

A tutti i Proprietari Assistiti da
Berlinocasa – imoma® Grup
di Paolo Bernardi

LETTERA CIRCOLARE COVID-19 / 01

“Norme di tutela della Salute ed attenuazione del Rischio Sanitario”

A seguito della situazione Mondiale, sono stati adottati Provvedimenti da parte del Governo Statale (Land Berlino) e Nazionale (Rep. Federale). Tali provvedimenti hanno come è noto lo scopo di tutelare della Salute pubblica e di attenuare il rischio sanitario nell’ambito della Pandemia da “Covid-19”: tali provvedimenti si basano per lo più sulla limitazione dei contatti tra persone. In tale contesto, anche noi come Amministrazione di Immobili ci troviamo ad operare con limitata capacità. Di seguito riportiamo le informazioni a Lei necessarie.

Disposizioni delle Autorità e Servizi di Amministrazione e Gestione Immobili.

Come da disposizioni delle Autorità, abbiamo chiuso i nostri uffici ed implementato il “tele-lavoro” (detto anche “smart working”). Di seguito si riportano le indicazioni maggiormente rilevanti per la nostra Clientela.

Categoria A: ATTIVITA’ SOSPESE FINO A FINE PANDEMIA.

- Appuntamenti presso la nostra sede
- Appuntamenti presso gli appartamenti
- Verifica e controllo degli appartamenti
- Rispristino dell’inventario
- Ispezione e/o sopralluogo presso gli appartamenti
- Disbrigo commissioni e attività presso Fonditori

Categoria B: ATTIVITA’ CHE HANNO SUBITO E SUBIRANNO NOTEVOLI RALLENTAMENTI E/O POSSIBILI SOSPENSIONI (fino a fine Pandemia).

- Disbrigo pratiche relative alla vita Condominiale
- Disbrigo pratiche inerenti a Contratti di Locazione
- Disbrigo pratiche inerenti a Contratti di Fornitura (elettricità, internet, gas, ecc.)
- Copie (digitali e/o cartacee)
- Corrispondenza (digitale e/o cartacea)
- Pratiche di Gestione Straordinaria
- Pratiche di Gestione Affitto
- Pratiche di Gestione Ordinaria

Categoria C: ATTIVITA’ CHE VENGONO IN OGNI CASO SEGUITE.

- Interventi di Emergenza per allagamenti, incendi ed ogni altro pericolo imminente di vita per le persone
- Prosecuzione del lavoro amministrativo grazie alla creazione di postazioni in home office
- Contatti via email e per video chiamata (su appuntamento)

L'Amministrazione Berlinocasa-imoma Group, conta di riprendere tutte le Attività non appena le disposizioni delle Autorità e la situazione, lo renderanno possibile.

Riduzione della Attività del Personale.

Le restrizioni alla circolazione della persone hanno prodotto una drastica riduzione delle Attività alle quali possiamo attendere: ciò è avvenuto ed avviene per due ordini di motivi.

- Motivi del primo ordine: non è possibile svolgere appuntamenti fuori sede
- Motivi del secondo ordine: mancanza di richieste di potenziali interessati ad affittare appartamenti

Per quanto precede, si verifica una drastica riduzione della necessità di ore necessarie a svolgere il lavoro di Amministrazione e Gestione Appartamenti, con conseguente diminuzione delle possibilità di impiego del nostro Personale Dipendente. Tale riduzione e diminuzione, ciò ci ha quindi indotto ad utilizzare lo strumento della "cassa integrazione" al fine di tutelare il nostro Personale Dipendente.

Attività svolta dalle Amministrazioni Condominiali.

Come è ovvio, anche le Amministrazioni Condominiali stanno provvedendo ad adeguarsi alle norme di tutela della Salute e attenuazione del Rischio Sanitario.

I provvedimenti più frequenti – che riportiamo a titolo di esempio – sono i seguenti.

- Assemblee di Condominio rinviate a data da destinarsi
- Proroga del preventivo 2019 (ove non già presente un preventivo 2020)
- Sospensione appuntamenti presso gli uffici
- Prosecuzione del lavoro amministrativo grazie alla creazione di postazioni in home office

La suddetta lista è esemplificativa e non esaustiva.

Appartamenti a reddito.

In merito agli "appartamenti a reddito", il focus rimane la riscossione dei canoni di affitto ed il mantenimento dei contatti con gli Affittuari (Conduttori); nonché la preparazione dei conteggi relativi:

- consumi,
- eventuali ripristini di danni e/o mancanze
- depositi cauzionali
- costi condominiali a conguaglio (ove previsto)

In alcuni casi potrebbero esserci ritardi dovuti agli appuntamenti / alle misurazioni da eseguire in appartamento, attività al momento non espletabili.

Inoltre con l'entrata in vigore della nuova "Legge sui canoni d'affitto" (Mietendeckel), si è aggiunto del lavoro ulteriore.

Nuove misure a tutela degli Affittuari nel periodo della Pandemia.

L'Amministrazione desidera inoltre informala circa l'approvazione della nuova legge in merito alla "*Mitigazione delle conseguenze della pandemia di Covid-19 in diritto civile, fallimentare e penale*". Come proprietario la suddetta legge, la riguarda in merito ai seguenti punti.

- I. Rate condominiali: Il Bilancio preventivo già in vigore rimarrà in vigore fino al 31.12.2021. La legge non esonera il proprietario dall'obbligo del pagamento in tempo delle rate condominiali. La legge mira infatti a garantire l'entrata al condominio del denaro necessario per il pagamento

degli importi dovuti ai fornitori (energia elettrica, assicurazioni, manutentori etc.) per il regolare funzionamento dei servizi.

- II. Contratti di locazione: la legge prevede la seguente limitazione nella risoluzione dei contratti: *“il proprietario non può interrompere un contratto di locazione esclusivamente per il fatto che l'inquilino non paga l'affitto nel periodo dal 01.04.2020 – 30.06.2020, a condizione che l'inadempimento sia dovuto agli effetti della pandemia CoVid-19”*. Altri diritti di recesso rimangono però inalterati. La legge si applica quindi solo per eventuali arretrati che sorgeranno per il periodo sopracitato. Tuttavia, l'affittuario rimane obbligato a versare tali importi e avrà tempo fino al 30.06.2022 per adempiere a tale obbligo. Nota: La legge stabilisce quindi che la risoluzione non può essere basata su ritardi di pagamento, dovuti alle conseguenze economiche della pandemia nel periodo dal 01.04.2020 al 30.06.2020. Rimangono possibili cessazioni dovute ad arretrati di locazione di un periodo precedente o successivo.

Ovviamente – *Legge o non Legge* – non c'è difficoltà a ritenere che le suddette disposizioni siano ancora una volta penalizzanti per i soli Proprietari.

Nuova pagina del nostro sito internet relativa alle misure durante la Pandemia.

Entro 10.04.2020, sarà attiva sul nostro sito internet una pagina internet dedicata, raggiungibile al seguente indirizzo:

www.berlinocasa.com/covid19.html

Tutte le prossime indicazioni relative alla Pandemia da Covid-19 verranno pubblicate su tale pagina: chiediamo quindi a tutti i nostri Clienti di consultare regolarmente tale pagina per essere a conoscenza di quanto verrà adottato e pubblicato. Grazie.

Si ringrazia per l'attenzione sin qui prestata e sarà nostra cura tenere informata la Clientela non appena vi saranno novità.

Cordiali saluti,

Berlinocasa Team
per conto dell'Amministratore
Paolo Bernardi