessi possano singolarmente valutare ogni aspetto di rischio e prendere le cautele necessarie.

Si tratta di un dovere civico, rafforzato dalle incombenze previste sul datore di lavoro dal Comunicato del Garante della Privacy del 2/3/2020 in relazione alla variazione del rischio biologico derivante dal coronavirus (non si ipotizza sul tema una rilevanza penale nel caso di omissione).

Fermo restando che il lavoratore è **TENUTO** ad informare il datore di lavoro su ogni situazione di pericolo per la salute e la sicurezza sui luoghi di lavoro, appare opportuna l'acquisizione da parte dell'Amministratore del consenso dell'interessato, prima di dare qualsivoglia notizia sulla sua positività al Covid-19.

La notizia del contagio potrà plausibilmente essere appresa dall'Amministratore condominiale o all'esito di una formale comunicazione da parte delle Autorità Sanitarie o da una comunicazione proveniente dal Dipendente stesso (posto dalle Autorità in quarantena a casa), o dai familiari dello stesso. **In tal caso l'Amministratore condominiale, solo dopo aver ricevuto il consenso dall'interessato, potrà darne notizia a tutti con forme più consonne possibili (circolare interna ai soli aventi diritto, NO volantini, NO affissioni).**

Il Garante prevede, dunque, soltanto un **obbligo per l'Amministratore di Condominio, in quanto datore di lavoro, di segnalare e comunicare alle Autorità Pubbliche eventuali rischi di contagio**, laddove però, ovviamente, **venga espressamente contattato ed informato dal lavoratore.**

Ed è in questo preciso punto che si inserisce la Circolare interna INPS Hermes 716 del 25/2/2020 (citata espressamente dal DPCM dell'8/3/2020, art. 3 comma 2 lettera C) nella quale sarebbero contenute le indicazioni destinate internamente alle strutture territoriali INPS, relative all'utilizzo dei certificati medici per la quarantena obbligatoria o in auto-tutela preventiva, che riguardano i lavoratori pubblici e privati su tutto il territorio nazionale. Si aggiunga inoltre che i medici INPS, in seguito ad indicazioni ricevute dalla Direzione Generale, sede per sede, **metteranno una esenzione dalle visite fiscali per tale tipo di diagnosi.**

Rimane pertanto il fatto che, se tale evidenza non risulta chiaramente individuabile nell'attestato di malattia che viene inviato al datore di lavoro Amministratore di Condominio, quest'ultimo può correre il rischio di non essere informato dalle Autorità Sanitarie e restare sprovvisto di un'informazione cruciale se non gli viene poi data, almeno, dal diretto interessato.

CHI deve informare i condòmini laddove la circostanza del contagio fosse accertata definitivamente dalle Autorità Sanitarie?

Tenendo conto della complessità del quadro normativo si ritiene che l'Amministratore condominiale possa inviare comunicazioni formali **a tutti i Condòmini ed a coloro che vivono nell'edificio** sullo stato di salute dei Dipendenti, **soltanto** previa espressa **autorizzazione da parte dei diretti interessati.**

Sede Nazionale

Diverso il caso in cui si dovesse infettare un convivente del Dipendente con il quale lo stesso occupa un alloggio di proprietà dei Condòmini; infatti con quest'ultimo non vi è in essere alcun rapporto contrattuale e, pertanto, nessuna informazione dovrà essere resa pubblica.

E' certamente opportuno dare al Dipendente convivente ferie, permessi o ricorrere ad altro sistema al fine di impedire la sua prestazione lavorativa ed in questo caso ai Condòmini andrà semplicemente comunicata la concessione delle ferie o del permesso o di altra soluzione che sia stata applicata il tutto, ovviamente, comprendendo anche la disinfezione delle parti comuni con ditte autorizzate che risultino espressamente indicate nella visura camerale e mediante l'utilizzo di prodotti certificati.

2) CONDÒMINI: SE SI INFETTANO, L'AMMINISTRATORE COSA DEVE FARE?

