

LA SICUREZZA NEL CONDOMINIO

Per garantire la **sicurezza del condominio**, quale luogo di lavoro o semplicemente come zona di accesso alle parti comuni, è obbligatorio che vengano rispettate le norme stabilite dal **D.Lgs. 81/08**.

In un complesso condominiale non solo ci sono molte persone che, ogni giorno, hanno accesso alle aree comuni, ma anche, molto spesso, vi lavorano diverse figure professionali: dal portinaio al giardiniere, dagli addetti alle pulizie ai manutentori di impianti e ascensori o eventuali bagnini (se vi é la piscina) ecc.

Senza contare i casi in cui si ritengano necessari lavori particolari (di manutenzione ordinaria o straordinaria).

Ecco perché un condominio viene **equiparato a un'azienda** ogni qualvolta vi sia del personale atto a svolgere un'attività lavorativa all'interno, e l'Amministratore può configurarsi come datore di lavoro o come responsabile dei lavori, o come Gestore dell'attività nel caso della Prevenzione Incendi) a seconda dei casi.

Garantire la salute e sicurezza di tutti i soggetti coinvolti è, dunque, di massima importanza: vediamo insieme quali sono **obblighi e responsabilità dell'amministratore di condominio**.

OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE:

- deve garantire la sicurezza di chiunque acceda alle parti comuni del condominio: può essere ritenuto responsabile, ad esempio, per **omessa rimozione del pericolo** che pregiudica l'incolumità delle persone, qualora non si adoperi perché vengano effettuati tutti gli adeguati controlli.
- Devono essere pienamente osservate, quindi, le misure di sicurezza antincendio, con conseguente obbligo per l'amministratore di **richiedere La presentazione della SCIA**, quando previsto dal DPR 151/11.
- Particolare attenzione va posta anche alla **conformità degli impianti elettrici** e a gas, sempre con riferimento alle parti comuni, per garantire la salute e sicurezza dei condomini ed evitare di incorrere in sanzioni civili o penali in caso di spiacevoli incidenti.

- Stesso discorso per la **manutenzione della canna fumaria** condominiale: in caso di avvelenamento da monossido di carbonio, è l'amministratore a dover rispondere dell'accaduto sia civilmente che penalmente.
- In generale, l'amministratore deve **attivarsi a tutela del condominio**, per garantire la salute e sicurezza delle parti comuni, segnalando anche l'eventuale urgenza dei lavori da compiere (mentre non viene considerato responsabile se poi l'assemblea decide di non procedere, una volta evidenziata la necessità di intervento e il potenziale pericolo in caso di mancata attuazione dei lavori).

CONDOMINIO COME LUOGO DI LAVORO: RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Il condominio può rivelarsi anche un vero e proprio **luogo di lavoro**, in virtù delle figure professionali e delle attività coinvolte per la fornitura di diversi servizi.

Caso presenza di un **lavoratore dipendente all'interno del condominio** (ad esempio, l'addetto alla portineria, il giardiniere, ecc.): L'amministratore viene equiparato al **datore di lavoro**, e ha dunque l'obbligo di rispettare le norme di prevenzione e protezione stabilite dal D.Lgs. 81/08: dalla nomina di un **RSPP** (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione) e di un medico competente, alla redazione del **DVR** (Documento di Valutazione dei Rischi)

Nel caso, invece, in cui l'amministratore di condominio si affidi a un lavoratore autonomo o a un'impresa appaltatrice:

deve verificare l'idoneità tecnico-professionale del fornitore scelto, richiedendo la documentazione di conformità alle norme del **Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro**.

In questo caso egli viene identificato come committente, e quindi è tenuto comunque a cooperare con gli altri soggetti coinvolti per coordinare le attività e gli interventi di protezione e prevenzione dei rischi.

