

CONVEGNO INTERREGIONALE ANACI

Ascoli Piceno, 17 dicembre 2011

Ing. Francesco Burrelli

Presidente Nazionale ANACI

sul tema:

SICUREZZA IN CONDOMINIO:

"Responsabilità dell'Amministratore"

Parlare di prevenzione significa, conoscere, che vuol dire essere informati e quindi essere in grado di affrontare e organizzare gli interventi rispettando la sicurezza. La legge del **17 marzo 1898 n.°80** è sicuramente la pietra miliare in materia di prevenzione e infortuni sul lavoro. **Prescriveva l'obbligo dell'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro**, e l'obbligo di adottare provvedimenti prescritti dai regolamenti di prevenzione. Con il Regio Decreto **n.°230 del 18 giugno 1899**, venne emanato un **regolamento generale antinfortunistico**.

Fino al 1911 furono emanati una serie di regolamenti speciali nei vari settori: cave, materie esplosive, costruzioni ed altro. Con Regio Decreto del 19 ottobre 1930 entrava in vigore l'attuale **CODICE PENALE** soprattutto gli articoli n.°437- 451 che sanzionavano con pena molto severa, l'omissione di precauzioni contro gli infortuni sul lavoro. Con Regio Decreto del 16 marzo 1942 entrava in vigore il vigente **CODICE CIVILE**, l'importante articolo n.°2087 "obbligo di adottare le misure che, secondo la particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica, sono necessarie a tutelare la integrità fisica e la personalità morale dei prestatori di lavoro" e non solo le prescrizioni dei regolamenti.

Il 1° gennaio 1948 entra in vigore la **COSTITUZIONE ITALIANA** che con l'art. n.°32, pone la tutela della salute come diritto fondamentale dell'individuo e interesse della collettività. L'esigenza della tutela del lavoro in tutte le sue forme ed applicazioni (art.n°35).

Il condominio è sempre responsabile, rispetto ai condomini o a enti estranei, di tutte le violazioni di norme e di tutti i debiti contratti per la gestione delle parti comuni. Questo importante concetto va esaminato con grande attenzione, perché, nella pratica, è spesso di difficile applicazione. Ricordiamo che le responsabilità del condominio si estendono solo alla gestione delle parti comuni. Ciò significa che non è colpa del condominio se un debito, un danno o un pericolo riguardano un bene di uno, o di un gruppo di condomini. Per meglio comprendere il concetto, supponiamo che da un balcone di proprietà esclusiva di un condomino cada un pezzo di intonaco che colpisce un passante.

Di chi è la responsabilità?

Sia la responsabilità civile che quella penale è da imputare al proprietario del balcone e non va estesa all'Amministratore .*(se i pezzi caduti si sono staccati dal piano di calpestio o dalla parte sottostante e non dal frontalino).

Ancora se all'interno di un appartamento la piletta della doccia privata del condomino al 3° piano perde, e non viene riparata e danneggia uno o più appartamenti sottostanti, per i danni né risponde il proprietario dell'appartamento e non l'Amministratore. Pertanto il singolo condomino deve attivare la sua assicurazione o rispondere in proprio dei danni causati.

Questo ragionamento vale ancora, sia per i cavi elettrici, le tubazioni, e le canne fumarie, il condominio risponde solo per i tratti di competenza comune. Quindi la responsabilità delle cose comuni non è la stessa cosa della responsabilità delle colpe di tutti i condomini. Quando il condominio contrae un debito per la fornitura di gasolio, nel caso, che un solo, condomino non paghi la sua quota, il condominio deve provvedere al pagamento in quanto il contratto è stato stipulato a nome del condominio, che è il contraente, il solo responsabile del debito, ma con diritto di rivalsa nei confronti del condomino moroso.

Dopo la sentenza Cass. - Sez. **unite civili del 4 marzo - 8 aprile 2008, n. 9148** presidente dr. Raffaele Corona, sulla parzialità del debito le cose sono diverse ma possono essere più complicate, ulteriormente con l'altra sentenza della corte d'appello civ. di Roma n. 2729 del 23/06/2010, in contrasto con la precedente, quindi ancora debito solidale.

La responsabilità dei singoli condomini.

Sono responsabili dei danni che vengono causati dalle loro proprietà, rispondono civilmente e penalmente delle azioni conseguenti.

