

## **ARTICOLO DI PUNTOSICURO**

**Anno 20 - numero 4170 di Martedì 06 febbraio 2018**

# **Manutenzione degli edifici: procedure per piccole opere in copertura**

*In relazione ad un convegno sulla prevenzione in condominio e nella proprietà immobiliare, un intervento si sofferma sul tema delle manutenzioni. Quali sono gli obblighi e le concrete procedure per eseguire piccole opere in copertura in sicurezza?*

Milano, 6 Feb ? Da sempre il tema della sicurezza delle **attività di lavoro nei condomini e nelle proprietà immobiliari** hanno sollevato dubbi e quesiti e stimolato risposte e chiarimenti anche da parte del Ministero del Lavoro. Pur essendo un tema che interessa molte persone, anche gli stessi condomini, c'è ancora una "scarsa conoscenza diffusa delle 'cose da fare', sia come eventuali obblighi legislativi sia come cautele da adottare nella vita di tutti i giorni". E la proprietà immobiliare "occupa di fatto una nicchia nel grande mondo della sicurezza sul lavoro, e fuori dagli ambienti di lavoro 'gli obblighi' si fanno più sfumati e meno precisi".

A raccontare in questi termini la necessità di maggiori informazioni sul tema degli obblighi e responsabilità in questi ambiti condominiali e immobiliari è la presentazione di un convegno dal titolo "**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".

Pubblicità

<#? QUI-PUBBLICITA-SCORM1-[EL0268] ?#>

## **Procedure per una manutenzione in sicurezza**

In "**Manutenzioni: quali sono le concrete procedure per eseguire piccole opere in copertura in sicurezza?**", intervento a cura di Gianni Saccu e Luca Austa ( ATS Milano Città Metropolitana), si ricorda che l'accesso ai luoghi elevati "deve poter avvenire in condizioni di sicurezza". E in particolare gli edifici "devono essere muniti di idonei manufatti (es.: scale, passerelle, parapetti, dispositivi di ancoraggio, ecc.) tali da consentire l' accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza".

Si ricorda poi che nell'attuale Testo Unico sulla Sicurezza (D.Lgs 81/2008) il legislatore è stato attento a "ribadire il principio cardine che impone, nelle misure di sicurezza contro le cadute dall'alto", la scelta prioritaria delle "misure di protezione collettive", dei DPC, "derogando, tuttavia Dispositivi Protezione Individuale (DPI) per far fronte al 'rischio residuo, imprevedibile e inevitabile, solo e qualora il datore di lavoro dimostri, dopo attenta valutazione dei rischi la non fattibilità

d'intervento con altri metodi più aderenti alle misure di protezione collettiva,

- o in alternativa quando quest'ultimi non siano giustificati a causa della breve durata d'impiego e delle caratteristiche dei siti che non può modificare (D.Lgs 81/08 art.111 c.4) (...);
- o qualora i sistemi di protezione individuale riducano il rischio in misura maggiore di quelli di protezione collettiva".

## Quali rischi ci sono nell'eseguire un lavoro in quota?

Si indica che "il rischio di caduta dall'alto è il fattore che presenta la maggior incidenza quanto a frequenza di casi d'inabilità permanente e di casi mortali soprattutto nel settore dell'edilizia ed in particolar modo nei lavori di manutenzione degli edifici".

Il relatore riporta poi le maggiori cause di caduta ( sfondamento del tetto, errato uso di scale o altri elementi portatili, carenza di protezioni verso il vuoto) e i soggetti maggiormente coinvolti, con particolare riferimento a tutte quelle "occasioni di lavoro e di figure professionali che svolgono: manutenzioni d'impianti, ispezioni al manto di copertura, pulizia delle canne fumarie, lavori edili di riparazioni e ripristino della copertura, ecc". In questi casi "il rischio d'incidenza e frequenza d'incidente e/o infortunio è alto".

La relazione si sofferma poi sugli **appalti nei lavori in copertura** e su quale "valutazione posso fare per scegliere la tipologia dei lavori e l'impresa più adatta al mio contesto".

In particolare riguardo alla **valutazione rischi relativa ai lavori in quota** sono poste alcune domande:

- "dove agganciare la corda di trattenuta tenendo conto che i comignoli non sono strutture sufficientemente robuste?"
- ma una volta saliti su un tetto per installare un'antenna, dove si aggancia la corda dell'imbracatura"?

Il problema è che per poter rispondere a queste domande andranno presi in esame almeno i seguenti punti:

- tipologia e durata del lavoro da svolgere;
- - tipo di copertura (piana a falda, a shed, a volta, ...);
- l'inclinazione della copertura;
- quali sistemi d'accesso posso utilizzare".

Si sottolinea che un "**Corretto Approccio**" prevede:

- "l'identificazione del pericolo e l'analisi del rischio;
- la sostituzione di ciò che è fonte del pericolo e/o l'eliminazione del rischio;
- l'individuazione e l'adozione delle misure tecnico-organizzative e/o dei dispositivi di protezione collettiva (DPC) in via prioritaria;
- l'individuazione e l'adozione dei dispositivi di protezione individuale (DPI)".