L'amministratore che si affida a una sola impresa/lavoratore autonomo oppure a più soggetti, nell'ambito di cantieri mobili o temporanei, si configura come responsabile dei lavori, e dovrà:

- verificare l'idoneità tecnico-professionale dei fornitori;
- richiedere il POS (Piano Operativo di Sicurezza);
- nel caso di più imprese coinvolte: nominare il coordinatore per la sicurezza (CSP/CSE), ;
- verificare che vengano rispettate le norme di sicurezza.

Come stabilito dalla **sentenza n. 25540/2017 della corte di Cassazione**, l'amministratore è, dunque, ritenuto responsabile nel caso in cui non vengano effettuati i controlli previsti per legge e venga omissso di verificare la corrispondenza ai criteri tecnici di sicurezza.

Sicurezza nel condominio senza amministratore

Finora abbiamo visto le responsabilità dell'amministratore per la sicurezza del condominio, ma cosa accade in assenza di una figura che ricopra tale ruolo?

Questa casistica potrebbe presentarsi qualora i condòmini siano in numero inferiore a otto: fino a tale soglia, infatti, la **nomina dell'amministratore non è obbligatoria**.

Di conseguenza, dovranno essere i condòmini stessi ad occuparsi di rispettare le norme stabilite dal D.Lgs. 81/08, nominando un soggetto disponibile a ricoprire il **ruolo di datore di lavoro** (che potrà essere uno dei condòmini stessi o anche un soggetto esterno).

La persona designata dovrà quindi coordinare le attività di imprese, lavoratori autonomi o subordinati che prestano servizio nei confronti del condominio. Come stabilito all'art. 2, comma b), del D.Lgs. 81/08, essa avrà poteri decisionali e di spesa, oltre a dover assolvere agli altri obblighi e responsabilità definite nel Testo Unico stesso.

OBBLIGHI DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO RELATIVAMENTE AL CONTROLLO E ALLA VIGILANZA DELL'APPLICAZIONE DELLE NORME E DELLE REGOLE TECNICHE.

La suprema corte di Cassazione ha stabilito con la sentenza n. 25540 del 2017 che vi è responsabilità quando non sono effettuati i controlli previsti dalla legge e viene omesso di verificare la corrispondenza ai criteri tecnici di sicurezza.

Norme e regole tecniche

REGOLE TECNICHE: disposizioni che hanno per fine la disciplina delle modalità **obbligatorie** di progettazione, produzione, Installazione, manutenzione, erogazione di un bene o di un servizio.

NORME TECNICHE: sono adottate dagli enti privati di normalizzazione. Esse sono **volontarie**.

Tra le regole tecniche sono compresi: i metodi e i procedimenti di produzione; le regole che hanno incidenza diretta sulla commercializzazione di un prodotto; le regole che vietano l'impiego o la commercializzazione di determinati componenti.

Le norme tecniche, tra cui vanno annoverate le c.d. “norme Uni”, anche se volontarie sono obbligatorie se vengono incluse in un testo legislativo.

Gli amministratori di condominio:

- devono osservare che siano rispettate le norme tecniche obbligatorie poste a tutela della sicurezza delle persone, e in caso di violazione sono responsabili per omessa rimozione del pericolo che pregiudica la pubblica incolumità di chiunque accede alle parti comuni dell'edificio.

L'amministratore di condominio:

- è responsabile per i danni derivanti dalla cattiva manutenzione del condominio e dal mancato rispetto delle norme e delle regole tecniche obbligatoriamente previste. Il fondamento di tali obblighi si può evincere in base a quanto previsto dal decreto legislativo 81/2008, in materia di salute e sicurezza del lavoro, nonché per gli adempimenti di sicurezza degli impianti a gas dalla legge 1083 del 1971.

