

Sicurezza negli ambienti condominiali

Legislazione

L'attuale panorama legislativo in materia di sicurezza degli impianti in ambito condominiale prevede l'adempimento degli obblighi imposti dai Decreti:

- *Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81*

"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"

pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 101 del 30 aprile 2008 - Supplemento Ordinario n. 108

- *Decreto del Presidente della Repubblica 22 ottobre 2001, n. 462*

"Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi."

pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 6 dell' 8 gennaio 2002

Il D. Lgs 81/08 stabilisce, all'art 2, che si è in presenza di un datore di lavoro qualora ci sia un qualsiasi tipo di incarico commissionato ad un lavoratore, senza distinzione sul tipo di contratto in essere tra le parti.

"Art. 2 Definizioni

a) «lavoratore»: persona che, indipendentemente dalla tipologia contrattuale, svolge un'attività lavorativa nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro pubblico o privato...

b) «datore di lavoro»: il soggetto titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore o, comunque, il soggetto che, secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione nel cui ambito il lavoratore presta la propria attività, ha la responsabilità dell'organizzazione stessa o dell'unità produttiva in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa.

All'art. 26 Il datore di lavoro, in caso di affidamento dei lavori all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi comma 1

- a) *Verifica l'idoneità tecnico professionale delle imprese o dei lavoratori autonomi*
- b) *Fornisce agli stessi soggetti dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività*

Comma 3: Il datore di lavoro committente promuove la cooperazione ed il coordinamento di cui al comma 2, elaborando un unico documento di valutazione dei rischi che indichi le misure adottate per eliminare o, ove ciò non e' possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze”

Inoltre all' Art. 80 – Impianti ed apparecchiature elettriche:

“Il datore di lavoro prende le misure necessarie affinché i materiali e gli impianti elettrici messi a disposizione dei lavoratori siano progettati, costruiti, installati, utilizzati e mantenuti in modo da salvaguardare i lavoratori da tutti i rischi di natura elettrica

A tal fine il datore di lavoro esegue una valutazione dei rischi

A seguito della valutazione del rischio elettrico il datore di lavoro adotta le misure tecniche ed organizzative necessarie ad eliminare o ridurre al minimo i rischi presenti”

Il D.P.R. 462/01 impone, all'art 4 capo II, negli ambienti di lavoro l'obbligatorietà delle verifiche periodiche degli impianti di messa a terra.

Art. 4 Verifiche periodiche - Soggetti abilitati

1. Il datore di lavoro è tenuto ad effettuare regolari manutenzioni dell'impianto, nonché a far sottoporre lo stesso a verifica periodica ogni cinque anni, ad esclusione di quelli installati in cantieri, in locali adibiti ad uso medico e negli ambienti a maggior rischio in caso di incendio per i quali la periodicità è biennale.

2. Per l'effettuazione della verifica, il datore di lavoro si rivolge all'ASL o all'ARPA o ad eventuali organismi individuati dal Ministero delle attività produttive...

3. Il soggetto che ha eseguito la verifica periodica rilascia il relativo verbale al datore di lavoro che deve conservarlo ed esibirlo a richiesta degli organi di vigilanza.

La verifica tecnica nelle parti comuni condominiali

La verifica è l'insieme delle procedure con le quali si accerta la rispondenza degli impianti alle Norme di sicurezza. Essa comprende un esame a vista dell'impianto e l'effettuazione di prove strumentali. La verifica, condotta tenendo come riferimento le Norme CEI interessate e le Guide CEI specifiche (in particolare le Guide CEI 0-14 e CEI 64-14), si sviluppa nelle seguenti fasi:

- esame della documentazione;
- esame a vista dei luoghi e degli impianti;
- effettuazione di prove;
- redazione del verbale di verifica.

Le prove e le misure sono eseguite su un campione rappresentativo di punti. Il campione scelto tiene conto della conduzione degli impianti, della vetustà, dello stato di manutenzione, delle influenze esterne cui sono sottoposti i componenti e del livello di rischio correlato.

