

## Emergenza coronavirus in condominio: le indicazioni anti-contagio dell'amministratore ai condomini

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Diritto civile e commerciale

Non vi è dubbio che l'amministratore debba attivarsi affinché sia assicurato a ciascuno dei condomini **il miglior godimento delle cose comuni** e adoperarsi **per l'efficienza dei servizi forniti**: nell'espletamento di tali compiti l'amministratore deve vigilare sulla regolarità dei servizi comuni ed intervenire affinché sia mantenuta la parità di godimento dei beni comuni da parte di tutti i partecipanti al condominio.

In particolare l'amministratore di condominio è il soggetto che si trova investito di poteri e doveri di tutela, cautela e conservazione delle parti comuni (si veda l'art.1130 c.c.), fra i quali certamente rientrano quegli interventi urgenti volti a preservarne il funzionamento, ma anche quelli più latamente intesi a garantirne la sicurezza e la conservazione.

Nel tempo, però, si è affermata la tendenza a considerare di rilevanza condominiale interessi che esulano dalla mera gestione dei beni collettivi ex art.1117 c.c. e abbracciano esigenze di salubrità, di sicurezza, di informazione, di risparmio energetico, le quali **ampliano a dismisura i compiti affidati all'amministratore**.

Tuttavia **si deve escludere che l'amministratore abbia addirittura competenze di tipo sanitario**.

È lecito, però, chiedersi come debba porsi tale professionista (a cui si può chiedere qualcosa in più della semplice "cura e diligenza del buon padre di famiglia") di fronte al susseguirsi di disposizioni che il legislatore continua ad emanare per contenere l'emergenza sanitaria da Covid 19.

**Volume consigliato**

## Le informazioni generali anti- contagio ai condomini

È fondamentale, in questa emergenza sanitaria, che anche gli amministratori di condominio assumano **un**

**ruolo attivo nella diffusione delle informazioni necessarie** per sensibilizzare condomini e fornitori. Per divulgare tutte le informazioni necessarie a prevenire la trasmissione del coronavirus l'amministratore potrà affiggere, nelle parti comuni di maggior passaggio o nella bacheca, le istruzioni date dal Ministero della Salute (si veda la circolare del Ministero della Salute numero 3190 del 3/2/2020 e numero 5443 del 22/2/2020). In particolare si dovrà mettere in risalto **l'obbligo di rimanere al proprio domicilio in presenza di febbre (oltre 37.5°)** o altri sintomi influenzali e di chiamare il proprio medico di famiglia e l'autorità sanitaria. È certamente opportuno, poi, ricordare ai condomini (soprattutto i più anziani o quelli affetti da patologie croniche o ovvero con stati di immunodepressione congenita o acquisita), di **evitare di uscire dalla propria abitazione** fuori dai casi di stretta necessità e di evitare comunque di stazionare nelle parti comuni, mantenendosi a distanza di sicurezza di almeno un metro dagli altri condomini.

Fondamentale è poi fornire **istruzioni per l'uso dell'ascensore** (che deve essere usato da un singolo condomino preferibilmente dotato di mascherina e guanti) o per favorire, ove possibile, l'utilizzo di **una porta di entrata ed una uscita dal condominio**. In ogni caso è fondamentale far presente ai condomini che i numerosi provvedimenti anti-Covid 19, allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus, hanno vietato, **per l'intero territorio nazionale, ogni forma di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico, ma anche privati**; di conseguenza è meglio sottolineare l'importanza di evitare riunioni, feste, attività ludiche nelle parti comuni o private (eventi che possono richiamare numerosi ospiti esterni con conseguente rischio di contagio esponenziale). Nelle stesse comunicazioni sopra viste si dovrebbero inserire di "default" **le fondamentali precauzioni da adottare**: lavarsi spesso le mani con acqua e sapone o un gel a base alcolica; evitare contatti ravvicinati, mantenere la distanza di almeno un metro; pulire accuratamente e igienizzare ogni materiale ed attrezzatura dopo l'utilizzo.

## Le istruzioni per gli animali in condominio

Non sembra necessario segnalare istruzioni per gli animali dei condomini che percorrono le parti comuni atteso che - ad avviso del Ministero della Salute - non vi è alcuna evidenza scientifica che gli animali da compagnia, quali cani e gatti, **abbiano contratto l'infezione o possano diffonderla** (anche se si può comunque raccomandare la buona prassi di lavare le mani frequentemente con acqua e sapone o usando soluzioni alcoliche, dopo il contatto con gli animali). Secondo le indicazioni dell'Istituto Superiore di Sanità gli animali da compagnia, però, non devono accedere nel locale in cui sono presenti i sacchetti di rifiuti.

