

Perchè adeguare il condominio alla Sicurezza?

L'adeguamento alla sicurezza del condominio non nasce solo da quanto stabilito dal TUS ma ha origine molto più profonde. Infatti il codice penale enuncia nell'art. 40 che

“NON IMPEDIRE UN EVENTO CHE SI HA L'OBBLIGO GIURIDICO DI IMPEDIRE, EQUIVALE A CAGIONARLO»

Dal momento che l'amministratore è il custode delle parti comuni ha, secondo quanto stabilito dal cp, il compito di impedire che la struttura del condominio rechi un danno a qualcuno indipendentemente che esso sia condomino, lavoratore o visitatore. A riprova di questa responsabilità c'è anche l' **art. 2051 Codice Civile:**

“Danno cagionato in custodia - Ciascuno è responsabile del danno cagionato delle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito”.

E l'art. **2043 Codice Civile:**

“Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto, di risarcire il danno” (Principio del neminen laedere).

Anche la più recente legge 220/2012 stabilisce nell'art. 1130 comma 6 che:
[l'amministratore deve]

«curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Da qui si evince la necessità di elaborare un'attenta valutazione dei rischi condominiali. **E perché l'amministratore deve procedere, anche senza il consenso dell'assemblea all'elaborazione di questa valutazione?**

L'art. 1129 del 220/2012 sancisce che: «Art. 1129. (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

[...] Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo. [...] »

Da qui è evidente la necessità per l'amministratore di procedere all'elaborazione della valutazione dei rischi condominiali, **in quanto se non lo facesse, i condomini potrebbero revocarlo per non ottemperanza di quanto stabilito dall'art 1130 comma 6.**

Questa valutazione va fatta indipendente dalla presenza di lavoratori dipendenti o autonomi, viene fatta a prescindere.

Il TUS (D.Lgs. 81/08) stabilisce che nel caso in cui ci sono lavoratori dipendenti occorre elaborare il DVR e dove ci sono anche ditte che lavorano in regime d'appalto si elabora il DUVRI. Ma la necessità di elaborare un documento recante la valutazione dei rischi è sancito anche dalla sentenza della Corte di Cassazione con nr. 42465/2010, che ha sostenuto:

“Il committente è il garante della sicurezza dei lavoratori incaricati a svolgere dei lavori nella propria proprietà o nelle proprietà di cui delegato”. Quindi non si parla di il datore di lavoro ma di committente e per committente la normativa specifica proprio che è il soggetto con potere decisionale e di spesa per conto del quale vengono realizzati degli interventi da parte di una (o più) ditte o da lavoratori autonomi (elettricista, muratore, idraulico). Il committente può essere una persona fisica (come nel caso di un proprietario di casa) o giuridica (nel caso di un condominio, figura esplicita dall'Amministratore).

VACILLA il principio per cui la valutazione dei rischi interferenti va fatta solo in caso di dipendenti anche perché già prima dell'arrivo del D.Lgs. 81/08 il Codice Civile e il Codice Penale e precisamente:

Art. 589 cp Omicidio colposo . Chiunque cagiona per colpa la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni.

Art. 590 cp Lesioni personali colpose. Chiunque cagiona ad altri per colpa una lesione personale è punito con la reclusione fino a tre mesi o con la multa fino a euro 309. Se la lesione è grave la pena è della reclusione da uno a sei mesi o della multa da euro 123 a euro 619, se è gravissima, della reclusione da tre mesi a due anni o della multa da euro 309 a euro 1.239.

