

# millescale.it

Sicurezza e salute dei lavoratori nel condominio - n.50, maggio 2009

Google™

Cerca con Google su millescale.it

Questo sito è dedicato alla sicurezza, alla salute ed alla prevenzione degli infortuni dei lavoratori nel condominio. Il materiale reso pubblico sul sito ha contenuto divulgativo senza pretesa di fornire consulenze di alcun genere, e le opinioni espresse appartengono esclusivamente agli autori dei testi. Si intende vietata ogni riproduzione di materiale senza esplicita autorizzazione. La cadenza di aggiornamento è aperiodica. Per ovvi motivi non si garantisce nel tempo la corrispondenza dei links esterni. Non abbiate paura a scriverci, siamo educati e rispondiamo. Buona navigazione.

manda una [e-mail](#)

visita il [blog](#)

consulta l'[archivio](#)

scopri il [manuale](#)



versione [pdf](#)

## millescale compie 50 numeri!

### Tiriamo qualche somma?

Roma, 22 aprile 2009. Convegno ANACAM "La sicurezza un dovere per tutti. Ascensori sicuri in stabili sicuri". Al convegno partecipano il ministro del Welfare Maurizio Sacconi e il direttore generale dell'Attività Ispettiva del ministero del Lavoro, Paolo Pennesi.

Le dichiarazioni che seguono sono state pubblicate sui siti internet dell'agenzia [Adnkronos](#) e della stessa [ANACAM](#).

- Il ministro Sacconi: "*Ci sono alcuni doveri fondamentali **quando c'è un dipendente e questo dipendente può interagire con altre figure** che operano in quel contesto. Penso al portiere o a figure che con questo contesto interagiscono come addetti alla pulizie e alla manutenzione. In questi casi è anche necessario fare un documento di valutazione del rischio che non può essere solo formalistico bensì l'occasione per guardare bene a tutto quello che può costituire un rischio*".

- Il direttore Pennesi: "***In presenza di lavoratori dipendenti del condominio, l'amministratore condominiale in qualità di datore di lavoro dovrà effettuare la valutazione dei rischi, sia quelli ordinari che quelli interferenziali, al fine di garantire una corretta formazione e informazione dei dipendenti cui dovranno essere forniti anche dispositivi di protezione individuali adeguati e attrezzature a norma. La valutazione dei rischi deve essere effettuata pur in assenza, nella vigente normativa sulla sicurezza del lavoro, dell'obbligo formale della redazione del documento di valutazione del rischio***".

Quindi.

Il ministro Sacconi ha dichiarato chiaramente che, quando esiste un dipendente nel condominio e ci possono interferenze lavorative con altre ditte, è necessario redigere un DUVRI. Il direttore Pennesi ha invece riepilogato il contenuto dell'art.3 comma 9 del decreto 81/2008 (obblighi verso i dipendenti di formazione, informazione, dispositivi di protezione e attrezzature a norma), precisando che la valutazione dei rischi va effettuata, ma non comporta l'obbligo formale di DVR.

#### **Sintetizziamo quanto emerge dalle dichiarazioni al convegno di Roma:**

- obblighi di sicurezza sul lavoro solo in presenza di dipendenti condominiali;
- se c'è il dipendente, il datore di lavoro è l'amministratore;
- il DUVRI è obbligatorio (e quindi va applicato l'art.26), se c'è il dipendente;
- la valutazione dei rischi è obbligatoria, se c'è il dipendente;
- il DVR non è mai obbligatorio.

**Noi queste cose le scriviamo da anni.** Le frasi del ministro e del direttore generale **confermano dettagliatamente** quanto da anni ripetiamo su **millescale**, ai convegni, ai corsi di formazione, sulla rivista di Anaci Milano, nelle risposte ai quesiti, verbalmente e per iscritto: è tutto documentato, disponibile, gratis e senza password, perchè le interpretazioni corrette sono patrimonio comune e devono circolare liberamente.

Mentre qualcuno un po' miope ora potrà dire "finalmente si è fatta chiarezza!", noi ci vedevamo benissimo già prima, perchè facciamo questo lavoro (proprio questo, soltanto questo) da oltre undici anni, abbiamo sempre seguito scrupolosamente i testi di legge ragionando con la cautela dovuta a chi amministra soldi non propri, approfondendo, studiando, conoscendo, applicando sul campo e rispettando le nostre [regole auree](#).

Giunti al 50esimo numero di **millescale**, ci domandiamo però quale reale interesse il nostro argomento susciti: quanti amministratori comprendano quali conseguenze spiacevoli una carente

sicurezza sul lavoro del portiere, o anche solo una carente manutenzione delle parti comuni, possa causare alla propria attività lavorativa. Chi ci legge, della demagogia imperante e dell'aggressione commerciale scatenatasi da alcuni anni, si è reso conto da un bel pezzo. Ma chissà se si rende anche conto della distanza tra il mondo dei convegni e la realtà degli immobili condominiali, dove il problema principale non è se il "datore di lavoro" sia l'amministratore o il condominio, ma che il portiere esegue operazioni con rischio di caduta dall'alto, oppure che utilizza scalette portatili clamorosamente inadeguate.

