PuntoSicuro

ARTICOLO DI PUNTOSICURO

Anno 20 - numero 4317 di Mercoledì 26 settembre 2018

Gli obblighi per la gestione delle emergenze nel condominio

Un intervento sulla gestione delle emergenze in condominio riporta obblighi, facoltà e suggerimenti per datori di lavoro, amministratori e proprietari. Si applica il decreto ministeriale 10 marzo 1998 in condominio?

Milano, 26 Set ? Se la **comunione** è una particolare forma di proprietà nella quale ci sono due o più proprietari di uno stesso bene senza parti comuni, si ha un **condominio** quando oltre a parti di proprietà esclusiva di due o più proprietari, vi sono anche delle parti di proprietà comune.

E riguardo ai condomini:

- "la presenza dell'amministratore di condominio non è obbligo sanzionato";
- "il custode di condominio non è mai obbligatorio";
- "se il proprietario è uno solo, non esiste condominio né comunione";
- grattacieli, centri commerciali, multiproprietà, villaggi... se hanno parti comuni sono normalissimi condomini e ne seguono le regole".

Partendo da questi presupposti, chi gestisce l'emergenza in condominio? Quali sono i compiti dell'amministratore? Il portiere è l'addetto antincendio? Quali leggi sono applicabili per "gestire" le emergenze?

Pubblicità
<#? QUI-PUBBLICITA-MIM-[USB002] ?#>

A ricordare alcuni aspetti relativi all'ambito condominiale e, specialmente, a fornire risposte e informazioni sulla sicurezza e la **gestione delle emergenze**, è un intervento al convegno " Prevenzione in condominio e nella proprietà immobiliare" che si è tenuto il 15 novembre 2017 a Milano presso il " Centro per la Cultura della Prevenzione nei luoghi di lavoro e di vita".

La gestione delle emergenze e il condominio

Stiamo parlando dell'intervento "**Gestione delle emergenze in condominio. Datori di lavoro, amministratore, proprietari: chi deve fare cosa**", a cura dell'Ing. Cristoforo Moretti (Centro Studi ANACI Lombardia) che ricorda come "fuori dai luoghi di lavoro non sono vigenti le leggi che regolano la sicurezza nei luoghi di lavoro quindi non si può parlare di gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro". E "i non-luoghi-di-lavoro sono detti **ambienti di vita**".

Negli ambienti di vita "in caso di emergenza ognuno pensa per sé". In particolare, continua la relazione, "se qualcuno scappando si fa male e ricorre al giudice, questi valuterà se tutti hanno rispettato i propri obblighi giuridici, relativi alla sicurezza nei luoghi

di lavoro per i datori di lavoro, alle altre leggi (codici, testi antincendio, impiantistici, norme tecniche, regolamenti ove applicabili ecc.) per tutti gli altri".

Infatti fuori dai luoghi di lavoro valgono i codici civile e penale, le leggi di prevenzione incendi, impiantistiche, le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi, ...

Invece negli **ambienti lavorativi** "si può parlare di gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro", con riferimento a quanto contenuto nel D.Lgs. 81/2008.

La relazione riporta alcune indicazioni tratte dal vigente D.Lgs. 81/2008, ad esempio riguardo agli **obblighi del datore di lavoro e del dirigente**.

Si ricorda che datore di lavoro e dirigenti devono '*designare preventivamente i lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione dei luoghi di lavoro in caso di pericolo grave e immediato, di salvataggio, di primo soccorso e, comunque, di gestione dell'emergenza'*. E riguardo alla **prevenzione incendi** fino all'adozione dei decreti indicati nell'articolo 46 '*continuano ad applicarsi i criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro di cui al decreto del Ministro dell'interno in data 10 marzo 1998*'.



Supplemento ordinario alla "Gazzetta Ufficiale,, n. 81 del 7 aprile 1998 - Serie generale

Spediz. abb. post. 45% - art. 2, comma 20/b
Legge 23-12-1996, n. 662 - Filiale di Roma

GAZZETTA UFFICIALE

DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA — Roma - Martedì, 7 aprile 1998 — SI PUBBLICA TUTTI I GIORNI NON FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARENULA 70 - 00186 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - LIBRERIA DELLO STATO - PIAZZA G. VERDI 10 - 00198 ROMA - CENTRALINO 8508

N. 64

MINISTERO DELL'INTERNO

DECRETO MINISTERIALE 10 marzo 1998.

Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro.

Si applica il DM 10 marzo 1998 in condominio?

