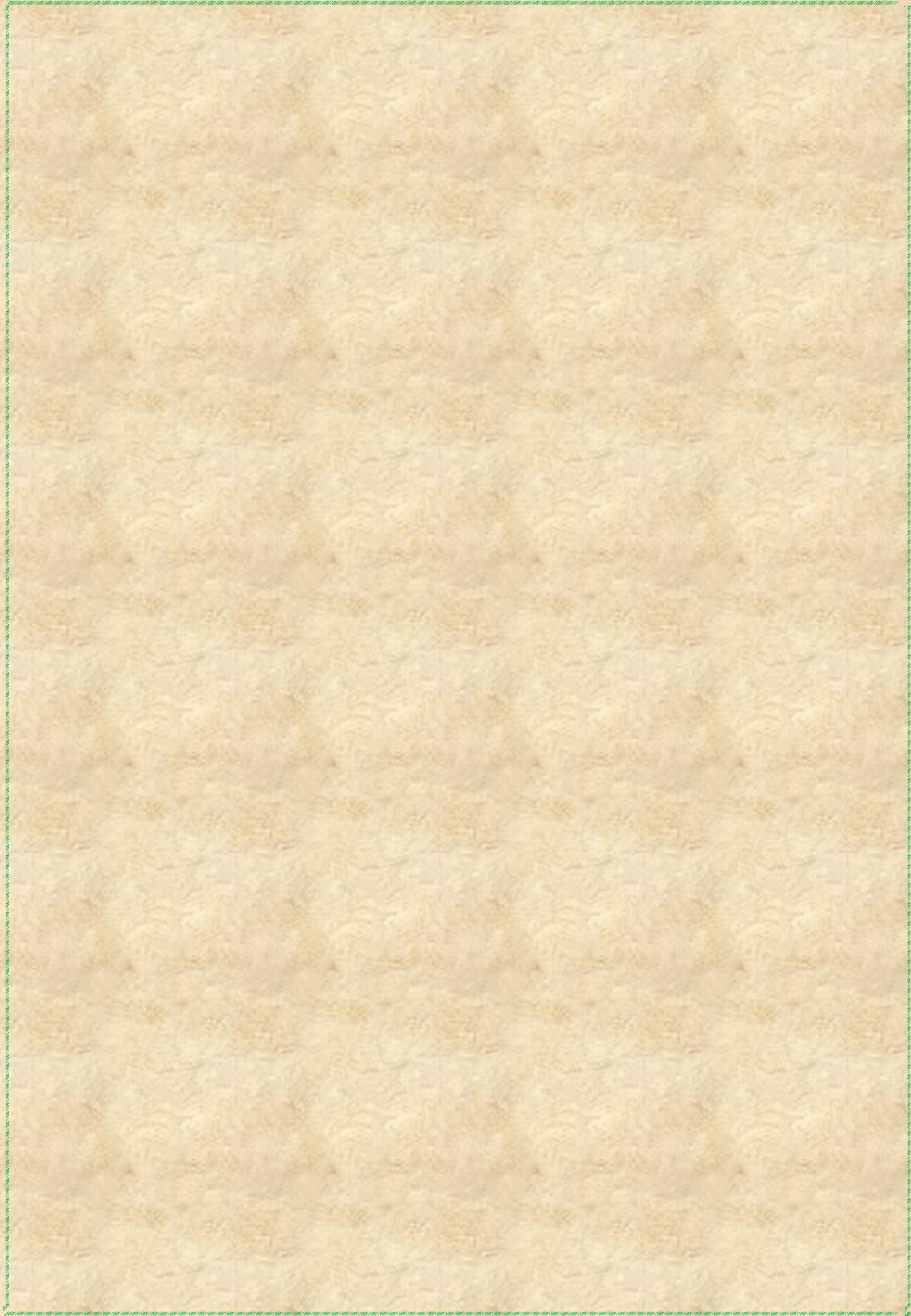




FAST INFORMATION CONDOMINIO e CORONAVIRUS

**EVENTO su piattaforma streaming WEBEX
del 21 Aprile 2020**

**GLI INTERVENTI DEI RELATORI RACCHIUSI IN
SCHEDE TEMATICHE**





EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

Accesso Studio Professionale **Sanzioni per violazione distanziamento sociale**

Dott. Giulio Benedetti – Avv. Fausto Moscatelli

Per Tutti

I - DPCM 10.4.2020 (in vigore dal 14.4 al 3.5.2020 in tutta Italia – Lombardia compresa)

Accesso Studio ed Attività Professionale: Sono consentiti **solo** gli spostamenti motivati da **comprovate esigenze lavorative** o situazioni di necessità ovvero per motivi di salute e, in ogni caso, **è fatto divieto** 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 e resta anche vietato ogni spostamento verso abitazioni diverse da quella principale comprese le seconde case utilizzate per vacanza

In + per i Lombardi

II - REGIONE LOMBARDA - ORDINANZA N. 528 dell'11/04/2020
(in vigore in Lombardia dal 14.4 al 3.5.2020)

Spostamenti, presenza di persone in luoghi pubblici: **mascherina** o, in subordine, qualunque **altro indumento a copertura di naso e bocca**, contestualmente ad una puntuale **disinfezione delle mani**. In ogni attività sociale esterna deve comunque essere mantenuta la **distanza** di sicurezza interpersonale di **almeno un metro**

Le altre professioni. Accesso Studio ed Attività Professionale (Le altre professioni): a.1) le attività professionali, **scientifiche e tecniche** di cui ai codici Ateco 69 (Attività **legali e contabili**), 70 (Attività di direzione aziendali e di consulenza gestionale), 71 (Attività degli studi di **architettura e d'ingegneria**; collaudi ed analisi tecniche), 72 (Ricerca scientifica e sviluppo) e 74 (Altre attività professionali, scientifiche e tecniche):

devono essere svolte in modalità di **lavoro agile**, fatti salvi gli specifici adempimenti relativi ai servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza. Qualora l'esercizio dei predetti servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza comporti il contatto diretto con i clienti presso gli studi delle attività, essi **devono** avvenire esclusivamente previo appuntamento.

Accesso Studio ed Attività Professionale di Amministrazione di condominii e gestione di beni immobili per conto terzi (codice ATECO: **68.32.00**): si applicano le misure adottate con il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 10 aprile 2020. Cioè le seguenti qui riportate:

ii) in ordine alle attività professionali **si raccomanda** che:

- a) sia attuato il **massimo utilizzo 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 assunti 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;
- d) siano incentivate le operazioni di sanificazione dei luoghi di lavoro, anche utilizzando a tal fine forme di ammortizzatori sociali.

DECALOGO riassuntivo per L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

- 1) L'attività di amministratore di condominio non è sospesa
- 2) lo studio non è chiuso, ma l'attività va raccomandatamente condotta in modalità di lavoro agile (*smart working*), espressione con la quale l'art. 18 L. 81\2017 indica la prestazione lavorativa che viene eseguita, in parte all'interno di locali aziendali e in parte all'esterno senza una postazione fissa.
- 3) Quanto allo spostamento casa\ufficio, è in vigore l'art. 1, comma 1, lettera A) DPCM 10.04.2020 secondo il quale è fatto divieto 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
- 4) per le attività che **non possono essere svolte al proprio domicilio o in modalità a distanza** l'accesso allo studio, pur con tutte le cautele sopra dette, è consentito (ad es. recupero di documentazione cartacea ivi conservata ed indispensabile non altrimenti disponibile)
- 5) l'indispensabile accesso di più soggetti allo studio va effettuato con modalità in linea con le prescrizioni dei vari decreti
- 6) i dipendenti debbono essere posti in condizione di lavorare da casa in modalità *smart working*, salvo il recupero della suddetta documentazione cartacea destinata a essere lavorata da casa. I dipendenti potranno essere diversamente trattati (permessi, ferie, Cassa Integrazione in Deroga).

Sanzioni per violazione delle prescrizioni sul distanziamento sociale e sull'esercizio delle professioni: quelle previste dall'art. 4 del decreto-legge 25 marzo 2020, n. 19. Ovvero:

sanzione amministrativa del pagamento di una somma **da euro 400 a euro 3.000**. Se il mancato rispetto delle predette misure avviene mediante l'**utilizzo di un veicolo** le sanzioni sono **aumentate fino a un terzo**. Nel caso di violazione delle prescrizioni sull'esercizio delle attività professionali può essere aggiunta la sanzione amministrativa accessoria della **chiusura dell'esercizio o dell'attività da 5 a 30 giorni**.

