SANIFICAZIONE OBBLIGATORIA: COME, QUANDO E PERCHÈ

Durante questo periodo di emergenza il condominio non può rimanere fermo; i precetti fondamentali dell'amministratore, in questi giorni difficili, sono: tenere informati sul contagio ed aiutare i condòmini in difficoltà, sanificare il più possibile dove venga richiesto e portare avanti solo i lavori urgentissimi.

Tra le domande poste più frequentemente alla presidenza del Consiglio c'è: l'amministratore di condominio può continuare a svolgere la propria professione?

La risposta è sì ma con alcune sensibili limitazioni: l'attività dovrà essere svolta in modalità smart working e gli spostamenti sono consentiti solo in gravi e comprovate situazioni di pericolo (es.: crollo di una parte dell'edificio).

Alcune attività di manutenzione sono presenti all'interno dei codici Ateco autorizzati ma anche questo va gestito a distanza, con l'aiuto dei custodi (attività non sospesa) e dei condòmini. In egual modo, le decisioni sulla conservazione delle parti comuni dell'edificio, in caso di grave pericolo, possono essere prese in maniera autonoma senza bisogno di convocare un'assemblea (proibita tranne a distanza).

L'home banking è in questo momento il mezzo principale per la raccolta delle spese; alcuni istituti bancari (Unicredit, Intesa San Paolo) si stanno muovendo per organizzare "bonifici al telefono", utili sicuramente come sostegno ai molti anziani che non dispongono nemmeno di una connessione a Internet. All'amministratore sta il coadiuvare il tutto per evitare conti scoperti.

Molti comuni stanno ora emettendo ordinanze per la sanificazione dei condomini a cui l'amministratore deve obbedire ma sempre a distanza. L'articolo 2051 CC afferma infatti che chi ha il "potere di controllo" della "cosa" che ha in custodia (parti comuni) ha responsabilità anche rispetto terzi; deve evitare quindi che questa possa causare casi di contagio.

Essendo stato sottolineato dal Garante della privacy che "solo i soggetti che esercitino istituzionalmente funzioni sanitare devono svolgere la prevenzione della diffusione del Covid-19", l'amministratore non può direttamente o imponendolo a terzi (custode) la raccolta di informazioni in merito. Il suo compito sarà quello di avvisare gli altri condòmini dell'esistenza di un caso coronavirus (senza indicare il malato) e procedere alla sanificazione invitando tutti a seguire la massima cautela.