Mentre sussiste per il soggetto contagiato l'obbligo alla **quarantena**, non sussiste invece l'obbligo per lo stesso di comunicare il suo stato a tutti coloro con i quali egli sia stato in contatto negli ultimi 15/20 giorni.

Si può desumere che, in assenza di espressa autorizzazione scritta all'Amministratore, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, nessuna informazione dovrebbe essere data a cura del legale rappresentante del Condominio. Si consideri anche che l'Amministratore apprende questa informazione, ma non è in possesso dei dati del test del così detto "**tampone**" e, pertanto, non ha alcuna certezza circa la fondatezza dell'informazione.

Non essendovi in capo all'Amministratore un **obbligo giuridico** di rendere nota tale informazione in assenza del consenso, nemmeno vi sarà una sua responsabilità in caso egli abbia mantenuto il silenzio.

Si consideri che se il legislatore non ha ritenuto meritevole la previsione di una norma specifica che imponesse la comunicazione da parte del soggetto contagiato, molto probabilmente si deve procedere in questo modo.

Sicuramente, appare buona norma procedere periodicamente, a seconda dei casi e informando i Condòmini, con la disinfezione delle parti comuni.

3) I DIPENDENTI DEL CONDOMINIO CHE SVOLGONO ANCHE ATTIVITÀ DI PULIZIE E DI DISTRIBUZIONE DELLA POSTA, IN PARTICOLARE NEI GRANDI COMPENSORI DOVE IL POSTINO NON VA PIÙ CASA PER CASA A CONSEGNARE LA POSTA, DOMANI DEVONO ANDARE A LAVORARE? CHE COSA DEVE FARE L'AMMINISTRATORE?

Le attività di pulizia e sanificazione rientrano tra le attività necessarie che non vengono sospese dal DPCM del 22/3/2020; non solo, come anche confermato dai primi notiziari dei *media* di Stato è stato esplicitato che i Dipendenti del Condominio devono continuare a lavorare anche se nulla vieta che, per cautela, l'Amministratore suggerisca ai Condòmini di esentare singolarmente il custode da questo incumbente.

Naturalmente debbono essere forniti, come sempre, tutti i DPI (Dispositivi di Protezione Individuali) oltre agli strumenti necessari alla disinfezione. La rotazione e l'esposizione dei contenitori per la raccolta differenziata rientra tra queste fattispecie mentre sono escluse eventuali opere di giardinaggio.

Sede Nazionale

4) LINEE DI COMPORTAMENTO PER GLI AMMINISTRATORI PER CIÒ CHE CONCERNE LA PROPRIA FUNZIONE DI PROFESSIONISTA CON MANDATO E CON OBBLIGO DI SVOLGERE LE ATTIVITÀ URGENTI ED INDIFFERIBILI: MA DA DOMANI?

Le Regioni **Piemonte e Lombardia** hanno previsto la chiusura degli studi professionali, salvo l'utilizzo del lavoro agile, con esclusione dello svolgimento delle attività indifferibili ed urgenti o sottoposte a termini perentori di scadenza (articolo 19 decreto n. 34 del 21/03/2020 Regione Piemonte; articolo 11 ordinanza 514 del 21/03/2020 Regione Lombardia). Salva, quindi, la possibilità di ricorrere al lavoro da remoto da effettuarsi presso la propria abitazione, l'Amministratore non potrà, ad esempio, recarsi in studio per la redazione dei bilanci ma, si ritiene, potrà recarsi in studio (sempre che non sia possibile farlo da casa) per ripristinare il funzionamento di un impianto termico o di un ascensore. Il tutto ovviamente dovrà essere indicato nell'autocertificazione soggetta a possibili controlli da parte delle Autorità. Le Ordinanze di Piemonte e Lombardia, quindi, pongono l'Amministratore in una situazione in cui non incorrere in inadempimento professionale qualora non esegua tutte quelle attività non necessarie e/o non in condizioni di essere svolte da remoto.