Sanzioni per violazione delle prescrizioni sulla quarantena: RD 27/07/1934, n. 1265 - Art. 260: l'arresto da 3 mesi a 18 mesi e con l'ammenda da euro 500 ad euro 5.000



EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

Il codice di comportamento dell'amministratore ANACI ai tempi del coronavirus Quello che si può e quello che si deve fare

Dott. Andrea Finizio

PREMESSA

Apparentemente, il novero dei precetti comportamentali di un amministratore condominiale nell'esercizio delle proprie funzioni, durante l'emergenza sanitaria internazionale covid-19 del 2019 e del 2020, meglio nota come coronavirus, potrebbe essere lo stesso di sempre.

Potrebbero.....

In realtà, si dovrà cercare di vedere le cose non come un ulteriore aggravio delle incombenze dell'amministratore, ma come la visione diversa del proprio ruolo, ancor di più vestito di quel ruolo sociale che già gli appartiene, non tanto e non certo per ciò che ci potrebbe essere riconosciuto dall'esterno, ammesso e non concesso che ciò avvenga, ma per come i nostri comportamenti, il nostro sentirci utili, la nostra disponibilità in favore del contesto nel quale ci troviamo possono risultare decisivi; perché tutto quello che noi pensiamo di poter fare ora e di dire ora, risulterà di grande valore per il nostro cliente/condomino e per il cittadino in generale.

PRINCIPI COMPORTAMENTALI NEI CODICI E NELLE NORME

- Il Codice deontologico e di condotta professionale ANACI, approvato al Congresso di Verona il 17/12/2016 e in vigore dal 1/1/2017;
- La norma UNI 10801:2016, Appendice A – aspetti etici e deontologici;
- Legge 4 del 2013, art. 2 comma 1. L'Associato iscritto all'ANACI, che esercita la propria attività nel rispetto della Legge 4/13, è tenuto a garantire al proprio cliente il rispetto delle regole deontologiche che la propria associazione ha approvato;
- Statuto ANACI, art. 2 comma I lettera d). L'Associato ANACI, unitamente alla propria Dirigenza, deve essere il punto di riferimento del potere legislativo ed esecutivo, delle Istituzioni e di ogni soggetto pubblico e privato;
- Statuto ANACI, l'Associato ANACI conosce gli articoli: 13 co. 1, 15 co. III lettera a), 21 co. III, 31 co. III, 42 co. III affinché possa collaborare con la propria Associazione per l'attuazione delle finalità istituzionali in maniera coordinata con gli indirizzi nazionali.

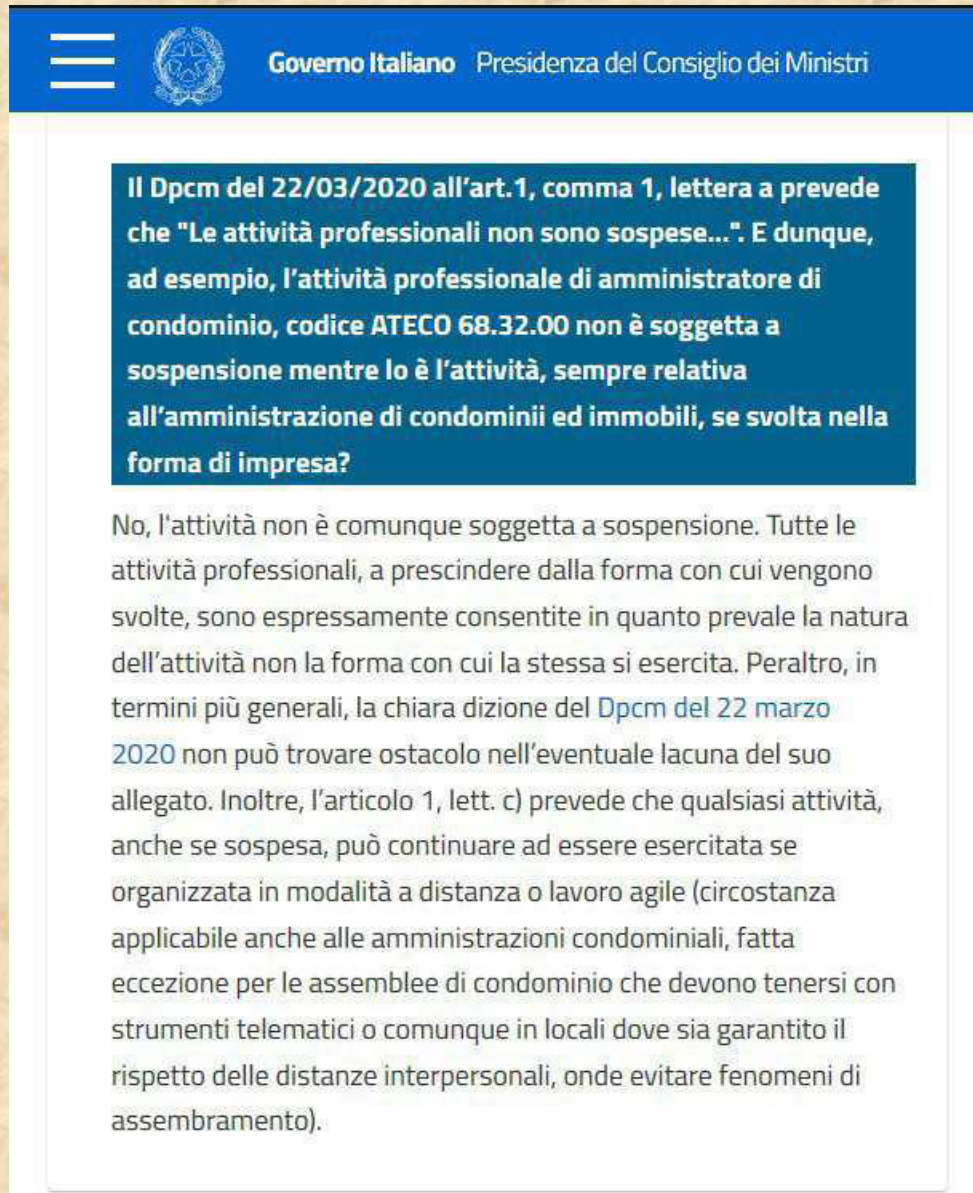
DPCM 10 APRILE 2020 IN G.U. n. 97 DELL'11/4/2020


Il Decreto stringe maggiormente le maglie per le attività e imprime disposizioni più restrittive.

L'attività dell'amministratore di condominio resta NON sospesa per la sua caratteristica di attività professionale (è 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), ma si deve ricorrere maggiormente al lavoro agile (c.d. smart working), incentivando il lavoro da remoto da effettuarsi presso la propria abitazione; i casi di alcune regioni che hanno

legiferato diversamente vanno visti a parte. L'Amministratore potrà recarsi in studio per svolgere alcune funzioni del proprio lavoro, ai sensi del DPCM del 10/4/2020, cioè rispettando la ratio del Decreto di un più forte indirizzo verso misure ulteriormente urgenti per il contenimento del Covid-19 e dovrà sempre e in ogni frangente dimostrare *le comprovate esigenze lavorative*, al fine di non incorrere nel divieto di trasferimento o spostamento casa/ufficio o *le comprovate esigenze di assoluta urgenza* negli spostamenti ufficio/condominio.

FAQ DEL GOVERNO DATATA 28/03/2020



 **Governo Italiano** Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Dpcm del 22/03/2020 all'art. 1, comma 1, lettera a prevede che "Le attività professionali non sono sospese...". E dunque, ad esempio, l'attività professionale di amministratore di condominio, codice ATECO 68.32.00 non è soggetta a sospensione mentre lo è l'attività, sempre relativa all'amministrazione di condomini ed immobili, se svolta nella forma di impresa?

No, l'attività non è comunque soggetta a sospensione. Tutte le attività professionali, a prescindere dalla forma con cui vengono svolte, sono espressamente consentite in quanto prevale la natura dell'attività non la forma con cui la stessa si esercita. Peraltro, in termini più generali, la chiara dizione del [Dpcm del 22 marzo 2020](#) non può trovare ostacolo nell'eventuale lacuna del suo allegato. Inoltre, l'articolo 1, lett. c) 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 che devono tenersi con strumenti telematici o comunque in locali dove sia garantito il rispetto delle distanze interpersonali, onde evitare fenomeni di assembramento).