La responsabilità dei conduttori.

Bisogna effettuare una distinzione tra illeciti civili e penali, il proprietario è responsabile nei confronti degli altri condomini del non rispetto del regolamento di condominio da parte del suo inquilino, oltre che delle infrazioni e obblighi (se non paga le spese del riscaldamento le paga il proprietario), con diritto di rivalsa.

Per quanto riguarda la responsabilità penale resta personale, così come recita la Costituzione, come nel caso di minacce o di azioni colpose causate dal conduttore. Questa responsabilità si configura anche nel caso di un reato edilizio commesso all'insaputa del proprietario o che lo stesso non ne sia venuto a conoscenza e non abbia potuto impedirglielo. Possono configurarsi anche concorsi di colpa, come nel caso di un non adeguamento alle normative vigenti di un appartamento privato si creino dei danni ad

altri appartamenti, ma se il condominio era in regola la responsabilità è a carico del singolo che l'ha provocata.

Viceversa se l'impianto condominiale non è in regola, una parte della colpa ricade sul condominio.

L'Amministratore in questi casi deve fare molta attenzione in quanto l'assicurazione potrebbe non risarcire se l'impianto elettrico o la centrale termica causa dei danni e risulta che tali impianti non erano a norma di legge.

In generale il condominio, tramite l'Amministratore, **ha sempre l'obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza**, per le attività di pertinenza del condominio, relativo agli impianti ed installazioni presenti, sia per l'eventuale impiego di personale dipendente (custode, addette pulizie, ecc.), o per l'affidamento di mansioni fisse a ditte esterne (pulizia scale, giardino, gestione centrale termica e manutenzioni di impianti), o esecuzione di lavori di manutenzione, migioria, o adeguamento normativo, che comportino l'esecuzione di opere edili, tecniche e impiantistiche.

Adempimenti obbligatori nei condomini previsti dal D.Lgs. 81/08.

Con l'entrata in vigore del D. Lgs. n. 81/08, modificato dal D.Lgs. n. 106/2009, sono stati superati e abrogati i D.Lgs. : 626/94, 493/96, 494/96, 46/90.

Nel TUS (Testo Unico della Sicurezza) è stato rivisto il sistema delle sanzioni, prevedendo anche la pena dell'arresto, per il datore di lavoro che non abbia previsto la valutazione dei **rischi** cui possono essere esposti i lavoratori, oltre alla sospensione dell'attività.

Per la prima volta un provvedimento, riguardante la sicurezza nei luoghi di lavoro **interessa anche il condominio**, dove si svolgono diverse tipologie di lavoro, quindi **bisogna valutarne i rischi** e mettere in atto le migliori procedure per eliminarli.

Le parti comuni del condominio come il cortile, l'androne, i vani scale diventano luoghi di lavoro?

Sì, anche se il condominio non ha dipendenti come il portiere, e il giardiniere, ma vengono utilizzati altri lavoratori per effettuare lavori di: pulizia, manutenzione ordinaria, impianti elettrici, manutenzione di ascensori, gestione della centrale termica, oltre ai lavori di manutenzione straordinaria.

Pertanto non è obbligatorio essere dipendente del condominio per rientrare nella normativa del D.Lgs.81/08, basta che ci sia un volontario che effettui opere di giardinaggio, per configurare un lavoratore che esegue le sue mansioni in un ambiente di lavoro.

L'art. 26 del D.lgs. 81/08 specifica l'obbligo per il datore di lavoro e quindi anche per l'Amministratore, poiché a nome e conto del committente affida opere ad imprese appaltatrici o a lavoratori autonomi, di verificare l'idoneità tecnica professionale delle imprese, di fornire informazioni dettagliate sui rischi esistenti sul posto di lavoro e sulle misure di emergenza da adottare in merito alla propria attività. Quindi il documento **deve essere redatto in modo semplice periodicamente esaminato e riletto**, valutando anche gli aspetti che sembrano più banali e scontati di fornire organicità e migliorare il sistema, integrandolo se necessario e/o modificandolo alle esigenze.

Nel caso in cui nel condominio vi siano lavoratori dipendenti assunti dal condominio lo stesso si configura come un luogo di lavoro e pertanto deve essere conforme e rispettare la specifica normativa?