Alcuni imbarazzanti dati statistici su 100 stabili con portiere esaminati:

- con scale in dotazione in cattivo stato o usate male: **57%**
- con convogliatori terminali di canne di caduta in cattivo stato: **47%**
- con portiere che svolge lavori senza parapetto o con parapetti inadeguati: **60%**
- con almeno una rampa di scale senza corrimano: **81%**

Mentre l'amministratore siede al convegno, il portiere pulisce il lastrico solare condominiale con un "parapetto" alto 50 cm, rischiando oggettivamente la vita. Questa è la realtà dei fatti, prendiamone atto. E' necessario un riavvicinamento al mondo del lavoro nel condominio, una presa di coscienza (e di conoscenza, in alcuni casi) sul **concetto di prevenzione degli infortuni**, una volontà reale di evitare l'incidente, non solo di imparare a gestirlo.

Comunque 50 numeri sono tanti. Grazie, davvero, a chi ci segue. (CM)

**millescale.it**

n.50, maggio 2009

## IL LIBRO CHE NON C'ERA.

**Cristoforo Moretti**  
**SICUREZZA SUL LAVORO NEL CONDOMINIO**  
**MANUALE PRATICO**



...  
**100 pagine in formato A5**  
**14,50 €+ spese postali**

leggi i [contenuti](#) e [ACQUISTA](#)

**Sconto del 30% per ordini superiori a 50 copie: [informazioni qui](#)**

## 16 maggio 2009: comunicazione del Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza all'INAIL?

### SI per gli studi professionali, NO per i condomini

(testo pubblicato sul sito web di [Anaci Piemonte](#))

E' un momento di preoccupate telefonate di amministratori, sollecitati da alcuni consulenti del lavoro in merito all'obbligo di comunicazione all'INAIL del nominativo del RLS del condominio alla data del 31 dicembre 2008, obbligo da assolvere (quando è da assolvere) entro il 16 maggio 2009. Al proposito l'INAIL ha emesso la [circolare n. 11](#) del 12 marzo 2009, con le istruzioni operative per l'assolvimento dell'obbligo, sanzionato (ove applicabile, come vedremo) con ammenda pari a euro 500,00. La comunicazione può essere effettuata direttamente dal datore di lavoro dell'attività o tramite il consulente del lavoro.

Facciamo un passo indietro.

Il RLS è il Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza, di cui all'art. 18 del d.lgs 626/94 (vigente fino al maggio 2008 ed oggi abrogato) e di cui all'art. 47 del d.lgs. 81/2008, attuale "testo unico" per la sicurezza sul lavoro. Questa figura è, per così dire, un "portavoce" dei lavoratori di un'attività, in merito alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nei confronti del datore di lavoro. Fin dall'anno 1997 il RLS viene liberamente eletto tra i lavoratori, escluso ovviamente il datore di lavoro, ma la sua elezione non è un obbligo: i lavoratori possono lecitamente decidere di non eleggere alcun RLS, ed in questo caso il datore di lavoro deve rapportarsi soltanto con il cosiddetto RLST, Rappresentante "Territoriale", individuato - per comparto di appartenenza - a livello di comitati paritetici territoriali (gli organismi formati localmente da associazioni datoriali e sindacali).

Nel condominio nessuno dei due articoli citati (art. 18 del d.lgs 626/94 e art. 47 del d.lgs. 81/2008) ha mai avuto ed ha rilievo: **la figura del RLS nel condominio non esiste**. Nel primo caso, perché il decreto 626 era applicabile solo nei casi espressamente previsti, e cioè parzialmente agli art. 21 e 22, e non quindi all'art.18; nel secondo caso perché (come all'art. 3 comma 9 del d.lgs. 81/2008) nei confronti dei lavoratori di condominio trovano applicazione gli obblighi di informazione, formazione, dispositivi di protezione individuale e attrezzature conformi al decreto, e niente altro. La figura del RLS non è mai stata prevista dalla legge nel condominio e nessuna comunicazione all'INAIL è quindi necessaria per un condominio con dipendenti.

