

Emergenza coronavirus: l'accesso degli estranei in condominio

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Diritto civile e commerciale

La misura più efficace per arrestare la pandemia è il completo isolamento individuale che però non è realistico.

Le fonti istituzionali raccomandano almeno il distanziamento sociale, cioè il rispetto di una distanza maggiore di un metro tra le persone, come una delle più incisive misure di contenimento dell'epidemia.

Nel condominio spesso può essere difficile rispettare tale precauzione (ad esempio nelle scale strette, androni ridotti) anche perché il numero delle persone che accedono al fabbricato può essere elevato con conseguente maggior rischio di contagio.

Anche per risolvere questo problema è fondamentale il ruolo dell'amministratore che potrebbe realizzare una sorta di "disciplinare" volto alla regolamentazione dell'accesso/uscita degli estranei al condominio che deve essere controllato e sicuro.

Volume consigliato

La consegna della spesa ai condomini

Una misura di prevenzione del contagio del Covid-19 può essere certamente quella di farsi recapitare la spesa a domicilio. Del resto l'Organizzazione mondiale della sanità ha dichiarato che la probabilità che una persona infetta contami le merci è bassa e che anche il rischio di contrarre il nuovo virus da un pacco che è stato esposto a condizioni e temperature diverse è basso.

Qualora, però, il numero dei condomini che si avvalgono del servizio di consegna a domicilio fosse elevato, le parti comuni e l'ascensore verrebbero percorsi ogni giorno da numerosi addetti alla consegna, fenomeno decisamente pericoloso per la collettività condominiale.

È consigliabile, quindi, disciplinare l'ingresso degli addetti alla consegna negli spazi comuni, limitando il contatto diretto con il portiere e gli altri condomini non destinatari della spesa. Sotto questo profilo potrebbe essere utile individuare una "zona di scambio" in cui far lasciare le consegne o per il ritiro.

Si deve, però, considerare che per tutte le persone anziane o affette da patologie croniche, impossibilitate a trasportare la merce dalla zona di scambio all'abitazione, l'unica soluzione possibile rimane la consegna "al piano": in tal caso si potrebbe richiedere ai condomini interessati di farsi consegnare i prodotti ordinati in orari in cui il passaggio nelle parti comuni è scarso (al mattino presto - alla sera).

In ogni caso qualunque sia la modalità utilizzata per ricevere la merce è importante che le soluzioni prescelte siano pubblicizzate dall'amministratore con cartelli ben visibili in corrispondenza di ingressi o citofoni. Infine, merita di essere ricordato come sia indispensabile mantenere la distanza sociale di sicurezza interpersonale di almeno 1 metro, proteggendosi dall'operatore con una mascherina (successivamente meglio togliere l'imballo e lavarsi le mani accuratamente).

In primo piano: EMERGENZA CORONAVIRUS

La consegna della posta e dei pacchi ai condomini

Altre possibili contatti con i condomini potrebbero essere dovuti alle consegne di pacchi e lettere. In base al Dl 18/2020 (articolo 108), però, sino al 30 giugno, per raccomandate, assicurate, pacchi e servizi di notificazione a mezzo posta, gli operatori postali procedono alla consegna mediante preventivo accertamento della presenza del destinatario o di persona abilitata al ritiro (citofonando), senza raccogliergli la firma e con successiva immissione dell'invio nella cassetta della corrispondenza dell'abitazione, dell'ufficio o dell'azienda, al piano o in altro luogo, presso il medesimo indirizzo, indicato contestualmente dal destinatario o dalla persona abilitata al ritiro (portinaio o altri). Sostanzialmente, quindi, è stato momentaneamente eliminato l'obbligo di firma del condomino per i pacchi e le raccomandate. Tale firma "è apposta dall'operatore postale sui documenti di consegna in cui è attestata anche la suddetta modalità di recapito".

Ovviamente la misura riguarderà anche le consegne di operatori che vendono on line, i cui pacchi più piccoli saranno lasciati direttamente nella cassetta della posta condominiale.

