

25 MAGGIO 2020



ABICONF ADERENTE A



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

PROFESSIONI

LA RIPRESA DELLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI CON MOLTA CALMA E TANTE PRECAUZIONI

PER LA TUTELA DELLA SALUTE DI TUTTI LE ABITUDINI DOVRANNO CAMBIARE

A cura del Presidente ABICONF ANDREA TOLOMELLI

La ripresa delle assemblee condominiali pare determinata dal Decreto legge n° 33 del 16 maggio 2020 ove all'articolo 1, comma 10 prevede che:

Le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro.

Nello stesso decreto leggiamo il comma 2 del medesimo art. 1 a mente del quale: *Fino al 2 giugno 2020 sono vietati gli spostamenti, con mezzi di trasporto pubblici e privati, in una regione diversa rispetto a quella in cui attualmente ci si trova, salvo che per comprovate esigenze lavorative, di assoluta urgenza ovvero per motivi di salute; resta in ogni caso consentito il rientro presso il proprio domicilio, abitazione o residenza.*

Orbene alcune considerazioni, in ordine agli accorgimenti da seguire per la gestione delle assemblee di Condominio.

- Al fine di evitare impugnazioni di eventuali condomini fuori regione con evidente impossibilità o difficoltà all'uscita dalla regione di residenza, è quanto mai più che opportuno convocare l'assemblea oltre la data del 2 giugno. (L'Amministratore conosce le singole residenze come esposte nel Registro Anagrafico).
- La **distanza interpersonale di almeno un metro** comporta l'utilizzo di spazi ampi. Per fornire un elemento di misura (del tutto rivedibile a seconda della conformazione dei luoghi) ci si potrebbe riferire a circa 5 mq in media a persona. Pertanto, in uno spazio di 100 mq con scarsi arredi potrebbero alloggiarsi 20 persone.

- La conformazione degli spazi ed il necessario movimento delle persone nell'aula è difficile che permettano il costante rispetto della distanza interpersonale di almeno un metro ed è pertanto pressoché obbligatorio che i partecipanti siano muniti di mascherine e guanti di protezione. Sarebbe poi più che opportuna la presenza di personale addetto alla preparazione della sala (distanziamento e posizionamento delle sedute) ed alla partecipazione ordinata delle persone ed all'eventuale controllo sintomatico.
- I guanti di protezione divengono necessari in considerazione di eventuali passaggi di carte e documenti da esaminare. Di conseguenza anche la presenza di soluzioni disinfettanti. Diversamente si dovrebbe impedire qualsiasi passaggio di documenti, denaro, titoli o altro.
- È quindi più che opportuno cercare di prevenire, disciplinare o limitare il più possibile attività di scambio di documenti, assegni o denaro contante. A tal proposito si potrebbero indicare delle linee guida già nell'avviso di convocazione, per incentivare l'eventuale preventiva visione dei documenti o modalità di pagamento al di fuori della sessione assembleare.
- È opportuno che gli spazi assembleari siano sufficientemente areati ed eventualmente dotati di protezioni ed accorgimenti per rendere agevole la discussione e l'ascolto; tipo microfoni o plexiglass. Ricordiamo che spesso molti condomini sono anziani con inevitabili problemi di udito specie in considerazione della distanza e delle mascherine.
- I locali dovranno essere igienizzati anche con particolare riferimento ai servizi igienici eventualmente a disposizione.
- Gli spazi assembleari potranno anche essere nell'ambito degli studi professionali o diventare ambienti di lavoro anche per la presenza dei dipendenti dell'Amministratore. Sarà quindi doveroso verificare la igienizzazione degli spazi, il tragitto sicuro dei partecipanti anche per quanto riguarda l'utilizzo dei servizi igienici ed altri accorgimenti necessari al mantenimento della distanza interpersonale di almeno un metro (si richiamano a tal proposito le linee guida della conferenza Stato Regioni per quanto agli uffici aperti al pubblico).
- Si potrebbe prevedere, con indicazione già a verbale assembleare, che a tutti i partecipanti sarà provata la febbre all'entrata e che non saranno ammessi soggetti con temperatura maggiore ai 37,5 gradi.
- Sarà opportuno cercare il più possibile di circoscrivere le tematiche assembleari evitando durate eccessivamente prolungate con le conseguenti necessità di frequenti spostamenti.
- Si consiglia di trascrivere nella lettera di convocazione le raccomandazioni e accorgimenti presi e da tenere e la ripetizione dell'avviso di portata generale che non può partecipare:
 1. colui che ha la temperatura superiore a 37,5 gradi o ha altre sintomatologie influenzali e/o stati febbrili
 2. ha frequentato negli ultimi quindici giorni soggetti risultati positivi a Coronavirus (Covid-19)
 3. che è in quarantena sanitaria.
- Le persone più anziane e/o più esposte potranno utilizzare lo strumento della delega.
- È opportuno dare atto a verbale delle precauzioni richieste ai partecipanti e adottate nella riunione.
- Per eventuali assemblee all'aperto, Attenzione alla Privacy!

STRUTTURE RICETTIVE:

Le presenti indicazioni si applicano alle strutture ricettive alberghiere, complementari e alloggi in agriturismo.

