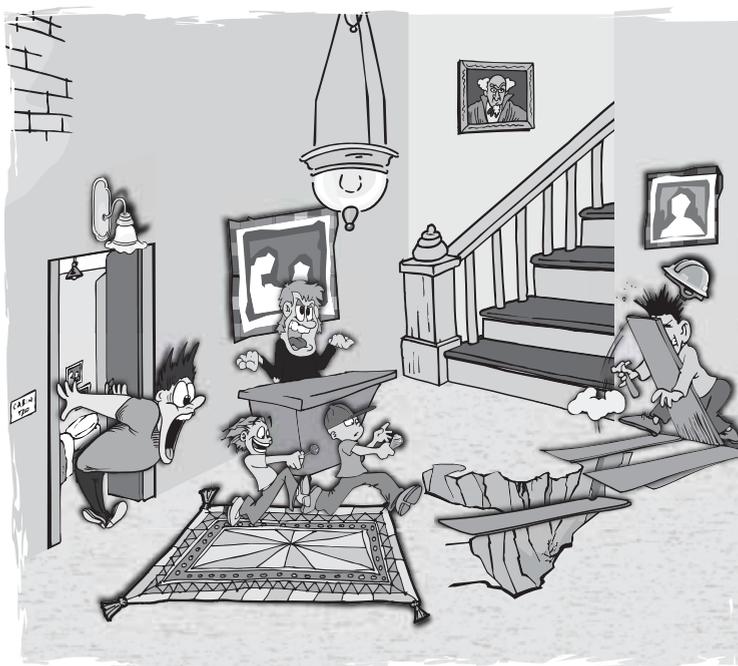


Gabriella Magri – Marco Barilli
Franca De Rosa – Alessandro Sirocchi

LA SICUREZZA SUL LAVORO E L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO



AI SENSI DEI NUOVI D.LGS. 81/2008 E D.LGS. 106/2009
PORTIERATO – DIRETTIVA CANTIERI – DUVRI – SICUREZZA IMPIANTI

CD-ROM INCLUSO

CON BANCA DATI NORMATIVA,
MODULISTICA DI RIFERIMENTO
E RACCOLTA DI SENTENZE

The logo for GRAFILL, featuring a stylized graphic of a person or figure above the word "GRAFILL" in a bold, sans-serif font.

Gabriella Magri, Marco Barilli, Franca De Rosa, Alessandro Sirocchi
LA SICUREZZA SUL LAVORO E L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

ISBN 13 978-88-8207-403-6
EAN 9 788882 074036

Professione Sicurezza, 15
Prima edizione, settembre 2010

La sicurezza sul lavoro e l'amministratore di condominio /
Marco Barilli ... [et al.]. - Palermo : Grafill, 2010.
(Professione Sicurezza ; 15)
ISBN 978-88-8207-403-6
1. Condominio - Guide pratiche. I. Barilli, Marco <1971->
346.450433 CDD-22 SBN Pal0229587
CIP - Biblioteca centrale della Regione siciliana "Alberto Bombace"

© **GRAFILL S.r.l.**

Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo
Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313
Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail grafill@grafill.it

Professione Sicurezza, collana diretta da Vincenzo Mainardi

Finito di stampare nel mese di settembre 2010
presso **Officine Tipografiche Aiello & Provenzano S.r.l.** Via del Cavaliere, 93 - 90011 Bagheria (PA)