L'amministratore non può essere considerato responsabile:

- se dopo essersi attivato e dopo aver sollecitato l'assemblea in merito alla necessità di effettuare lavori condominiali per un pericolo imminente, l'assemblea riunita non intende procedere.
- Se ha messo in atto tutte le possibili iniziative per evitare pericoli;

L'amministratore è responsabile quando:

- rifiuta od omette di attivarsi a tutela del condominio, non segnalando in caso di urgenza i lavori da compiere. Le spese per l'adeguamento degli impianti comuni devono essere ripartite in base ai millesimi, a meno che non si tratta di un impianto comune soltanto ad alcuni condomini. In questo caso alla spesa devono contribuire solo i beneficiari. Se però si tratta di un lavoro necessario alla sicurezza e alla incolumità, la spesa riguarda tutti i condomini.

La sicurezza degli impianti elettrici e degli altri impianti tecnici condominiali è regolata dalla Legge n. 46 del 5 Marzo 1990 dal D.M. 37/08 dai successivi regolamenti di attuazione.

Gli amministratori di condominio che osservano tali norme evitano di incorrere in sanzioni o di essere considerati responsabili in caso di incidenti per la non esatta conformità degli impianti.

La Legge n. 46/1990 ed il D.M. 38/08 dispone che gli impianti elettrici devono essere progettati e realizzati seguendo le “regole dell’arte”. Per questa ragione sono state elaborate precise norme tecniche dal CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano).

Il Ministero del Lavoro con la circolare 5 marzo 1997, n. 28, ha chiarito che il “datore di lavoro” nei condomini, è individuato nella persona dell’amministratore condominiale pro tempore.

Con la Riforma del condominio, si è andati a regolamentare l’articolo 1130 n. 6 del Codice civile, che attribuisce all’amministratore l’onere di curare, nel registro condominiale, ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza, sotto il profilo dei controlli, verifiche e certificazioni delle parti comuni (non di ogni singola unità).

IL LAVORATORE

Il **lavoratore** è colui su cui il datore di lavoro ha un effettivo potere direttivo, organizzativo e disciplinare, nonché di controllo della attività lavorativa.

L'unico obbligo dell'amministratore è quello previsto dall'art. 3, c. 9 del decreto, ovvero di informazione e formazione.

Il lavoratore dovrà essere adeguatamente informato in materia di sicurezza e salute, tenendo conto:

- della mansioni a lui affidate
- delle dimensioni del condominio
- delle sue attrezzature.

Se il lavoratore non rientra nel Ccnl dei proprietari dei fabbricati (nella pratica è difficile) l'amministratore sarà tenuto alla redazione del **DVR** (documento di valutazione dei rischi).

Se l'amministratore, nella sua qualità di datore di lavoro di lavoratori ai quali si applica il Ccnl dei proprietari di fabbricati, affida lavori, servizi o forniture ad una ditta appaltatrice o a lavoratori autonomi, l'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008 prevede che l'amministratore rediga il **DUVRI** (documento unico di valutazione dei rischi interferenziali) per evitare o ridurre le interferenze, cioè i contatti pericolosi, tra i lavoratori del condominio e gli esecutori delle opere in appalto.

Quando l'amministratore non ha alle dipendenze alcun lavoratore in condominio, allo stesso verrà attribuita la qualifica di committente, e non più di datore di lavoro e, quindi, il DUVRI non andrà redatto.

RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI PREVENZIONE E PROTEZIONE

Il Responsabile del Servizio Prevenzione e Protezione (RSPP) é una figura prevista dal D.Lgs 81/2008 obbligatoria per il mantenimento di un ambiente di lavoro **sicuro e sano**;

Ha il compito di mettere in atto tutte le procedure necessarie per la protezione dei lavoratori e per prevedere e prevenire le condizioni pericolose per la loro sicurezza e la loro salute.

Secondo la normativa vigente, il RSPP deve gestire *“l’insieme delle persone, sistemi e mezzi esterni o interni all’azienda finalizzati all’attività di prevenzione e protezione dai rischi professionali per i lavoratori”*, fruendo anche della consulenza di ulteriori professionisti del settore.