Se per ora è ancora vigente il decreto ministeriale 10 marzo 1998, che cosa succede nel condominio? **Si applica il d.m. 10**

marzo 1998?

Il relatore indica chiaramente che "**se il condominio non ha dipendenti, il decreto ovviamente non si applica al condominio perché non esiste datore di lavoro**".

In particolare, l'immobile, "in assenza di dipendenti condominiali, può essere contemporaneamente:

- luogo di lavoro per eventuali condòmini/inquilini datori di lavoro;
- luogo di lavoro per appaltatori o lavoratori autonomi;
- ambiente di vita per tutti gli altri, amministratore compreso".

E il DM 10 marzo 1998 e la gestione delle emergenze "restano in capo ai datori di lavoro eventualmente presenti: condòmini o inquilini titolari di attività lavorative ubicate nell' immobile condominiale, ma anche imprese in appalto".

Cosa succede se, invece, esistono dipendenti condominiali (custode, portiere, o altro)?

L'intervento ricorda alcune parti del D.Lgs. 81/2008, ad esempio il contenuto del comma 9 dell'articolo 3:

> Articolo 3 - Campo di applicazione
>
> (...)
>
> 9. Fermo restando quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973, n. 877, ai lavoratori a domicilio ed ai lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati trovano applicazione gli obblighi di informazione e formazione di cui agli articoli 36 e 37. Ad essi devono inoltre essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive mansioni assegnate. Nell'ipotesi in cui il datore di lavoro fornisca attrezzature proprie, o per il tramite di terzi, tali attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di cui al Titolo III.
>
> (...)

E poiché il DM 10 marzo 98 "non è citato al comma 9 dell'art.3, ergo continua a non applicarsi ai dipendenti di proprietari di fabbricati e ai condomini".

In definitiva il DM 10 marzo 1998 "non si applica ai condomini con (o senza) dipendenti, pertanto ai sensi di legge:

- **non è richiesta la nomina di addetti antincendio;**
- **non è richiesta la formazione di addetti antincendio;**
- **non è richiesto alcun piano di emergenza''.**

L'amministratore condominiale ha un solo compito dal DM 10 marzo 1998 con riferimento al contenuto dell'Allegato VII: "quando nello stesso edificio esistono più datori di lavoro l' amministratore condominiale promuove la collaborazione tra di essi per la realizzazione delle esercitazioni antincendio".

La relazione riporta poi varie ulteriori conferme all'assunto che per i dipendenti di condominio il D.Lgs. 81/2008 non richieda nomina di addetti antincendio, con riferimento a vari documenti.

Ad esempio:

- articolo 36, comma 3 del DLgs. 81/2008;
- Interpello n. 13/2013;
- Parere del Ministero dell'Interno/Dipartimento dei Vigili del Fuoco del 17 novembre 2003.

L'intervento continua indicando poi che, per quanto detto sopra, vale una unica **eccezione**.

Se, infatti, "**il CCNL applicato al dipendente fosse diverso da quello dei proprietari di fabbricati**, l'art.3 comma 9 del d.lgs. 81/08 non sarebbe più applicabile e l'amministratore sarebbe datore di lavoro 'classico', e quindi soggetto in pieno al d.m. 10 marzo 1998".

Rimandiamo alla relazione, che vi invitiamo a leggere integralmente e che riporta altre indicazioni e aspetti normativi, e segnaliamo che la relazione si conclude sottolineando un aspetto importante per l'**amministratore di condominio**.

Si indica che "quanto detto **non esime l'amministratore di condominio (o il proprietario immobiliare) ? in assenza di obblighi di gestione delle emergenze ? dall'intervenire per risolvere situazioni che possono costituire insidia**: i luoghi di lavoro o di vita devono comunque essere sicuri". E naturalmente "non è vietato installare planimetrie di emergenza sui pianerottoli, cartelli di segnalazione delle vie di fuga, luci di emergenza. Semplicemente, se non è richiesto dalla normativa di prevenzione incendi, non è obbligo per il condominio e quindi la spesa per accogliere la richiesta di un datore di lavoro deve essere consapevolmente approvata dall'assemblea".

RTM

Scarica i documenti da cui è tratto l'articolo:

" Gestione delle emergenze in condominio. Datori di lavoro, amministratore, proprietari: chi deve fare cosa", a cura dell'Ing. Cristoforo Moretti (Centro Studi ANACI Lombardia), intervento al convegno titolo "Prevenzione in condominio e nella proprietà immobiliare", (formato PDF, 1.28 MB).

Questo articolo è pubblicato sotto una Licenza Creative Commons.

www.puntosicuro.it