**Nello studio professionale** invece, purchè siano presenti lavoratori inclusi nella definizione di cui all'art. 2 comma 1 lett. a del d.lgs. 81/2008, il nominativo del RLS eletto entro il 31 dicembre 2008 deve essere comunicato all'INAIL entro il 16 maggio 2009, a pena di sanzione. Nel caso (lecito, come spiegato) in cui i lavoratori abbiano liberamente deciso di non eleggere alcun RLS, dovendo quindi l'azienda riferirsi ad un RLST, oppure nel caso in cui l'attività lavorativa abbia avuto inizio dopo il 31 dicembre 2008, non deve essere effettuata alcuna comunicazione. A tal proposito si segnala anche il [comunicato congiunto](#) INAIL-CNA-Confartigianato-Casartigiani-Claai in data 2 aprile 2009.

Come conclusione e per maggiore chiarezza, riepiloghiamo.

- Il professionista amministratore di immobili deve comunicare all'INAIL il nominativo del RLS del proprio studio, se sono presenti lavoratori di cui all'art. 2 comma 1 lett. a del d.lgs. 81/2008 e se il RLS è stato eletto prima del 31 dicembre 2008. Non deve comunicare nessun RLS se l'elezione è avvenuta dopo il 31 dicembre 2008, oppure se i lavoratori non hanno eletto tra di loro la figura del RLS.
- Il professionista amministratore di immobili, in qualità di amministratore di un condominio con dipendenti, non deve comunicare nulla perché il RLS è figura non richiesta per i lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati (art. 3 comma 9 del d.lgs. 81/2008). *En passant*, meglio precisare che per il condominio senza dipendenti il problema in esame non ha ovviamente alcun rilievo né attinenza.

## Quesito: corsi di formazione obbligatori per amministratore e portieri di condominio?

*Oggetto: adeguamento L. 81/08 - La presente per chiedere aggiornamento sui corsi obbligatori per il datore di lavoro, in questo caso l'amministratore, e i dipendenti, in questo caso i portieri, in base alla Legge in oggetto.*

Per rispondere al quesito in maniera completa, allo stato delle conoscenze e delle interpretazioni, è necessario rifarsi al decreto legislativo 626/94 e s.m.i., che prevedeva (all'art.1 comma 3) l'applicabilità ai "lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato" dei soli "casi espressamente previsti". I casi previsti erano l'art.21 comma 2 (che rimandava al comma 1 lettere a, b e c) e l'art.22 comma 1, e riguardavano soli obblighi di informazione e formazione. Il tutto confermato, se ce ne fosse stato bisogno, dalla sentenza di Cassazione Penale n.6426 del 3 giugno 1998.

Nessuna figura, tra quelle introdotte dal decreto 626 e che qui non si illustrano per brevità, era da prevedersi nel condominio in caso di presenza di portieri o affini: né il RSPP, né il RLS, né gli addetti alle emergenze e al pronto soccorso. Nessun corso era quindi necessario per l'amministratore di un condominio con portiere, mentre al portiere andava fornita la "formazione sufficiente ed adeguata" di cui all'art.22, anche sulla base di quanto previsto all'art.21 comma 1 lettere a, b e c.

Il decreto 626 nel maggio 2008 è stato abrogato dal decreto legislativo 81/2008, impropriamente "testo unico" per la sicurezza sul lavoro. Il nuovo decreto fa riferimento ai lavoratori di condominio solo all'art.3 comma 9, che recita: "*Nei confronti dei lavoratori a domicilio di cui alla legge 18 dicembre 1973, n.877, e dei 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.*"

Il decreto 81 prevede moltissimi obblighi – e tutti onerosi – per un generico datore di lavoro che sono, riassumendo in modo estremamente sintetico e non approfondito:

- eseguire la valutazione di tutti i rischi (compresi, per esempio, i rischi chimici, da rumore, da vibrazioni, che richiedono competenze specialistiche precise);
- redigere il documento di valutazione dei rischi o in alternativa un'autocertificazione, se i lavoratori non superano le 10 unità;
- eliminare o ridurre i rischi secondo il progresso tecnologico;
- nominare il RSPP;
- nominare l'addetto alla gestione delle emergenze;
- nominare l'addetto al primo soccorso;
- nominare nei casi previsti il medico competente;
- promuovere l'elezione del RLS tra i lavoratori;
- formare con corsi di formazione dal contenuto e dalla durata normati tutte le figure nominate e/o elette;
- fornire i necessari dispositivi di protezione;
- fornire attrezzature conformi alla legge;
- fornire informazione e formazione a tutti i lavoratori.

Il d.lgs. 81/08 è entrato in vigore il 15 maggio 2008; non esiste alcuna circolare ministeriale (né ovviamente sentenza) che permetta di confermare se l'art.3 comma 9 sia da intendersi in modo esclusivo per i lavoratori in esso citati. D'altra parte si ritiene ingiusto considerare applicabili al "datore di lavoro" di condominio (cioè l'amministratore pro-tempore) tutti gli obblighi sopra elencati, poiché una previsione normativa chiara il decreto 81 la fornisce, sulla strada tracciata dal decreto 626; non si può infatti ignorare l'art.3 comma 9, che recita: "*Nei confronti... dei 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... tali attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III.*"

In sostanza **è indubbio che il condominio debba fornire informazione, formazione, dispositivi di protezione ed attrezzature "a norma"**. Quindi, per rispondere al quesito, il lavoratore di condominio ai sensi del d.lgs. 81/08 deve frequentare un corso di formazione sui contenuti indicati negli articoli 36 (commi applicabili ai lavoratori di cui all'art.3 comma 9) e 37.