L' RSPP, insieme al datore di lavoro, il medico competente e il RLS (Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza), elabora il **DVR** (Documento della Valutazione dei Rischi)

Anche se il DVR è sotto l'esclusiva responsabilità del datore di lavoro, RSPP e datore di lavoro collaborano alla sua stesura, fornendo ognuno le specifiche competenze.

L' RSPP esegue:

- analisi dei rischi presenti nell'ambiente di lavoro
- individuazione delle procedure di prevenzione e protezione,;
- elenco dei fattori di rischio presenti nell'azienda;
- indicazione delle norme di sicurezza opportune, conservate nell'apposito documento, soggetto a vigilanza da parte degli organi competenti.

L'RSPP propone la formazione dei dipendenti e di fornire a ogni lavoratore tutte le informazioni necessarie di prevenzione e protezione, a salvaguardia di salute e sicurezza, con l'eventuale stesura di un piano di emergenza e una riunione periodica.

Durante la riunione periodica, in particolare, il RSPP può confrontarsi con il datore di lavoro, il RLS, l'eventuale ASPP (Addetto al Servizio di Prevenzione e Protezione) e il medico competente, al fine di stabilire nel miglior modo possibile le metodologie e le norme da seguire per ridurre il rischio di incidenti in azienda.

Inoltre ha l'obbligo della sorveglianza sanitaria, organizzando le procedure e gli interventi di soccorso in caso di incidenti e infortuni.

I requisiti e le capacità professionali dell'RSPD devono essere adeguati alla natura dei rischi presenti sul luogo di lavoro e alle attività lavorative di ogni impresa, come anche la competenza di chi esercita il controllo e ha la gestione dei rischi. (art. 32 del TU)

La natura del tipo di lavoro causa rischi differenti per la sicurezza, di conseguenza è indispensabile una formazione adeguata all'incarico ricevuto.

L' RSPD deve essere in possesso del diploma di istruzione secondaria superiore o deve dimostrare di avere svolto le mansioni di RSPD almeno da sei mesi alla data del 13 agosto 2013.

L' RSPPé abilitato mediante la partecipazione a corsi specifici tenuti da formatori autorizzati:

- corso di formazione base (mod. A),propedeutico agli altri,di 28ore;
- corso di specializzazione (mod.B comune di 48 ore).

Alcune attività lavorative specifiche (agricoltura e pesca, cave e costruzioni, sanità residenziale, chimico petrolchimico) richiedono ai futuri RSPP e ASPP la frequentazione di moduli B di specializzazione;

un ulteriore corso RSPP di specializzazione (modulo C), di 24 ore, per i rischi psicosociali da organizzazione del lavoro, da turnazione e derivanti da stress.

In conclusio l'RSPP:

- Individua tutti i fattori di rischio nelle aree di lavoro;
- redige il DVR o DUVRI quando necessario;
- Individua tutte le misure necessarie per garantire la sicurezza e la salubrità dei luoghi di lavoro;
- elabora tutte le misure preventive atte ad evitare incidenti;
- elenca tutte le procedure di sicurezza da mettere in atto;
- produce un programma di formazione dei lavoratori;
- indice e partecipa alle consultazioni con i lavoratori in materia di tutela della sicurezza sul lavoro qualora necessarie;
- informare i lavoratori dei rischi e delle procedure (art. 36 D.Lgs 81/01)

COORDINATORE DELLA SICUREZZA:

figura incaricata dalla Stazione Appaltante per garantire il coordinamento tra le imprese impegnate nei lavori, ai fini dell'abbattimento dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori.