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

INDICE

PREMESSA	p.	7
1. IL CONDOMINIO E SITUAZIONE DEL CONDOMINIO	"	9
2. SOGGETTI CHE OPERANO PER LA GESTIONE DEL CONDOMINIO	"	11
2.1. Assemblea dei condòmini	"	11
2.2. Amministratore	"	11
2.3. Responsabilità dell'amministratore	"	12
2.3.1. Responsabilità civile	"	12
2.3.2. La responsabilità amministrativa	"	14
2.3.3. La responsabilità penale	"	14
2.3.4. La responsabilità verso il condominio	"	16
2.3.5. La responsabilità verso terzi	"	16
3. LA SICUREZZA NEL CONDOMINIO ALLA LUCE DEL D.LGS. N. 81/2008 INTEGRATO ED AGGIORNATO CON LA LEGGE N. 88/2009 E IL D.LGS. N. 106/2009	"	19
3.1. L'Amministratore come datore di lavoro	"	20
3.1.1. Il condominio come luogo di lavoro	"	26
3.1.2. Il DVR: Documento di Valutazione dei Rischi	"	28
3.1.3. Il DUVRI: Documento Unico Valutazione dei Rischi Interferenti – Approfondimenti	"	30
3.2. L'Amministratore come committente	"	33
3.2.1. Il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e il Piano Operativo di Sicurezza (POS)	"	45
3.2.2. Il Fascicolo dell'Opera – Approfondimenti	"	47
3.3. Il ruolo del responsabile dei lavori	"	48
4. PRINCIPALI OBBLIGHI DI SICUREZZA PER IL CONDOMINIO PER EMERGENZA ED IMPIANTISTICA	"	50
4.1. Sicurezza ai fini antincendio	"	50

4.2.	Sicurezza sugli impianti e le installazioni	p.	53
4.3.	Sicurezza nel condominio come luogo di lavoro	"	57
4.3.1.	Lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato..	"	57
4.3.2.	Lavoratori di ditte a contratto che stanno prestando la loro opera per il condominio	"	61
5.	VERIFICHE E CONTROLLI DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE PER LA GESTIONE IN SICUREZZA DEI LAVORI ALL'INTERNO DELLE AREE CONDOMINIALI ...	"	64
5.1.	Schema semplificato e non esaustivo degli adempimenti in materia di sicurezza nei cantieri temporanei da eseguire a cura del Committente/ Responsabile dei Lavori per i lavori su parti comuni di un condominio	"	67
5.2.	Schema semplificato e non esaustivo degli adempimenti in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro da eseguire a cura del Committente/ Responsabile dei Lavori per lavori su parti comuni di un condominio	"	68
6.	LE DOMANDE PIÙ FREQUENTI.....	"	70
7.	GUIDA ALL'INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE	"	74
7.1.	I contenuti del CD-ROM allegato	"	74
7.2.	Requisiti minimi hardware e software.....	"	74
7.3.	Procedura per la richiesta della password utente	"	74
7.4.	Procedura di installazione per gli utenti Microsoft Windows.....	"	74
7.5.	Procedura di installazione per gli utenti Macintosh.....	"	75
7.6.	Procedura per la registrazione del software	"	75
7.7.	Utilizzo del software in ambiente Microsoft Windows.....	"	76
7.8.	Utilizzo del software in ambiente Macintosh.....	"	77
8.	STRUTTURA ED UTILIZZO DEL SOFTWARE	"	78
8.1.	Struttura del software	"	78
8.2.	Utilizzo della modulistica.....	"	78
8.3.	L'AREA DI CONSULTAZIONE	"	79
■	MODULISTICA	"	80
	Modello 1		
	<i>Lettera di conferimento incarico responsabile dei lavori.....</i>	"	80

Modello 2		
<i>Lettera di conferimento incarico di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione</i>	p.	85
Modello 3		
<i>Lettera di conferimento incarico di coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione</i>	~	90
Modello 4		
<i>Esempio di DVR per condominio</i>	~	96
Modello 5		
<i>Esempio di DUVRI per condominio</i>	~	115
Modello 6		
<i>Fascicolo dell'opera</i>	~	127
■ APPENDICE – Fac-simile documenti di utilità	~	144
<i>Lettera di presa visione e di accettazione del Fascicolo dell'Opera</i>	~	145
<i>Lettera di richiesta della documentazione di supporto alla ditta esecutrice dei lavori di manutenzione</i>	~	146
<i>Elenco ditte incaricate per le manutenzioni</i>	~	147
<i>Schede di emergenza e Pronto Soccorso – Numeri utili per interventi di emergenza</i>	~	148

RINGRAZIAMENTI

Per la preziosa collaborazione si ringrazia l'Ing. Paola Sulla che con pazienza ha revisionato e riunito armonicamente tutte le parti componenti il testo.

Si ringraziano il Dott. Stefano Lucertini Dirigente SPASL dell'AUSL di Langhirano – Parma, il geom. Maurizio Fanzini direttore del CSE – Centro servizi Edili di Parma e Cassa Edile di Parma, il Geom. Giovanni Tirelli del Centro Paritetico Territoriale di Parma e tutti i componenti del Gruppo di lavoro PPS, Piani per la Salute Provinciale di Parma.

