

Contratto d'appalto

Contratto d'appalto e contratto d'opera.

Gli oneri dell'amministratore di condominio nell'ambito del contratto d'appalto.

La ripresa dei cantieri per il contenimento del contagio da Covid-19.

- il principio zero;
- il principio uno: aggiornamento documentale;
- il principio due: pulizia e sanificazione;
- il principio tre: la salute all'ingresso sul cantiere;
- il principio quattro: le dotazioni sul cantiere;

Sentenze.

Contratto d'appalto e contratto d'opera

Occorre porre un distinguo tra **contratto d'appalto** e un **contratto d'opera**. Nell'appalto il committente ricerca la capacità organizzativa di un'azienda, in grado di svolgere opere e/o servizi con efficienza, velocità, tecnologia ed attrezzature adeguate.

Poichè si tratta di opere di una certa dimensione, occorre considerare la necessità del committente di non caricarsi del rischio di cattiva esecuzione dell'opera (case, strade, scale,...) anche da un punto di vista finanziario.

Nell'opera spesso la materia è fornita direttamente dal committente, il quale ricerca nell'esecutore la sua maestria tecnica, la sua esperienza personale, spesso richiedendo che sia proprio "quella persona" ad eseguire l'opera.

Nell'appalto, il corrispettivo da versare all'appaltatore viene spesso determinato "a corpo", in modo assolutamente indipendente dal tempo impiegato dall'impresa appaltatrice, che resta quindi a suo rischio.

Nell'opera, il compenso all'esecutore è spesso determinato proprio in funzione del tempo che ha impiegato; il prestatore d'opera, o lavoratore autonomo, è colui che concretamente esegue il lavoro commissionatogli, da solo o valendosi di manodopera ausiliaria alla sua.

Al fine di distinguere un contratto d'opera da un appalto occorre far riferimento non all'entità delle opere eseguite dalla ditta, ma alla struttura ed alle dimensioni di quest'ultima.

Il contratto d'opera riguarda la piccola impresa, il cui elemento caratterizzante ed essenziale è il lavoro personale dell'imprenditore, senza il quale la ditta non potrebbe operare.

Mentre l'appalto, invece, coinvolge la media e grande impresa, al cui interno sono occupati diversi prestatori di lavoro oltre all'imprenditore.

L'appalto, definito dall'art. 1655 del codice civile e ss. è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.

Da una parte si pone l'appaltatore, ossia l'impresa prescelta per l'esecuzione dei lavori, dall'altra l'amministratore, quale legale rappresentante del condominio. Detto più chiaramente: le due parti del contratto saranno l'impresario ed il condominio.

Gli oneri dell'amministratore di condominio nell'ambito del contratto d'appalto

Si tratta di una **obbligazione di risultato**: assumendo l'obbligo di realizzare l'opera (manutenzione ordinaria o straordinaria delle parti comuni dell'edificio), l'appaltatore s'impegna a consegnare quanto pattuito.

In primo luogo, bisogna distinguere tra **manutenzione ordinaria** e **straordinaria** e poi all'interno di questo tra opere di notevole entità e lavori "normali".

La manutenzione ordinaria può essere ordinata dall'amministratore, cui spetta per legge il compito di far eseguire tali interventi (art. 1130 c.c., III e IV comma, c.c.) o dall'assemblea che ha competenza generale sulla gestione e conservazione delle parti comuni dello stabile.

Visto che molto spesso gli interventi ordinari sono caratterizzati per lo più da piccole riparazioni e considerato che il contratto d'appalto si differenzia dalla prestazione d'opera per la prevalenza, nel primo caso, dell'organizzazione sul lavoro individuale, in questi casi è più corretto parlare di contratto di prestazione d'opera tra il condominio e la ditta incaricata dell'intervento manutentivo.

La nozione di manutenzione ordinaria viene, poi, ulteriormente specificato in relazione agli impianti posti all'interno degli edifici, ossia dal d.m. n. 27/08, il cui art. 2, lett. e), specifica che essi sono quegli interventi volti a «contenere il degrado normale d'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi, che comunque non modificano la struttura dell'impianto su cui si interviene o la sua destinazione d'uso secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore».

In ambito condominiale, quindi, ordinario è ciò che di consueto si fa o dovrebbe essere fatto per l'uso, il godimento e la normale cura delle parti comuni dell'edificio.

Manutenzione straordinaria in ambito condominiale è quella che richiede una spesa non comune, o meglio non ordinariamente erogata nella normale gestione, e più in generale ogni opera che non è prevista o prevedibile in ragione del normale uso dei beni comuni.

Scelta dell'impresa e del direttore dei lavori, infine, sono rimesse alla discrezionalità dell'assemblea. La manutenzione straordinaria degli impianti, per quanto non espressamente delineata dal d.m. n. 37/08, è quella individuabile in tutti gli interventi differenti da quelli ordinari. Sostituire, per esempio, la cisterna di un impianto di autoclave è certamente opera di manutenzione straordinaria.

Nel settore condominiale, è straordinario tutto ciò che non rientra nelle consuete attività manutentive e conservative delle parti comuni.

Manutenzione straordinaria urgente

Se gli interventi di manutenzione straordinaria rivestono carattere d'urgenza - ossia non possono essere rinviati senza danno o pericolo - allora è l'amministratore che può disporre le opere straordinarie, ossia incaricare direttamente un'impresa della esecuzione dell'intervento.

Fare intervenire per eliminare il danno o il pericolo alle volte è cosa diversa dal predisporre un intervento completamente risolutivo. Se il cornicione della facciata minaccia distacco di intonaco, un conto è disporre un intervento per l'eliminazione delle parti ammalorate, altro quello di rifacimento di quel manufatto.

Ove l'amministratore esorbitasse dai propri poteri e l'assemblea non ratificasse il suo operato, le conseguenze economiche dell'eccesso di potere (leggasi pagamento impresa) ricadrebbero sul mandatario (Cass. 17 agosto 2017 n. 20136).

L'esperienza ci insegna che per qualificare un intervento come straordinario, non basta attenersi esclusivamente ai concetti di imprevedibilità e casualità delle circostanze che lo rendano necessario. In effetti, all'infuori degli ambiti di discrezionalità decisionale riconosciuti dalla legge all'amministratore, questi non è altro che un mero esecutore della volontà assembleare (Cass. Civ., Sez. II, ord. n. 5761 del 07/03/2013). Infatti, ai sensi del secondo comma dell'art. 1135 c.c., l'amministratore può commissionare soltanto l'esecuzione di lavori straordinari urgenti, mentre in tutti gli altri casi è necessaria l'approvazione dell'assemblea condominiale.

Addirittura la giurisprudenza ha ritenuto che le iniziative assunte dall'amministratore riguardo ai lavori straordinari non creano neanche obbligazioni per i condòmini (Cass. 4232/87).

Tanto basta per giustificare le scelte degli amministratori di condominio di rimettere le decisioni, relative alle varie opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, direttamente all'assemblea condominiale, anche quando tali opere non siano di notevole entità.

In pratica saranno i condòmini a dover decidere in merito alle opere da realizzare, mentre l'amministratore sarà obbligato a consentire ai condòmini di poter usufruire dei benefici fiscali legati all'esecuzione delle stesse opere.

Nell'ambito della propria attività, l'amministratore del condominio dovrà preoccuparsi anche di rilasciare ai condòmini l'apposita certificazione che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti ai fini della detrazione, con indicazione delle spese da portare in detrazione.

Ma nel caso in cui l'amministratore debba rilasciare ai condòmini la certificazione per le detrazioni fiscali riferite alle spese sostenute per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria su parti comuni non è necessario che l'assemblea nomini anche un tecnico -direttore dei lavori?

Per prima cosa occorre evidenziare che qualora l'assemblea condominiale decidesse di eseguire degli interventi sulle parti comuni, è opportuno che l'amministratore sappia in quale categoria rientrano gli stessi interventi, al fine di poter capire se necessita un'autorizzazione specifica affinché i condòmini possano usufruire di incentivi e detrazioni fiscali per i lavori da eseguire.

Il direttore dei lavori è tenuto a vigilare, per conto del committente, sulla corretta esecuzione dei lavori appaltati.

Di regola la risposta sulla classificazione degli interventi è fornita dal DPR 6 giugno 2001 n. 380, meglio conosciuto come Testo unico dell'edilizia, che all'art. 3 individua sei categorie di intervento: manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

In sintesi, nel caso di lavori di riparazione di edifici o di mantenimento in efficienza, si parla di manutenzione ordinaria, mentre si ritengono interventi di manutenzione straordinaria quelli rivolti a mantenere in buono stato l'immobile, attraverso la sostituzione o modificazione di parti strutturali dell'edificio oppure con la realizzazione di nuovi impianti.

Tali interventi, quando vengono realizzati sulle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., sono ammessi alle agevolazioni fiscali e consentono ad ogni condomino di detrarre le relative spese sostenute pro quota millesimale.

In particolare, le detrazioni condominiali riguardano le spese sostenute per gli interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali, così come indicati alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 del Dpr 380/2001, oltre alle spese per la progettazione e per le altre prestazioni professionali connesse e comunque richieste dal tipo di intervento.

A proposito di detrazioni, si osserva che l'Agenzia delle Entrate può richiedere all'amministratore di condominio di esibire la documentazione, con la quale si attesta di avere eseguito gli adempimenti previsti per avvalersi dello sgravio fiscale - detrazione Irpef - per interventi di recupero del patrimonio edilizio. Sotto tale profilo la detrazione fiscale non è riconosciuta, e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici, quando non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria, oppure se le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali o sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi (Guida alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie 2014).

In termini di detrazioni fiscali, da un punto di vista prettamente burocratico, è bene ricordare quali sono i documenti che, sono la comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale, nei casi previsti dalle norme per la sicurezza nei cantieri e le abilitazioni amministrative nonché i "titoli abilitativi" eventualmente necessari per i lavori da effettuare, come la concessione, autorizzazione e comunicazione di inizio lavori, di cui all'amministratore di condominio deve produrre ai fini dei controlli fiscali posti in essere dall'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico la comunicazione all'azienda sanitaria locale, competente per territorio, deve contenere: le generalità dell'amministratore di condominio committente e l'ubicazione del fabbricato condominiale, la natura dell'intervento da realizzare, i dati identificativi dell'impresa esecutrice, con la sua assunzione di responsabilità sul rispetto degli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione, ed infine la data di inizio dei lavori.