Al contrario, non si può evincere palesemente dal testo di legge che siano da considerarsi obbligatorie altre spese per il condominio, derivate per esempio dalla frequenza a corsi di formazione per RSPP, addetti alle emergenze, RLS, o dalla nomina di figure professionali esterne, perché qualunque figura nata con il decreto 626 e confermata dal decreto 81 – allo stato attuale delle interpretazioni ed applicando con cautela e rigore i testi di legge – appare come non richiesta per i lavoratori di condominio. Di conseguenza si deve concludere che nessun corso è richiesto all'amministratore di condominio quale "datore di lavoro" di dipendenti condominiali.

(8 aprile 2009 - risposta a quesito proveniente da Anaci Como)

**millescale.it**

n.50, maggio 2009

## Le 10 regole per un condominio concretamente sicuro

(testo pubblicato sul numero di aprile 2009 de l'amministratore, rivista edita da [Anaci Milano](#))

Al di là degli adempimenti formali (per i quali detta legge l'art.26 del d.lgs. 81/08), dieci basilari regole di buon senso e di facile applicazione per un condominio che non faccia male alle persone. Perché prima delle teorie e delle ipotesi, prima anche delle interpretazioni accademiche e delle conferenze stampa demagogiche, i problemi concreti nel condominio dell'anno 2009 sono gli stessi degli anni Cinquanta: le scalette che ballano, le ringhiere basse, i pavimenti rotti... In attesa dell'imminente testo correttivo al decreto legislativo 81/2008, ecco dall'esperienza pratica di tutti i giorni le dieci regole per un condominio concretamente sicuro.

1. Buttare via tutte le **scalette portatili** che giacciono, vecchie ed insidiose, nelle parti comuni (cantine, solai, ripostigli, locali tecnici, guardiole eccetera): è l'unica maniera per essere sicuri che nessuno le usi anche occasionalmente per lavori condominiali.
2. Verificare che i **percorsi comuni** abbiano pavimenti piani, integri, senza insidie per cattiva manutenzione (le cantine! i solai!), né rialzi e/o gradini poco visibili, né ostacoli per la testa; e che siano bene illuminati dall'impianto condominiale.
3. Verificare che tutte le **rampe di scala** abbiano un corrimano, oppure un parapetto a cui reggersi con facilità, e che i gradini non siano scivolosi o costruttivamente insidiosi (per forma e/o materiali): nel quale caso mettere le strisce antiscivolo.
4. Controllare che le attrezzature del portiere siano complete degli accessori d'uso e in buono stato, che la **scala portatile** utilizzata sia integra e stabile e che il portiere non la debba usare su gradini, rampe di scale e balconi.
5. Domandarsi chi cambia le lampadine degli apparecchi illuminanti a soffitto e a parete. Per i lavori con **pericolo di sbandamento** la scala portatile va tenuta al piede da altra persona, che quasi sempre nel condominio manca: ci sono lavori che il portiere non può fare.
6. Comperare al portiere una **spazzola con prolunga** ed imporne l'uso per i vetri alti: meno il dipendente usa la scala portatile, meglio è.
7. Verificare che non siano facilmente accessibili luoghi sopraelevati privi di **parapetti alti un metro**; altrimenti dotarli di porte con chiave e vietarne l'accesso al portiere.
8. Controllare che le canne di caduta siano dotate di dispositivo terminale **bloccarifiuti**, così che il portiere possa cambiare i sacchi dell'immondizia senza rischiare infortuni e malattie.
9. Domandarsi se è stata fornita al portiere la **dotazione di sicurezza**: "cassetta" di primo soccorso, scarpe e stivali per neve antinfortunistici. E se il portiere ha frequentato il corso di formazione.
10. Fare mente locale sugli **impianti**: elettrico, di messa a terra, ascensore, antincendio, riscaldamento.... Tutto a posto, sostanza e forma?



## Solidarietà per l'Abruzzo

Appello a continuare le donazioni, vista la gravità dell'emergenza ed i tempi presumibilmente lunghi per il ritorno alla normalità, alla Croce Rossa Italiana alle coordinate indicate sul sito [www.cri.it](http://www.cri.it)

Banca Nazionale del Lavoro, causale: PRO TERREMOTO ABRUZZO  
IBAN: IT66C0100503382000000218020