

Il condominio è un luogo di lavoro?

Il condominio rimane ancora oggi in un limbo legislativo che non lo identifica né come struttura puramente abitativa né come luogo di lavoro. Il D.lgs. 81/08 ha in parte chiarito questa ambiguità utilizzando come discriminante la presenza o meno di un dipendente dell'amministratore, come ad esempio il portiere, quale discriminante per l'attuazione o meno delle norme sulla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Il Condominio spesso si è trovato al centro della discussione che aveva come argomento principale il determinare se il Condominio sia da considerare un luogo di lavoro e, in conseguenza, se fosse oggetto delle Prescrizioni fornite dal "Testo Unico della Sicurezza" (Dlgs 81/08).

In realtà questo dibattito è nato diversi anni orsono. Infatti, ancora in regime di Ex-dlgs 626/94 gli Amministratori Condominiali chiedevano delucidazioni in merito agli obblighi imposti dal Decreto 626 al Datore di Lavoro, ricoprendo gli stessi spesso anche questa veste, oltre alla veste della "Committenza" per quanto riguarda i rapporti con le aziende fornitrici di beni e/o servizi e relativi prestatori d'opera (artigiani).

In regime di 626/94, la risposta era abbastanza semplice, ovvero l'Amministra-

tore del Condominio che presentava un dipendente (per la maggior parte delle volte il portiere) doveva attendere agli obblighi del Datore di Lavoro, almeno quelli che riguardavano la Formazione ed Informazione del Lavoratore, la redazione di un Documento di Valutazione dei rischi (DVR), nonché quella della fornitura dei mezzi e dispositivi di protezione individuale (DPI). Era altresì opinione comune che la mancanza di un dipendente escludesse il Condominio e quindi l'Amministratore, da qualsiasi tipo di obbligo sancito dall'allora normativa in vigore (Dlgs 626/94).

Il "Testo unico della Sicurezza", Dlgs 81/08, nato per chiarire e completare il quadro normativo introdotto dalle normative precedenti (ex Dlgs 626/94 ed ex Dlgs 494/96 per quanto concerneva la sicurezza nei Cantieri mobili, ora titolo IV del Dlgs 81/08), pur mantenendo l'im-

pianto della normativa precedente, modifica ed aggiorna alcune definizioni, ampliando gli obblighi del Datore di Lavoro anche ai lavoratori comparati.

Ne deriva che per quanto riguarda il Condominio, la Formazione obbligatoria in materia di Sicurezza sul Lavoro rimane applicata sempre e solo ai lavoratori del Condominio (dipendenti e/o collaboratori), mentre chiarisce gli obblighi dell'Amministratore nei confronti delle Imprese Fornitrici di Beni e Servizi al Condominio.

Infatti nel caso di lavorazioni effettuate presso Terzi, nel caso del Condominio sono le lavorazioni effettuate da un'azienda Fornitrice un servizio nei locali Condominiali, i rischi che entrano in gioco nel posto di lavoro cioè quelli che l'Amministratore ha l'obbligo di valutare, sono quelli da interferenza e il docu-

Con il Patrocinio istituzionale di: **ROMA** (Assessorato Roma-Servizio) e **REGIONE LAZIO**

Con il Patrocinio tecnico di: **CONSIGLIO NAZIONALE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI** e **CO-NE-PRO** (CONFERENZA NAZIONALE PERITI E CONSULENTI)

CONFIDAL (CONFERENZA ITALIANA NAZIONALE ATTIVITÀ LAVORATIVE) Socio Fondatore

#AEPI: la start-up datoriale che unisce!

• Made in Italy • Semplificazione amministrativa • Innovazione tecnologica • Impresa 4.0

www.confederazioneaepi.it



I condomini rappresentano la principale soluzione abitativa nelle città.

mento che l'Amministratore, con il suo Consulente Tecnico, dovrà redigere è il DUVRI, cioè non più l'analisi dei Rischi inerenti le lavorazioni specifiche (ad esempio idraulica, muratura, impiantistica in genere, etc...), ma quei Rischi derivanti, quantomeno dalla morfologia e dallo stato degli impianti del Condominio.

Nel numero 4 della rivista "Punto di Vista" mesi di Aprile-Maggio 2018, abbiamo già introdotto la questione del libretto dell'Edificio, inteso come documento utile e necessario per fissare lo stato di manutenzione delle parti e soprattutto degli impianti Condominiali.

La questione è stata ripesa da vari Ordini e Collegi Professionali che insistono sulla necessità di rendere obbligatorio tale documento. Il Libretto del Fabbri-cato, infatti, risulta essere, al pari di una Certificazione Energetica o degli Atti di Fabbrica depositati presso il Comune di appartenenza dell'Edificio, un documento importantissimo nella vita di un Edificio e nella fattispecie, necessario a testimoniare il grado di manutenzione, di Agibilità e Sicurezza di un Immobile o di parti di esso.

Spesso la redazione di un DUVRI, con l'individuazione e l'analisi dei Rischi da Interferenza, non può prescindere dal grado di efficienza e manutenzione delle parti, anche impiantistiche dell'Edificio. L'analisi del rischio interferenza, atta a determinare la probabilità a e/o la magnitudo del Rischio per poi individuare le necessarie misure di prevenzione e/o protezione, necessita di tutte le informazioni riguardanti l'impiantistica e le parti dell'edificio, soprattutto di quelle parti delle quali non vi è una normativa dedicata (come ad esempio per le Centrali Termiche) alla redazione di libretti di Centrale che riportino informazioni sull'impianto (matricola e anno di costruzione) e sulle ultime verifiche e manutenzioni effettuate.

Spesso informazioni riguardanti l'anno di costruzione di un impianto e la consistenza e la data delle manutenzioni eseguite sull'impianto, costituiscono importanti informazioni per elaborare misure di prevenzione ancora prima di quelle di protezione, atte a garantire la Sicurezza nelle lavorazioni di manutenzione e riqualificazione degli impianti Condominiali.

Nell'ottica di un risanamento sempre più urgente del patrimonio Edilizio italiano, anche in riferimento agli interventi che si rendono sempre più necessari per il mutamento delle condizioni climatiche che determinano forti cambiamenti anche topologici, cioè dovendo e volendo elaborare misure e procedure di Sicurezza sul Lavoro sempre più performanti, nel caso di lavorazioni per interventi di manutenzione, risanamento o parziale ricostruzione da svolgersi su parti di edificio o opere infrastrutturali, il disporre di informazioni proprie della vita del manufatto edilizio, risulta essere una risorsa importante che incide anche nei tempi e costi degli interventi da eseguire.