La FAQ evidenzia, tra le altre cose, la non esaustività dell'allegato al Decreto ove sono esposti i Codici Ateco delle varie attività; pari considerazione va fatta anche per il DPCM del 10/4/2020. Si deve quindi prendere atto della rilevanza sociale del ruolo dell'amministratore condominiale professionista, perché può svolgere il proprio lavoro nell'interesse dei cittadini che sono costretti a vivere all'interno degli stabili in condominio. Ciò detto, anche per valorizzare il ruolo e gli adempimenti a cui sono tenuti per Legge gli amministratori nell'espletamento del proprio mandato, purché dotati dei requisiti stabiliti dalla Legge per svolgere la professione (art. 71 bis delle Disp. Att. del C. C. e D.M. 140/2014), elevando gli stessi – con i dovuti distinguo - quali **operatori di pubblico servizio**. Il tutto da svolgere con l'attenzione all'etica dei comportamenti.



EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

Riflessioni sulla sanificazione in condominio

Avv. Eugenio Antonio Correale – Avv. Davide Longhi

Quadro normativo: è rappresentato dalla: legge n. 82/94 disciplina normativa - D.M. del 7 luglio 1997, n. 274 (regolamento di attuazione della legge) - legge n. 40/2007 che ha liberalizzato le attività di pulizia e di disinfezione/sanificazione.

Definizioni:

a) sono attività di pulizia quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni atti a rimuovere polveri, materiale non desiderato o sporizia da superfici, oggetti, ambienti confinati ed aree di pertinenza;

b) sono attività di disinfezione quelle che riguardano il complesso dei procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti confinati e aree di pertinenza mediante la distruzione o inattivazione di microrganismi patogeni;

c) sono attività di disinfestazione quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni atti a distruggere piccoli animali, in particolare artropodi, sia perché parassiti, vettori o riserve di agenti infettivi sia perché molesti e specie vegetali non desiderate. La disinfestazione può essere integrale se rivolta a tutte le specie infestanti ovvero mirata se rivolta a singola specie;

d) sono attività di derattizzazione quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni di disinfestazione atti a determinare o la distruzione completa oppure la riduzione del numero della popolazione dei ratti o dei topi al di sotto di una certa soglia;

e) sono attività di sanificazione quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti mediante l'attività di pulizia e/o di disinfezione e/o di disinfestazione ovvero mediante il controllo e il miglioramento delle condizioni del microclima per quanto riguarda la temperatura, l'umidità e la ventilazione ovvero per quanto riguarda l'illuminazione e il rumore.

La disinfezione e la sanificazione sono sempre precedute dalla pulizia (imprescindibile) e possono effettuarsi con processi separati o fare parte della stessa procedura. Per rendere il tutto più comprensibile laddove si deve intervenire anche nell'ambiente (aria presente in un locale e/o studio) e sulle pareti dello stesso si deve procedere con la sanificazione.

L'attività di sanificazione/disinfezione può essere compiuta solo ed esclusivamente **da imprese specializzate** che hanno personale qualificato e formato all'utilizzo di prodotti e protocolli specifici. Sul punto si rinvia all'analisi ed alla lettura dei **codici ATECO 2007** attribuiti all'impresa in relazione alla specifica attività richiesta e prestata.

Il ruolo dell'amministratore: a mio avviso l'amministratore abbia il potere di intervenire, a fronte di particolari urgenze, anche senza la preventiva approvazione (Cass. n. 24654 del 3/12/2010 dando informativa nella prima utile assemblea). In questo caso l'attività di sanificazione/disinfezione, quando ne ricorrono i presupposti,

è un atto di amministrazione ordinario/urgente/conservativo e come tale rientra nelle competenze dell'amministratore art. 1130 punto 2 e 4) c.c.

La responsabilità dell'amministratore sotto il **profilo civile** l'art. 2051 c.c. statuisce la responsabilità di chi ha il "potere di controllo" (amministratore) il quale deve evitare la potenzialità lesiva che la cosa in sua custodia (beni/parti comuni) generi danno a terzi e/o altro soggetto (tra cui gli altri condomini). Risulta più evidente e necessaria ove esiste lo stato di contagio è accertato, il tutto con lo scopo finale di ridurre il più possibile il rischio di contagio.

Sotto il **profilo penale**, considerando la funzione di garanzia dell'amministratore di condomino (art. 40 c.p.), il reato di epidemia colposa pare non configurarsi a seguito di condotte omissione. Infatti, secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalenti la norma (art. 438-425 c.p.) si riferisce ad una condotta commissiva di per sé incompatibile con il disposto dell'art. 40, co. 2, c.p. (Cass. pen. 12/12/2017, n. 9133 In tema di epidemia colposa, non è configurabile la responsabilità a titolo di omissione, in quanto l'art. 438 -452 c.p, con la locuzione "mediante la diffusione di germi patogeni", richiede una condotta commissiva a forma vincolata incompatibile con il disposto dell'art. 40, co. 2, c.p., riferibile esclusivamente alle fattispecie a forma libera. (art. 40 comma 2 c.p. "non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo").

Cosa deve "fare" l'amministratore di condominio: che ha una responsabilità in *eligendo* nella scelta dell'impresa, cioè deve scegliere un'impresa idonea:

- a) rivolgersi ad un'impresa specializzata e richiedere preventivo, con la specificazione delle operazioni/azioni e prodotti che saranno eseguite (prodotti certificati protocolli applicati);
- b) verificare la specifica competenze (codici ATECO) ed i requisiti di legge;
- c) verificare che il personale dell'impresa specializzata abbia ricevuto adeguata informazione e formazione professionale;

Sanzione: l'art. 6) della legge 82/94 prevede che "...I contratti stipulati con imprese di pulizia non iscritte o cancellate dal registro ... **sono nulli**..."

Quando deve essere eseguita la sanificazione/disinfezione:

ogni qualvolta viene ordinata dalla pubblica autorità (esempio il Sindaco del Comune o altra autorità), in questo è un atto dovuto e deve essere eseguita pena l'applicazione di sanzioni anche penali (art. 650 c.p.). Quando vi sono altre particolari ragioni specifiche in base alla realtà condominiale.

Come deve comportarsi l'amministratore: Verificare se il Sindaco/autorità del Comune ove è ubicato il proprio condominio ha disposto ed ordinato la sanificazione/disinfezione delle parti comuni in condominio. Si possono verificare varie ipotesi:

- a) **in presenza di contagio** la scelta sanificare/disinfettare, a nostro personale avviso, è un atto dovuto e va eseguita in tutte le parti comuni del fabbricato;
- b) **in assenza di contagio** la scelta di sanificare/disinfettare le parti comuni può risultare discutibile e quindi occorre valutarne l'opportunità; qualora non venga valutata l'opportunità di effettuare la sanificazione/disinfezione, a mio avviso, l'attività di pulizia dovrà essere incrementata;
- c) **ipotesi di possibile contagio** ma non c'è certezza alcuna del contagio perché nulla in tal senso viene ufficialmente comunicato all'amministratore, anche in questo caso la scelta di sanificare è una scelta/decisione di opportunità.

In presenza di contagio è necessario contattare le autorità (Sindaco ATS e Prefetto) e comunicare la presenza del possibile contagio per ricevere disposizioni da adottarsi al so, l'amministratore avrà la cortezza di conservare la prova delle comunicazioni effettuate.

Il condominio come luogo di lavoro: in questo caso l'amministratore dovrà assicurare la pulizia giornaliera e la sanificazione/disinfezione periodica dei locali, degli ambienti e delle postazioni di lavoro il tutto in conformità al protocollo del governo che oltre a chiarire la responsabilità del datore di lavoro (amministratore) nell'adozione delle misure di contrasto alla diffusione del virus per la tutela dei lavoratori, ha invitato tutti ad adottare le comuni misure preventive. Nel condominio tale compito è affidato all'amministratore di condomino, il quale, oltre a sensibilizzare i condòmini, divulga tutte le informazioni necessarie, mediante copia delle linee guida affisse in bacheca, al fine di adottare le misure preventive raccomandate dal Ministero della Salute.