Il ministero del lavoro ha dato delle specifiche anche se non del tutto lineari sul Documento della Valutazione dei Rischi (DVR), ai sensi del D.Lgs.81/08, come modificato dal D.Lgs. 106/09, e il (DUVRI) Documento Unico di Valutazione dei Rischi, in caso di Interferenza di più imprese che lavorino contemporaneamente è obbligatorio la redazione del DUVRI ai sensi dell'art.26, comma 3, del D.Lgs. 81/2008.

I chiarimenti forniti sono utili per gli **amministratori di condominio**, anche se restano delle ombre che devono essere chiarite per evitare il più possibile contenziosi.

Cerchiamo di fornire dei chiarimenti in modo semplice:

Secondo il Ministero, per quanto riguarda il D.U.V.R.I., se il condominio è datore di lavoro, ed affida appalti di lavori ad un'impresa o a lavoratori autonomi è obbligatoria la sua redazione.

Ancora sempre il Ministero attesta che il DUVRI consente al condominio di dimostrare l'opera di coordinamento come stabilito dall'art. 26 comma b. Tale obbligo non si estingue con il mero atto di relazione del documento ma, con l'azione di un appropriato intervento.

Ancora il Ministero del Lavoro, per lavori affidati dal condominio in appalto relativi a (manutenzione, costruzione, demolizione, ristrutturazione, cemento armato,..) come specificato **all'art. 88 comma 1**, come meglio dettagliato all'allegato X, si applica quanto stabilito nel titolo IV del TUS, cantieri mobili e temporanei.

Altresì stabilisce che a norma dell'art. 2 commi lettera b, del TUS, l'Amministratore del condomino è titolare degli obblighi sicurezza, e che il datore di lavoro va identificato, nella sua figura. Tale conferma viene ribadita all'art. 7 dal vigente contratto collettivo nazionale del lavoro.

Se non è presente l'Amministratore, (condominio con più di 4 unità immobiliari in base all'art. 1129 codice civile, la nomina viene fatta dall'autorità anche su richiesta di un solo condomino), i condomini proprietari devono nominare un soggetto responsabile a cui affidargli gli obblighi da rispettare in merito alla sicurezza.

Per **l'attività di custode con mansioni di pulizia e tenuta giardino**, il condominio, tramite l'Amministratore, **ha l'obbligo di assicurare che i locali siano adeguati e conformi alle leggi vigenti, dal punto di vista igienico - sanitario, e certificati** ai sensi della ex legge 46/1990, che gli strumenti di lavoro usati siano adeguati per tipo e dimensione alle operazioni da svolgere, siano conformi con il marchio CE, **oltre all'obbligo di redazione del documento di analisi del rischio delle mansioni da svolgere che deve essere fornito al lavoratore**, il quale è obbligato a rispettarlo sempre, quando il condominio debba provvedere all'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, o riguardanti opere sia edili che impiantistiche.

L'Amministratore è responsabile se l'affidamento dei lavori non è effettuato in conformità alle vigenti norme, e non rispetta:

Per lavori edili che ricadono nella normativa D.Lgs. 494/96 è pacifico che la figura del committente è legittimamente ascrivibile all'Amministratore del condominio (non all'assemblea, che, quale organo competente alla delibera per l'effettuazione dei lavori, assume con ciò la veste di committente in senso formale, non esposta al profilo di responsabilità penali.)

Ne consegue che gli obblighi in capo al committente artt.(3 - 6 - 20) del suddetto decreto legislativo sono riconducibili all'Amministratore di condominio, e altresì, obblighi sulla vigilanza generale, sulla condotta dei lavori, nonché sulle modalità di espletamento degli incarichi professionali da parte dei professionisti incaricati dal condomino potendosi configurare per l'Amministratore, la **(culpa in vigilando, quando il datore di lavoro, anche avendo effettuato una buona scelta di una certa macchina, di un certo professionista, di una certa organizzazione del lavoro, non controlla, cioè non vigila, per assicurarsi che vengano rispettate le norme di prevenzione infortuni e di tutela della salute);**

Il condominio, ha sempre l'obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza per gli impianti di uso comune installati nel condominio.

Considerazioni

La filosofia vincente della analisi e valutazione è quella di migliorare la consapevolezza e il sistema dell'azienda.

Devono essere periodicamente visitati i luoghi di lavoro, le prassi lavorative, i macchinari che possono essere oggetto di costanti aggiustamenti e funzionalità, anche in funzione di variabili mutate per esigenze produttive.