Conclusioni

Nel caso in cui l'Amministratore assume la veste di datore di lavoro (se il condominio occupa dei lavoratori alle proprie dirette dipendenze per lo svolgimento di servizio di portierato, di pulizia, di manutenzione degli impianti, di giardinaggio, ecc.), lo stesso è tenuto ad ottemperare a tutti gli obblighi previsti per il datore di lavoro in termini di verifiche periodiche e di valutazione dei rischi, conservando i verbali dell'attività ispettiva e il documento valutazione rischi (DVR).

Il Dlgs 81/08 modificando e ampliando la figura del datore di lavoro, definita tale in presenza di dipendenti o soci nel precedente DPR 547/55, individua anche il datore di lavoro nella persona che stabilisce un rapporto di lavoro tra lui stesso e una terza persona che può essere un'impresa ovvero un lavoratore autonomo.

In una situazione così descritta si attivano gli obblighi previsti dalla legislazione vigente.

Il legislatore non fa chiaro riferimento alla figura dell'Amministratore come datore di lavoro, ma un testo di legge nella sua genericità non può certo contemplare tutte le svariate casistiche e specificità sulle quali esso deve essere applicato.

Il Dlgs 81/08 include figure professionali come gli stagisti, gli studenti che prestano servizio presso laboratori, i prestatori d'opera anche a titolo gratuito, figure professionali che obbligano la persona che li "assume" a redigere il documento di valutazione dei rischi e porre in essere tutti gli obblighi previsti dalla Legge.

Da ultimo occorre ricordare infatti che nel 2004 la Corte di Cassazione ha condannato un Amministratore di condominio perché a seguito di un incidente occorso al portiere non aveva ottemperato quanto previsto dal DPR 462/01; nella sentenza, la stessa Corte riporta che la decisione sarebbe stata identica anche se la persona non fosse stata alle dipendenze del condominio. (*Cassazione Penale Sezione IV - Sentenza n. 11504 dell'11 marzo 2004*).

Si ritiene pertanto che la legislazione vigente sia orientata a coinvolgere in materia di sicurezza anche l'Amministratore di condominio, in quanto ha la responsabilità dell'organizzazione stessa ed esercita i poteri decisionali e di spesa. Tale breve circolare vuole pertanto essere un'occasione ed uno spunto per approfondire tematiche attuali sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Le buone ragioni in sintesi

La legislazione in materia di sicurezza si è evoluta per contemplare sempre più tipologie di ambienti e figure imprenditoriali al fine di ridurre il più possibile il numero di infortuni.

Il Ministero dello Sviluppo Economico invita a raccogliere le opportunità offerte dal DPR 462/01 in tema di **tutela dell'incolumità delle persone**, sensibilizzando e raccomandando l'Amministratore verso obblighi di **manutenzione** e di adeguate **verifiche periodiche**.

Il costo del servizio non è particolarmente oneroso, spesso distribuito su 5 anni.

C'è a livello nazionale gran fermento di molte Associazioni di categoria di Amministratori a favore della sicurezza e della tutela degli Associati.

Alcune sentenze sostengono la necessità della manutenzione degli impianti.

Ci troviamo di fronte situazioni impiantistiche obsolete, con evidenti rischi elettrici, spesso riscontrate dai nostri tecnici durante le attività di verifica, che evidenziano l'opportunità di intervenire in materia di sicurezza, a prescindere dalla nuova legislazione.

*L'invito è pertanto a vivere la verifica non come attività ispettiva subita,
ma come opportunità da cogliere subito per*

- Mettere in sicurezza gli impianti.
- Sopperire alla manutenzione spesso inadeguata.
- Mantenere una traccia documentata delle verifiche, che non sostituisce la necessità della conservazione dei documenti dell'impianto (progetto, dichiarazioni di conformità, etc), ma evidenzia la buona volontà nel voler ben conservare gli impianti.
- Ricostruire un "punto zero" degli impianti "fuori controllo" (analisi situazioni critiche, sistemazione documenti, confronto tecnico con il Verificatore).
- Avere massima tutela in caso di infortunio.
- Avere tranquillità e garanzia di adempiere alle disposizioni legislative vigenti.