Per il resto d'Italia, facendo salva, quindi, la possibilità di ricorrere al lavoro da remoto da effettuarsi presso la propria abitazione, l'Amministratore potrà continuare a recarsi in studio per svolgere il proprio lavoro, in quanto lo stesso è rientrante nell'art. 1 lettera a) del DPCM pubblicato in G.U. n. 76 ed. straordinaria, laddove si stabilisce che "... *le attività professionali non sono sospese...*". E' opportuno rammentare in questo frangente che la Legge 4 del 2013 definisce all'art. 2 "*professione*" la «professione non organizzata in ordini o collegi», tra le quali rientra a tutti gli effetti l'attività professionale dell'Amministratore di Condominio.

Il tutto ovviamente dovrà essere indicato nell'autocertificazione soggetta a possibili controlli da parte delle Autorità. Invitiamo caldamente gli Amministratori a non rilasciare **false dichiarazioni**, per non incorrere nell'Art.650 del Codice Penale.

Si devono intendere non consentite le assemblee organizzate con la metodologia tradizionale in presenza, fatte salve, ove tecnicamente possibile, quelle organizzate da remoto per le cui difficoltà e criticità si rinvia ad altra circolare ANACI.

Il DPCM 22/03/2020 prevede l'applicazione dell'articolo 1 comma 7 DPCM 11/03/2020 qui di seguito riportato:

7) *In ordine alle attività produttive si raccomanda che:*

- a) *sia attuato il massimo utilizzo da parte delle imprese di modalità di lavoro agile per le attività che possono essere svolte al proprio domicilio o in modalità a distanza;*
- b) *siano incentivate le ferie e i congedi retribuiti per i Dipendenti nonché gli altri strumenti previsti dalla contrattazione collettiva;*
- c) *siano sospese le attività dei reparti aziendali non indispensabili alla produzione;*
- d) *assumano protocolli di sicurezza anti-contagio e, laddove non fosse possibile rispettare la distanza interpersonale di un metro come principale misura di contenimento, con adozione di strumenti di protezione individuale;*
- e) *siano incentivate le operazioni di sanificazione dei luoghi di lavoro, anche utilizzando a tal fine forme di ammortizzatori sociali.*

Potranno essere effettuati negli edifici solo quegli interventi consentiti dall'allegato al DPCM 22/03/2020.

Sede Nazionale

5) LINEE DI COMPORTAMENTO PER GLI AMMINISTRATORI PER CIÒ CHE CONCERNE IL PROPRIO UFFICIO ED I PROPRI DIPENDENTI, DA DOMANI.

Lo studio dell'Amministratore è un'attività professionale ai sensi dell'art. 1 lettera a) del DPCM 22/3/2020, così come peraltro stabilito dall'art. 2 della Legge 4 del 2013, ma dovrà evitare il contatto con i Clienti, evitare le assemblee in presenza e non dovrà ricevere i Condòmini nel proprio studio ed in altri consessi. I Dipendenti che possono lavorare da remoto hanno la possibilità di prestare la propria attività con questa modalità, fortemente raccomandata dal DPCM e di concerto con il datore di lavoro; potranno recarsi allo studio del datore di lavoro per urgenze o per consentire la prosecuzione del lavoro agile (smart working) o per necessità indifferibili che possano pregiudicare interventi o azioni ritenute essenziali. Laddove questo non sia possibile, l'Amministratore datore di lavoro potrà ricorrere alle ferie o a tutte le altre possibilità contenute nei provvedimenti di emergenza emessi.

6) ULTERIORI SPUNTI

In ultimo, ma non meno importante, preme richiamare ancora l'importanza che ANACI, da sempre, riconosce al ruolo dell'Amministratore Professionista: un **ruolo sociale** e di **interesse pubblico**, ancor più in questa situazione di emergenza; sottolineando come l'attività professionale dell'Amministratore di Condominio venga svolta ai sensi dell'Art. 71bis possibilmente, e con i dovuti distinguo, nella veste di **operatori di pubblico servizio**, quale Professionista chiamato, con tutte le difficoltà che l'emergenza mondiale impone, a consentire il più possibile di mantenere inalterata la vita dei cittadini all'interno degli edifici in Condominio.