Con riferimento alle abilitazioni amministrative la Gazzetta Ufficiale n. 277 del 26 novembre 2016 "Decreto SCIA 2" prevede che la scia sia utilizzata per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti strutturali dell'edificio, per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio e per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Tale Segnalazione Certificata di Inizio Attività prevede, in generale, una comunicazione firmata dal committente amministratore di condominio e dal progettista, corredata da una relazione asseverata firmata dal tecnico abilitato, con elaborati grafici di progetto dell'ante, post ed intra operam, documentazione fotografica dello stato dei luoghi, dati dell'impresa esecutrice, con relativo DURC (documento unico di regolarità contributiva).

Inoltre anche per il restauro ed il risanamento conservativo c.d. "leggero", che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, necessita comunque una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Per presentare tale CILA, all'ufficio tecnico del comune "sportello unico dell'edilizia", è per forza necessario l'ausilio di un tecnico abilitato, che elabori i disegni di progetto e si occupi dell'asseverazione, provvedendo a dichiarare se gli interventi rientrano tra quelli ricadenti nella stessa CILA e se rispettino le normative vigenti.

In altre parole, sono necessari diversi adempimenti tecnici relativi a pratiche, che solo un tecnico abilitato può redigere, cioè un architetto, un ingegnere, un geometra, ma di sicuro non l'amministratore di condominio, salvo che non sia egli stesso un tecnico.

Pertanto, alla conclusione dei lavori condominiali, il tecnico deve consegnare all'ufficio urbanistica del comune la c.d. "comunicazione di fine lavori", ossia il "certificato di collaudo finale", cioè un atto formale, con il quale si comunica l'ufficiale chiusura dell'attività edilizia del condominio e del cantiere presente presso il fabbricato condominiale, relativo ad una pratica edilizia, come SCIA, CILA e varie. E quindi nessuno può redigere tale comunicazione se non un tecnico che, di solito, progetta dirige e chiude i lavori, garantendo il risultato di una regolare realizzazione delle opere condominiali, ossia il direttore dei lavori. In tal senso la nomina del direttore dei lavori assolve ad una duplice funzione, sia in termini di rilevanza pubblica congiunta all'esercizio della professione e al ruolo stabilito dal Testo Unico per l'edilizia del 2001, sia in termini di tipo privatistico, per quanto attiene alla sua particolare posizione nei confronti del committente dell'opera.

In ogni caso la nomina del tecnico da parte dell'assemblea condominiale, ancor prima di essere un obbligo, è utile a tutelare e garantire il corretto assolvimento degli adeguamenti richiesti dalla legge. Ma quali sono gli oneri dell'amministratore di condominio nell'ambito del contratto d'appalto?

In via preliminare si osserva che l'amministratore è obbligato a rispettare doveri e obblighi contenuti nelle norme del codice civile e delle leggi speciali finalizzate ad impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni a terzi.

In relazione a tali beni l'amministratore, che ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo di essere, si trova nella posizione di custode e di conseguenza è responsabile dei danni

prodotti, che siano riconducibili alla sua negligenza o al cattivo uso dei suoi poteri (Cass. 16 ottobre 2008 n. 25251).

Poi, è importante evidenziare che l'amministratore assume la qualifica di committente tutte le volte che il condominio commissiona l'esecuzione di lavori condominiali attraverso un contratto di appalto. Sotto tale profilo, l'amministratore deve adempiere ad obblighi di legge inderogabili, in materia di sicurezza sul lavoro, assumendo la posizione del datore di lavoro ed essere come tale obbligato almeno alle disposizioni di cui all'art. 26 D.Lgs. 81/2008, tutte le volte in cui proceda a dirigere i lavori condominiali affidati in appalto (Cass., n. 42347/2013).

In buona sostanza, l'amministratore di condominio, in qualità di datore di lavoro, deve verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi, in relazione ai lavori, ai servizi e alle forniture da affidare in appalto, per evitare di incorrere nella cosiddetta *culpa in eligendo*.

In pratica, ai sensi dell'art. 90, comma 9 e dell'allegato XVII del D.Lgs. 81/08, l'amministratore, per non sbagliare a scegliere (*eligere*), deve richiedere alla ditta appaltatrice, quantomeno, l'esibizione dei seguenti documenti:

- 1) Certificato iscrizione CCIAA con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
- 2) Documento Unico di Regolarità Contributiva di cui al D.M. 24/10/2007;
- 3) Dichiarazione sul contratto collettivo di lavoro applicato ai lavoratori e da cui si evinca l'organico medio annuo distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, INAIL e CASSA EDILE (solo per imprese esecutrici);
- 4) Dichiarazione del datore di lavoro di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdettivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 81/08 (lavoro nero, violazioni in materia di superamento dei tempi di lavoro, di riposo, di sicurezza e di igiene sul lavoro).

A tal proposito è doveroso ricordare che in caso di violazione delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi si possono perdere le detrazioni fiscali per i lavori di ristrutturazione, che non vengono riconosciute dall'Agenzia delle Entrate e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici (Agenzia Entrate "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali (Febbraio 2018)" 1.4.6.).

Ma non basta perché, in termini di diligenza e prudenza, il committente dei lavori appaltati, per non incorrere in responsabilità colposa, deve scegliere l'appaltatore verificando che la persona incaricata non soltanto sia munita dei titoli di idoneità previsti dalla legge ma abbia anche la capacità tecnica e professionale proporzionata al tipo di attività commissionata ed alle modalità di espletamento della stessa (Cass. Pen. n. 15081/2010).

Ciò significa che la verifica dell'amministratore, in qualità di committente, non può essere limitata ai documenti ma deve riguardare anche il tipo di capacità organizzativa dell'appaltatore, la disponibilità di forza lavoro, di macchine e di attrezzature idonee ai lavori da realizzare.

Nel caso in cui il committente non eserciti il potere impeditivo attribuitogli dalla legge, a causa di negligenza o imprudenza o imperizia, ovvero per inosservanza di leggi, regolamenti, ordini o discipline, incorre nella responsabilità per violazione dell'obbligo giuridico di attivarsi per impedire l'evento lesivo.

Il riferimento è all'art. 40 comma 2 c.p., che espressamente prevede come il "*non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo*".

Ragion per cui conviene sempre nominare un direttore dei lavori, che assuma la specifica funzione di tutelare la posizione del committente nei confronti dell'appaltatore (Cass. n. 10728/2008).

In conclusione, è consigliabile che l'amministratore, prima di incaricare l'appaltatore, convochi l'assemblea condominiale per far scegliere ai condòmini la ditta appaltatrice e per nominare, all'occorrenza, il direttore dei lavori, facendosi autorizzare alla stipula del relativo contratto di appalto, da far predisporre ad un tecnico competente.

La ripresa dei cantieri per il contenimento del contagio da Covid-19.

La ripresa ha riguardato cantieri fermati con l'emergenza ed ora ripartiti e cantieri nuovi invece in programma: i primi richiedono alcune accortezze per qualche adeguamento, gli altri vanno programmati correttamente secondo il protocollo.

Un aspetto che riguarda i condominii, è il suolo pubblico, i cronoprogrammi dei lavori si sono rimodellati con tempi più dilatati, di conseguenza i condominii che hanno cantieri su suolo pubblico, devono rifare i conti relativi al quadro economico dell'appalto.

I cantieri che prevalentemente coinvolgono i condomini, sono quelli relativi a facciate, frontespizi e coperture, quindi sono cantieri che tutto sommato hanno spazi dilatati, per cui, ammesso il distanziamento tra gli addetti, non sarà probabilmente necessario ridurre la forza lavoro.

Il tempo di proroga per cui andrà chiesta l'occupazione del suolo pubblico dovrà quindi comprendere il maggior tempo stabilito per la conduzione dei lavori e il tempo di sospensione governativa dei cantieri.

Per il tempo di sospensione governativa, i Comuni hanno deliberato l'automatica proroga senza ulteriori oneri, affinché tale disagio non gravi sui titolari delle ordinanze di occupazione: gli amministratori o i direttori dei lavori, verifichino tale opportunità presso il comune in cui risiede il cantiere.

Risolto l'aspetto suolo pubblico, valutiamo la gestione del cantiere, ormai abituati al concetto di protocollo sanitario ed ormai, più che informati del rischio contagio da Covid-19, a seguito delle divulgazioni mediatiche a cui ci hanno sottoposto durante il lock-down.

- **Il principio zero, la corretta informazione**

Il principio zero è quello dell'informazione: sicurezza e prevenzione sono supportate dall'informazione. Significa che la ripresa dei cantieri deve avvenire con adeguata informazione fra tutti i soggetti coinvolti:

committente/condominio e appaltatore;
committente/condominio e coordinatore della sicurezza;
coordinatore della sicurezza e appaltatore;
appaltatore e subappaltatori con i propri lavoratori;
cantiere e condominio.

L'informazione principale dev'essere raccolta da un documento che integra il piano di sicurezza e coordinamento, che non è altro che il protocollo nazionale di cui all'allegato del DPCM applicato al cantiere specifico: cosa utilissima è che tale documento sia sottoposto all'amministratore, all'appaltatore, ai suoi eventuali subappaltatori e al direttore dei lavori, e conseguentemente sottoscritto da tutti.

In questo modo committente/condominio e appaltatore si sono scambiati le necessarie informazioni, così come committente/condominio e coordinatore della sicurezza, così come coordinatore della sicurezza e appaltatore.

L'informazione tra appaltatore/subappaltatori con i propri lavoratori va esplicitata con idonei verbali di informazione circa le modalità di ingresso ed uscita al cantiere, per esempio, e circa le nuove disposizioni attuative per il contenimento del rischio biologico.

L'informazione tra cantiere e condominio la possiamo assolvere con la segnaletica. Concetto importantissimo per la gestione di un cantiere in condominio è quello per cui vanno evitate le interferenze con gli utenti dello stabile, quindi, oggi più che mai, allestire il cantiere con opportuna segnaletica, che individua le aree di lavoro, che rassicura il condominio e i suoi residenti che il cantiere sia stato adeguato con la presenza degli idonei dispositivi e con le regole necessarie per il contenimento del contagio.

Gli amministratori possono avere istantaneamente il primo riscontro di un cantiere adeguato, attraverso la segnaletica: un cantiere adeguato ai sensi del protocollo, è un cantiere ben allestito con segnaletica anche grafica, per i lavoratori stranieri.

- **Il principio uno, l'aggiornamento documentale**

Il principio uno è quello dell'aggiornamento documentale: i cantieri in corso dovranno essere tutti adeguati documentalmente, mentre quelli in partenza avranno l'approfondimento richiesto per il contenimento del rischio da Covid-19.

Per i cantieri da avviare, sarà il Coordinatore della sicurezza in progetto ad aggiornare il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e rimodulare il cronoprogramma, dice il protocollo, in accordo con il Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS/RLST), mentre per i cantieri in corso dovrà essere il Coordinatore della Sicurezza in Esecuzione a provvedere all'aggiornamento del PSC e dei suoi allegati obbligatori (cronoprogramma, layout di cantiere e computo degli oneri per la sicurezza); inoltre tutti i piani operativi di sicurezza (POS) di tutte le imprese, dovranno essere regolarmente aggiornati.

