

VADEMECUM DEGLI ADEMPIMENTI DELL' AMMINISTRATORE SUI LUOGHI DI LAVORO- DAGLI OBBLIGHI PREVISTI ESPRESSAMENTE DALLA LEGGE A QUELLI SCATURENTI DALLE FATTISPECIE CONCRETE

Non credo che si possa parlare di luoghi di lavoro senza citare le norme sulla sicurezza soprattutto in riferimento al **D.Lgs 81/2008** (figlia naturale della ex 626/1994).

E in riferimento a tale problematica mi piace citare l' avv. Edoardo Riccio, membro Centro Studi ANACI Nazionale, il quale definisce la sicurezza "**un bene comune**" e, aggiungo io, in quanto bene comune è cura dell' Amministratore preservarla e mantenerla nel condominio da lui amministrato.

In riferimento quindi alla problematica del condominio = luogo di lavoro, occorre distinguere gli adempimenti a carico dell' Amministratore nel caso di presenza di dipendenti propri o di lavoratori autonomi e/o dipendenti di essi perché, in relazione alla presenza o meno di dipendenti propri o di terzi, variano sia gli adempimenti obbligatori per legge, sia quelli derivanti dalle fattispecie concrete.

Cominciamo con il dire che, per espressa definizione della Circolare esplicativa del Ministero del lavoro n. 28 del 5 marzo 1997 punto 1, "**il datore di lavoro nei condomini va individuato nella persona dell' amministratore condominiale**". Tale equiparazione al datore di lavoro, presuppone la presenza sia di lavoratori subordinati in senso stretto o tradizionale (vedi definizione data dal D.Lgs 626/1994 all' art. 2 comma 1) sia per rapporti di portierato o attività affini.

In presenza di subordinazione convenzionale, scattano tutti gli obblighi relativi ad un qualunque datore di lavoro (v. oltre)

In presenza di portiere o soggetto con attività similari, l' unico obbligo è relativo alla "informazione e formazione", come stabilito dagli artt. 21 e 22 del decreto.

E' anche importante ricordare che una precisa Circolare del Ministero del Lavoro (n. 30/1998), stabilisce che l' adempimento degli obblighi di cui al D.Lgs 626, deve essere osservato anche in assenza di redazione del Documento di Valutazione dei rischi (documentazione cartacea), anche per il fatto che per la fattispecie non è prevista, in quanto ciò che deve essere assicurata è l' assenza di pericolo nei luoghi di lavoro.

Ribadiamo quindi un concetto:

Nel Condominio non è obbligatoria la redazione del Documento di valutazione dei Rischi, quanto è obbligatoria la "valutazione dei rischi" proprio per fare del luogo di lavoro un ambiente sicuro per tutti i lavoratori, diretti o indiretti.

Ancora in generale, sull' Amministratore pro-tempore ricade la responsabilità della "sicurezza degli impianti", indipendentemente da presenze di subordinazione o di altra

natura. L'attenta osservanza delle normative anti incendi, di sicurezza dei cancelli automatizzati, della conformità degli impianti di sollevamento o di riscaldamento, è un obbligo "a prescindere" e quindi è distorsivo della realtà e verità affermare che, non essendoci dipendenti, l'amministratore non deve fare alcunchè.

In presenza di rapporti di dipendenza o di altra natura, ma che prevedono la presenza di lavoratori, la responsabilità è più precisa e puntuale e pertanto l'Amministratore accorto, e l'Amministratore ANACI lo è, si preoccuperà di verificare se sono stati posti in essere tutti quei comportamenti che portano ad un solo obiettivo: rendere degli spazi comuni condominiali e quindi del "condominio luogo di lavoro" un ambiente sicuro dal punto di vista pratico ed ovviamente legislativo.

Abbiamo quindi enunciato due concetti importantissimi: l'Amministratore come "datore di lavoro" e il condominio come "luogo di lavoro".

Abbiamo distinto la figura del dipendente condominiale in due tipologie:

La prima, nella quale il **dipendente condominiale è assunto secondo standard convenzionali** e non riferentesi allo specifico contratto collettivo di proprietario di immobili; in questo caso scattano, come premesso, tutti i relativi obblighi di natura generale e più precisamente:

- L'istituzione della figura del RSPP (responsabile della sicurezza prevenzione e protezione)
- L'istituzione, se previsto, della figura del RLS (responsabile dei lavoratori per la sicurezza)
- Valutazione dei rischi e redazione del DVR (se previsto)
- Valutazione rischi interferenti e redazione del relativo DUVRI
- Valutazione rischi derivanti da stress da lavoro correlato e redazione del relativo documento
- Fornitura dei Dispositivi di Protezione Individuali (DPI)
- Informazione e formazione dei lavoratori
- Piano di emergenza (se previsto) e relativo Responsabile
- Riunioni periodiche
- Registro infortuni

Le prescrizioni di cui sopra valgono per tutte le ditte e non solo il condominio, che hanno dipendenti in generale.

La seconda, nella quale il condominio ha alle dipendenze personale per il quale si applica il **contratto collettivo di dipendenti di fabbricati**.

