PuntoSicuro

ARTICOLO DI PUNTOSICURO

Anno 13 - numero 2722 di lunedì 17 ottobre 2011

Le responsabilità e gli obblighi degli amministratori di stabili

Un intervento si sofferma su obblighi e doveri degli amministratori di stabili in caso di lavori privati soggetti o non soggetti a permesso di costruire. La verifica dell'idoneità, la redazione del DUVRI, la manutenzione e la presenza di amianto.

Trieste, 17 Ott ? La **gestione di un condominio** richiede molte conoscenze, anche in relazione alla sicurezza sul lavoro, e l'applicazione puntuale del Decreto legislativo 81/2008 non sempre è esente da dubbi interpretativi.
Per questo motivo PuntoSicuro ha pubblicato in passato i chiarimenti del Ministero del Lavoro circa gli obblighi di sicurezza a carico del condominio o le risposte a domande dei lettori in merito alla valutazione dei rischi nei complessi condominiali nel caso vengano adibiti a luoghi di lavoro.

Per offrire ulteriori chiarimenti concludiamo la presentazione dell'incontro tecnico-operativo " In bilico tra sicurezza e lavoro: il cantiere (in)sicuro" organizzato dalla SCPSAL (Struttura Complessa di Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro) dell' ASS 1 Triestina e dal CPT Trieste. Nell'incontro, che si è tenuto il 14 aprile 2011 sul tema della sicurezza del lavoro in edilizia, un intervento ha affrontato **obblighi e doveri degli amministratori di stabili**.

In " **Lavori privati: responsabilità e obblighi degli amministratori di stabili**", a cura dell'ing. Renzo Simoni (Responsabile S.S. Igiene Tecnica del Lavoro - SCPSAL - ASS 1 Triestina), vengono formulate le varie ipotesi che regolano gli obblighi per la sicurezza.

Pubblicità
<#? QUI-PUBBLICITA-SCORM1-[EL0032_EDI] ?#>

Ipotesi n. 1
La prima ipotesi è relativa a lavori privati non soggetti a permesso di costruire - eseguiti cioè solo con D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività, ndr) o senza - in condominio "non considerato 'azienda/unità produttiva' (in cui non c'è la presenza di lavoratori dipendenti del condominio stesso)".
In questo caso l'Amministratore "è il **committente dei lavori** e, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa ovvero lavoratore autonomo, deve sempre verificare l'**idoneità tecnico-professionale** (v. art. 90, c. 9, del D.Lgs. 81/08) dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare.
Inoltre ? continua il relatore ? "nel caso di lavori edili o di ingegneria civile (di cui all'allegato X) di importo inferiore a 100.000 ? e se in cantiere operano, anche non contemporaneamente, più imprese, l'Amministratore deve:
- A) nominare il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE), che avrà, tra gli altri, il compito di redigere il PSC e di predisporre il Fascicolo (v. art. 90, c. 11)";
- B) trasmettere prima dell'inizio dei lavori, all'azienda sanitaria locale e "alla DPL la notifica preliminare elaborata conformemente all'all. XII, nonché gli eventuali aggiornamenti (v. art. 99, c. 1);
- C) trasmettere il PSC a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori (v. art. 101, c. 1) ovvero all'impresa affidataria".

Riportiamo alcune **annotazioni** presenti negli atti dell'intervento:
- "l'obbligo di designazione del CSE è legato esclusivamente al numero di imprese che, anche non contemporaneamente, saranno presenti in cantiere;

- se l'importo lavori supera i 100.000 ?, sempre nell'ipotesi che operino, anche non contemporaneamente, più imprese, dovrà essere nominato anche il CSP cui spetterà la redazione del PSC e del Fascicolo;
- gli obblighi di cui ai punti A), B) e C) si applicano anche nel caso in cui, dopo l'affidamento dei lavori a un'unica impresa, l'esecuzione dei lavori o di parte di essi sia affidata a più imprese;
- la notifica preliminare deve essere inviata anche nel caso di cantieri in cui opera una sola impresa (non c'è obbligo di nomina del CSE) ma la cui entità presunta di lavoro sia > 200 u/g (uomini/giorno, ndr);
- quando si effettuano lavori edili o di ingegneria civile di cui all'all. X, le imprese, anche nel caso in cui nel cantiere operi una unica impresa, anche familiare o con meno di dieci addetti, devono sempre redigere il POS (v. art. 96, c. 1, lettera g); in caso di lavori diversi nessun documento è dovuto dalle imprese;
- nel caso di lavori che non siano ricompresi nell'elenco dei lavori edili o di ingegneria civile di cui all'all. X, eseguiti da un'unica impresa/lavoratore autonomo, l'unico obbligo a carico dell'Amministratore committente sta nella verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa / lavoratore autonomo;
- in assenza di lavoratori dipendenti o ad essi equiparati che prestino attività lavorativa per conto del condominio, l'amministrazione non è tenuta ad ottemperare alle disposizioni dell'art.
26 del D. Lgs .81/08 ed in particolare non è tenuto ad elaborare, in nessun caso, il DUVRI".