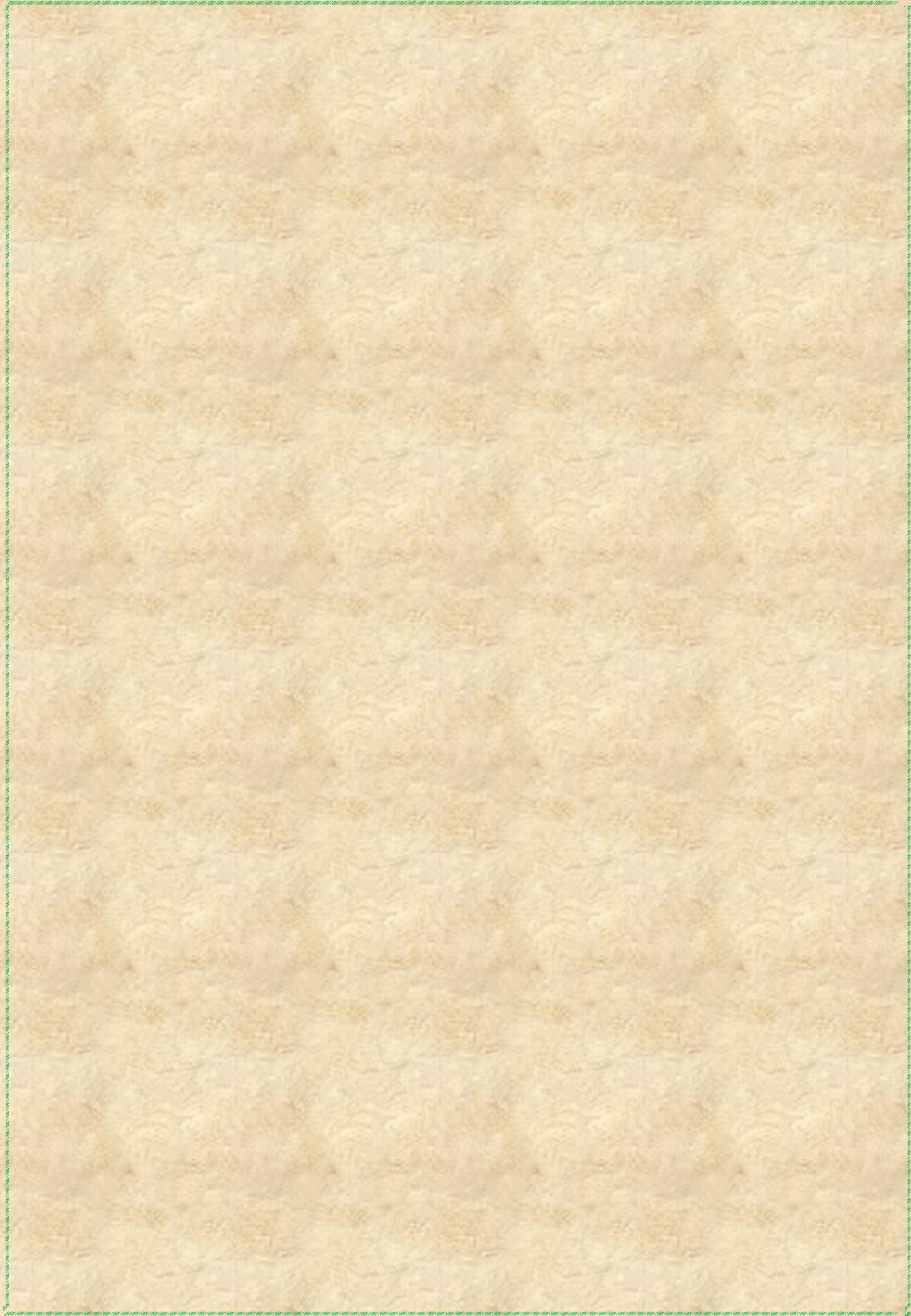
Informativa dell'amministratore AI CONDOMINI: si deve comunicare:

Prima dell'intervento: l'impresa scelta, il costo dell'intervento possibilmente facendo emerge il prezzo medio applicato nel territorio; data ed ora dell'intervento, eventuale uso di sostanze potenzialmente tossiche per cui

è consigliabile evitare o limitare l'accesso ai locali trattati etc. E'utile un sopralluogo per pianificare l'allestimento del cantiere.

Dopo l'intervento: farsi rilasciare dall'impresa il rapporto dell'intervento, il protocollo applicato e la specifica dei prodotti utilizzati ed anche questi dati poi dovranno essere comunicati ai condomini. non esiste una specifica certificazione comprovante la sanificazione/disinfezione.

Avvertenze per l'amministrazione: 1) programmare l'attività di sanificazione/disinfezione anche in relazione al documento valutazione rischi il quale se del caso va aggiornato; 2) inserite/annotare nel registro di anagrafe condominiale le misure di sicurezza adottate/assunte dall' amministratore in ambito condominiale.





EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

Normativa antincendio ai tempi del Coronavirus

Ing. Marco VIEL

Decreto legge 17 marzo 2020, n. 18.

Nella Gazzetta Ufficiale n. 70 del 17 marzo 2020 è stato pubblicato il DECRETO-LEGGE 17 marzo 2020 n. 18 relativo alle *“Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”*.

Oltre a tutte le misure importanti per la nostra vita comune, **l'articolo 103 parla di “Sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza “**

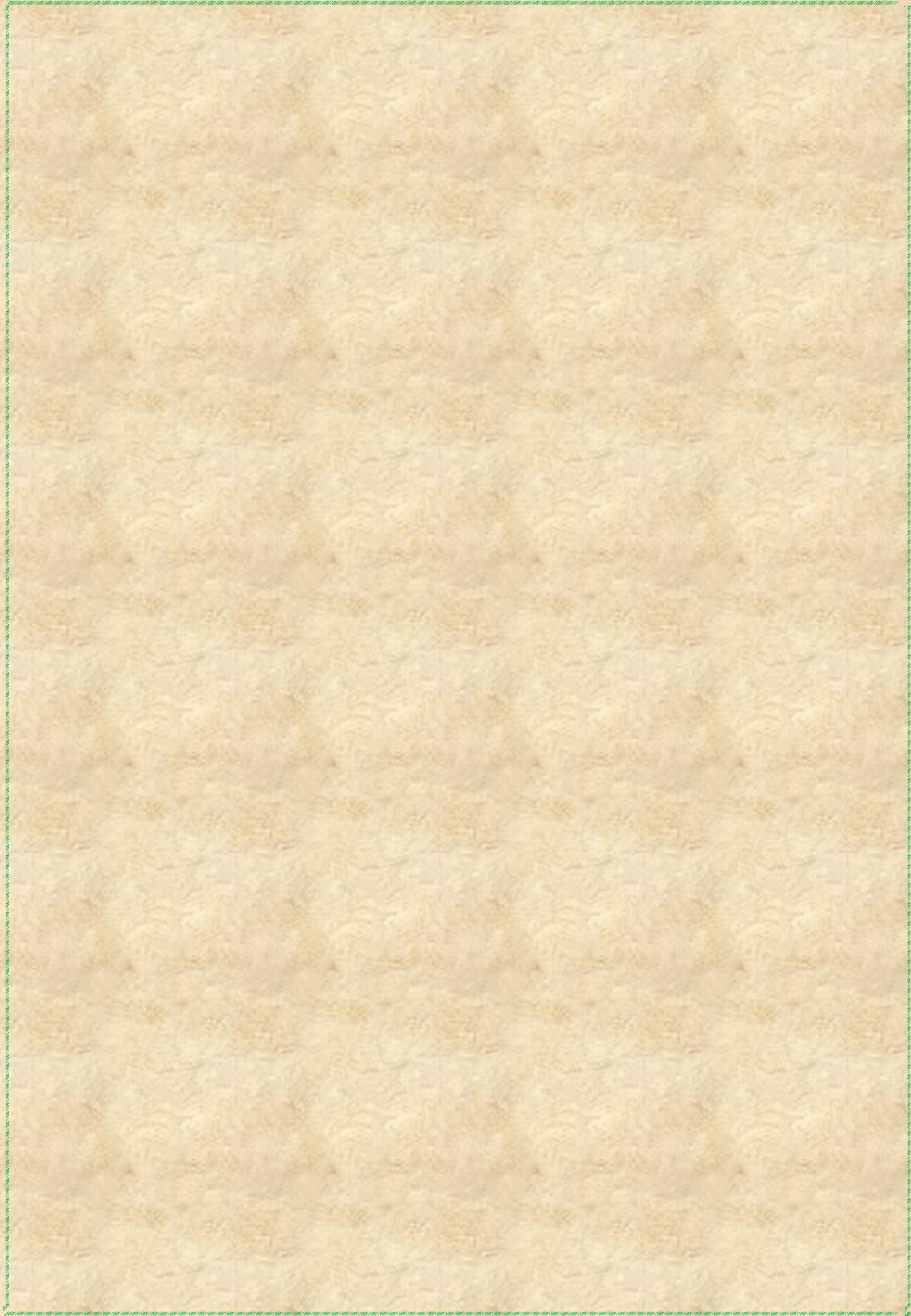
Comma 2 - tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, **in scadenza tra il 31 gennaio e il 15 aprile 2020, conservano la loro validità fino al 15 giugno 2020.**

In tale fattispecie ricadono, in particolare, **le attestazioni di rinnovo periodico della conformità antincendio** di cui all'art 5 del D.P.R. 151/2011 e i corrispondenti procedimenti previsti dal D.Lgs. 105/2015.