Detti dipendenti possono dividersi in grandi aree di competenza quali:

- Portieri (propriamente detti , addetti alla vigilanza, custodi)
- Addetti alle pulizie (degli immobili o degli eventuali impianti sportivi)
- Addetti alle manutenzioni (sia delle parti comuni che di impianti accessori)
- Amministrativi (molto rari, in quanto, generalmente l' impiegato è alle dipendenze dello studio dell' Amministratore)
- Ausiliari del portiere (anch' esso raro)

Come già accennato in premessa, per detti dipendenti del condominio le uniche norme applicabili e la cui osservanza è obbligatoria per l' Amministratore, sono:

- La Valutazione di rischi di lavoro o da interferenze (anche senza DVR e il DUVRI)
- L' Informazione e la Formazione

In base alla tipologia di lavori:

- Il registro infortuni
- Obblighi derivanti da lavori edili in condominio

MEMENTO: tutti i costi per la sicurezza, vanno ripartiti tra i condomini in base ai loro millesimi di proprietà.

La quasi totalità degli adempimenti sopra descritti riguardano la generalità dei casi esaminati; viceversa, quando parliamo di **lavori edili in condominio**, entriamo in un campo particolare al quale dobbiamo prestare ulteriore attenzione per svolgere al meglio la nostra attività di Amministratore.

Detti ulteriori adempimenti esulano dal fatto di avere o meno dipendenti e riguardano pratiche amministrative e/o tecniche per gestire al meglio i c.d. **CTM** (Cantieri temporanei mobili), attraverso i contratti di appalto.

Le principali fasi che riguardano quindi l' Amministratore, quale committente per conto del Condominio, sono tre:

- La fase della “progettazione”
- La fase dell’ “affidamento”
- La fase dell’ “esecuzione”

Progettare vuol dire, concretizzare l' idea di una opera attraverso grafici, tabelle, planimetrie, ma anche con preventivi di spesa, di occupazione maestranze, di tempistiche di realizzazione, pianificazione di realizzo dell' opera stessa.

Affidare vuol dire incaricare una impresa per la realizzazione di quel progetto e per tale fase, il committente dovrà:

- Accertare l' idoneità professionale/tecnica dell' impresa in relazione ai requisiti richiesti dalla legge (Allegato XVII del T.U.)
- Dichiarazione dell' organico medio annuo con specifica del Ccnl applicato

Memento: per i CTM ove si presume che la quantità "uomini-giorno (somma dei giorni lavorativi per il numero dei lavoratori occupati) sia inferiore a 200, quella "idoneità professionale", di cui al periodo precedente, può essere soddisfatta dalla consegna dei seguenti documenti:

- Certificato iscrizione alla CCIAA
- DURC
- Autocertificazione contratto collettivo nazionale applicato
- Autocertificazione in ordine agli ulteriori requisiti richiesti dalla legge (v. citato allegato XVII al T.U.)

Eeguire l' opera deliberata, vuol dire anche, a cura dell' Amministratore:

- verificare la trasmissione degli atti agli Enti preposti (DIA o SCIA al Comune ove trovasi l' immobile)
- Nominare il Direttore Lavori e il Coordinatore per la Sicurezza, se dovuti in relazione ai lavori da eseguire;
- Verificare il giusto versamento degli eventuali oneri dovuti al Comune
- Accertarsi dell' esistenza di un POS e del PSC, elaborato dalla impresa esecutrice
- Accertarsi della redazione di un DUVRI se, nel CTM, vi sono più imprese

Particolari spazi, c.d. SC (Spazi confinati) quali vano ascensore, vano caldaia, autorimesse, cantine, solai, fosse biologiche, vani impianti comuni e tutti quei luoghi che per la limitatezza degli spazi sono al alto rischio infortunistico anche, le sostanze che dagli stessi possono persistere o fuoriuscire, devono essere monitorati con particolare attenzione dall' Amministratore. E proprio per la pericolosità presente, la valutazione dei rischi dovrà essere portata a conoscenza con particolare attenzione alla ricezione da parte della ditta appaltatrice, soprattutto in presenza di più ditte.

CONCLUSIONI

Dopo la breve disamina degli aspetti di cui sopra, non vi è alcun dubbio che anche in condominio, i relativi spazi sono considerati a tutti gli effetti "luoghi di lavoro" e "cantieri temporanei mobili"

Spetta pertanto all' Amministratore pro-tempore gestire la sicurezza e provvedere a tutti gli adempimenti previsti dalle normative in oggetto.

Non è possibile derogare alle norme di legge per il fatto che il condominio è di piccole dimensioni o che l' onorario è contenuto.

Non è neanche accettabile che un Amministratore non adempia ai suoi doveri in materia di sicurezza dichiarandosi non competente o che quelle problematiche sono al di fuori dei suoi compiti.

Nessuna legge potrà pretendere che un Amministratore sia un "tuttologo" ed esperto in ogni settore, ma certamente spetta a lui e solo a lui il coordinamento delle forze necessarie per raggiungere lo scopo primario: la sicurezza per il condominio, per i condomini e per l' ambiente in genere.

CARATTOZZOLO Dr RAFFAELE