Piano di Sicurezza e Coordinamento

Amministratori responsabili dei lavori e adempimenti concernenti la sicurezza

In riferimento a questo principio, gli amministratori sono obbligati ad aggiornare qualche documento o procedere con qualche specifica attività?

Qualora gli amministratori, in qualità di committenti, assumono la figura del responsabile dei lavori, siccome non nominata altra persona, continuano ad avere l'obbligo dell'art. 90 del D.Lgs 81/08 e s. m. e i., per cui generalmente verificano l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII.

Ciò significa che le imprese devono, tra l'altro, produrre documento di valutazione dei rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) o autocertificazione di cui all'articolo 29, comma 5 dello stesso D. Lgs 81/08 e s. m. e i.: tutti i documenti di valutazione dei rischi devono quindi riportare adeguato aggiornamento relativo al contenimento del rischio contagio da Covid-19.

Invece i lavoratori autonomi devono produrre, tra l'altro, elenco dei dispositivi di protezione individuali (DPI) in dotazione: è importante quindi che tali elenchi siano opportunamente aggiornati con i necessari DPI per contenere il contagio da rischio biologico, quali per esempio guanti monouso, mascherine e visiere.

In termini documentali, è assolutamente necessario aggiornare il DUVRI - Documento di Valutazione dei Rischi Interferenziali, qualora il condominio abbia lavoratori dipendenti. Eventuali interferenze che possono nascere tra gli addetti del cantiere e i lavoratori dipendenti del condominio vanno ora esaminate anche nell'ottica interpretativa del protocollo dedicato al rischio da contagio Covid-19:

possono esistere percorsi comuni tra cantiere e luoghi di lavoro del lavoratore dipendente?

possono esistere interferenze introdotte dal lavoratore autonomo nell'ambito del cantiere, per cui può essere prodotto contagio?;

possono esistere interferenze introdotte dal cantiere nell'ambito dei luoghi di lavoro del lavoratore dipendente, per cui può essere prodotto contagio?

Queste sono le principali tematiche con cui integrare il DUVRI: l'amministratore conseguentemente, con il supporto del RSPP e l'eventuale consulenza del medico competente nominato per il lavoratore autonomo, stabilisce le misure di prevenzione, nuovi DPI di cui dotare il lavoratore e le misure attuative.

- **Il principio due, pulizia e sanificazione**

Il principio due corrisponde alla pulizia e alla sanificazione, concetti ormai diffusi nel linguaggio corrente, ma che forse richiedono alcune precisazioni.

Il Decreto Ministeriale 274/97 stabilisce le seguenti definizioni.

disinfezione: sono attività di disinfezione quelle che riguardano il complesso dei procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti confinati e aree di pertinenza mediante la distruzione o inattivazione di microrganismi patogeni.

disinfestazione: sono attività di disinfestazione quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni atti a distruggere piccoli animali, in particolare artropodi, sia perché parassiti, vettori o riserve di agenti infettivi sia perché molesti e specie vegetali non desiderate - la disinfestazione può essere integrale se rivolta a tutte le specie infestanti ovvero mirata se rivolta a singola specie.

derattizzazione: sono attività di derattizzazione quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni di disinfestazione atti a determinare o la distruzione completa oppure la riduzione del numero della popolazione dei ratti o dei topi al di sotto di una certa soglia;

sanificazione: sono attività di sanificazione quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti mediante l'attività di pulizia e/o di disinfezione e/o di disinfestazione ovvero mediante il controllo e il miglioramento delle condizioni del microclima.

Se è incaricata specifica azienda esterna per le attività di cui sopra, verificare sempre i requisiti come da DM 274/97, sulla visura camerale:

pulizia lettera A;

disinfezione lettera B;

disinfestazione lettera C;

derattizzazione lettera D;

sanificazione lettera E.

Cosa pretendere in cantiere?

Pulizia giornaliera di:

spogliatoi;

aree comuni (ufficio, mensa, spogliatoio, bagno, locale di riposo).

La pulizia giornaliera è a carico dell'impresa/lavoratore, presente in cantiere, oppure dell'impresa/lavoratore incaricata a tale attività se precisato nella riunione di coordinamento.

Rimangono a carico dei singoli datori di lavoro:

la corretta pulizia degli strumenti individuali;

l'informativa a tutti i lavoratori affinché le attrezzature non siano condivise con altre imprese/lavoratori.

Oggi, più che mai, conviene concepire i cantieri nei condomini escludendo percorsi in aree prettamente condominiali chiuse, dedicate ai residenti ed agli utenti del condominio: qualora tale condizione non sia attuabile, per i luoghi comuni sia al cantiere che al condominio, intesi come luoghi chiusi, prevedere la pulizia giornaliera.

Il quesito più diffuso in questo momento è: l'appaltatore deve necessariamente incaricare azienda abilitata per condurre la sanificazione giornaliera? NO: l'appaltatore con i suoi subappaltatori, sulla base di una precisa organizzazione condivisa con il coordinatore della sicurezza, può sanificare con idonei prodotti i luoghi indicati sopra, avendo cura di sanificare le superfici di contatto, gli armadietti, le sedie, le panche, i tavoli.

- **Il principio tre, la salute all'ingresso sul cantiere**

Il principio tre corrisponde al controllo della temperatura corporea degli addetti ai lavori prima del loro ingresso in cantiere.

Il personale prima dell'accesso al cantiere dovrà sottoporsi al controllo della temperatura corporea: se tale temperatura risulterà superiore ai 37,5°, non sarà consentito l'accesso in cantiere.

Quindi dotare il cantiere di termometro, individuare incaricato alla misura, compilare giornalmente il registro ingressi. La gestione dei dati è a carico del datore di lavoro: ricordarsi la tematica privacy e garantire la riservatezza e la dignità del lavoratore a cui non è consentito l'accesso o del lavoratore allontanato.

Rimangono a carico dei datori di lavoro:

le informative da trasmettere a tutti i lavoratori che precisano:

di rimanere a casa in presenza di febbre > 37,5°;

che in cantiere l'accesso è consentito previa misura della temperatura corporea;

che l'accesso in cantiere comunque non è consentito se è avvenuto il contatto con persona positiva nei 14 gg precedenti;

che vanno rispettate tutte le norme igieniche;

che il datore va informato tempestivamente qualora sopravvengano sintomi influenzali.

Un cantiere adeguato è quindi un cantiere dotato di termometro: ma se l'appaltatore provvede alla misura presso la propria sede? Potrebbe capitare che un addetto con temperatura inferiore a 37,5° rilevata presso sede al mattino, provveda ad entrare in cantiere dopo molte ore, e nel frattempo subire un innalzamento della temperatura corporea: in tal caso, se in cantiere non è presente il termometro, in che modo ottempero al protocollo nazionale? In cantiere è necessario il termometro, sempre.

- **Il principio quattro, le dotazioni sul cantiere**

Il principio quattro corrisponde alle nuove dotazioni in cantiere:

dotare il cantiere di:

idonei mezzi detergenti per le mani.

dotare gli addetti di:

idonea mascherina

guanti

occhiali e visiera se necessario.

Rimangono a carico dei datori di lavoro:

l'informativa a tutti i lavoratori di pulirsi frequentemente le mani;

l'informativa a tutti i lavoratori circa l'uso delle mascherine e di altri dpi.

Il principio, gli estranei sul cantiere

Il principio cinque è relativo ai fornitori esterni/visitatori del cantiere.

Ciascun appaltatore deve gestire i propri fornitori esterni con adeguata procedura nel rispetto della norma:

gli autisti se possibile lasciarli sul mezzo;

non consentire l'accesso dei fornitori ai locali chiusi comuni;

per attività di carico/scarico mantenere distanza 1 m;

individuare servizi igienici dedicati altrimenti non permettere l'uso di quelli del cantiere.

Eventuali visitatori devono rispettare ciascuna disposizione di cui sopra: se possibile evitare l'ingresso ai visitatori.

Gli adeguamenti di cui sopra, implicano, per i cantieri in corso, un aumento degli oneri per la sicurezza, mentre per i cantieri in partenza la determinazione degli stessi: aggiornare conseguentemente i contratti di appalto, con una obiettiva determinazione dei nuovi costi per la sicurezza anche alla luce dell'art. 120 del Decreto Legge 19 maggio 2020 (Decreto Rilancio) che stabilisce un credito d'imposta alle imprese pari al 60%, per un massimo di 80.000,00 euro, per le spese sostenute in relazione agli interventi necessari per far rispettare le prescrizioni sanitarie e le misure di contenimento contro la diffusione del virus Covid-19.

I cinque principi di cui sopra, se ben concepiti in cantiere, sono facilmente attuabili, permettendo ai condomini di procedere con i cantieri in corso e di programmare i nuovi cantieri, con tutte le novità normative, tecniche e fiscali in arrivo.

L'emergenza CORONAVIRUS ha avuto un impatto molto forte con molte attività lavorative. Il DPCM 11 marzo 2020, tra le altre attività, al fine di contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, ha sospeso le attività cosiddette ORDINARIE ovvero le opere di costruzione di edifici e soprattutto le attività che riguardano la manutenzione degli edifici (codici ATECO 41, 41.20.00, 43.10, 43.12, 43.30)

Il cantiere è un'area di lavoro temporanea nella quale si svolge la costruzione o più in generale la manutenzione di un'opera di ingegneria civile o di un fabbricato.

Con il D.lgs. 81/08 e ss.mm.ii. si definisce cantiere temporaneo o mobile qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile, ovvero: ... gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile"

La complessità di talune lavorazioni, la presenza di materiali tossici e/o nocivi, la presenza di soggetti che solitamente non operano insieme può essere fonte di rischio sia per le persone che per le cose che si trovano in cantiere o che vi si possano trovare vicine.

Va quindi fatto un progetto della sicurezza che miri fondamentalmente a valutare i vari tipi di rischio e a coordinare i soggetti che operano presso il cantiere.

Questo progetto si chiama Piano di Sicurezza e Coordinamento e tra gli argomenti che deve trattare e valutare, a seconda dei casi, dei cantieri e/o dei lavori ci può essere la valutazione del RISCHIO BIOLOGICO.

L'emergenza COVID-19 è da annoverare tra le pratiche di valutazione del rischio biologico anche nei cantieri edili e non solo negli ambienti di lavoro del tipo sanitario.