In ogni caso cani e gatti in condominio e relativi proprietari non possono fare tutto quello che vogliono: **ci sono delle regole da seguire**. È infatti consentita l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione purché, nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari.

## Le istruzioni per la raccolta differenziata

Anche in relazione alla raccolta differenziata si possono sviluppare situazioni capaci di favorire la diffusione del contagio.

La raccolta della spazzatura, infatti, viene organizzata, solitamente, con la consegna da parte del comune o del gestore del servizio all'amministratore di condominio di contenitori da collocare all'interno degli spazi condominiali; l'amministratore **informa i condomini** in merito alle norme per **la custodia, la conservazione dei contenitori ricevuti** e il loro utilizzo, nonché **la ripartizione dei giorni della settimana a seconda della raccolta dei rifiuti**.

A queste comunicazioni si dovrebbero aggiungere quelle contenenti le importanti istruzioni elaborate dall'Istituto Superiore di Sanità che ha evidenziato come **il singolo condomino positivo al covid 19 non possa differenziare più i rifiuti di casa**: per lo smaltimento occorre invece utilizzare **due o tre sacchetti possibilmente resistenti** (uno dentro l'altro); tutti i rifiuti (plastica, vetro, carta, umido, metallo, fazzoletti o i rotoli di carta, mascherine, guanti, teli monouso e indifferenziata) poi vanno gettati (indossando guanti monouso) nello stesso contenitore utilizzato per la raccolta indifferenziata, se possibile a pedale; naturalmente i sacchetti non vanno schiacciati con le mani e una volta chiusi, i guanti usati vanno gettati nei nuovi sacchetti preparati per la raccolta indifferenziata (due o tre sacchetti possibilmente resistenti, uno dentro l'altro); naturalmente è da consigliare lo smaltimento dei rifiuti quotidiano come si farebbe con un sacchetto di indifferenziata.

Nella sua comunicazione l'amministratore potrebbe anche precisare che i condomini non affetti da Covid-19 **possono** continuare a fare la raccolta differenziata: i fazzoletti, mascherine e guanti, però, vanno sempre inseriti dentro due o tre sacchetti possibilmente resistenti (uno dentro l'altro all'interno) e vanno gettati nella raccolta indifferenziata residuo secco.

A completamento delle sopra indicate istruzioni si potrebbe ricordare ai condomini che lo smaltimento dei rifiuti - che deve essere effettuato possibilmente indossando i consueti dispositivi di protezione - **non può diventare motivo per violare il divieto di assembramento**.

In ogni caso tali indicazioni (anche a tutela degli addetti alle operazioni di recupero) possono essere imposte **da ordinanze sindacali** che impongono le precauzioni sopra viste fino alla cessazione dello stato di emergenza sanitaria: in tal caso se i condomini non rispettano le prescrizioni potrebbero subire le sanzioni amministrative previste per la violazione delle misure anti-Covid 19.

## Le istruzioni per i condomini delle “seconde case”

L'amministratore, sempre nello spirito di collaborazione nel favorire l'applicazione delle misure anti-contagio dovrebbe anche ricordare ai **condomini proprietari di “seconde case”** di non entrare nei caseggiati posti in altri comuni atteso che il Dpcm 9 marzo 2020 ha vietato a tutte le persone fisiche **di trasferirsi o spostarsi, con mezzi di trasporto pubblici o privati, in un comune diverso rispetto a quello in cui attualmente si trovano**, salvo che per comprovate esigenze lavorative, di assoluta urgenza, ovvero per motivi di salute; questa comunicazione è particolarmente utile nei comuni in cui sindaci, al fine di accertare eventuali violazioni delle misure anti contagio, con apposite **ordinanze** hanno previsto la possibilità per la polizia municipale **di controllare**, anche a livello domiciliare, la presenza sul territorio comunale di persone non residenti o non abitualmente dimoranti, **imponendo agli amministratori di condominio di segnalare all'autorità comunale la presenza di “condomini - turisti”**.

**Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/emergenza-coronavirus-in-condominio-le-indicazioni-anti-contagio-dellamministratore-ai-condomini/>