



# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

Roma 9/11/2020

Ill.mo

Signor Presidente del Consiglio dei Ministri

Avv. Giuseppe Conte

[presidente@pec.governo.it](mailto:presidente@pec.governo.it)

Al Responsabile delle FAQ

<http://www.governo.it/it/articolo/domande-frequenti-sulle-misure-adottate-dal-governo/15638#zone>

[notelegali@governo.it](mailto:notelegali@governo.it)

Ill.mo

Signor Ministro della Salute

On. Roberto Speranza

[segreteriaministro@sanita.it](mailto:segreteriaministro@sanita.it)

[seggen@postacert.sanita.it](mailto:seggen@postacert.sanita.it)

Organizzazione Mondiale della Sanità

**Oggetto:** ANACI chiede chiarimenti in merito alle FAQ del Governo, pubblicate dopo il DPCM del 3/11/2020.

Pag. 1 di 6

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

## Al Responsabile delle FAQ

pubblicate sul sito del Governo Italiano – Presidenza del Consiglio dei Ministri. Prendiamo spunto dalla possibilità ivi inserita circa gli eventuali suggerimenti che si possono inviare all'indirizzo email: [notelegali@governo.it](mailto:notelegali@governo.it) al fine di chiarire un punto particolarmente importante per la nostra Associazione (la quale rappresenta oltre 8.000 iscritti amministratori di condominio professionisti, presenti in tutte le provincie italiane ,tutti con partita IVA) e per tutti i Cittadini proprietari di case.

ANACI ha notato con sbalordita sorpresa, la pubblicazione delle FAQ con le quali, proprio successivamente al DPCM del 3/11/2020, si danno delle precisazioni sul tema delle ASSEMBLEE IN PRESENZA, fornendo la seguente risposta sia per le Aree GIALLE, ARANCIONE che ROSSE:

**È consentito svolgere assemblee condominiali in presenza? Sì. È fortemente consigliato svolgere la riunione dell'assemblea in modalità a distanza. Laddove ciò non sia possibile, per lo svolgimento in presenza occorre rispettare le disposizioni in materia di distanziamento sociale e uso dei dispositivi di protezione individuale.**

Tale risposta, identica per le tre Aree, riportata nei media nelle giornate dell'8 e del 9/11/2020, e in particolare nei servizi del TG1 e del TG5, ha prodotto la convinzione nei cittadini che le assemblee in presenza possono essere svolte indistintamente nelle tre Aree, così come riportato nelle FAQ del Governo.

Gentile Responsabile delle FAQ

mi permetta di rilevare una profonda differenza che attualmente è stata creata dalla suddivisione delle Aree, con evidenti criticità a carico dei vari condòmini proprietari di case situate nelle aree rosse e che possono risiedere in altra regione e/o in un paese diverso dall'Italia, con le conseguenti problematiche che si creerebbero nel caso di una convocazione di assemblea, ma non solo! L'incongruenza a mio parere più pericolosa la si rinviene nel fatto che da una parte il cittadino viene giustamente invitato a restare a casa quanto più possibile, limitandosi a uscire esclusivamente per seri e validi motivi, lavorativi o di salute che siano, prediligendo l'uso dei mezzi

Pag. 2 di 6

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

privati piuttosto che di quelli pubblici, mantenendo quanto più possibile il distanziamento sociale e, dall'altra, si vuole permettere che possa riunirsi in assemblea in locali che, per quanto preventivamente igienizzati e rispondenti a tutte le norme in materia di prevenzione da Covid-19, non forniranno mai la garanzia che non vi sia il rischio di contagi, non fosse altro per la durata della permanenza all'interno degli stessi e per il trasporto che possono avere le persone durante la discussione.

Mi consenta inoltre di esporLe un breve *excursus* sull'attività dell'AMMINISTRATORE di CONDOMINIO, sicuramente già a conoscenza del Presidente del Consiglio Avv. Giuseppe Conte.

Come è noto, il legislatore del 1942, non ha definito la natura giuridica del condominio e si è limitato a indicare quali siano i beni che presuntivamente si devono considerare comuni; la prevalente giurisprudenza ha da sempre stabilito che è un mero ente di gestione sfornito di personalità giuridica, anche se più di recente gli ha attribuito la soggettività giuridica.

Ha, peraltro, stabilito che due sono i suoi organi: l'assemblea e l'amministratore.

In forza dell'espressione testuale dell'articolo 1129 cod. civ., e di altri riferimenti normativi, tra l'assemblea e l'amministratore si conviene un vero e proprio contratto di gestione degli interessi, e non solo economici, dei condomini.

Con gli articoli 1129, 1130, 1130 bis, 1131 e 1135 del codice civile il legislatore ha fissato gli obblighi e i diritti dell'amministratore, seppure, in alcuni casi, a grandi linee.