Anche se recenti studi e valutazioni della task force a cui è stato dato il compito di definire le linee guida per la riapertura delle attività, ha attribuito ai cantieri edili una classe di rischio BASSA o MEDIO BASSA, è necessario che in vista della riapertura delle attività si definiscano delle norme comportamentali:

chiare;

univoche;

Si dia a tutti gli operatori del settore la necessaria informazione e formazione sulle norme comportamentali e non solo.

Per la valutazione del rischio nei cantieri si dovrà tenere conto di tre variabili:

Esposizione: la probabilità di venire in contatto con fonti di contagio nello svolgimento delle varie fasi lavorative;

Prossimità: le caratteristiche intrinseche di svolgimento del lavoro che non permettono un sufficiente distanziamento sociale (es. lavoro su piattaforma aerea) per parte del tempo di lavoro o per la quasi totalità;

Aggregazione: la tipologia di lavoro che prevede il contatto con altri soggetti oltre ai lavoratori della ditta (es. lavori entro unità immobiliari).

Decreto sblocca cantieri. Tutte le novità in ambito condominiale

Per potere procedere alla riapertura dei cantieri occorre quindi redigere un documento integrativo della sicurezza (al PSC) che rimodulando la valutazione del rischio definisca le misure di contenimento del contagio da SARS-CoV-2 nei luoghi di lavoro e le conseguenti strategie di prevenzione.

Gli aspetti di interesse da valutare sono:

l'analisi del processo lavorativo nell'ottica del distanziamento sociale fra i lavoratori;

il rischio di contagio connesso con la tipologia di attività specifica;

il coinvolgimento di terzi nei processi lavorativi e il rischio di aggregazione sociale".

L'art. 92 del TU sulla Sicurezza prevede che sia il Coordinatore della Sicurezza in Fase di Esecuzione (CSE) il soggetto che ha l'obbligo di provvedere all'adeguamento del PSC.

In particolare il D.lgs. 81/08 prescrive al punto 2.1.1 dell'Allegato XV che "il PSC è specifico per ogni singolo cantiere temporaneo o mobile e di concreta fattibilità |..|" e "i suoi contenuti devono essere conformi alle prescrizioni dell'art. 15".

E' compito del CSE valutare se le prescrizioni di profilassi anti-contagio previste dai decreti governativi siano concretamente applicabili nello specifico cantiere, nelle fasi o sotto fasi o lavorazioni esaminate.

il CSE dovrà provvedere ad adeguare il PSC, che dovrà essere inviato al Committente (o RL) e, da questi, all'impresa affidataria, che provvederà ad inviarlo alle imprese esecutrici ai sensi dell'art. 101.

Il rispetto delle norme anti-contagio non giustifica la deroga dalle altre norme della sicurezza del lavoro. L'impresa affidataria e le imprese esecutrici dovranno provvedere ad integrare i propri POS.

Nel caso in cui le Misure anti-contagio non siano concretamente applicabili in alcune fasi o sotto fasi o lavorazioni o per l'intero cantiere, il CSE dovrà provvedere a informare il Committente (o RL) dell'obbligo di sospensione delle fasi o sotto fasi o lavorazioni non attuabili, o dell'obbligo di sospensione dell'intero cantiere.

Il Committente è obbligato ad agire ai sensi dell'art. 90 comma 1. L'inerzia del Committente rientra nella casistica prevista dall'art. 92 c. 1 e) ovvero il CSE comunica alle autorità competenti la sospensione delle opere.

La sospensione di alcune fasi o sotto fasi o singole lavorazioni, dovuta all'impossibilità di rispettare le norme anti-contagio, dovrà sempre essere preceduta dalla messa in sicurezza dell'area o delle opere o della porzione di cantiere, da svolgersi con le adeguate modalità anti-contagio.

Il CSE dovrà - rispettando le norme anti-contagio - constatare l'avvenuta messa in sicurezza e redigere specifico verbale di sopralluogo da inviare a tutti i soggetti interessati all'opera (Committente, Imprese, Direttore lavori).

Naturalmente tutti gli apprestamenti di sicurezza previsti dal Protocollo Covid, impattano anche dal punto di vista economico sul cantiere. Qualora questo sia stato sospeso nel periodo di quarantena, andranno ricalcolati gli oneri della sicurezza, al fine di quantificarne esattamente gli importi (oltre a provvedere alla messa in sicurezza prevista dal protocollo).

Per i contratti in itinere, vale a dire non ancora cantierizzati, andrà fatta la stessa operazione.

Appare superfluo sottolineare che nessun cantiere potrà riaprire se gli stessi non saranno adeguati agli standard previsti dal Protocollo sicurezza, pertanto sarà indispensabile procedere immediatamente alla stesura della documentazione propedeutica alla riapertura.

Sentenze

Infortunio sul lavoro - Corte di Cassazione, sez. IV Penale, sentenza n. 36438/20; depositata il 18 dicembre

Il committente deve verificare l'idoneità dell'impresa esecutrice

di Davide Galasso

In tema di prevenzione degli infortuni sul lavoro, ai fini della configurazione della responsabilità del committente, occorre verificare, in concreto, quale sia stata l'incidenza della sua condotta nell'eziologia dell'evento, a fronte delle capacità organizzative della ditta scelta per l'esecuzione dei lavori, avuto riguardo alla specificità dei lavori da eseguire, ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore o del prestatore d'opera, alla sua ingerenza nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto o del contratto di prestazione d'opera, nonché alla agevole ed immediata percepibilità, da parte del committente medesimo, di situazioni di pericolo, fermo restando che il committente ha comunque l'obbligo di verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa e dei

lavoratori autonomi prescelti in relazione ai lavori affidati, anche (ma non esclusivamente) attraverso il controllo della loro iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato.

(Corte di Cassazione, sez. IV Penale, sentenza n. 36438/20; depositata il 18 dicembre)

Presidente Ciampi – Relatore Pezzella

Ritenuto in fatto

1. La Corte di Appello di Roma, pronunciando nei confronti degli odierni ricorrenti, D.R. e M.I. , e delle coimputate non ricorrenti A.M. e A.G. , con sentenza del 25/10/2018, in riforma della sentenza del Tribunale di Roma del 12/2/2014, appellata dagli imputati, aveva dichiarato non doversi procedere in ordine ai reati ascritti ai capi A, B, C, D, E, F, G, H, perché estinti, per intervenuta prescrizione e aveva rideterminato la pena, in relazione alla residua imputazione, in mesi otto di reclusione, ciascuno. Aveva ridotto l'importo delle spese di costituzione liquidate in primo grado alle parti civili, con condanna alla rifusione anche delle spese del grado, confermando nel resto.

Il Tribunale di Roma aveva condannato tutti gli imputati sopra indicati, riconosciute a tutti le circostanze attenuanti generiche ritenute equivalenti alla contestata aggravante, ritenuta la continuazione, alla pena di anni uno di reclusione ciascuno, con il doppio beneficio della sospensione condizionale della pena e della non menzione, con condanna al risarcimento del danno in favore delle parti civili, da liquidarsi in separata sede, nonché al pagamento delle spese di parte civile e della somma di Euro 50.000,00 a titolo di provvisoria in favore di ciascuna delle parti civili. Agli odierni ricorrenti D.R. e M.I. erano contestati, nelle qualità rispettivamente di amministratore di fatto e amministratore di diritto della Daniel S.r.l., committente dei lavori di ristrutturazione del ristorante con sede in (omissis) , i reati contravvenzionali di cui ai capi g) (D.Lgs. n. 494 del 1996, art. 3, comma 3, lett. a, come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 90, comma 3, perché omettevano di verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa) e h) (D.Lgs. n. 494 del 1996, art. 6, comma 2, come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 92, comma 1, lett. a), perché omettevano di verificare che la ditta incaricata all'esecuzione dei lavori avesse redatto il Piano Operativo di Sicurezza) dichiarati prescritti in secondo grado e quello di cui:

- al capo i) art. 113 c.p., art. 589 c.p., comma 2, anche con riferimento al D.Lgs. n. 626 del 1994, art. 4, comma 2, come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 28, D.Lgs. n. 626 del 1994, art. 21, come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 36, D.Lgs. n. 626 del 1994, art. 22, come modificato dall'art. 37 D.Lgs., D.P.R. n. 164 del 1956, art. 10, comma 1, come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 115, D.P.R. n. 164 del 1956, art. 10, comma 2, come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 115, D.P.R. n. 547 del 1955, art. 27, come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 126, art. 3, comma 3, lett. a) come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 90, comma 3, D.Lgs. n. 494 del 1996, art. 6, comma 2, come modificato dal D.Lgs. n. 81 del 2008, art. 92, comma 1, lett. a), perché in cooperazione tra loro e con le altre imputate (A.M. e A.G. , in qualità di amministratori rispettivamente di fatto e di diritto della ditta A.M. , ditta appaltatrice dei lavori di ristrutturazione del ristorante avente sede in (omissis) , nonché datori di lavoro di G.D.), tenendo, nelle rispettive qualità,

condotte improntate a negligenza, imprudenza ed imperizia, integranti la violazione della normativa in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro, e, in particolare ponendo in essere le condotte ascritte nei capi che precedono, cagionavano l'infortunio di G. Dumitri. Infatti, mentre il medesimo - sprovvisto di protezioni contro la caduta nel vuoto - stava effettuando lavori di ristrutturazione del lucernaio sul solaio di copertura della cucina del ristorante, sito in (omissis) , posto ad un'altezza di m. 5,50 rispetto alla rampa del garage, cadeva dal suddetto solaio riportando lesioni personali di tale gravità per cui nell'immediatezza decedeva. In (omissis) .

2. Avverso tale provvedimento hanno proposto ricorso per Cassazione, a mezzo del comune difensore di fiducia, D.R. e M.I. , deducendo i motivi di seguito enunciati nei limiti strettamente necessari per la motivazione, come disposto dall'art. 173 disp. att. c.p.p., comma 1.

Con un primo motivo si deduce violazione di legge e vizio di motivazione in relazione alla presunta violazione della normativa antinfortunistica.

I ricorrenti premettono di essere stati ritenuti rispettivamente amministratore di fatto e di diritto della Daniel S.r.l., con conseguente responsabilità di entrambi per aver omesso i controlli previsti dalla normativa antinfortunistica a carico del committente dei lavori.

L'assunto relativo all'omesso controllo - obiettano - non corrisponderebbe, tuttavia al vero perché la M. , unica amministratrice della Daniel, richiedeva ed otteneva dalla ditta incaricata dei lavori la visura della Camera di Commercio di Roma della stessa ditta.

Si richiama, quindi la sentenza n. 40922/2018 di questa Sezione sul dovere di controllo e sulla responsabilità del committente, evidenziando che, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte di appello, il committente non poteva assolutamente prevedere la pericolosità della situazione.