Pertanto **tutti i certificati di Prevenzione Incendi** in scadenza nel periodo **31 gennaio / 15 aprile** potranno essere considerati **validi** fino al **15 giugno 2020** e non vi sarà alcun problema in caso di rinnovi successivi alla data di scadenza.

Dobbiamo segnalare, invece, che fra le attività autorizzate dai vari decreti di emergenza dei giorni scorsi, sono autorizzate le attività con codice 33 – riparazione, manutenzione ed installazione di macchine e apparecchiature con sottocategoria 33.12.55 (riparazione e manutenzione estintori (inclusa la ricarica).

Si deve evidenziare, pertanto, che **l'obbligo della manutenzione** periodica dei presidi antincendio **non è sospeso** ma di essenziale importanza nella gestione della sicurezza antincendio di un edificio.





EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

L'appalto ai tempi del Coronavirus

Ing. Piercarlo VITERBO

DPCM 10.04.2020 – ORDINANZA REGIONE LOMBARDIA 528 11.04.2020
LINEE GUIDA PROTOCOLLO ANCE E PARTI SOCIALI 24.03.2020
INDICAZIONI OPERATIVE ANCE DEL 25.03.2020 E CNCPT DEL 14.04.2020

E' stato un mese nel quale si sono susseguiti numerosi **provvedimenti**, sia **governativi** che **regionali**, e ciò fino ai più recenti DPCM 10.04.2020 (in vigore dal 14.04.2020 al 03.05.2020) e ORDINANZA REGIONE LOMBARDIA 11.04.2020 n.528 (efficace dal 14.04.2020 al 03.05.2020). Lo **scopo di tali provvedimenti** era di contemperare le primarie esigenze sanitarie di contenimento del contagio. La **sospensione della maggior parte dei cantieri** e, nello specifico, dei lavori che, in genere, interessano l'appalto dei lavori in Condominio, è stata imposta dal DPCM 22.03.2020 con decorrenza dal 23.03.2020.

In ogni provvedimento, fino ai più recenti, resta evidentemente ferma e imprescindibile l'adozione delle **misure anticontagio**. Il recente DPCM 10.04.2020, infatti, all'art.2 comma 10 conferma e statuisce espressamente che: "**Le imprese, le cui attività non sono sospese, rispettano i contenuti del protocollo condiviso di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus covid-19 negli ambienti di lavoro, sottoscritto il 14 marzo 2020 fra il Governo e le parti sociali**".

La sicurezza dei luoghi di lavoro e la conseguente adozione delle misure generali di tutela deve essere, comunque, garantita nel rispetto del D. Lgs. 81/2008 e quindi focalizzarsi sulla **sicurezza dei lavoratori**, fattore prevalente rispetto agli interessi economici sottesi alla realizzazione dell'opera.

Per proseguire nei lavori edili appare quindi cruciale l'adozione formale e sostanziale di un **protocollo anticontagio**, mutuato da quello del 14 marzo; tale protocollo dovrà essere condiviso, quantomeno, con il medico competente, il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e il Rappresentante dei Lavoratori.

Per i cantieri edili si rinvia al **protocollo ANCE del 24.03.2020** (in vigore dal 24.03.2020 fino al termine della pandemia) per la regolamentazione delle misure di contrasto e di contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro del settore edile, **da contestualizzare al cantiere specifico**, e, per gli appalti nei Condomini della nostra zona, alle **linee guida del CPT di Varese e del CPT di Milano**. L'applicazione concreta del protocollo, quindi, si tradurrà in una **integrazione al Piano di Sicurezza e Coordinamento** (poi recepito nell'integrazione ai Piani Operativi di Sicurezza).

Al fine di supportare i datori di lavoro nella fase di riapertura dei cantieri, ANCE ha collaborato con la CNCPT per predisporre le procedure attuative del protocollo condiviso del 14.04.2020, declinando i corretti comportamenti da adottare in ambiente lavorativo, al fine di garantire i massimi livelli di sicurezza di tutti i soggetti coinvolti nei lavori in appalto.

Sono evidenti alcune **criticità**, che **rendono non semplice l'adozione delle misure di tutela**: l'impossibilità di mantenere il distanziamento di sicurezza tra gli operatori per la natura intrinseca di alcune lavorazioni, la chiusura delle strutture di ristorazione, la non sempre puntuale disponibilità di approvvigionamento dei dispositivi di protezione individuale, la precarietà della sicurezza dei lavoratori per la difficoltà di soccorrere eventuali infortunati, nell'ambito della situazione emergenziale nella quale il pronto soccorso, le ambulanze e gli ospedali sono in situazione critica.

Ad esse devono essere aggiunti gli adempimenti relativi alla misurazione della temperatura all'ingresso, all'informazione del personale in accesso, alla organizzazione degli accessi in cantiere di tutti i fornitori, alla pulizia giornaliera e alla sanificazione periodica dei locali e degli ambienti chiusi, alla vigilanza per il Covid-19, alla riorganizzazione dei trasporti, allo smaltimento dei rifiuti, alla riorganizzazione del cantiere (turnazione, sfasamento temporale, rimodulazione del cronoprogramma dei lavori).

E' evidente come, in un appalto di lavori edili, **tali maggiori adempimenti si riflettano anche economicamente sui costi** che l'Appaltatore si trova a dover affrontare e, di conseguenza, sul costo **delle opere in appalto**.

Al momento **non esistono prezzari di riferimento** e, per ogni caso, si procederà ad effettuare specifiche analisi e indagini di mercato, sottoponendone l'esito e la valutazione quantitativa ed economica all'Appaltatore, con il quale si dovrà tentare di trovare un accordo.

Per il **pagamento dei lavori eseguiti sino alla data di sospensione** dei lavori in appalto, è opportuno verificare se, nel contratto sottoscritto, sono presenti specifiche clausole contrattuali. In assenza di tali clausole è possibile ipotizzare che l'Appaltatore chieda l'attivazione di una procedura volta a liquidare quanto spettante per i lavori eseguiti fino alla data della sospensione.

Ogni **variazione dei termini contrattuali precedentemente pattuiti** (ad esempio la sospensione degli effetti del contratto, la rinegoziazione dei termini di esecuzione e dei termini di pagamento, l'accollo delle spese aggiuntive che da tale sospensione dovessero derivare ecc.) dovrà formare oggetto di accordo integrativo sottoscritto da Appaltante e da Appaltatore.

Dovrebbe valere il principio secondo il quale i provvedimenti emergenziali sono estranei alla volontà dei contraenti e non ipotizzabili da Appaltante e Appaltatore al momento della conclusione del contratto. L'**impossibilità anche temporanea ad adempiere le prestazioni convenute** dovrebbe esonerare l'Appaltatore dalle responsabilità anche per eventuali danni che l'Appaltante dovesse richiedere per il ritardo nell'esecuzione della prestazione dovuta.

L'art. 91 del D.L. n.18/2020 ha, inoltre, espressamente previsto che: *"il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti"*.

Si richiama, infine, l'attenzione sull'articolo 1664 c.c., per effetto del quale: *"se nel corso dell'opera **si manifestano difficoltà di esecuzione** derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, **che rendano notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso"***.