Art. 2043 cc Risarcimento per fatto illecito. Qualunque fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno. **Viene così sottolineato che qualunque sia la situazione del condominio, dipendenti o no, che possa causare danni a terzi DEVE ESSERE COMUNICATA necessariamente agli appaltatori secondo il principio del NEMINEM LAEDERE.**

La necessità pertanto dell'elaborazione del DUVRI nel condominio che seppur non ha dipendenti è da considerarsi “Luogo di Lavoro” nel caso in cui ci siano comunque lavoratori che, a qualsiasi titolo, prestino la loro opera al suo interno, è chiarito nell'art 16 del D.Lgs. 106/09) comma 3-ter (modifica dell'art 26 del D.Lgs. 81/08. “Nei casi in cui il contratto sia affidato dai soggetti di cui all'articolo 3, comma 34, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, o in tutti i casi in cui il datore di lavoro non coincide con il committente, il soggetto che affida il contratto redige il documento di valutazione dei rischi da interferenze recante una valutazione ricognitiva dei rischi standard relativi alla tipologia della prestazione che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto. Il soggetto presso il quale deve essere eseguito il contratto, prima dell'inizio dell'esecuzione, integra il predetto documento riferendolo ai rischi specifici da interferenza presenti nei luoghi in cui verrà espletato l'appalto; l'integrazione, sottoscritta per accettazione dall'esecutore, integra gli atti contrattuali.”

Che cos'è il D.U.V.R.I.?

Il DUVRI (documento unico di valutazione dei rischi interferenti) sostituisce la precedente informativa (ex art.7 D.Lgs. 626/94). Esso deve essere predisposto in caso di affidamento di lavori, servizi e forniture ad imprese esterne o a lavoratori autonomi.

Il committente ha l'obbligo di redigere il DUVRI, sempre, anche nei casi di affidamenti in cui non sono presenti rischi dovuti alle interferenze in quanto la compilazione di tale modello testimonia l'avvenuta valutazione dei rischi (Determinazione n° 3 del 5 marzo 2008 – Autorità per la vigilanza appalti di lavori, servizi e forniture).

Il **DUVRI**, come stabilito dall'art. 26 del D.Lgs. 81/08, è il **documento unico di valutazione dei rischi interferenti** dove il committente promuove la cooperazione all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto ed il coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori.

In tale documento si devono indicare le misure adottate per eliminare o, ove ciò non è possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze.

Tale documento è allegato al contratto di appalto o di opera e in esso devono essere indicati i costi relativi alla sicurezza , pena la decadenza del contratto (art. 26 comma 5 del D.Lgs.81/08).

Nel DUVRI non devono essere valutati i rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o dei singoli lavoratori autonomi (art. 26 comma 3 del D.Lgs. 81/08).

Vi è anche l'obbligo, in capo al committente, oltre a verificare l'idoneità tecnico professionale dell'impresa, e come detto, di promuovere la cooperazione ed il coordinamento ai fini della sicurezza, di fornire ai lavoratori dell'impresa esterna dettagliate informazioni circa i rischi specifici presenti nel luogo in cui sono destinati ad operare e circa le misure di prevenzione ed emergenza adottate in relazione alla propria attività.

Detto questo, il DUVRI si dovrà comporre di varie sezioni:

- 1- valutazione dei rischi presenti nell'ambiente condominiale**
- 2- valutazione dei rischi introdotti dall'impresa esterna ed eventuali interferenze**
- 3- misure di prevenzione e protezione**
- 4- stima dei costi della sicurezza (anche se uguali a 0)**
- 5- misure in caso di emergenza**

Durata del D.U.V.R.I.

Il DUVRI (Documento Unico di Valutazione Rischi Interferenziali) fa parte insieme al DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) di una serie di documenti per la sicurezza nei luoghi di lavoro che si basano sul processo della valutazione dei rischi così come sancito agli articoli 26, 27, 28 e 29 del D.Lgs. 81/08.

Come indicazione generale, l'art. 29 comma 3 del D.Lgs. 81/08 richiede che sia effettuata una rielaborazione della valutazione e dei relativi documenti ad essa correlati (DVR e DUVRI) in occasione di modifiche delle modalità operative, dell'organizzazione del lavoro, a seguito di infortuni, modifiche di attrezzature ed impianti, modifiche strutturali e di lay-out, modifiche normative.