Infatti, G.D. non era un dipendente della ditta A.M. , che dalla visura della camera di commercio risultava essere una impresa individuale senza dipendenti.

Il G. era giunto in Italia da pochi giorni e A. Gheorghida gli aveva proposto di lavorare con lui per la ristrutturazione.

Dall'istruttoria espletata non sarebbe emerso se la M. ed il D. fossero a conoscenza della presenza del G. , totalmente estraneo alla ditta incaricata, sul cantiere.

Viene evidenziato che il D. , in sede di interrogatorio, aveva dichiarato di aver corrisposto personalmente una somma a titolo di acconto, di aver seguito lo stato di avanzamento dei lavori e di aver partecipato alla scelta dei materiali, ma esclusivamente perché si trattava di un investimento, mentre l'amministratrice della società si occupava della parte contabile.

Nessuno dei due avrebbe avuto modo di rendersi conto che il G. non era un operaio regolarmente assunto dalla ditta "A.M. ", e soprattutto sarebbe stato in grado di valutare la situazione di pericolo. Con un secondo motivo si deduce violazione di legge e vizio di motivazione in relazione alla mancata concessione delle attenuanti generiche prevalenti e all'eccessività della pena.

Ci si duole dell'eccessività della pena, determinata senza riconoscere le attenuanti generiche prevalenti che, invece, si assume andassero riconosciute tali, stante l'incensuratezza degli imputati.

Si contesta la mancanza, nella sentenza impugnata, di una valida e logica motivazione sulla mancata concessione delle attenuanti generiche ex art. 62-bis c.p., prevalenti e sulla quantificazione della pena.

Con un terzo motivo si deduce violazione di legge e vizio di motivazione in relazione all'errata condanna dei ricorrenti al risarcimento dei danni non patrimoniali in favore delle parti civili costituite. Si riporta la motivazione della sentenza impugnata sul punto evidenziandone la contraddittorietà in quanto la corte distrettuale da un lato riterrebbe consequenziale la condanna al risarcimento dei danni anche per il D. e la M. , mentre d'altro lato rimanda al giudice civile l'accertamento del danno, la tipologia e la sua quantificazione.

Ritengono i ricorrenti che la responsabilità del danno per la morte del G. va ascritta solo all'A.G. , dal momento che è stato lui ad ingaggiarlo e a non fornirgli gli strumenti necessari per lavorare in sicurezza.

Un'eventuale responsabilità dei ricorrenti per gli omessi controlli sulla ditta incaricata configurerebbe comunque una responsabilità minore rispetto a quella dell'A. e, quindi, con conseguente diversa posizione anche per la provvisoria e per la quantificazione del danno.

Chiede, pertanto, l'annullamento della sentenza impugnata con ogni conseguenza di legge.

3. Nei termini di legge hanno rassegnato le proprie conclusioni scritte per l'udienza camerale senza discussione orale (D.L. n. 137 del 2020, art. 23, comma 8), il P.G., che ha chiesto dichiararsi inammissibili i ricorsi e il difensore e il procuratore speciale di G.G. , G.L. e G.F. quali eredi del defunto G.D. , che pure ha chiesto dichiararsi inammissibili o, in subordine, rigettarsi i ricorsi.

Considerato in diritto

1. I motivi sopra illustrati appaiono manifestamente infondati e, pertanto, i proposti ricorsi vanno dichiarati inammissibili.

2. Per quello che qui rileva, va ricordato in fatto che, in data 21/3/2008, A.M. , legale rappresentante dell'omonima ditta individuale, sottoscriveva una scrittura privata con l'odierna ricorrente M.I. , legale rappresentante della Daniel s.r.l., per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione dei locali siti in (OMISSIS) , adibiti ad attività di ristorazione, condotti in locazione dalla Daniel.

Per l'esecuzione di detti lavori, A.G. , marito di A.M. , che, come ricordava già il giudice di primo grado, è emerso che si occupasse di fatto della direzione della ditta intestata alla moglie, dopo aver ricevuto un acconto da parte di D.R. , marito della M. , aveva contattato e fatto lavorare anche il cognato, G.G. , senza stipulare con costui alcun contratto scritto.

In data 2/4/2008, nell'ambito dei menzionati lavori di ristrutturazione, G.G. , intento alla posa in opera di mattoni per la sostituzione del lucernaio della cucina del ristorante, su un solaio privo di parapetto e senza essere munito di corde di sicurezza e casco protettivo, era precipitato in terra, sulla sottostante rampa del garage, da un'altezza di circa cinque metri e mezzo, riportando un grande traumatismo corporeo, con lesioni viscerali multiple, emoperitoneo ed emotorace oltre a trauma cranio encefalico, che ne avevano provocato il decesso.

Già il giudice di primo grado aveva quindi messo in evidenza come all'operaio deceduto - non formato sulle proprie mansioni e non informato sui rischi in materia di sicurezza sul lavoro - non fossero state fornite le attrezzature di protezione idonee a scongiurare pericoli, per un verso, e che, per altro verso, era stato consentito che costui lavorasse in uno spazio angusto e ingombro di oggetti in cui era difficile muoversi, senza un parapetto sul perimetro del tetto e senza un sistema di ancoraggio che gli consentisse di lavorare in sicurezza, evitando di cadere nell'apertura della cucina dove si stava installando il lucernaio. Tutte violazioni che sono state ritenute poste in essere dagli imputati con le condotte omissive loro addebitate in imputazione.

Ebbene, quanto alla prima doglianza, come chiaramente e logicamente motivato nella sentenza impugnata, seppur legale rappresentante della ditta committente (alla Daniel s.r.l.) fosse M.I. , è risultato, in punto di fatto, che D.R. partecipasse fattivamente all'amministrazione, in concreto, della società, affiancandosi alla M. , quantomeno con riferimento ai lavori di ristrutturazione dei locali nell'ambito dei quali è avvenuto il decesso dell'operaio.

È quanto si ricava, come si legge nella sentenza impugnata: 1. dall'essere D. socio, di maggioranza della società committente (era titolare dell'85% delle quote societarie ed è definito, nell'esame dibattimentale della coimputata M. , quale "proprietario" del ristorante); 2. dall'aver costui personalmente corrisposto una somma a titolo di acconto, per i lavori commissionati, nelle mani di A.G. (a sua volta amministratore di fatto della ditta appaltatrice dei lavori), e dall'aver personalmente saldato i lavori e ottenuto la consegna della ricevuta; 3. dall'essere sempre stato presente negli adempimenti che hanno fatto seguito al decesso di G.D. e dall'aver costituito il principale referente degli organi che hanno svolto le indagini (il teste I.M. del Commissariato P.S. Castro Pretorio ha specificato che il D. si era presentato come il gestore. del locale e, anche dopo il sinistro, nelle occasioni in cui egli si era recato presso quel ristorante per controlli di altra natura, era presente il D. unitamente alla M.), tanto che, al momento del sopralluogo eseguito da C.P. , tecnico della prevenzione presso il Dipartimento della ASL (...), erano presenti A.G. e D.R. , ossia i gestori di fatto rispettivamente della ditta appaltatrice e della ditta committente i lavori; 4. dalle dichiarazioni rese dallo stesso D. nel corso dell'esame dibattimentale, avendo costui riferito che erano stati "loro", ossia i soci della Daniel (sostanzialmente D. e M. , posto che il terzo socio, tale H.H. , non partecipava alla gestione della società, secondo quanto riferito dalla M.) a commissionare i lavori all'A. e a specificare quali lavori dovevano essere realizzati; egli inoltre aveva partecipato alla scelta dei materiali, degli arredamenti, seguendo personalmente l'avanzamento dei lavori di ristrutturazione, mentre la M. aveva poi il compito di seguire la gestione del ristorante; sempre D. aveva corrisposto una somma al figlio dell'operaio deceduto per il trasporto della salma del padre in Romania.

In ragione di ciò, i giudici del merito hanno ritenuto che la figura del committente dei lavori nell'ambito dei quali si è verificato il decesso dell'operaio G.D. fosse ricoperta formalmente e sostanzialmente sia da M.I. , sia da D.R. ; e questo perché, come sopra esposto, la M. era il legale rappresentante

della ditta che commissionato i lavori, ed era comunque presente in loco, mentre il D. , oltre che proprietario della quasi totalità delle quote, aveva in concreto scelto la ditta, curato l'affidamento dei lavori e seguito l'avanzamento dei lavori stessi, partecipando alla scelta dei materiali e degli arredi.

3. Correttamente i giudici del gravame del merito ricordano che il principio di effettività in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro rende riferibile l'inosservanza delle norme precauzionali a chi è munito dei poteri di gestione e di spesa, poteri nella specie riconducibili, per quanto emerso, anche a D. .

Su entrambi gli odierni ricorrenti, dunque, ricadevano gli obblighi che la normativa antinfortunistica pone a carico del committente.

Ebbene, la sentenza impugnata si colloca nel solco della giurisprudenza consolidata di questa Corte che vuole, in materia di responsabilità colposa, che il committente di lavori dati in appalto debba adeguare la sua condotta a fondamentali regole di diligenza e prudenza e pertanto debba scegliere l'appaltatore, e più in generale il soggetto al quale affida l'incarico, accertandosi che tale soggetto sia non soltanto munito dei titoli di idoneità prescritti dalla legge, ma anche della capacità tecnica e professionale, proporzionata al tipo astratto di attività commissionata ed alle concrete modalità di espletamento della stessa.

Egli ha l'obbligo di verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa e dei lavoratori autonomi prescelti in relazione anche alla pericolosità dei lavori affidati (cfr. ex multis Sez. 3, n. 35185 del 26/4/2016, Marangio, Rv. 267744 in un caso relativo alla morte di un lavoratore edile precipitato al suolo dall'alto della copertura di un fabbricato, nella quale è stata ritenuta la responsabilità per il reato di omicidio colposo dei committenti, che, pur in presenza di una situazione oggettivamente pericolosa, si erano rivolti ad un artigiano, ben sapendo che questi non era dotato di una struttura organizzativa di impresa, che gli consentisse di lavorare in sicurezza).

