

## **Sanificazione parti comuni dell'edificio**

Sono **attività di sanificazione** quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni volti a rendere sani determinati ambienti mediante l'attività di pulizia e/o di disinfezione e/o di disinfestazione.

La sanificazione è un'attività da effettuare in *extrama ratio* al fine di rendere un ambiente ancora più sicuro per la presenza umana.

Il Ministero della Salute, di recente, ha precisato che i virus possono persistere sulle superfici inanimate (plastica, cartone) per diverse ore (senza precisare quanto), ma possono perdere la loro portata con adeguate procedure di sanificazione.

Pertanto, viene consigliato di prestare particolare attenzione alle superfici toccate di frequente dalle persone, quali muri, maniglie delle porte, pulsanti del citofono e finestre e di controllare che tutte le relative operazioni siano condotte da addetti che indossino adeguati dispositivi di protezione Individuali (DPI) e utilizzino prodotti certificati.

L'amministratore deve preoccuparsi, pertanto, di far effettuare scrupolosamente la **pulizia** delle parti comuni dell'edificio e degli impianti in esso installati, specificatamente l'ascensore, e **ricorrere alla sanificazione, nel caso la ritenga opportuna a maggior garanzia degli abitanti, con le ditte specializzate che posseggano i requisiti prescritti dall'articolo 2 del D. M. 274/1997.**

Purtroppo, nessuno ha quantificato il numero di sanificazioni che deve essere effettuato in una settimana, in un mese: tutto viene rilasciato alla discrezionalità dell'amministratore e alla situazione di ogni singolo condòmino (presenza di anziani, presenza di persone positive).

Il parere espresso dai consiglieri - positivo o negativo alla sanificazione - non si ritiene possa essere vincolante per l'amministratore.

## **Credito di imposta per le spese di sanificazione degli ambienti di lavoro (art. 64)**

Allo scopo di incentivare la sanificazione degli ambienti di lavoro, quale misura preventiva di contenimento del contagio del virus COVID-19, il Decreto Cura Italia ha introdotto un **credito d'imposta** a favore dei soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, per il periodo d'imposta 2020, nella misura del **50 per cento delle spese di sanificazione degli ambienti e degli strumenti di lavoro** fino a un **importo massimo di 20.000 euro**.

Il credito di imposta è riconosciuto fino all'esaurimento dell'importo massimo di spesa di 50 milioni di euro per l'anno 2020.

Le disposizioni di attuazione saranno individuate da un apposito decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro trenta giorni dall'entrata in vigore del Decreto Cura-Italia (e quindi entro il 16 aprile 2020), il quale dovrà stabilire i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del credito d'imposta in commento

### **Comunicazione di eventuali persone contagiate nel condominio**

Alla luce del dettato giurisprudenziale in tema di danni da cose in custodia e di incidenti sul lavoro, si può evidenziare un profilo di responsabilità a carico di chi ne ha il potere per non aver attuato tutte le misure di cautela, pur non espressamente imposte dalla legge, richieste dall'esistenza di condizioni pericolose per l'ambiente e per chi lo frequenta, soprattutto se il pericolo sia superabile con l'adozione di comportamenti tali da evitare l'evento dannoso.

Si ritiene che l'amministratore possa segnalare ai condòmini che si sono verificati dei casi di persone accertate positive al virus Covid-19, **senza indicarne i nominativi**, sempre che i primi non ne siano già a conoscenza per altra via, provvedere immediatamente alla sanificazione di tutte le cose condominiali.

Le imprese e i loro dipendenti sono terzi rispetto ai condòmini e, coerentemente a quanto prescritto dalla normativa sulla privacy, l'amministratore non può riferire loro se all'interno dello stabile si siano verificati contagi, senza l'autorizzazione scritta di tutti gli abitanti che sono i diretti interessati di tale informazione.

### **Rendiconti e convocazione assemblee**

Tra gli obblighi dell'amministratore vi sono quelli di predisporre i rendiconti consuntivo e preventivo e di farli approvare dall'assemblea, nonché di mantenere lo stabile in buone condizioni di conservazione.

Per quanto concerne la **redazione dei rendiconti**, l'amministratore può provvedervi e inviarli, riservandosi di convocare l'assemblea non appena sarà legalmente possibile; può anche richiedere un acconto per fare fronte alle spese necessarie, per esempio saldare il premio della polizza di assicurazione o pagare lo stipendio del portiere.

Le **assemblee non possono essere convocate** per evitare gli assembramenti di persone.

Allo stato attuale, il Legislatore non prevede l'assemblea "a distanza", tramite canali digitali.

Ciò non esclude che, in un futuro, si possa procedere in tal senso.

Sulla possibilità di convocare assemblee “da remoto”, appaiono doverose alcune precisazioni

Innanzitutto, **nell’avviso di convocazione** dovrà essere esplicitato, oltre al giorno e all’orario di svolgimento, anche il link all’indirizzo internet dal quale i partecipanti potranno collegarsi.

Per evitare successive impugnazioni, è obbligatorio, che **tutti i condòmini**, nessuno escluso, abbiano un dispositivo (pc, smartpone) e la possibilità di collegarsi in videoconferenza senza interruzioni o problematiche collegate alla linea.

Il Presidente dell’assemblea deve avere la possibilità abbia la potenzialità di accertare costantemente che **tutti siano sempre collegati** e che, quindi, nessuno si allontani dal proprio computer, condizioni queste che è molto improbabile si possano verificare.

Diversi dubbi e perplessità sorgono, poi, sulla modalità della fase deliberativa del voto e sul controllo del numero delle deleghe.

Confidiamo in un tempestivo intervento del Legislatore per fare chiarezza e dipanare ogni dubbio.

### **Uso dell’ascensore**

Per evitare assembramenti, l’amministratore può consigliare ai condòmini un **uso limitato e alternato dell’ascensore** e apporre un cartello con tale comunicazione.

### **Proroga scadenze fiscali**

Il provvedimento “Cura Italia”, firmato dal Presidente Mattarella in data odierna, più che un decreto è una vera e propria manovra fiscale.

Tra le numerose misure, la **sospensione dei termini di pagamento e la proroga di diversi adempimenti.**

È sospeso il versamento delle ritenute d’acconto dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l’assicurazione obbligatoria.

Per i soggetti esercenti attività di impresa, arte o professione con ricavi o compensi non superiori a 2 milioni di euro nel precedente periodo di imposta (2019), sono sospesi i versamenti IVA in scadenza nel mese di marzo (annuale e mensile), i versamenti per ritenute fiscali su redditi di lavoro dipendente e assimilati, per contributi previdenziali e assistenziali e per premi INAIL.

I versamenti sospesi sono effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, in un’unica soluzione entro il 31 maggio 2020 o mediante rateizzazione fino a un massimo di 5 rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di maggio 2020.

È, inoltre, sospeso ogni ulteriore adempimento fiscale con scadenza tra l’8 marzo 2020 e il 31 maggio 2020. Gli adempimenti sospesi dovranno essere effettuati entro il 30 giugno 2020, senza applicazioni di sanzioni.