Si deve fornire un documento facilmente leggibile.

Bisogna effettuare alcune considerazioni:

- **i soggetti interessati all'analisi dei rischi, devono essere espliciti e analitici, per capire e seguire nel tempo le modifiche che intervengono;**
- gli interventi correttivi che vengono proposti devono essere l'espressione di una valutazione ragionata e coordinata organicamente;
- **tracciabilità dell'aggiornamento storico degli interventi effettuati e loro valutazione;**
- costituire un corpo organico delle procedure, per migliorare le prassi aziendali che si arricchiscono nel tempo;

CONVEGNO INTERREGIONALE ANACI

Ascoli Piceno, 17 dicembre 2011

Ing. Francesco Burrelli

Presidente Nazionale ANACI

RESUMÈ:

In generale il condominio, tramite l'Amministratore, **ha sempre l'obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza**, per le attività di pertinenza del condominio, relativo agli impianti ed installazioni presenti, sia per l'eventuale impiego di personale dipendente (custode, addette pulizie, ecc.), o per l'affidamento di mansioni fisse a ditte esterne (pulizia scale, giardino, gestione centrale termica e manutenzioni di impianti), o esecuzione di lavori di manutenzione, miglioria, o adeguamento normativo, che comportino l'esecuzione di opere edili, tecniche e impiantistiche.

Adempimenti obbligatori nei condomini previsti dal D.Lgs. 81/08.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 81/08, modificato dal D.Lgs. n. 106/2009, sono stati superati e abrogati i D.Lgs.: 626/94, 493/96, 494/96, 46/90. Nel TUS (Testo Unico della Sicurezza) è stato rivisto il sistema delle sanzioni, prevedendo anche la pena dell'arresto, per il datore di lavoro che non abbia previsto la valutazione dei rischi cui possono essere esposti i lavoratori, oltre alla sospensione dell'attività.

Per la prima volta un provvedimento, riguardante la sicurezza nei luoghi di lavoro **interessa anche il condominio**, dove si svolgono diverse tipologie di lavoro, quindi **bisogna valutarne i rischi** e mettere in atto le migliori procedure per eliminarli.

Le parti comuni del condominio come il cortile, l'androne, i vani scale diventano luoghi di lavoro?

Sì, anche se il condominio non ha dipendenti come il portiere, e il giardiniere, ma vengono utilizzati altri lavoratori per effettuare lavori di: pulizia, manutenzione ordinaria, impianti elettrici, manutenzione di ascensori, gestione della centrale termica, oltre ai lavori di manutenzione straordinaria.

Pertanto **non è obbligatorio essere dipendente del condominio** per rientrare nella normativa del D.Lgs.81/08, basta che ci sia un volontario che effettui opere di giardinaggio, per configurare un lavoratore che esegue le sue mansioni in un ambiente di lavoro.

L'art. 26 del D.lgs. 81/08 specifica l'obbligo per il datore di lavoro e quindi anche per l'**Amministratore**, poiché a nome e conto del committente affida opere ad imprese appaltatrici o a lavoratori autonomi, di verificare l'idoneità tecnica professionale delle imprese, di fornire informazioni dettagliate sui rischi esistenti sul posto di lavoro e sulle misure di emergenza da adottare in merito alla propria attività. Quindi il documento deve **essere redatto in modo semplice periodicamente esaminato e riletto**, valutando anche gli aspetti che sembrano più banali e scontati di fornire organicità e migliorare il sistema, integrandolo se necessario e/o modificandolo alle esigenze.

Nel caso in cui nel condominio vi siano lavoratori dipendenti assunti dal condominio lo stesso si configura come un luogo di lavoro e pertanto deve essere conforme e rispettare la specifica normativa?

Il **Ministero** del lavoro ha dato delle specifiche anche se non del tutto lineari sul **Documento** della **Valutazione** dei **Rischi** (DVR), ai sensi del D.Lgs.81/08, come modificato dal D.Lgs. 106/09, e il (DUVRI) **Documento Unico di Valutazione dei Rischi**, in caso di **Interferenza** di più imprese che lavorino contemporaneamente è **obbligatorio** la **redazione** del **DUVRI** ai sensi dell'art.26, comma 3, del D.Lgs. 81/2008.