È pur vero che è stato precisato che dal committente non può esigersi un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento dei lavori, occorrendo verificare in concreto quale sia stata l'incidenza della sua condotta nell'eziologia dell'evento, a fronte delle capacità organizzative della ditta scelta per l'esecuzione dei lavori, avuto riguardo alla specificità dei lavori da eseguire, ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore o del prestatore d'opera, alla sua ingerenza nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto o del contratto di prestazione d'opera, nonché alla agevole ed immediata percepibilità, da parte del committente, di situazioni di pericolo. (cfr. Sez. 4, n. 27296 del 2/12/2016 dep. il 2017, Vettor, Rv. 270100 in una fattispecie in tema di appalto di lavori di pulizia all'interno dell'azienda, in cui la Corte ha annullato la sentenza che aveva ritenuto la responsabilità del committente in relazione al reato di lesioni colpose, per aver dato incarico ad un lavoratore di pulire il piazzale della ditta usando soda caustica, senza assicurarsi che il datore di lavoro appaltatore avesse spiegato al dipendente la necessità di cambiare gli indumenti contaminati dalla predetta sostanza pericolosa; conf. Sez. 4, n. 44131 del 15/7/2015, Heqimi ed altri, Rv. 264974-75). Ma rimane anche fermo il principio che, qualora il lavoratore presti

la propria attività in esecuzione di un contratto d'appalto, il committente è esonerato dagli obblighi in materia antinfortunistica, con esclusivo riguardo alle precauzioni che richiedano una specifica competenza tecnica nelle procedure da adottare in determinate lavorazioni, nell'utilizzazione di speciali tecniche o nell'uso di determinate macchine (così la condivisibile Sez. 3, n. 12228 del 25/2/2015, Cicuto, Rv. 262757 che, in applicazione del principio, ha escluso che potesse andare esente da responsabilità il committente che aveva ommesso di attivarsi per prevenire il rischio, non specifico, di caduta dall'alto di un operaio operante su un lucernaio).

Il committente è titolare di una autonoma posizione di garanzia e può essere chiamato a rispondere dell'infortunio subito dal lavoratore qualora l'evento si colleghi causalmente ad una sua colpevole omissione, specie nel caso in cui la mancata adozione o l'inadeguatezza delle misure precauzionali sia immediatamente percepibile senza particolari indagini (cfr. Sez. 4, n. 10608 del 4/12/2012 dep. il 2013, Bracci, Rv. 255282, in un caso di inizio dei lavori nonostante l'omesso allestimento di idoneo punteggio).

Ed è del tutto evidente - e lo spiegano nelle loro sentenze i giudici di merito - che è proprio questo il caso che ci occupa, in cui non può certo ritenersi che, attraverso la verifica che la ditta appaltatrice fosse iscritta alla camera di commercio, peraltro non avendo operai alle proprie dipendenze, gli odierni ricorrenti si siano accertati che la stessa fosse munita di tutti i titoli di idoneità prescritti dalla legge, nonché della capacità tecnica e professionale, proporzionata al tipo astratto di attività commissionata ed alle concrete modalità di espletamento della stessa.

Ma se anche ciò avessero fatto, la mancata adozione o l'inadeguatezza delle misure precauzionali era immediatamente percepibile senza particolari indagini, perché tali misure erano del tutto assenti in relazione ad un operaio che lavorava in uno spazio angusto e ingombro di oggetti, in cui era difficile muoversi, senza un parapetto sul perimetro del tetto e senza un sistema di ancoraggio che gli consentisse di lavorare in sicurezza, evitando di cadere nell'apertura della cucina dove si stava installando il lucernaio.

Va dunque ribadito che il committente, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica ditta appaltatrice (c.d. cantiere "sotto - soglia"), è titolare di una posizione di garanzia idonea a fondare la sua responsabilità per l'infortunio, sia per la scelta dell'impresa - essendo tenuto agli obblighi di verifica imposti dal D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494, art. 3, comma 8 - sia in caso di ommesso controllo dell'adozione, da parte dell'appaltatore, delle misure generali di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro (così Sez. 4, n. 23171 del 9/2/2016, Russo ed altro, Rv. 266963, che, in applicazione di tale principio, ha ritenuto immune da censure la sentenza impugnata, che aveva riconosciuto la responsabilità a titolo di omicidio colposo del committente, il quale aveva ommesso non solo di verificare l'idoneità tecnico professionale della ditta appaltatrice, in relazione alla entità e tipologia dell'opera, ma anche di attivare i propri poteri di inibizione dei lavori, a fronte della inadeguatezza dimensionale dell'impresa e delle evidenti irregolarità del cantiere).

L'approdo giurisprudenziale più recente può essere ben compendiato nell'arresto giurisprudenziale citato dai giudici del gravame del merito, ovvero Sez. 4, n. 7188 del 10/01/2018, Bozzi, Rv. 272221, secondo cui il committente, anche nel caso di subappalto, è titolare di una posizione di garanzia idonea a fondare la sua responsabilità per l'infortunio, sia per la scelta dell'impresa sia in caso di omesso controllo dell'adozione, da parte dell'appaltatore, delle misure generali di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro, specie nel caso in cui la mancata adozione o l'inadeguatezza delle misure precauzionali sia immediatamente percepibile senza particolari indagini. (In applicazione di tale principio, la Corte - con riferimento a una fattispecie in cui i lavori appaltati erano stati oggetto di una catena di subappalti - ha ritenuto immune da censure la sentenza impugnata, che aveva riconosciuto la responsabilità a titolo di lesioni colpose del primo appaltatore, per avere omesso di vigilare sull'adozione, da parte dell'ultimo subappaltatore della catena, di presidi anticaduta nel vano ascensore in cui si era verificato l'infortunio, la cui mancanza era stata rilevata tre giorni prima dell'incidente dal coordinatore della sicurezza nominato dal primo committente).

4. Parimenti manifestamente infondato appare il secondo motivo di ricorso.

La Corte capitolina ha dato conto di avere ritenuto corretta la valutazione di equivalenza delle circostanze attenuanti generiche in ragione del "maggior peso della circostanza aggravante dell'art. 589 c.p., comma 2, che ridisegna un ambito edittale con minimo e massimo di pena decisamente più alti (il minimo è addirittura quadruplicato)". E di condividere inoltre "la scelta del primo giudice di non operare distinzioni tra le posizioni nel trattamento sanzionatorio, trattandosi di plurime violazioni della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, cui ha fatto seguito il decesso di un operaio che è stato preposto al lavoro commesso al di fuori del complesso di regole che disciplinano il rapporto lavoristico e presidiano la sicurezza sul lavoro".

La dosimetria della pena appare congruamente motivata e, quanto al giudizio di equivalenza delle riconosciute circostanze attenuanti generiche, la sentenza impugnata si colloca nell'alveo del consolidato e condivisibile dictum di questa Corte secondo cui le statuizioni relative al giudizio di comparazione tra opposte circostanze, implicando una valutazione discrezionale tipica del giudizio di merito, sfuggono al sindacato di legittimità qualora non siano frutto di mero arbitrio o di ragionamento illogico e siano sorrette da sufficiente motivazione, tale dovendo ritenersi quella che per giustificare la soluzione dell'equivalenza si sia limitata a ritenerla la più idonea a realizzare l'adequazione della pena irrogata in concreto (Sez. Un., n. 10713 del 25/02/2010, Contaldo, Rv. 245931; conf. Sez. 2 n. 31543 dell'8/6/2017; Pennelli, Rv. 270450; Sez. 4, n. 25532 del 23/5/2007, Montanino Rv. 236992; Sez. 3, n. 26908 del 22/4/2004, Ronzoni, Rv. 229298). E nel giudizio ex art. 69 c.p., così come nella determinazione, in misura inferiore a quella massima consentita dalla legge, della riduzione di pena dovuta al giudizio di prevalenza delle circostanze attenuanti generiche, il giudice può valorizzare anche i precedenti penali relativi a reati depenalizzati o estinti, trattandosi di fattispecie che rimangono significative di una predisposizione dell'imputato a violare la legge penale (cfr. Sez. 5, n. 45423 del 6/10/2004, Mignogna ed altri, Rv. 230579).

5. Manifestamente infondato appare, infine, anche il terzo motivo di ricorso, non ravvisandosi alcuna contraddittorietà nella condanna al risarcimento del danno avvenuta in forma generica in sede penale, con liquidazione di una provvisionale, riservando al giudice civile l'esatta quantificazione del danno.

La diversa responsabilità rispetto al datore di lavoro non comporta necessariamente una diversa responsabilità ai fini del risarcimento del danno e comunque, come rileva correttamente la sentenza impugnata, ai fini della pronuncia di condanna generica al risarcimento dei danni in favore della parte civile, "non è necessario che il danneggiato provi l'effettiva sussistenza dei danni ed il nesso di causalità tra questi e l'azione, dell'autore dell'illecito, essendo sufficiente l'accertamento di un fatto potenzialmente produttivo di conseguenze dannose, costituendo tale pronuncio una mera declaratoria juris dalla quale esula ogni accertamento relativo sia alla misura sia alla stessa esistenza del danno, il quale è rimesso al "giudice della liquidazione" (così la richiamata Sez. 6, n. 12199 del 11/03/2005, Molisso, Rv. 231044; cfr. anche Sez. 6, n. 14377 del 26/02/2009, Giorgio ed altri, Rv. 243310; Sez. 5, n. 45118 del 23/4/2013, Di Fatta ed altri, Rv. 257551).

In altri termini, va ribadito che la condanna generica al risarcimento dei danni contenuta nella sentenza penale, pur presupponendo che il giudice abbia riconosciuto il relativo diritto alla costituita parte civile, non comporta alcuna indagine in ordine alla concreta esistenza di un danno risarcibile, postulando soltanto l'accertamento della potenziale capacità lesiva del fatto dannoso e dell'esistenza - desumibile anche presuntivamente, con criterio di semplice probabilità - di un nesso di causalità tra questo ed il pregiudizio lamentato, restando perciò impregiudicato l'accertamento riservato al giudice civile sulla liquidazione e l'entità del danno, ivi compresa la possibilità di escludere l'esistenza stessa di un danno eziologicamente collegato all'evento illecito (così Sez. 3, n. 36350 del 23/3/2015, Bertini e altri, Rv. 265637).

Come correttamente rileva la sentenza impugnata, la ritenuta sussistenza del reato, anche a carico dei committenti D. e M. , produce, quale conseguenza inevitabile, l'insorgenza di un danno anche di tipo potenziale che, in quanto conseguenza dell'accertamento dell'illecito penale, non può non essere, quantomeno, una forma di danno non patrimoniale (art. 2059 c.c.), salvo il potere da parte del giudice civile - davanti al quale le parti sono state rimesse per la liquidazione definitiva dei danni - di accertare con completezza di elementi la sussistenza del danno, di valutarne la tipologia e determinarne l'ammontare, seguendo, ovviamente, le regole probatorie civilistiche per la sua quantificazione.

6. Essendo i ricorsi inammissibili e, a norma dell'art. 616 c.p.p., non ravvisandosi assenza di colpa nella determinazione della causa di inammissibilità (Corte Cost. sent. n. 186 del 13.6.2000), alla condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese del procedimento consegue quella al pagamento della sanzione pecuniaria e alla rifusione delle spese sostenute dalle costituite parti civili nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Dichiara inammissibili i ricorsi e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese processuali e della somma di Euro tremila ciascuno in favore della Cassa delle Ammende, nonché alla rifusione delle spese di assistenza e di rappresentanza sostenute dalle costituite parti civili G.G. , G.L. e G.F. quali eredi di G.M. e G.D. , che liquida in complessivi Euro 4500, oltre accessori come per legge.