La norma non tiene in considerazione un'emergenza sanitaria ma, considerato che quella in corso è stata definita dall'OMS come una pandemia, non si può escludere che venga egualmente invocata dall'Appaltatore.

EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

Il rapporto di lavoro (dipendenti del condominio, dipendenti degli studi)

Avv. Paolo Santoro

FERIE FORZATE

DPCM 8 marzo 2020: *qualora sia possibile, si raccomanda ai datori di lavoro di favorire la fruizione di periodi di congedo ordinario o di ferie*”.



Può il datore di lavoro imporre l'utilizzo delle ferie?

Cass. Civ. 13980/2000: Il datore di lavoro non ha un potere discrezionale del tutto “arbitrario e privo di vincoli”, ma “deve contemperare le esigenze dell’impresa con gli interessi del prestatore di lavoro, in modo tale da non porre in essere un’organizzazione complessiva ingiustificatamente gravatoria nei confronti del lavoratore”; “l’imprenditore deve organizzare il periodo delle ferie in modo utile per le esigenze dell’impresa, ma non ingiustificatamente vessatorio nei confronti del lavoratore e dimentico delle esigenze di questi”.



Se il datore decide di “mettere in ferie” il lavoratore (ottemperando ad una raccomandazione di una disposizione di legge) può essere tacciato di arbitrarietà e vessatorietà?



Attenzione ad un altro principio espresso dalla giurisprudenza



“Le ferie annuali hanno la finalità di assicurare il recupero delle energie fisiche e psichiche da parte del lavoratore; decorso l’anno di competenza il datore di lavoro non può - anche se l’impresa interessata è in stato di crisi - nè imporre il godimento effettivo delle ferie, nè tanto meno stabilire il periodo di godimento, ma è tenuto al solo risarcimento del danno” (Cass. 1756/2016).



Può il Condominio “mettere in ferie” il dipendente causa “coronavirus” ed assumere un sostituto?



Può il Condominio chiedere la “cassa integrazione” per il dipendente causa “coronavirus” ed assumere un sostituto?

IL CONGEDO PARENTALE

Durata: 15 giorni Periodo: 5 marzo al 13 aprile (per ora)

Chi può utilizzarlo:

I genitori in alternativa tra loro (si possono suddividere il pacchetto di giorni, ma non lo possono utilizzare insieme), con figli entro i 12 anni di età.

Chi non può utilizzarlo:

Un genitore se l'altro è disoccupato/non lavoratore o con strumenti di sostegno al reddito o se in alternativa è stato richiesto il bonus per i servizi di baby-sitting.

Indennità riconosciuta:

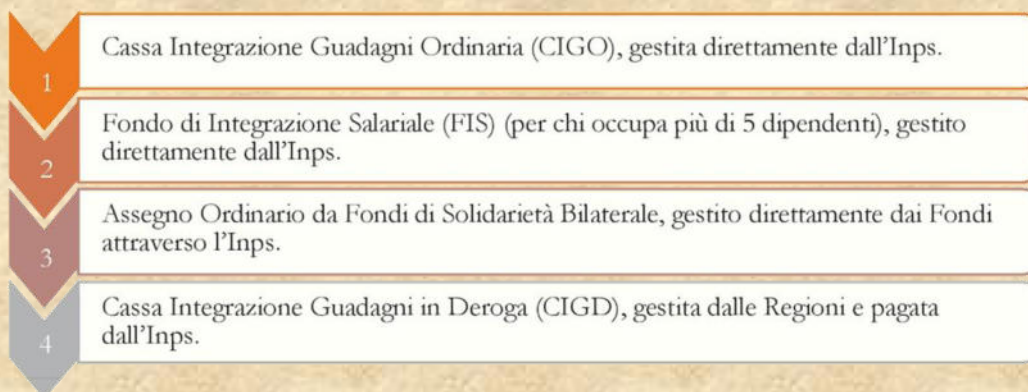
50% dello stipendio (e contribuzione figurativa)

Se il figlio ha tra 12 e 16 anni:

1. Diritto alla conservazione del posto per 15 gg
2. No stipendio
3. No contributi

Il permesso è cumulabile con quello della legge 104.

GLI AMMORTIZZATORI ATTIVABILI



La circolare INPS n. 47 del 28 marzo 2020 precisa che *“come già chiarito con il messaggio n. 3777/2019, l'eventuale presenza di ferie pregresse non è ostativa all'eventuale accoglimento dell'istanza di CIGO o assegno ordinario”*

A chi spetta: Lavoratori in forza al 17.03.2020

Durata: Massimo 9 settimane

Periodo: 23 febbraio - 31 agosto 2020

Indennità riconosciuta: 80% della retribuzione normale persa, con un massimale pari a € 940,00, in caso di retribuzione inferiore o uguale a € 2.159,48 o pari a € 1.130,00 in caso di retribuzioni superiori. I massimali qui riportati sono da riparametrarsi in caso di part-time.

Costi a carico azienda: Nessun contributo addizionale a carico delle imprese

Anzianità servizio dipendenti: Nessun limite

Prova a carico azienda: Nessuna (non è necessario allegare alcun documento, ma solo l'elenco dei lavoratori)

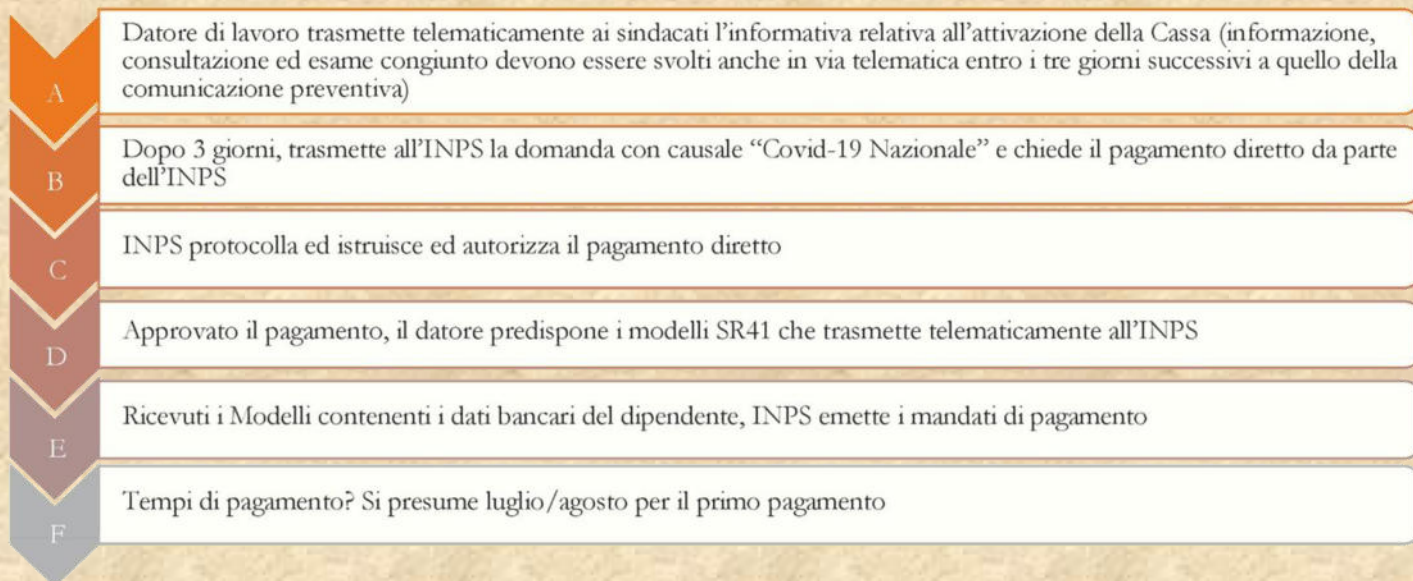
Modalità pagamento: Anticipo azienda e conguaglio successivo, ovvero pagamento diretto da parte dell'INPS



Attenzione: Se il dipendente sta lavorando in smart working, non può essere chiesta la cassa integrazione!



Procedura per i punti 1, 2, 3 (aziende che occupano più di 5 dipendenti):



Procedura per il punto 4

(può essere richiesta anche da aziende che occupano fino a 5 dipendenti, aziende del commercio e le agenzie di viaggio e turismo con più di 50 dipendenti; no per i lavoratori domestici):

Competenza Regioni, si aggiunge un passaggio in più; la Regione approva ed entro 48 ore trasmette all'INPS la domanda con elenco lavoratori.

