

## Emergenza coronavirus e parti comuni condominiali

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Diritto civile e commerciale

L'uso di un bene o servizio comune da parte di ciascun condomino è soggetto, al sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di non alterarne la normale ed originaria destinazione (per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti) e di non impedire agli altri condomini di fare ugualmente uso del bene stesso secondo il loro diritto. Ne consegue che ogni partecipante al condominio ha diritto di godere di una parte o servizio comune in modo pieno, anche se entro i limiti sopra detti.

La collettività condominiale, però, oltre alle limitazioni sopra viste e a quelle ulteriori eventualmente previste da clausole di natura contrattuale del regolamento di condominio, deve rispettare anche **le prescrizioni contenute nella normativa prevista per l'emergenza coronavirus**. In particolare si deve considerare che il **DL 19/2020** contiene misure per contenere e contrastare i rischi sanitari derivanti dalla diffusione del virus Covid-19, tra le quali, la limitazione della circolazione delle persone, anche prevedendo limitazioni alla possibilità di allontanarsi dalla propria residenza, domicilio o dimora, **salvi spostamenti individuali limitati o per esigenze lavorative, situazioni di necessità o urgenza, motivi di salute o altre specifiche ragioni**; l'applicazione della misura della **quarantena precauzionale** ai soggetti che hanno avuto contatti stretti con casi confermati di malattia infettiva diffusiva o che rientrano dall'estero; **il divieto assoluto di allontanarsi** dalla propria abitazione o dimora **per le persone sottoposte a quarantena** in quanto positive al virus; la limitazione o divieto delle riunioni o degli **assembramenti** in luoghi pubblici o aperti al pubblico.

Queste misure sono obbligatorie per tutti i condomini che possono continuare a fruire delle parti comuni solo **compatibilmente con il rigoroso rispetto delle misure sopra viste**, le quali sono imposte da **una normativa di ordine pubblico** destinata a prevalere sulla normativa condominiale.

### **Coronavirus ed uso delle parti comuni da parte dei condomini**

Alla luce delle precedenti considerazioni si può affermare che il singolo condomino può certamente percorrere le parti comuni ma **non può certo stazionare nell'atrio o nel cortile o nei vialetti condominiali con altri condomini** senza violare il divieto di assembramenti, né sembra possibile organizzare riunioni "volanti" anche se con la partecipazione dei soli consiglieri e dell'amministratore. Neppure è possibile pensare di utilizzare le strutture condominiali, quali campi da calcetto, da tennis, da bocce, tenendo conto che il DL 19/2020 vieta ogni altra forma di riunione in luogo pubblico o privato, anche di carattere culturale, ludico, sportivo, ricreativo e religioso; questo significa che non è ammessa neppure l'organizzazione di **feste private** all'interno delle abitazioni, evento che normalmente comporta l'ingresso (e poi l'uscita) di diverse persone nell'edificio **con conseguente violazione del divieto di**

**assembramenti.** La partecipazione ad una festa, infatti, comporta uno spostamento ingiustificato che non può certo rientrare nelle esigenze lavorative o altre situazioni di necessità o urgenza. In ogni caso, tutti gli spostamenti sono soggetti al divieto generale di assembramento e, quindi, all'obbligo di rispettare **la distanza di sicurezza minima di un metro da ogni altra persona** (si veda la circolare del Ministero dell'Interno del 31/3/2020). Infine si deve ricordare che anche i condomini, titolari di attività sospese, non devono consentire l'accesso agli uffici da parte del pubblico, evitando così l'afflusso pericoloso di clienti nel caseggiato: in caso contrario rischiano di essere soggetti alle sanzioni amministrative previste dal citato DL 19/2020.

## Il ruolo dell'amministratore

L'art. 1130 n. 2 c.c. attribuisce all'amministratore un potere/dovere specifico riguardo alle parti comuni, cioè quello di disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini. Questo significa che l'amministratore, valendosi dei normali mezzi di comunicazione (ad esempio email o affissione di apposito avviso), **dovrebbe portare i condomini a conoscenza delle misure preventive anti-coronavirus** predisposte dal Ministero della Salute, **consigliando loro un utilizzo moderato ed alternato** ad esempio di scale e ascensore, in modo tale da evitare l'uso contemporaneo a più persone e limitando, così, al minimo i contatti stretti fra queste.