Il condominio ai tempi del coronavirus: le operazioni di sanificazione

di Maurizio Tarantino, da condominioelocalazione.it - Avvocato

Quello che si sta diffondendo in Italia e che ha portato le autorità competenti ad adottare varie misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica è il Covid-19 (Coronavirus), responsabile di malattie respiratorie, la cui pericolosità è data dal fatto che è stato identificato da poco e la sua contromisura non è ancora stata trovata. A tal proposito, nell'ambito delle misure straordinarie per il contrasto ed il contenimento sul territorio comunale della diffusione del virus Covid-19, alcuni sindaci hanno disposto con ordinanze - rivolte a tutti gli amministratori di condominio del territorio comunale - di provvedere alla sanificazione di tutti gli spazi comuni, interni ed esterni agli stabili. L'intervento, da realizzarsi prevedendo l'impiego di prodotti certificati al fine di garantire la sicurezza della salute umana, animale e ambientale, dovrà considerare la disinfezione di ringhiere, corrimano, maniglie, pulsanti, ascensori, le aree ove sono collocati i mastelli per la raccolta dei rifiuti. Al fine di consentire la verifica della realizzazione di quanto indicato, gli amministratori devono esporre - nelle aree condominiali adibite e visibili all'esterno - la certificazione comprovante l'avvenuto intervento.

1. Il quadro normativo

Preliminarmente, occorre osservare che in data 23 marzo 2020, la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella risposta alle faq sul Coronavirus (sezione attività produttive, professionali e servizi), ha precisato che: "tutte le attività professionali, a prescindere dalla forma con cui vengono svolte, sono espressamente consentite. Inoltre, l'art. 1, lett. c), D.P.C.M. 22 marzo 2020 prevede che qualsiasi attività, anche se sospesa, può continuare ad essere esercitata se organizzata in modalità a distanza o lavoro agile (circostanza applicabile anche alle amministrazioni condominiali, fatta eccezione per le assemblee di Condominio, per le quali si può consultare l'apposita faq)".

Premesso quanto innanzi esposto, in questo momento di evidente emergenza nazionale, a causa del diffondersi del coronavirus, è importante che anche gli Amministratori di Condominio si impegnino a rispettare le restrizioni imposte e a divulgare le informazioni necessarie per sensibilizzare condòmini, dipendenti e fornitori. A tal proposito, nonostante le attuali misure governative (d.l. n. 6/2020 e le ulteriori disposizioni attuative introdotte con i vari D.P.C.M.), poste in essere per il contenimento e il contrasto dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, gli esperti in materia hanno osservato che alcuni contagi sono avvenuti tra persone che non avevano contatti

diretti ma abitavano nello stesso Condominio, non necessariamente nello stesso palazzo ma nello stesso complesso.

Secondo tale tesi, nel Condominio, il contagio può avvenire negli spazi comuni tramite il contatto con superfici varie come ad esempio porte, pulsantiere, maniglie, corrimano, ecc., sulle quali il virus può resistere più a lungo, come spiegano le direttive dell'Istituto Superiore di Sanità. In argomento, il Ministero della Salute, nella circolare n. 3190 del 3 febbraio 2020, ha chiarito la responsabilità del datore di lavoro in merito alla tutela dei lavoratori per limitare la diffusione del Covid-19 ed ha inoltre invitato tutti ad adottare le comuni misure preventive. Successivamente, il medesimo Ministero con nota n. 5443 del 22 febbraio 2020 ha definito le linee guida di trattamento dei casi, con le indicazioni per la pulizia degli ambienti non sanitari dove abbiano soggiornato casi confermati di Covid-19.

A causa dell'aumento dei contagi, inoltre, in alcuni Comuni, i Sindaci, al fine di monitorare attivamente il territorio sui casi di contagio, sono intervenuti con ordinanze emesse a tutela della salute della Comunità locale, in virtù del principio generale di precauzione di derivazione comunitaria, al fine di ridurre preventivamente il propagarsi del contagio, prescindendo dal fatto che il rischio possa sfociare in un pericolo. In particolare, con tali provvedimenti, sono stati ordinati, entro termini perentori, le operazioni di sanificazione anche nel Condominio.

2. Servizio di pulizia in Condominio

Molto spesso e per i più svariati argomenti, i condomini degli stabili, hanno fra di loro molteplici discussioni sulle decisioni da prendere per il Condominio in cui vivono. Sicuramente, tra gli argomenti più gettonati delle assemblee condominiali, c'è il tema che riguarda la pulizia e l'igiene delle parti comuni a tutti i condomini, quali le scale e gli annessi. Come sappiamo, la pulizia del Condominio rappresenta una questione un po' delicata che, oltre a svariate liti, può portare ad un'infruttuosa pulizia dello stabile che rischia di essere tralasciato a lungo o, almeno, finché non si raggiunge una decisione che metta tutti d'accordo in merito agli spazi Comuni che si devono gestire e pulire.

In tema, sappiamo che, nel nostro codice civile, esistono delle norme che regolamentano proprio la gestione dei sopracitati spazi comuni, fra i quali rientrano: i portoni di ingresso; le rampe di scale ed i pianerottoli; la lavanderia e gli stenditoi; gli ascensori; i cortili ed i portici; la portineria o l'eventuale alloggio del portiere; le facciate. Dunque, esiste l'obbligo, per tutti i condomini e per tutti questi spazi, di prestare le cure necessarie, pulizia compresa. Le decisioni vengono prese mediante le maggioranze ordinarie, quindi, quando in seconda convocazione è presente un terzo dei condomini, favorevole. Le modalità fra cui solitamente si opta sono: affidare l'incarico ad una ditta di pulizie mediante regolare contratto; incaricare una persona che può fare anche parte del Condominio che, sotto compenso, si occuperà delle pulizie; infine c'è il suddetto fai da te, utilizzato specialmente nei condomini più piccoli nei quali i condomini definiscono una turnazione fra loro per pulire gli spazi Comuni.

Le decisioni sulla pulizia degli spazi condominiali vengono prese durante le riunioni dell'assemblea di Condominio nelle quali si discute, si vota e si approvano e spese riguardanti tali argomento.

In argomento, giova ricordare che l'art. 1, l. n. 82/1994 (normativa sulle imprese di pulizia), stabilisce che: "le imprese che svolgono attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione o di sanificazione, di seguito denominate imprese di pulizia, sono iscritte nel registro delle ditte di cui al testo unico approvato con r.d. 20 settembre 1934, n. 2011, e successive modificazioni, o nell'albo provinciale delle imprese artigiane di cui all'art. 5 della l. 8 agosto 1985, n. 443, qualora presentino i requisiti previsti dalla presente legge". Il d.m. 7 luglio 1997, n. 274, inoltre, contiene il regolamento di attuazione degli artt. 1 e 24, l. 25 gennaio 1994, n. 82 per quanto attiene alla disciplina delle attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione. Difatti, secondo il decreto, sono "attività di sanificazione quelle che riguardano il complesso di procedimenti e operazioni atti a rendere sani determinati ambienti mediante l'attività di pulizia e/o di disinfezione e/o di disinfestazione o mediante il controllo ed il miglioramento delle condizioni del microclima per quanto riguarda la temperatura, l'umidità e la ventilazione oppure per quanto riguarda l'illuminazione ed il rumore".

3. Le procedure di sanificazione degli ambienti

Secondo quanto riportato dalle aziende specializzate di pulizie, la sanificazione è il passo successivo (secondo o terzo in base alle definizioni) dopo la pulizia di un ambiente, che attraverso azioni meccaniche e prodotti detergenti prevede la rimozione dello sporco visibile ed evidente. A seguito del risciacquo dopo la pulizia si passa alla disinfezione vera e propria, basata sul rilascio di prodotti chimici (ma anche acqua bollente, vapori, radiazioni, ecc.) al fine di ridurre la presenza di agenti patogeni come batteri, spore fungine e virus eventualmente presenti sulle superfici. Non si tratta di una sterilizzazione come quella necessaria in determinati ambienti, ad esempio nelle sale operatorie di un ospedale o nell'industria alimentare, poiché una certa carica virale/batterica/fungina continuerà a persistere sulle superfici. La sanificazione è spesso considerata sinonimo di disinfezione, ma in alcuni casi si tratta di uno step successivo, nel quale vengono prese ulteriori misure al fine di rendere un ambiente ancora più sicuro per la presenza umana, andando ad esempio a intervenire su livelli di ventilazione, temperatura, procedure per tenere lontani parassiti e via discorrendo. Nel caso del contrasto al coronavirus, con sanificazione ci si riferisce al concetto più generale di disinfezione, in particolar modo quando questa procedura si effettua all'aperto.

Ed ancora, su tale argomento, l'Assolombarda (associazione delle imprese che operano nella Città Metropolitana di Milano e nelle province di Lodi, Monza e Brianza), nel proprio sito istituzionale, ha fornito "precisazioni sugli interventi richiamati al punto 4 del Protocollo sulle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro", evidenziando che:

La pulizia costituisce l'insieme di operazioni che occorre praticare per rimuovere lo "sporco visibile" di qualsiasi natura (polvere, grasso, liquidi, materiale organico...) da qualsiasi tipo di ambiente, superficie, macchinario ecc. La pulizia si ottiene con la rimozione manuale o meccanica dello sporco

anche, eventualmente, con acqua e/o sostanze detergenti (detersione). La pulizia è un'operazione preliminare e si perfeziona ed è indispensabile ai fini delle successive fasi di sanificazione e disinfezione.

La sanificazione, invece, consiste in un intervento mirato ad eliminare alla base 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 che dipendono dalla destinazione d'uso degli ambienti interessati. La sanificazione deve comunque essere preceduta dalla pulizia.

4. La manutenzione straordinaria e le operazioni di sanificazione in Condominio

Le manutenzioni straordinarie sono quelle necessarie per il verificarsi di un evento che anche se prevedibile non poteva essere evitato con interventi di manutenzione ordinaria.