Accordo che può essere concluso anche in via telematica con le organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative a livello nazionale (non è necessario per aziende che occupano fino a 5 dipendenti).

Formazione ed informazione Portieri

Art. 3 comma 9 D. Lgs. 81/08: "... ai lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati trovano applicazione gli obblighi di **informazione** e **formazione** di cui agli articoli 36 e 37.

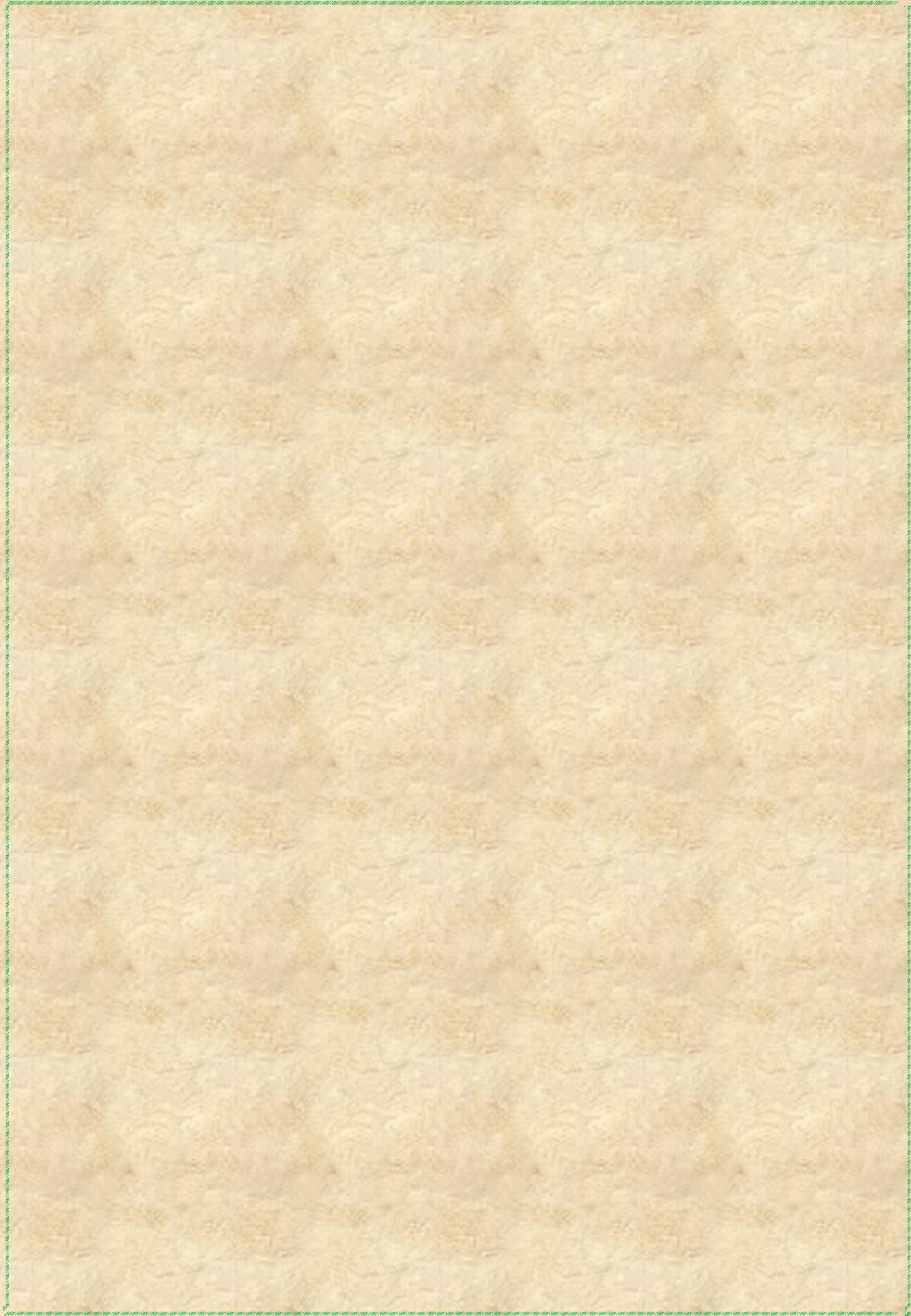
Ad essi devono inoltre essere **forniti i necessari dispositivi di protezione individuali** in relazione alle effettive mansioni assegnate.

Art. 36 "Il datore di lavoro provvede affinché ciascun lavoratore riceva una adeguata informazione:

- sui rischi per la salute e sicurezza sul lavoro connessi alla attività della impresa in generale;

Art. 37 "Il datore di lavoro assicura che ciascun lavoratore riceva una formazione sufficiente ed adeguata in materia di salute e sicurezza"

Per l'informazione è utile consegnare al Portiere le indicazioni fornite dal Ministero della Salute sul coronavirus, modalità di diffusione, precauzioni per evitare il contagio.





EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

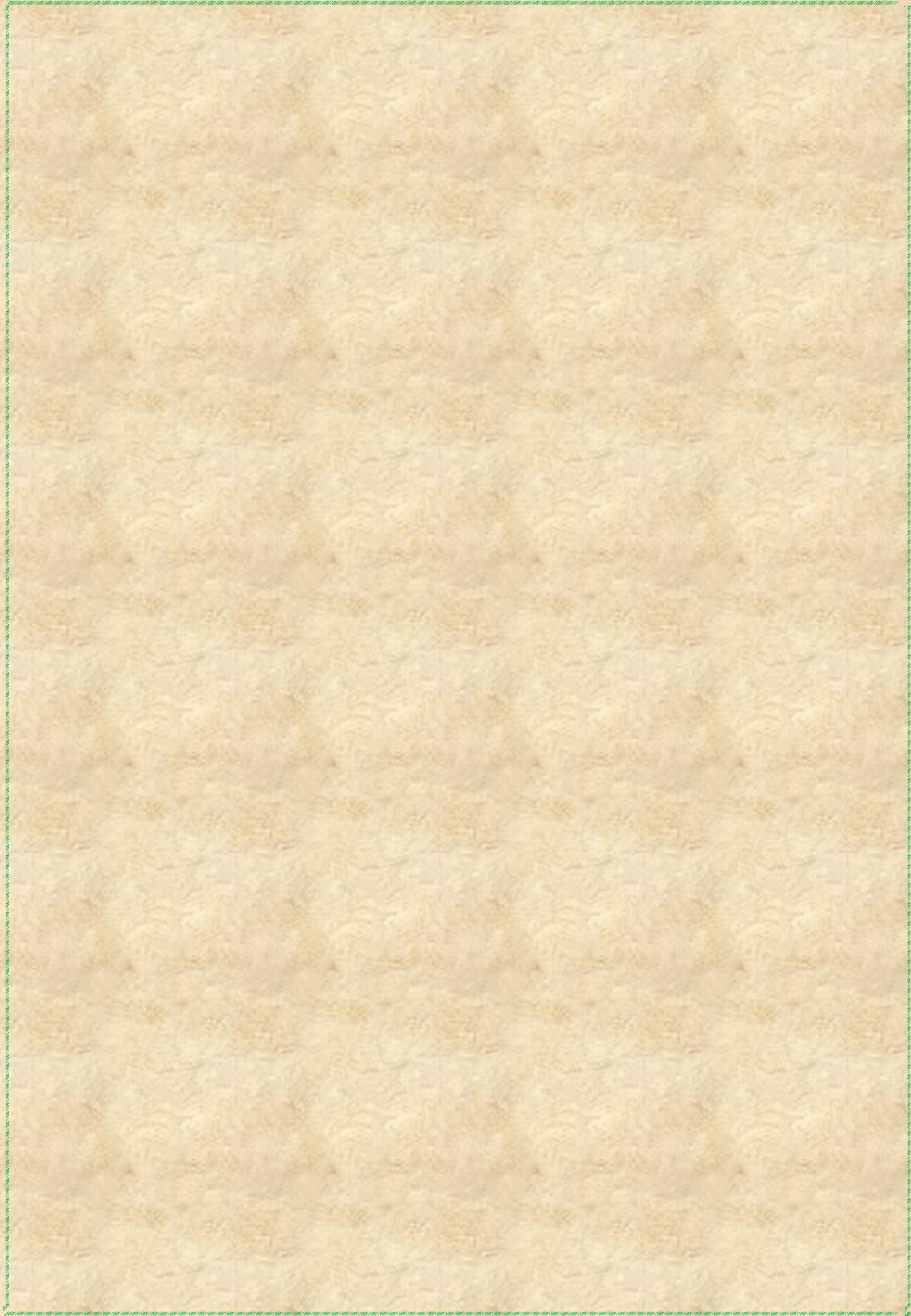
Le precauzioni nei confronti del dipendente condominiale

Ing. Cristoforo Moretti

Il custode o il dipendente di condominio può assumere in questo periodo un importante ruolo di connessione tra soggetti esterni e condomini, ricevendo merci e corrispondenza, ma anche relazionandosi con altri operatori professionali.