- Predisporre una adeguata **informazione** sulle misure di prevenzione, comprensibile anche per i clienti di altra nazionalità.
- Potrà essere rilevata la **temperatura** corporea, impedendo l'accesso in caso di temperatura > 37,5 °C.
- Garantire il rispetto del **distanziamento interpersonale** di almeno un metro in tutte le **aree comuni** e favorire la **differenziazione dei percorsi** all'interno delle strutture, con particolare attenzione alle zone di ingresso e uscita. Si suggerisce, a tal proposito, di affiggere dei cartelli informativi e/o di delimitare gli spazi (ad esempio, con adesivi da attaccare sul pavimento, palline, nastri segna percorso, ecc.).
- La postazione dedicata alla **reception** e alla **cassa** può essere dotata di barriere fisiche (es. schermi); in ogni caso, favorire modalità di pagamento elettroniche e gestione delle prenotazioni online, con sistemi automatizzati di check-in e check-out ove possibile.
- L'addetto al servizio di ricevimento deve provvedere, alla fine di ogni turno di lavoro, alla pulizia del piano di lavoro e delle attrezzature utilizzate.
- Gli ospiti devono sempre indossare la **mascherina**, mentre il personale dipendente è tenuto all'utilizzo della mascherina sempre quando in presenza dei clienti e comunque in ogni circostanza in cui non sia possibile garantire la distanza interpersonale di almeno un metro.
- Garantire un'ampia disponibilità e accessibilità a sistemi per **l'igiene delle mani** con soluzioni idro-alcoliche in varie postazioni all'interno della struttura, promuovendone l'utilizzo frequente da parte dei clienti e del personale dipendente.
- Ogni oggetto fornito in uso dalla struttura all'ospite, dovrà essere disinfettato prima e dopo di ogni utilizzo.
- L'utilizzo degli ascensori dev'essere tale da consentire il rispetto della distanza interpersonale, pur con la mascherina, prevedendo eventuali deroghe in caso di componenti dello stesso nucleo familiare/gruppo di viaggiatori.

- Garantire la **frequente pulizia e disinfezione** di tutti gli ambienti e locali, con particolare attenzione alle aree comuni e alle superfici toccate con maggiore frequenza (corrimano, interruttori della luce, pulsanti degli ascensori, maniglie di porte e finestre, ecc.).
- Per quanto riguarda il microclima, è fondamentale verificare le caratteristiche di aerazione dei locali e degli impianti di ventilazione e la successiva messa in atto in condizioni di mantenimento di adeguati ricambi e qualità dell'aria indoor. Per un idoneo microclima è necessario:
 - Garantire periodicamente l'aerazione naturale nell'arco della giornata in tutti gli ambienti dotati di aperture verso l'esterno, dove sono presenti postazioni di lavoro, personale interno o utenti esterni (comprese le aule di udienza ed i locali openspace), evitando correnti d'aria o freddo/caldo eccessivo durante il ricambio naturale dell'aria;
 - Aumentare la frequenza della manutenzione / sostituzione dei pacchi filtranti dell'aria in ingresso (eventualmente anche adottando pacchi filtranti più efficienti);
 - In relazione al punto esterno di espulsione dell'aria, assicurarsi che permangano condizioni impiantistiche tali da non determinare l'insorgere di inconvenienti igienico sanitari nella distanza fra i punti di espulsione ed i punti di aspirazione;
 - Attivare l'ingresso e l'estrazione dell'aria almeno un'ora prima e fino ad una dopo l'accesso da parte del pubblico;
- Nel caso di locali di servizio privi di finestre quali archivi, spogliatoi, servizi igienici, ecc., ma dotati di ventilatori/estrattori meccanici, questi devono essere mantenuti in funzione almeno per l'intero orario di lavoro;
- Per quanto riguarda gli ambienti di collegamento fra i vari locali dell'edificio (ad esempio corridoi, zone di transito o attesa), normalmente dotati di minore ventilazione o privi di ventilazione dedicata, andrà posta particolare attenzione al fine di evitare lo stazionamento e l'assembramento di persone, adottando misure organizzative affinché gli stessi ambienti siano impegnati solo per il transito o pause di breve durata;
- Negli edifici dotati di specifici impianti di ventilazione con apporto di aria esterna, tramite ventilazione meccanica controllata, eliminare totalmente la funzione di ricircolo dell'aria;
- Relativamente agli impianti di riscaldamento/raffrescamento che fanno uso di pompe di calore, fancoil, o termoconvettori, qualora non sia possibile garantire la corretta climatizzazione degli ambienti tenendo fermi gli impianti, pulire in base alle indicazioni fornite dal produttore, ad impianto fermo, i filtri dell'aria di ricircolo per mantenere i livelli di filtrazione/rimozione adeguati.

- Le prese e le griglie di ventilazione devono essere pulite con panni puliti in microfibra inumiditi con acqua e sapone, oppure con alcool etilico al 75%;
- Evitare di utilizzare e spruzzare prodotti per la pulizia detergenti/disinfettanti spray direttamente sui filtri per non inalare sostanze inquinanti, durante il funzionamento.”

Riportati i suddetti riferimenti sarà opportuno procedere con molta cautela alla convocazione delle Assemblee condominiali avendo bene a riferimento i suddetti punti e privilegiando di sicuro le situazioni più urgenti, rinviando – se possibile – quelle più numerose a settembre p.v., semmai già provvedendo alla loro convocazione. Nell’ambito dell’assemblea occorrerà essere molto ligi nel richiamare tutti i partecipanti al rispetto delle norme precauzionali ed in caso di trasgressioni non esitare alla sospensione della medesima.

Di certo i costi per la gestione della riunione aumenteranno ma non potrà farsi diversamente per la tutela della salute. Nel frattempo auspichiamo che, la politica si occupi del Condominio fissando specifici protocolli ed attui quelle piccole modifiche normative da tempo richieste.

Il Presidente Nazionale Abiconf
ANDREA TOLOMELLI