Senza dimenticare il "rispetto delle misure generali di tutela (art. 15 DLgs. 81/08)".

In ogni caso "per conoscere le condizioni di sicurezza dei luoghi comuni del condominio per prevenire incidenti e infortuni è utile fare un'**analisi dei rischi** (identificazione del/i pericolo/i)". È un'opportunità: "per informare, formare e per tutelare comunque terzi e non incorrere in responsabilità civili e penali per danni alla persona o alle cose". Tuttavia è bene tener conto che "**non è la presenza di un documento che riduce la responsabilità del condominio, ma l'assenza del pericolo o la mitigazione del rischio**".

Nel D.Lgs. 81/2008 viene chiamata **Valutazione dei Rischi** (VdR), "primo e indispensabile passo per l'individuazione il più puntuale e precisa possibile dei pericoli presenti nei luoghi di lavoro e le azioni da mettere in atto per ridurre i rischi". La VdR è un obbligo del datore di lavoro ("si ricorda che non sempre il datore di lavoro nei Condomini è identificato con l'amministratore pro-tempore") e "ha finalità precise e definite che sono la tutela della salute e sicurezza del lavoratore".

## Gli obblighi dell'amministratore di condominio

Si ricorda che nel caso di un condominio "i diversi proprietari degli appartamenti delegano all' amministratore condominiale la responsabilità e la gestione di tutte le parti e di tutti gli impianti 'comuni', quindi anche della copertura e del relativo sistema di ancoraggi per la protezione delle cadute dall'alto. L'amministratore condominiale svolge, di fatto, i compiti assegnati al proprietario di un edificio".

Il Codice civile, art. 1130, indica che l'Amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: [omissis]...

6) curare la tenuta..., nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe [omissis].

Rimandiamo alla lettura integrale della relazione che fa riferimento anche ad alcune sentenze:

- Corte Cassazione Penale Sez. III - sentenza n.42347 del 18/9/2013, Rev.257276 e la n. 39959 del 2009;
- Corte Cassazione Penale Sez. IV - sentenza n. 43500 del 21/09/2017.

## Ai sensi del D.Lg 81/2008 cosa è necessario fare?

La relazione riporta gli obblighi in diversi casi e si chiede: "**se il condominio riveste la figura di committente, in caso di appalto, come ci si deve comportare**"?

Si indica che "l'amministratore che appalta dei lavori nell'interesse del condominio, essendo titolare quale committente di una posizione di garanzia, è tenuto, in primis, all'osservanza dell'obbligo di verificare l'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice".

Inoltre il Committente, nell'affidamento dei lavori di manutenzione deve:

- "prendere in considerazione il fascicolo dell'opera (se predisposto);
- informare l'appaltatore affinché questi possa eseguire i lavori commissionati tenendo conto delle caratteristiche dell'opera, dei rischi potenziali, degli elementi protettivi incorporati nell'opera e delle attrezzature ausiliarie necessarie".

La relazione, che ricorda anche il "Decreto del Direttore Generale (Regione Lombardia) del 14 gennaio 2009, n. 119, indica che il Committente " predisporre un DUVRI (se Datore di Lavoro) che potrà essere utilizzato dal condominio al fine di dimostrare di avere ottemperato all'obbligo di coordinamento di cui all'art. 26, comma 2), lettera b) del D.Lgs 81/08 ("obbligo di natura sostanziale e non certo formale").

## E ricapitolando:

- "se il lavoratore del condominio è assunto con contratto di lavoro diverso dai dipendenti con contratto collettivo dei proprietari di fabbricati: DVR (SI) DUVRI (SI);
- se il lavoratore del condominio è assunto con contratto collettivo dei proprietari di fabbricati: DVR (NO), DUVRI (SI);
- se il condominio non ha lavoratori dipendenti, non è individuabile un datore di lavoro, non deriva nessun obbligo applicativo legato alla figura datoriale prevista dal D.Lgs 81/08: DVR (NO) DUVRI (NO)".

Si ricorda poi che nel caso in cui il condominio commissioni, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o di ingegneria civili ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 sui cantieri mobili o temporanei, l'amministratore è necessariamente qualificato come committente e come tale assoggettato agli obblighi di cui artt. 88 e seguenti del medesimo testo normativo".

L'intervento conclude ricorda che se "succede qualcosa e io ho DVR DUVRI, anche se non obbligatori, sono più tutelato in caso d'incidente"? La risposta è no: perché in caso d'infortunio il "committente può incorrere in responsabilità civili e penali per danni alla persona o alle cose".

Tiziano Menduto

## Scarica i documenti da cui è tratto l'articolo:

" Manutenzioni: quali sono le concrete procedure per eseguire piccole opere in copertura in sicurezza?", intervento a cura di Gianni Saccu e Luca Austa (ATS Milano Città Metropolitana), intervento al convegno titolo "Prevenzione in condominio e nella proprietà immobiliare", (formato PDF, 4.95 MB).



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](http://www.puntosicuro.it)