In ogni caso nel momento in cui il fattorino effettua fisicamente la consegna del pacco (qualsiasi sia il contenuto) al destinatario è bene mantenere la distanza minima di sicurezza di almeno un metro ed indossare una mascherina. Non è necessario, però, chiedere al fattorino di lasciare il pacco fuori dalla porta per evitare il contatto.

Le riparazioni urgenti: l'accesso dei tecnici

Per le attività urgenti di riparazione guasti o installazioni indifferibili nelle parti condominiali è opportuno che l'amministratore comunichi, con le consuete modalità, l'orario dell'intervento non solo allo scopo di evitare "passaggi ravvicinati" dei condomini ma anche per evitare ostacoli al personale della ditta incaricata che potrà così terminare la riparazione nel minor tempo possibile. Maggiori preoccupazioni, però, possono derivare da lavori urgenti all'interno delle abitazioni. A tale proposito si sottolinea la necessità di mantenere la distanza di sicurezza dal tecnico (che sarà dotato di dispositivi di sicurezza), nonché di arieggiare aprendo le finestre durante l'attività di riparazione e successivamente pulire con acqua e sapone le parti interessate alla riparazione (se è possibile) subito dopo l'intervento.

Il problema dei negozi in ambito condominiale

Il Dpcm approvato nel Consiglio dei ministri del 10 aprile ha prorogato fino al **3 maggio** la chiusura quasi totale su tutto il territorio, ma ha previsto anche le prime parziali riaperture delle attività commerciali. In particolare, il decreto autorizza la riapertura dei negozi di carta, cartone e articoli di cartoleria, librerie e negozi di abbigliamento per neonati e per bambini (anche se è consentito alle Regioni, tuttavia, adottare misure più restrittive).

Se queste attività o altre che verranno riaperte con la c.d. Fase 2 si trovano all'interno dell'area condominiale il rischio di contagio aumenta, atteso che esse richiamano normalmente numerosi clienti estranei al caseggiato.

Da notare, però, che, secondo lo stesso Decreto sopra detto, gli esercizi commerciali la cui attività non è sospesa sono tenuti ad assicurare, oltre alla distanza interpersonale di un metro, che gli ingressi avvengano in modo dilazionato e che venga impedito di sostare all'interno dei locali più del tempo necessario all'acquisto dei beni.

In particolare le regole da rispettare sono quelle indicate all'allegato 5 del Dpcm 10 aprile 2020, fra le quali il mantenimento, in tutte le attività, del distanziamento sociale e la pulizia, l'igiene ambientale almeno due volte al giorno e in funzione dell'orario di apertura. È inoltre obbligatorio far rispettare le misure anti - contagio; in particolare gli accessi devono essere regolamentati e scaglionati secondo attraverso ampliamenti delle fasce orarie; per locali fino a quaranta metri quadrati può accedere una persona alla volta, oltre a un massimo di due operatori; per locali di dimensioni superiori a quaranta metri quadrati l'accesso è regolamentato in funzione degli spazi disponibili, differenziando, ove possibile, i percorsi di entrata e di uscita; naturalmente si deve considerare anche l'uso di mascherine e guanti per i lavoratori e quello del gel per disinfettare le mani e dei guanti monouso per i clienti dei supermercati, da mettere a disposizione vicino alle casse e ai sistemi di pagamento.

I commercianti che non garantiscono le disposizioni di sicurezza previste dal Dpcm 10 aprile 2020, per sovraffollamento dei locali e/o mancato rispetto delle distanze tra i clienti, rischiano le sanzioni amministrative. In particolare, oltre al pagamento di una somma di denaro, nelle ipotesi di mancato rispetto delle misure previste per pubblici esercizi o attività produttive o commerciali, si applica altresì la sanzione amministrativa accessoria della chiusura dell'esercizio o dell'attività da 5 a 30 giorni. Le sanzioni sono normalmente irrogate dal Prefetto, mentre le sanzioni per le violazioni delle misure di carattere regionale e infraregionale sono irrogate dalle stesse autorità che le hanno disposte. In caso di reiterata violazione della medesima disposizione la sanzione amministrativa è raddoppiata e quella accessoria è applicata nella misura massima.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/emergenza-coronavirus-laccesso-degli-estranei-in-condominio/>