Inoltre, sempre attraverso comunicazioni e affissioni nelle parti comuni, al fine di evitare gli assembramenti che le recenti disposizioni vietano, **potrebbe favorire un uso turnario delle parti comuni.**

Non si può, però, pensare che, oltre alle indicazioni di condotta e alle disposizioni informative, l'amministratore abbia un dovere di vigilanza stretta sulle condotte illecite dei condomini o, addirittura, un dovere di reazione, posto **che si tratta di norme di rilevanza pubblica cogente**, al cui rispetto sono chiamati i singoli cittadini.

In ogni caso con particolare riguardo ai lastrici o alle terrazze a livello comuni posti alla sommità dell'edificio, **l'amministratore dovrà, invece, rendere inaccessibili quelli non calpestabili o non fruibili in base alle ordinarie norme di sicurezza** (ad esempio privi di parapetto o che abbiano protezioni contro la caduta non corrispondenti alle vigenti normative).

## La sanificazione delle parti comuni

Sono norme di ordine pubblico e vanno rispettate le **ordinanze dei sindaci che hanno disposto ed ordinato la sanificazione delle parti comuni** in condominio anche in assenza di contagio o solo in

presenza di contagio; in tal caso l'amministratore dovrà procedere solo ad interventi mirati ad eliminare dalle parti comuni qualsiasi batterio ed agente contaminante che con le comuni pulizie non si riescono a rimuovere; la sanificazione si attua - avvalendosi di prodotti chimici detergenti (detersione) - per riportare il carico microbico entro standard di igiene accettabili ed ottimali. Questa operazione può essere effettuata da imprese che andranno selezionate tra quelle **iscritte nel registro delle ditte di cui al testo unico approvato con RD n. 2011/1934**, e successive modificazioni, o **nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla L. n. 82/1994** (che disciplina, per l'appunto, le attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione). La sanificazione, anche in assenza di ordinanze comunali, dovrebbe essere disposta dall'amministratore **anche nel caso in cui sia certo che uno più condomini siano stati contagiati**, trattandosi di un atto di amministrazione urgente/conservativo che rientra nelle sue competenze (art. 1130 c.c. punto 2 e 4) o, comunque, consentito dall'articolo 1135 c.c., secondo comma.

Al di fuori di tale ipotesi (cioè quando nessun condomino è contagiato), può essere ragionevole **solo una sanificazione "una tantum"** secondo le indicazioni fornite dal regolamento o a discrezione dell'amministratore.

In ogni caso, anche se non è imposto da qualche ordinanza è opportuno avvisare i condòmini circa **la data e l'ora dell'intervento**, in quanto l'attività in questione può prevedere l'uso di **sostanze potenzialmente tossiche** per cui è consigliabile evitare o limitare l'accesso ai locali trattati.

È necessaria, poi, **la formazione di apposito fascicolo** comprovante le attività svolte, con descrizione dell'intervento, del prodotto utilizzato e della certificazione/dichiarazione da parte della ditta intervenuta (con relativa scheda tecnica di prodotto) e l'esposizione di avvisi dell'avvenuta sanificazione nelle aree condominiali adibite (bacheca) e/o in aree visibili dall'esterno, così da informare la collettività condominiale.

L'amministratore, ad intervento avvenuto, provvederà ad inserire nel Registro anagrafe condominiale, la documentazione sopra detta. Infine si deve ricordare che se il condominio è luogo di lavoro (ad esempio nel caso in cui ci sia un portiere) l'amministratore dovrà assicurare **la pulizia giornaliera e la sanificazione periodica dei locali**, degli ambienti e delle postazioni di lavoro, tenendo conto del **protocollo del governo del 14 marzo 2020** (e della circolare del Ministero della Salute numero 3190 del 3/2/2020 e numero 5443 del 22/2/2020).

## **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/emergenza-coronavirus-e-parti-comuni-condominiali/>