In argomento, i giudici di legittimità hanno osservato che nei lavori di straordinaria amministrazione, il potere decisionale spetta all'Amministratore solo per lavori urgenti. In materia di lavori di straordinaria amministrazione, disposti dall'Amministratore di Condominio in assenza di previa delibera assembleare, non è configurabile alcun diritto di rivalsa o di regresso del Condominio, atteso che i rispettivi poteri dell'Amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile, che limitano le attribuzioni dell'Amministratore all'ordinaria manutenzione e riservano all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria, con la sola eccezione dei lavori di carattere urgente. Di conseguenza, nel caso in cui l'Amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2, c.c. abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del Condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al Condominio. Laddove, invece, i lavori eseguiti da terzi su disposizione dell'Amministratore non posseggano il requisito dell'urgenza, il relativo rapporto obbligatorio non è riferibile al Condominio, trattandosi di atto posto in essere dall'Amministratore al di fuori delle sue attribuzioni, attesa la rilevanza esterna delle disposizioni di cui agli artt. 1130 e 1135, comma 2, c.c. (Cass. civ., sez. II, 2 febbraio 2017, n. 2807).

Premesso quanto innanzi esposto, dunque, in caso di attività di operazioni straordinarie finalizzate alla sanificazione dell'ambiente per evitare il contagio da Covid-19, attesa l'attuale emergenza e il divieto di assemblea (così come previsto nella risposta data dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri alle faq sul Coronavirus), l'Amministratore dovrebbe intervenire soprattutto per la salute pubblica dei condomini. Difatti, come previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c.: "L'Amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere di urgenza...". In tal caso, l'Amministratore è tenuto ad avvisare i condòmini circa data ed ora dell'intervento, in quanto gli interventi in questione possono prevedere l'uso di sostanze potenzialmente tossiche per cui è consigliabile evitare o limitare l'accesso ai locali trattati. Nell'attuale contingenza del pericolo da

Covid-19, inoltre, l'Amministratore può concordare preventivamente con la ditta di pulizie i prodotti idonei da utilizzare per sanificare periodicamente tutti gli spazi e le superfici dell'edificio, e far ratificare tale decisione in una successiva assemblea condominiale.

Ed ancora, proprio per la sicurezza, spetta all'Amministratore assicurarsi che custodi, addetti alle pulizie, giardinieri, e tutti coloro che prestano servizio nel Condominio siano tutti dotati dei dispositivi di protezione (guanti e mascherine). Il portiere, dunque, potrà svolgere le proprie mansioni sul posto di lavoro, con i dispositivi di protezione individuale e con la diligenza, di operare, mantenendo la distanza di un metro (il DPCM del 22 marzo 2020 ha confermato che devono proseguire il servizio di portierato e pulizia parti comuni).

5. La sanificazione obbligatoria: le risposte dei Comuni per evitare il contagio del Covid-19

Nell'ambito delle misure straordinarie per il contrasto ed il contenimento sul territorio comunale della diffusione del virus Covid-19, alcuni Sindaci hanno disposto con ordinanza - rivolta a tutti gli Amministratori di Condominio del territorio comunale - di provvedere alla sanificazione di tutti gli spazi comuni, interni ed esterni agli stabili. Si segnalano i principali provvedimenti emanati dai Sindaci del territorio nazionale, ribadendo che le disposizioni che seguono, al momento, sono obbligatorie solo nei citati Comuni.

I compiti dell'Amministratore (Comune di Recco - Ordinanza n. 80 del 24 marzo 2020)

Per la tutela dei condomini, il provvedimento sindacale ordina agli Amministratori di Condominio di porre sui portoni degli appositi avvisi con l'indicazione del giorno e dell'ora in cui verrà svolto il servizio, invitando gli occupanti dei singoli alloggi di non uscire dalle proprie abitazioni durante l'intervento o comunque di usare tutte le precauzioni indicate nelle disposizioni ministeriali (uso di mascherine, distanza di 1 metro, ecc.). Pertanto, a tutte le imprese di pulizia titolari dei contratti con i condomini per lo svolgimento di tale servizio, resta il compito di mantenere e quindi garantire il servizio come contrattualizzato. Di conseguenza, gli amministratori, ad intervento avvenuto, devono esporre le comprovanti attività svolte, con descrizione dell'intervento, del prodotto utilizzato e certificazione/dichiarazione da parte di ditte/professionisti.

Il ruolo della cittadinanza (Comune di Mesagne - Ordinanza n. 12 del 24 marzo 2020)

Oltre agli aspetti generali degli obblighi degli amministratori di sanificazione delle parti comuni del Condominio, il Sindaco ha ordinato a tutta la cittadinanza tutta di voler mantenere ogni accortezza finalizzata al corretto stato igienico degli ambienti domestici e/o lavorativi interni ed esterni attraverso l'utilizzo di prodotti efficaci ed a norma di legge.

Il fascicolo di sanificazione (Comune di Viterbo - Ordinanza n. 34 del 20 marzo 2020)

Con il provvedimento dal titolo "Misura straordinarie per il contrasto ed il contenimento sul territorio comunale di Viterbo della diffusione del virus Covid - 19. Sanificazione degli spazi dei condomini ed altre disposizioni", il Sindaco ha ordinato agli Amministratori di Condominio di provvedere alla sanificazione di tutti gli spazi comuni sia esterni che interni di pertinenza condominiale, attraverso l'utilizzo di prodotti contenenti principi attivi idonei ed allo stesso tempo certificati, come evincibile

dalle schede tecniche di prodotto e che scongiurino rischi per la salute umana, animale ed ambientale. Nell'ordinanza, inoltre, si legge che tali attività debbano concentrarsi soprattutto su ringhiere, mancorrenti, maniglie, pulsantiere, ascensori e, per i condomini interessati, le aree adibite ad ospitare i mastelli della raccolta rifiuti. Agli amministratori di Condominio, ad intervento avvenuto, è stato imposto la formazione di apposito fascicolo comprovante le attività svolte, con descrizione dell'intervento, prodotto utilizzato e certificazione/dichiarazione da parte di ditte/professionisti e relativa scheda tecnica di prodotto, da conservarsi in copia a cura dell'Amministratore, da esporsi nelle aree condominiali adibite (bacheca) e in area visibile dall'esterno, così da consentire le ordinarie verifiche di ottemperanza del presente provvedimento.

La responsabilità solidale (Comune di Torre Annunziata- Ordinanza n. 67 del 19 marzo 2020)

In tale contesto, il Sindaco, con il provvedimento in oggetto, ha ordinato agli Amministratori condominiali e ai proprietari di unità abitative, obbligati in solido, di provvedere ad horas ad eseguire la disinfezione delle parti comuni condominiali (androne, scale, vano ascensore, lastrici solai, ringhiere, portoni di accesso e aree esterne recintate dei parchi condominiali) al fine di mitigare l'eventuale diffusione di agenti patogeni. Le disinfezioni dovranno essere eseguite dal personale specializzato e le relative certificazioni dovranno essere inviate entro 10 giorni dall'intervento a all'Ufficio Igiene del Comune.

Le caratteristiche dei prodotti chimici (Comune di Terni - Ordinanza del 16 marzo 2020)

Anche in tale contesto, il Comune ha ordinato agli Amministratori di Condominio di procedere tempestivamente e comunque entro e non oltre 5 giorni, alla sanificazione di tutti gli spazi comuni sia esterni che interni ad ogni immobile, a valle delle più efficaci operazioni di detersione e disinfezione delle superfici attraverso l'utilizzo di prodotti chimici contenenti principi attivi idonei che abbiano le seguenti caratteristiche minime: che non comportano rischi significativi di inalazione, rischi cutanei e di ingestione nelle condizioni di uso normale e che sia a bassa tossicità; che siano in grado di intervenire e di penetrare nelle porosità anche più inaccessibili delle superfici trattate, conferendo una superficie biologicamente pulita, che abbia un potere disinfettante ad ampio spettro di attività (virus, batteri, micobatteri, spore, funghi), che sia efficace di agire anche in presenza di sporco e di materia organica, che abbia un pH 7 (neutro) e comunque abbia caratteristiche tecniche in accordo alla Norma EN 14885 - antisettici e disinfettanti chimici e in applicazione delle altre Norme Europee relative ad antisettici e disinfettanti chimici. A comprova dell'intervento, ogni Amministratore pro-tempore dei condomini dovrà trasmettere una dichiarazione contenente la data dell'intervento, una descrizione sintetica dell'attività svolta e la scheda tecnica di prodotto e relativa dichiarazione della ditta del rispetto di tutte le norme di settore vigenti sia in materia di sicurezza che di impiego per le finalità richieste dalla presente ordinanza.

6. In conclusione

Come riportato dal sito istituzionale del Ministero della Salute, il coronavirus è un virus respiratorio che si diffonde principalmente attraverso le goccioline del respiro delle persone infette, ad esempio

quando starnutiscono o tossiscono o si soffiano il naso. In base alle informazioni preliminari, il virus (che vive e si riproduce solo all'interno delle cellule) potrebbe sopravvivere alcune ore sulle superfici ma gli studi sono ancora in corso. Secondo il presidente del Consiglio superiore di sanità, Franco Locatelli: "È assolutamente possibile che le goccioline di saliva cadendo su alcune superfici dei nostri ambienti familiari piuttosto che lavorativi per un po' di tempo possano avere al loro interno delle cellule che albergano il virus".

Per tali motivi, è stato ribadito l'importanza di lavarsi frequentemente le mani e usare soluzioni detergenti adeguate per rimuovere questa possibile sorgente di infezione. Inoltre, secondo le precisazioni del Ministero della Salute, l'utilizzo di semplici disinfettanti è in grado di uccidere il virus annullando la sua capacità di infettare le persone, per esempio disinfettanti contenenti alcol (etanolo) al 75% o a base di cloro all'0,5% (candeggina). Proprio su tali aspetti, alla luce di citati provvedimenti amministrativi, alcune Associazioni di categoria hanno osservato che una pulizia non costante, ma una tantum o periodica con archi temporali bisettimanali o settimanali sarebbe sostanzialmente inutile. Pertanto, restano salve le comuni precauzioni come: disinfettare sempre gli oggetti usati frequentemente con un panno inumidito con prodotti a base di alcol o candeggina (tenendo conto delle indicazioni fornite dal produttore); il lavaggio frequente delle mani, il quale è fondamentale per la prevenzione delle infezioni; igienizzare tutte le superfici con prodotti specifici; evitare contatti stretti e protratti con persone che presentano sintomi influenzali ed infine adottare tutte le misure di prevenzione che il datore di lavoro ritiene necessarie.

Da ultimo, si ribadisce che per l'Amministratore, la violazione delle norme adottate nel territorio italiano comporta conseguenze di natura penale: non rispettare l'ordine di un'autorità infatti è un reato previsto e punito dall'art. 650 c.p. (inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità) che prevede l'arresto fino a tre mesi e un'ammenda fino a 206 euro, a meno che il fatto non costituisca un reato più grave. Va detto però che, come tutte le contravvenzioni punite con la pena alternativa dell'arresto o dell'ammenda, è consentito estinguerla pagando una somma pari alla metà del massimo previsto dalla norma: in questo caso soltanto 103 euro.