“In sintesi possiamo dire che la valutazione deve essere rivista, di norma in tutti i casi di cambiamenti della natura e delle condizioni di esposizione dei lavoratori, anche di tipo puramente organizzativo, degli strumenti con cui si è in grado di valutarle e ogni qual volta ci siano cambiamenti nel luogo di lavoro” (BERTOLDO P. 2008 “La valutazione di tutti i rischi – Guida Tecnico – Gestionale”, Dossier Ambiente Lavoro n° 80).

Quanto detto è confermato per quanto riguarda i DUVRI dalla Circolare del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale n° 24 del 14 Novembre 2011 che afferma:

“Il DUVRI non è un documento statico ma dinamico per cui la valutazione dei rischi da interferenza deve essere necessariamente aggiornata al mutare delle situazioni originarie, quali l'intervento di subappalti, lavoratori autonomi, ulteriori forniture e pose in opera nonché in caso di modifiche di tipo tecnico, logistico organizzativo che si sono rese necessarie nel corso dell'esecuzione delle attività previste e in tutti quei casi in cui vengono apportate modifiche alla struttura del luogo di lavoro”.

Il D.Lgs. 196/2009 ha apportato modifiche all'art. 26 del D.Lgs. 81/08 relativo agli obblighi inerenti i contratti di appalto, d'opera e somministrazione.

E' stato in primo luogo chiarito, come detto in precedenza, che il DUVRI non sia un documento "statico", che quindi evidenzia le possibili interferenze sussistenti nel momento in cui iniziano i lavori, bensì è un documento destinato ad un continuo aggiornamento legato all'evoluzione dei lavori, dei servizi o delle forniture.

La conseguenza di tale modifica legislativa sarà la necessità di modificare o integrare il DUVRI ad ogni mutamento delle condizioni "fotografate" nel documento iniziale, ad esempio quando nel condominio ove si svolgono le attività lavorative intervengano altre imprese o lavoratori autonomi, la cui attività può comportare rischi di interferenza.

La medesima esigenza di aggiornamento, integrazione o modifica del DUVRI si avrà anche nel caso in cui, sebbene nell'area oggetto di appalto non siano intervenute nuove imprese, l'esecuzione del lavoro abbia comunque provocato l'insorgere di interferenze inizialmente non previste, ad esempio in seguito a modifica delle condizioni di lavoro.

Inoltre per il DUVRI bisogna sottolineare che, per definizione di legge (art. 26 comma 3 del D.Lgs 81/08), è un documento che deve essere allegato al contratto di appalto o d'opera (che può avvenire anche come semplice preventivo, fattura o quant'altro dimostri la presenza di una committenza).

Perciò il DUVRI non si configura come un documento di validità indefinita, in quanto legato ad una qualsiasi forma di "contratto" che di norma ha una scadenza temporale. Di regola ad ogni variazione, anche di carattere finanziario, del contratto comporta un aggiornamento del DUVRI ad esso legato.

"Coerentemente con un principio di corretta gestione del processo di valutazione, è chiara comunque l'opportunità, di stabilire una periodicità fissa di revisione generale, da fissare su criteri discrezionali, a prescindere dai casi citati dalla legge. Per alcuni fattori di rischio specifici la normativa richiede poi la rielaborazione della valutazione con periodicità determinata." (vedi tabella - ndr).

Fattore di rischio	Periodicità revisione
Rumore, vibrazioni, CEM, radiazioni ottiche e altri agenti fisici	Ameno quadriennale
Agenti cancerogeni o mutageni	Minimo triennale
Agenti biologici	Minimo triennale
Agenti chimici	Periodicità da definire da parte del personale competente addetto alla valutazione

(BERTOLDO P. 2008 "La valutazione di tutti i rischi - Guida Tecnico - Gestionale", Dossier Ambiente Lavoro n° 80)

Come si evince dalla tabella sopra indicata il legislatore prevede una rivalutazione periodica di alcuni rischi ogni **3 anni** in quanto queste valutazioni (con o senza misurazioni) devono essere obbligatoriamente contenute nei documenti della sicurezza e quindi anche del DUVRI, dato che la legge prevede che la valutazione dei rischi per la sicurezza sul lavoro riguardi tutti i rischi (art. 28, comma 2 lettera a) D.Lgs. 81/08), pensiamo ad un condominio che ha dell'amianto, oppure che più semplicemente ha un contratto con una ditta di spurgo.