Ipotesi n. 2
Si riferisce a "lavori privati non soggetti a permesso di costruire (eseguiti cioè solo con D.I.A. o senza) in condominio considerato 'azienda/unità produttiva' (in cui cioè ci sono lavoratori dipendenti del condominio)".
In questo caso il relatore sottolinea che "l'amministratore condominiale assume la veste, oltre che di committente, anche di **datore di lavoro** e vanno quindi rispettate le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 81/08 ed in particolare quelle contenute nell'art. 26: cooperazione, coordinamento, informazione ed elaborazione del documento unico di valutazione dei rischi interferenziali (DUVRI) sia fra i lavoratori del committente (portiere, giardiniere o altri) e quelli delle ditte appaltatrici sia dei lavoratori delle ditte appaltatrici fra di loro".
In presenza dunque dei lavori riportati nell'ipotesi n. 2, "vanno rispettati tutti gli obblighi di cui all'ipotesi n. 1 con l'obbligo obbligo aggiuntivo, in capo all'Amministratore datore di lavoro committente, di **redazione del DUVRI** qualora i lavori appaltati non siano lavori edili o di ingegneria civile e non rientrino quindi nell'elenco di cui all'all. X (ad es. lavori di pulizia scale, lavori di manutenzione dell'impianto elettrico o altri lavori impiantistici che non rientrino nell'ambito di un cantiere edile, ecc.)".

Ipotesi n.3
È l'ipotesi relativa a lavori privati soggetti a permesso di costruire.
Si ricorda che l'Amministratore, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa ovvero lavoratore autonomo, deve sempre verificare l'idoneità tecnico-professionale (v. art. 90, c. 9, del D.Lgs. 81/08) dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare.
Inoltre il committente ha l'obbligo di trasmettere all'amministrazione competente, prima dell'inizio dei lavori: le documentazioni attestanti la **verifica dell'idoneità tecnico-professionale** e il **nominativo delle imprese esecutrici** dei lavori.
E in caso di lavori edili o di ingegneria civile (di cui all'allegato X) e se in cantiere operano, anche non contemporaneamente, più imprese, l'Amministratore deve:
- A) "nominare, contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione, il CSP, che avrà il compito di redigere il PSC e di predisporre il fascicolo, v. art. 91, c. 1 del D.Lgs. 81/08;
- B) nominare, prima dell'affidamento dei lavori, il CSE, i cui obblighi sono dettagliati all'art. 92";
- C) trasmettere prima dell'inizio dei lavori, all'azienda sanitaria locale e "alla Direzione Provinciale del Lavoro, la notifica preliminare elaborata conformemente all'all. XII, nonché gli eventuali aggiornamenti (v. art. 99, c. 1);
- D) trasmettere il PSC a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori (v. art. 101, c. 1) ovvero all'impresa affidataria".

Si ricorda che nel caso in cui il condominio sia da considerare "**luogo di lavoro/azienda**", "qualora i lavori appaltati non siano lavori edili o di ingegneria civile (di cui all'all.X, ad es. lavori di pulizia scale, lavori di manutenzione dell'impianto elettrico o altri lavori impiantistici che non rientrino nell'ambito di un cantiere edile, ecc.), l'Amministratore/datore di lavoro committente ha l'obbligo di redazione del DUVRI che prenda in considerazione i rischi interferenziali sia fra i lavoratori del committente e quelli delle ditte appaltatrici sia dei lavoratori delle ditte appaltatrici fra di loro".

La relazione, a cui vi rimandiamo per una lettura integrale sia degli obblighi indicati sia dei vari riferimenti normativi rilevanti per gli amministratori, riporta infine alcune **osservazioni finali**:
- "il condominio è equiparabile a un' '**azienda/unità produttiva**' (ex art. 2 del D.Lgs. 81/08) nel caso in cui il condominio stesso adibisca del personale a svolgere attività lavorativa nel proprio ambito (ad esempio portiere, giardiniere, ecc.) e solo allora,

assumendo l'amministratore condominiale la veste di datore di lavoro, vanno rispettate tutte le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 81/08";
- "con riferimento ai controlli e alle verifiche da eseguirsi sugli impianti, si desidera richiamare l'attenzione sulla differenza tra 'verifiche periodiche' e ' manutenzione'". Ad esempio si ricorda che la "**manutenzione**" è "obbligatoria per tutti gli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, con la periodicità prevista dalle norme CEI. Tale obbligo ricade sul proprietario dell'impianto (ex art. 8, c. 2, del D.M 37/08)". Per la definizione di ordinaria manutenzione si consiglia di far riferimento all'art. 2 del D.M. 37/08;
- "spesso nei condomini si rileva la presenza di **materiali contenenti amianto**, frequentemente in matrice compatta (Eternit) ma talvolta anche in matrice friabile, soprattutto nella centrali termiche (peraltro accessibili solo a personale tecnico specializzato e correttamente formato e informato sul problema), ma anche nei locali di utilizzo comune come cantine, garages, chiostrine e cavedi". L'intervento ricorda "l'obbligo di censire e segnalare tali materiali (L. 257/1992 e D.P.R. 08/08/1994) e l'obbligo, dopo averne rilevato la presenza, di attivazione di un programma di controllo e manutenzione dei manufatti contenenti amianto (D.M. 06/09/1994, v. allegati)";
- "sembra inoltre opportuno richiamare l'Amministratore, nell'ottica della cooperazione e del coordinamento nell'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi, al dovere di **informare le ditte** che vengono ad effettuare interventi manutentivi nel condominio, qualora esistano specifici pericoli, soprattutto se legati alla presenza di materiali contenenti amianto nei locali, sulle strutture o sugli impianti interessati dai lavori".

" Lavori privati: responsabilità e obblighi degli amministratori di stabili", a cura dell'ing. Renzo Simoni (Responsabile S.S. Igiene Tecnica del Lavoro - SCPSAL - ASS 1 Triestina), intervento all'incontro tecnico-operativo "In bilico tra sicurezza e lavoro: il cantiere (in)sicuro" (formato PDF, 784 kB).

Questo articolo è pubblicato sotto una Licenza Creative Commons.

I contenuti presenti sul sito PuntoSicuro non possono essere utilizzati al fine di addestrare sistemi di intelligenza artificiale.

---

www.puntosicuro.it