Si sostanzia, quindi, dal testo legislativo, una figura di un particolare esecutore di ogni volontà dell'assemblea e degli oneri posti a suo carico direttamente dalla legge sia essa civile o fiscale, finalizzati anche a soddisfare un interesse collettivo concernente una garanzia pubblica dei

Pag. 3 di 6

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

## Sede Nazionale

cittadini e certamente, con le recenti disposizioni normative, gli è stato assegnato un ruolo sociale a tutela, in principalità, dei consumatori - condomini.

Proprio per questi motivi sussistono a carico dell'amministratore di condominio, responsabilità, oltre a quelle civili contrattuali e extracontrattuali, di natura amministrativa e penale per la violazione delle varie leggi, che direttamente o indirettamente coinvolgono i diritti dei condomini.

Infatti, con la legge 14 gennaio 2013, n. 4, in combinato disposto con l'art. 71 bis disp. att. cod. civ. e il successivo d. m. 13 agosto 2014, n. 140, l'amministratore è un PROFESSIONISTA alla stregua di coloro che esercitano una attività intellettuale ai sensi dell'art. 2229 cod. civ., con la conseguenza che risponde nei confronti degli stessi condomini e dei terzi ai sensi dell'art. 1176 c. c. e 40 c.p., oltre che con Art. 2051 c.c.

Si riscontra, quindi, una differente disciplina della materia condominiale che è più consona ed adeguata agli aspetti sociali, tecnologici e scientifici dell'attuale era che stiamo vivendo, visto l'aggravarsi della pandemia dovuta al COVID-19.

Considerate le necessarie scelte che l'amministratore deve adottare per la gestione del condominio, lo stesso può rispondere anche *per culpa in eligendo* e *per culpa in vigilando*, oltre ad avere la custodia del bene in gestione, soprattutto per quanto attiene ai diritti irrinunciabili e costituzionalmente garantiti, tra i quali, oggi, in principalità, la SALUTE e la SICUREZZA.

Pag. 4 di 6

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

A tale proposito si allega un articolo a firma del Magistrato Giulio Benedetti, pubblicato su Il Sole 24 Ore in data 6/11/2020 e del presidente nazione UPPI.

I provvedimenti emanati, confermati dalle circolari dei Ministeri interessati, riconoscono che il covid-19 si combatte, e non solo, con tre prevalenti regole: utilizzo delle mascherine, distanziamento sociale e pulizia e santificazione ad ogni livello, personale e collettiva.

Sono vietati gli spostamenti dei cittadini o è fortemente raccomandato che non avvengano, in particolare nelle zone rosse e arancioni, e con la legge 126/2020 sono state autorizzate le assemblee da tenersi in videoconferenza; se si convocassero in presenza, alcuni condomini potrebbero trovarsi nella impossibilità di intervenire di persona e vedrebbero così precluso il loro diritto di presenziarvi, oltre e creare possibili assembramenti inevitabili, con gravi conseguenze.

L'ANACI ha fortemente propugnato la modalità da remoto proprio per evitare, in questo periodo, il contatto diretto tra i condomini, che è inevitabile in una assemblea, soprattutto se i partecipanti possano essere numerosi, e molti anziani o con età superiore alle fasce indicate nei provvedimenti legislativi.

Per quanto sopra dedotto, qualora qualcuno si ammalasse, con contagio a catena dei familiari, la responsabilità potrebbe essere dell'amministratore, con gravi problemi anche per lo stesso, per il suo studio e suoi famigliari.

Pag. 5 di 6

*La storia di ANACI inizia da qui*



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





# ANACI

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • [www.anaci.it](http://www.anaci.it) • [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Sede Nazionale

Da parte di alcuni mass media, come riportato in principio, si sostiene che le assemblee possano essere tranquillamente tenute in presenza vanificando così le più elementari precauzioni che devono, allo stato, essere adottate; si chiede, conseguentemente che da parte Vostra si ribadisca che, se non per motivi urgenti e improcrastinabili, è opportuno che le assemblee non vengano convocate in presenza, onde evitare il movimento di mote persone, tenendo anche conto che molte si tengono in ore serali è tenuto conto anche del coprifuoco mi sembra che tale possibilità di contagio possa essere evitata. L'aumento del contagio deve far riflettere e far spostare meno gente possibile, come tutti i sanitari e responsabili continuano a ripetere addirittura proponendo un lock down generalizzato e dall'altro non si può consigliare di effettuare assemblee di condominio di presenza. Si poteva regolamentare l'assemblea on-line in modo semplice e applicabile e nell'unico provvedimento legislativo che si era proposto si è fatto di tutto per renderlo impraticabile come poi accaduto. Sono sicuro a nome di TUTTI gli amministratori professionisti seri, che tutti i giorni continuano a servire milioni di cittadini, che vorrete valutare e dare delle indicazioni coerenti con quanto il Ministero dell'Ambiente, della Salute e l'OMS dicono e affermano tutti giorni in tutto il mondo nelle loro comunicazioni.

Con l'occasione invio i miei migliori saluti.

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

Pag. 6 di 6

La storia di ANACI inizia da qui



[www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

[twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