Per queste ragioni indichiamo come data utile per l'aggiornamento la scadenza dei 3 anni, inoltre è comunque inevitabile ricordare che l'aggiornamento DEVE essere effettuato ogni qual volta ci sia un cambiamento (quindi può accadere di dover aggiornare il documento anche più volte l'anno) dal momento in cui viene elaborato il documento (per questo la necessità della data certa sui documenti della sicurezza).

A tal proposito, per una maggior tutela delle responsabilità derivanti da una documentazione riportante dati non aggiornati alla reale situazione, abbiamo predisposto un servizio di “**revisione annuale**” che prevede un aggiornamento costante ed in tempo reale, in grado di registrare qualsiasi variazione dovesse incorrere durante tutto il periodo dei tre anni, tempo intercorrente tra ogni sopralluogo tecnico.

Cos'è il RAS?

La Legge 220 del 2012 ha reso obbligatoria la tenuta del Registro Anagrafe Sicurezza (RAS). L'articolo 10, comma 6, cita: “L'amministratore deve [...] curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale [...] nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza”.

Obbligo di documentare lo stato dell'immobile è stato specificato con le aggiunte che il Decreto legge 145/2013 e la Legge 9/2014 hanno apportato all'articolo 1130 del Codice Civile.

Secondo il nuovo articolo **1130 comma 1 punto 6 del Codice Civile**, infatti, l'Amministratore di Condominio è obbligato a “curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché **ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio**. [omissis]”.

RIFLESSIONI:

Questa breve illustrazione dei principi base della Sicurezza e della necessità di redigere la valutazione dei rischi all'interno del condominio, vuole essere uno strumento valido per poter chiarire il più possibile che la Sicurezza non è solo un adeguarsi alla normativa ma deve essere una cultura che tuteli tutti.

Alla luce di quanto brevemente descritto nelle precedenti pagine, risulta fondamentale, ai fini di evitare di imbattersi in spiacevoli situazioni e correre inutili rischi, affidarsi a professionisti esperti della materia, in grado di realizzare tutte le misure necessarie richieste e mantenere sempre aggiornato il tutto attraverso una consulenza nel tempo.

Fondamentale però la scelta del partner in quanto a tutela del servizio prestato, pertanto solo la presenza della “**certificazione d'idoneità**” sui servizi erogati vi garantisce la certezza di aver ottemperato a quanto realmente richiesto dalle normative e vi solleva da ogni responsabilità derivante appunto dall'omissione delle Misure Adeguate di Sicurezza.

Panorama dei possibili ambiti di intervento:

- Analisi dei rischi condominiali (check list: report con foto)
- Valutazione dei rischi condominiali (calcolo dell'indice di rischio)
- Prescrizioni del tecnico (interventi consigliati per adeguamento normativo)
- Valutazione dei rischi interferenti (specifico in base al tipo di fornitore che interviene)
- Specifica dei fornitori (identificazione dei fornitori e relativo aggiornamento)
- Comunicazione certificata del committente ai fornitori (art. 26 del D.Lgs. 81/2008)
- Aggiornamento costante (annuale) e verifica con sopralluogo ogni 3 anni
- Documento Valutazione Rischi (solo in presenza di dipendenti)
- RAS: Registro Anagrafe Sicurezza

Ulteriori ambiti di intervento: (VERIFICHE IMPIANTI)

- Messa a terra - Dpr 462/01
- Ascensori - Dpr 162/99
- Cancelli e Porte - D.Lgs. 27/01/10 n. 17
- Salubrità acque - D.Lgs. 02/02/01 n. 31
- CPI: Certificato Prevenzione Incendi