PREMESSA

La gestione dei condomini ha subito nel corso degli anni un aggravio di competenze, conseguenti ad importanti interventi normativi che hanno reso sempre più complesso ed articolato il ruolo dell'Amministratore pro tempore nominato dall'assemblea dei condòmini.

Ne è conseguita una crescente difficoltà, sia per i condòmini che magari svolgevano privatamente il ruolo di Amministratore del proprio condominio, sia per coloro i quali sceglievano quella dell'Amministratore come la loro attività professionale.

Gran parte di questa complessità è da attribuire ad una legislazione di difficile interpretazione ed applicazione, oltremodo impegnativa, sia da un punto di vista fiscale, che amministrativo che degli adempimenti obbligatori con conseguenti responsabilità sia civili che penali.

Negli ultimi anni si è assistito ad un incremento sempre maggiore del contenzioso in materia condominiale, che sempre più spesso vede coinvolto personalmente l'Amministratore del condominio; questa situazione impone agli Amministratori la conoscenza del loro campo di azione e l'ambito di applicazione delle norme vigenti in materia.

In questo complesso scenario ci si è posti l'obiettivo di fornire agli Amministratori condominiali uno strumento di supporto in materia di sicurezza, di facile lettura, e che fornisca loro un quadro quanto più chiaro degli obblighi ad essi spettanti, sin dal momento del conferimento dell'incarico e per tutta la sua durata, affrontando le situazioni più varie che possono presentarsi in esecuzione delle delibere condominiali.

In questo stesso scenario si colloca l'evoluzione normativa che ha riguardato la legislazione in materia di sicurezza che, dagli anni novanta ad oggi, è confluita nel "Testo Unico in materia di Sicurezza sul Lavoro – D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. (D.Lgs. n. 106/2009 e Legge n. 88/2009).

Dall'applicazione di queste norme il condominio può trovarsi ad essere equiparato ad un "Luogo di lavoro", ove l'Amministratore Condominiale rivesta il ruolo di "Datore di Lavoro", ogni qual volta che il condominio abbia alle sue dipendenze dei lavoratori (il caso più frequente è il Portiere).

In questo caso l'Amministratore assume gli stessi doveri ed obblighi di un qualsiasi Datore di Lavoro: la formazione dei lavoratori, la valutazione dei rischi, la verifica dell'idoneità medica al lavoro

Altrettanto complesso ed estremamente frequente, il caso in cui all'interno del condominio, come luogo di lavoro, operino altre ditte (edili, impiantistiche...) chiamate a svolgere attività saltuarie (manutenzioni, installazioni, pulizie, ...): in tali ipotesi l'Amministratore di condominio deve redigere e fornire un DUVRI (Documento di Valutazione dei Rischi Interferenti) che affronti le problematiche proprie del condominio

ed analizzi tutto quanto necessario a garantire la sicurezza agli operatori esterni in ingresso all'area condominiale.

In questi casi la problematica è tanto maggiore quanto più il luogo amministrato è polivalente e complesso (ad esempio un centro commerciale, piuttosto che le parti comuni di un polo industriale o un complesso vacanze residenziale, ...).

Si ricorda che i compiti e le responsabilità di un datore di lavoro nell'ambito della "Sicurezza sui luoghi di lavoro" ricomprendono responsabilità sia civili che penali e che in caso di incidente o infortunio l'Amministratore risponde del suo operato in qualità di datore di lavoro.

Frequentemente accadrà che il condominio amministrato diventi sede di "cantieri temporanei e mobili"; in questo caso l'Amministratore condominiale, che può o meno già rivestire il ruolo di "Datore di Lavoro", dovrà conoscere il disposto del Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. posto che allo stesso saranno addebitate le conseguenti responsabilità in qualità di "Committente dell'opera".

Anche in questo caso, gravato di stringenti responsabilità, dovrà applicare la norma, occupandosi della nomina o meno del Responsabile dei Lavori, della nomina del coordinatore della Sicurezza se necessaria, della verifica dell'Idoneità tecnico professionale delle ditte prescelte, ..., garantendo l'esecuzione dei lavori in sicurezza e, se esistente, della presa visione del fascicolo dell'opera alle imprese esecutrici.

