

“CORONAVIRUS”: IL CONDOMINIO RALLENTA MA NON SI FERMA!

-Note a cura del Dott. A. Romano-

Il condominio rallenta ma non si ferma. La normativa per l'emergenza sanitaria evolve quasi ogni giorno, ma sulla base del DPCM 22.03.20 quasi tutte le altre attività che interagiscono con l'edificio in condominio e che forniscono beni e servizi all'edificio, come giustamente ricorda la stampa specializzata, sono ricomprese nei codici ATECO dell'allegato 1 al Decreto dove sono elencate le attività produttive consentite in deroga al divieto generale:

- Installazione di impianti elettrici, idraulici e altri lavori di costruzioni e installazioni (quindi ad esempio elettricisti idraulici e antennisti (ATECO 43.2)
- Imprese di pulizia e disinfestazione (ATECO 81.2)
- Portinerie (ATECO 97)
- Servizi postali e attività di corriere (ATECO 53)
- Banche ed assicurazioni (ATECO K da 64 a 66)
- Attività legali e contabili (ATECO 69)
- Servizi connessi ai sistemi di vigilanza (ATECO 80.1)
- Riparazioni sia a computer e periferiche (ATECO 95.11.00), ai telefoni (ATECO 95.12.01) e altre apparecchiature per le comunicazioni (ATECO 95.12.09).

Il contrasto tra normativa nazionale e normativa della Regione Lombardia è tuttavia evidente e d'altra parte la normativa evolve quasi ogni giorno.

E l'amministratore di condominio?

Effettivamente in Lombardia si trova in una situazione difficile: a livello nazionale ad oggi può seguitare ad esercitare la propria attività recandosi in ufficio senza problemi, purchè dichiarati le esigenze lavorative in caso di controlli.

In effetti, sebbene il codice ATECO che identifica l'attività di amministratore di condominio (ATECO 68.32.00) non sia tra quelli riportati nella tabella allegata al DPCM 22.03.20, dove sono indicate le attività che possono espressamente essere svolte malgrado il divieto generale, resta vero che lo stesso art. 1 comma 1 lettera a) del medesimo decreto dispone che "Le attività professionali non sono sospese", con la precisazione che restano ferme le previsioni di cui all'articolo 1, punto 7, del DPCM 11.03.20 quindi incoraggiando il lavoro da casa, sospendendo le attività non necessarie, adottando protocolli di sicurezza anti-contagio.

La tabella dell'allegato 1 al DPCM 22.03.20, del resto, fa riferimento essenzialmente alle attività produttive industriali e commerciali e il mancato inserimento in tabella dello specifico codice ATECO che identifica l'attività degli amministratori di condominio non rappresenta un problema.

La circostanza che nella tabella dell'allegato 1 si faccia riferimento ad alcune specifiche attività professionali ovvero alle attività legali e contabili, agli studi di architettura e di ingegneria (identificate dagli appositi e specifici codici ATECO), può lasciare qualche perplessità, ma tutti gli interpreti sono concordi nel ritenere che sia il testo del decreto a prevalere piuttosto che l'elenco tabellare.

L'eccezione a questo assetto riguarda, però proprio la Regione Lombardia dove vigono regole più severe, anche con riferimento al termine conclusivo del regime di emergenza sanitaria. In tale Regione vige infatti l'Ordinanza Regione Lombardia 514 del 21.03.20 punto 11 per cui "Sono chiuse (fino al 15 aprile) le attività degli studi professionali salvo quelle relative ai servizi indifferibili ed urgenti o sottoposti a termini di scadenza".

In pratica l'amministratore dovrebbe sospendere la propria attività, salvo l'urgenza, ma, pur con l'inevitabile incertezza, se è in grado di svolgere la propria attività dalla propria abitazione come incoraggia il DPCM 11.03.20, non andrà incontro a contestazioni.

Di certo fino al prossimo 15 aprile le assemblee di condominio non potranno svolgersi, in quanto danno luogo ad "assembramenti" vietati, ma l'amministratore potrà, come sempre, gestire l'emergenza.

Restiamo comunque a vostra disposizione per ogni ulteriore chiarimento.