Il dipendente quindi può essere esposto al contatto con soggetti portatori di infezione. Va quindi ridefinita e comunicata la sua nuova attività ordinaria, le modalità di svolgimento, e soprattutto vanno fornite tutte le protezioni adeguate per i compiti assegnati.

1. Seguire accuratamente le **indicazioni delle Autorità Sanitarie** fornite via televisione, internet, stampa, eccetera
2. **Informare** immediatamente l'Amministrazione in caso di raffreddore o malessere o leggera febbre (e stare a casa: se la febbre supera i 37,5, chiamare il proprio medico di base)
3. **Informare** immediatamente l'Amministrazione in caso di possibili contatti accidentali con persone che hanno contratto il virus o che sono in quarantena conclamata
4. Evitare contatti fisici ravvicinati con i condòmini e ogni genere di visitatore, mantenendo **almeno** (cautelativamente) due metri di distanza
5. Utilizzare **guanti in lattice monouso** e, se possono farvi sentire più tranquilli, mascherine, che saranno forniti dal condominio
6. Non fare entrare **nessuno** in guardiola, salvo autorizzazioni dell'Amministrazione
7. Non entrare in casa di **nessuno**, salvo autorizzazioni dell'Amministrazione
8. In assenza di guanti, lavare le mani **spesso e accuratamente** con acqua e sapone per almeno 60 secondi, oppure utilizzare un disinfettante per mani a base di alcool
9. Gettare i **fazzoletti** utilizzati in un cestino chiuso immediatamente dopo l'uso e lavare le mani
10. Rispettare rigidamente le norme di sicurezza nel **trattamento dei rifiuti** (con utilizzo scrupoloso di tutti i dispositivi di protezione necessari)
11. Se siete a conoscenza di persone influenzate, raffreddate o con difficoltà respiratorie, **evitare** il più possibile di entrare in contatto (e se non possibile, mantenere **obbligatoriamente** i due metri di distanza di rispetto)
12. È possibile ritirare buste e pacchi, ma con **guanti** in lattice o **lavarsi accuratamente le mani** subito dopo, senza toccarsi il viso.





EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

COMPILAZIONE CU 2020 INVIO AI PERCIPIENTI INVIO TELEMATICO ALL'AdE

Dott.ssa Milena Leone

Oggetto: Decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, recante “Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali”.

Art.22: Per l'anno 2020, il termine di cui all'articolo 4, comma 6-quater, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998,n. 322, e' prorogato al 30 aprile.
A chiarimento l'Agenzia delle Entrate ha emesso:

Circolare n. 9/E del 13 Aprile 2020

Punto 6 TERMINI DI CONSEGNA E DI TRASMISSIONE TELEMATICA DELLA CERTIFICAZIONE UNICA 2020

Punto 6.1 Ambito applicativo

I predetti termini di consegna ai percipienti e di trasmissione telematica all'Agenzia delle entrate delle Certificazioni Uniche 2020 sono stati **prorogati al 31 marzo 2020** dall'articolo 1, comma 3, del decreto-legge 2 marzo 2020, n. 9.

In particolare, il comma 1 del citato articolo 22 **differisce al 30 aprile 2020 il termine** - entro il quale i sostituti d'imposta devono consegnare agli interessati le certificazioni uniche relative ai redditi di lavoro dipendente e assimilati e ai redditi di lavoro autonomo.

Il comma 2 del medesimo articolo dispone, altresì, la **non applicazione delle sanzioni** previste dall'articolo 4, comma 6-quinquies, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, nel caso in cui le certificazioni siano trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate oltre il termine del 31 marzo 2020, purché l'invio **avvenga entro il 30 aprile 2020**.

Resta fermo che la **trasmissione in via telematica all'Agenzia delle entrate** delle certificazioni di cui al comma 6-ter del citato articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, contenenti **esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili mediante la dichiarazione precompilata** di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175, **può avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta. ovvero entro il 02 Novembre**

AMBITO OPERATIVO:

In conclusione, dovendo il condominio procedere alla certificazione delle ritenute operate in qualità di sostituto d'imposta e trattandosi in stragrande prevalenza (fatta eccezione per i dipendenti cui provvederà il consulente al quale è stata affidata la redazione dei cedolini di busta paga) di ritenute operate a soggetti con redditi **NON** dichiarabili mediante la dichiarazione dei redditi precompilata, consiglio la seguente procedura:

1. **Compilazione del modello CU2020**
2. **Invio al percipiente via Pec con richiesta di verifica e controllo**
3. **SOLO SUCCESSIVAMENTE** effettuare l'invio all'AdE
4. **VERIFICARE LA RICEVUTA IN RIFERIMENTO AD OGNI SINGOLO PERCIPIENTE!**

SANZIONI:

Per ogni certificazione omessa, tardiva o errata si applica la sanzione di euro **100,00**, con un massimo di euro **50.000** per sostituto di imposta. Nei casi di errata trasmissione della certificazione, la sanzione non si applica se la trasmissione della corretta certificazione è effettuata entro i cinque giorni successivi alla scadenza indicata nel primo periodo. Se la certificazione è correttamente trasmessa entro sessanta giorni dal termine previsto nel primo periodo, la **sanzione è ridotta a un terzo, con un massimo di euro 20.000.**



EVENTO su piattaforma streaming WEBEX del 21/04/2020
CONDOMINIO e CORONAVIRUS
FAST INFORMATION

Scheda tematica

Servizi condominiali: raccolta rifiuti, ricevimento e distribuzione pacchi e corrispondenza

Avv. Ermes Francesco Gallone

La raccolta dei rifiuti non è sospesa nei condomini, ma vi sono alcune indicazioni per i condomini e per i portieri.

L'Istituto Superiore della Sanità suggerisce che i soggetti positivi al Covid-19 o in quarantena obbligatoria a casa non debbano seguire la raccolta differenziata, ma conferire tutti i loro rifiuti (anche il vetro) in un sacchetto (2 o 3 uno dentro l'altro) da gettare ben chiuso nella raccolta indifferenziata.

Se il conferimento della raccolta viene effettuata dal portiere, è opportuno consigliargli di adottare le opportune cautele, invitandolo ad inserire nei trespolti di ogni tipologia di rifiuto più sacchetti uno dentro l'altro, al fine di ridurre al minimo il rischio di rottura e la conseguente fuoriuscita di materiale.

Il condominio, quale datore di lavoro, deve garantire la sicurezza dei lavoratori e che il luogo di lavoro (guardiola o le parti comuni) vengano tenuti puliti fornendo i mezzi individuali di protezione quali guanti e mascherine.

L'ordinanza n° 528 della Regione Lombardia ha stabilito l'obbligo di indossare guanti e mascherine ogni qualvolta si esca di casa e certamente tale prescrizione deve essere attuata anche dal lavoratore.

Anche la corrispondenza e la consegna dei pacchi non è sospesa.

La corrispondenza ordinaria viene consegnata dai postini normalmente con immissione nelle caselle delle lettere.

Il Decreto legge 18 del 17 marzo 2020, al fine di tutelare quanto più possibile la salute dei dipendenti, tra cui i portieri, e della collettività, ha previsto che per le raccomandate, le assicurate, i pacchi e le notifiche di atti effettuate a mezzo posta, gli operatori postali debbano procedere alla consegna mediante preventivo accertamento della presenza del destinatario (chiedendo al portiere o suonando al citofono), ma senza raccogliere alcuna firma dello stesso.

Sarà lo stesso postino a firmare direttamente l'avviso di ricevimento, con successiva immissione in caso di esito positivo della lettera all'interno della casella della posta.