Con il presente libro si è voluto realizzare una sorta di vademecum dell'Amministratore condominiale in materia di sicurezza affinché, alla luce della legislazione attualmente vigente, l'Amministratore possa facilmente inquadrare le singole situazioni, trovare la modalità operativa, la procedura e la documentazione necessaria per adempiere al proprio ufficio.

Nella stesura del testo si è privilegiata la scorrevolezza di lettura di ogni capitolo o paragrafo inserendo ogni volta i contenuti dei vari riferimenti legislativi, allo scopo di evitare al lettore i continui rimandi a contenuti già inseriti in altre parti del libro e frequenti interruzione della lettura.

IL CONDOMINIO E SITUAZIONE DEL CONDOMINIO

Il condominio, per giurisprudenza e dottrina maggioritaria, rappresenta un caso di concorso della proprietà esclusiva (singole unità) con quella comune: coesistenza prevista al fine di consentire al singolo condomino un miglior godimento della propria cosa.

Il condominio negli edifici è regolato dagli articoli 1117-1139 codice civile nel libro dedicato alla comunione e la situazione di condominio si determina per il semplice fatto dell'esistenza dell'edificio (*"Il condominio nasce dal primo frazionamento dell'edificio in proprietà di un solo soggetto"* – v. Cass. Civ. n. 3257/04). Dal fatto dell'esistenza dell'edificio di proprietà singola e dal successivo frazionamento si determina la situazione del condominio.

Il condominio è, pertanto, un istituto complesso in quanto da un lato esiste un diritto di proprietà sulle singole unità facenti parte dell'edificio e dall'altra esiste una comunione forzosa di alcune parti che sono a servizio delle singole unità.

Nel condominio esistono più proprietari esclusivi delle diverse unità immobiliari ai quali però, per esigenze pratiche, restano in comune pro indiviso altre parti dell'edificio. Da ciò deriva che nel condominio, per talune parti, lo stato di comunione è forzato e permanente. Il condominio appare così una particolare forma di comunione forzosa che agisce nell'ambito delle cose comuni a mezzo della persona dell'amministratore. Nel condominio, pertanto, abbiamo una divisione tra proprietà comune e proprietà esclusiva in cui il c.c. ha regolato solo i rapporti che riguardano le parti comuni senza considerare le proprietà esclusive in quanto disciplinate dalle norme generali sulla proprietà.

Il condominio, per giurisprudenza e dottrina costante, non è un soggetto giuridico dotato di personalità propria rispetto a coloro che ne fanno parte, bensì un semplice ente di gestione, il quale opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, limitatamente all'amministrazione e al buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti autonomi di ciascun condomino. Ne deriva che l'amministratore, per effetto della nomina ex articolo 1129 c.c., ha soltanto una rappresentanza ex mandato dei vari condòmini e che la sua presenza non priva questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti sia esclusivi che comuni (Cass. Civ. 12304/93).

Il condominio, pertanto, si configura come ente di gestione, come detto, sprovvisto di personalità giuridica distinta dai singoli partecipanti, i cui poteri di rappresentanza e di disposizione sono limitati all'ambito dell'amministrazione delle cose comuni, senza alcuna interferenza nei diritti di proprietà del singolo. La Giurisprudenza è costante (Cass. Civ. 274/63; 8460/98, 01/7130; 01/6906; 11/7891) nel ritenere il condominio un centro di imputazioni di situazioni e di rapporti giuridici sostanziali e processuali.

Il condominio non ha autonomia patrimoniale, ma rappresenta la gestione collegiale di interessi individuali con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale.

La definizione più diffusa e condivisa di condominio è quella di una particolare forma di comunione volta al miglior godimento delle parti di proprietà esclusiva e a tal fine il legislatore, per rendere più agevole l'amministrazione delle parti comuni, ha previsto, nell'interesse di tutti i condòmini, la nomina di un amministratore in presenza di più di 4 condòmini (articolo 1129 c.c.) e l'espressa esclusione (articolo 1134 c.c.) del condomino nella gestione delle parti comuni pone l'amministratore in una posizione preminente rispetto al condominio.