- il **Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione (CSP)**, svolge i suoi compiti in fase di progettazione dell'opera dei lavori; In pratica redige il piano di sicurezza e Coordinamento;
- il **Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione (CSE)**, Che svolge i suoi compiti in fase di realizzazione dell'opera, in Pratica verifica l'applicazione del piano di sicurezza e coordinamento Ed applica altre misure che ritiene necessarie per garantire la sicurezza dei lavoratori

Il Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (**CSP**) lo troviamo nei cantieri dove è prevista la presenza di **più imprese esecutrici**, anche non contemporanea

In caso di unica impresa Appaltatrice la figura del Coordinatore della Sicurezza non essendo necessaria sarà sostituita dal RSPP interno della ditta.

La Stazione Appaltante dovrà in questo caso :

- 1) Farsi consegnare (in copia magari via pec digitalmente) tutti i documenti di sicurezza (all. 17 TUS 81/08) e principalmente:
 - Documento Valutazione del Rischio (DVR)
 - Certificato Iscrizione Camera di Commercio;
 - Libro Unico del Lavoro (LUL)
 - Piano Operativo di Sicurezza (POS);
 - Dichiarazione sul personale impiegato in cantiere;
 - Certificati medici degli operai impiegati in cantiere;
 - Documento Unico Regolarità Contributiva (DURC);
- 2) Farsi fare costantemente rapportini o comunicazioni sullo stato dell'arte;
- 3) verificare o curare la notifica alla ASL della comunicazione obbligatoria;

DOCUMENTO SULLA VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Il Documento di Valutazione dei Rischi (o DVR) é uno strumento fondamentale per le aziende e previsto tra gli obblighi dalla normativa di riferimento.

Nel DVR viene:

- valutato ciascun pericolo correlato alle attività svolte in azienda,
- quantificato il rischio che possa verificarsi un certo accadimento che arrechi un danno a persone o cose (come un incendio o la contaminazione da sostanze pericolose).

E' un documento fisico che si materializza in una relazione cartacea o, soprattutto recentemente in un file digitale.

Il mancato adempimento della compilazione del DVR porta il titolare aziendale a delle sanzioni particolarmente gravose: arresto da tre a sei mesi o ammenda da 2.500 a 6.400 €

Il DVR:

- analizza tutte le attività lavorative che si svolgono nell'ambiente
- indica i pericoli collegati a ciascuna di esse e misurandone i relativi rischi per la salute e la sicurezza cui è esposto ogni lavoratore nell'esercizio delle proprie mansioni.
- riporta le misure di prevenzione da adottare per apportare dei miglioramenti al livello di sicurezza e igiene sul lavoro e tutelare maggiormente il personale sotto contratto da incidenti sul lavoro (indipendentemente dalla mansione svolta).

Nel DVR può essere indicato un programma di miglioramento e adeguamento con idonea tempistica di attuazione di tali misure, indicando il responsabile dell'attuazione.

Il DVR non ha una scadenza, ma deve essere aggiornato entro 30 giorni qualora si verifichi significative variazioni in una delle seguenti condizioni:

- organizzazione aziendale;
- processi produttivi, come l'utilizzo di nuovi strumenti, dispositivi e/o macchinari, lo
- svolgimento di mansioni che modificano le prassi aziendali consolidate

Deve essere inoltre aggiornato in caso di:

- modifiche dei luoghi di lavoro;
- un infortunio o evento particolare;
- necessità emerse dai risultati della sorveglianza sanitaria o altre indagini specifiche, come quella fonometrica per il rischio rumore..

In conclusione L'Amministratore:

- Nel caso di lavoratori dipendenti nel Condominio riveste la figura di Datore di Lavoro;
- Nel caso di appalti di lavorazioni o servizi a ditte esterne é considerato Committente
- Deve verificare la conformità degli impianti alle regole tecniche o in mancanza richiederne la Certificazione
- Deve in alcuni casi far nominare un Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP)
- Deve in alcuni casi far incaricare un professionista della sicurezza per redarre il Documento della Valutazione dei Rischi (DVR)
- Deve far nominare, nel caso di appalti a più ditte far nominare un Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione;
- Deve verificare (o far verificare) tutte le normative di sicurezza;