

millescale.it

Sicurezza e salute dei lavoratori nel condominio - n.55, luglio 2010

Il condominio e la sicurezza sul lavoro:

**CONVERSAZIONI DI APPROFONDIMENTO
AD USO DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**

Milano, 21 e 23 settembre 2010

Due anni di "testo unico" : il punto sulla sicurezza sul lavoro nel condominio, nelle diverse interpretazioni

A poco più di due anni dalla pubblicazione del decreto legislativo 81/2008 - il cosiddetto "testo unico" sulla sicurezza nei luoghi di lavoro - è forse il caso di proporre una prima cronistoria riepilogativa delle diverse interpretazioni in tema di applicabilità al mondo condominiale, evitando di infilarsi nel ginepraio dei cantieri edili e limitando (si fa per dire) le analisi agli obblighi in materia di dipendenti e di appalti non edili. Si prenderanno in esame le interpretazioni istituzionali, quelle della stampa specializzata e quelle delle associazioni di amministratori e proprietari, senza considerare i redazionali promozionali allegati alle riviste e le note informative di tipo commerciale.

Dopo una primissima fase di incertezza, sembra ormai generalmente accettata l'interpretazione diciamo così "ministeriale", derivante dalle risposte fornite in più riprese dal Ministero del Lavoro ai quesiti sul tema. In base a questa lettura, per i dipendenti di condominio si applica solo il contenuto del comma 9 dell'art.3 e quanto ne consegue, mentre nei confronti degli appaltatori i contenuti dell'art.26 diventano obbligo giuridico solo nel caso in cui il committente sia anche datore di lavoro, cioè nei condomini con dipendenti. Nei condomini senza dipendenti il decreto è applicabile solo per i cantieri edili, perchè l'amministratore è solo committente e non anche datore di lavoro. Non è mai richiesta per il condominio la redazione del documento di valutazione dei rischi (DVR: documento il cui contenuto è normato dal "testo unico"), pur essendo necessario un processo di valutazione dei rischi, se è presente il dipendente di condominio, al fine di adempiere correttamente agli obblighi di cui all'art.3 comma 9. Non sono mai richieste le figure previste dal decreto per le realtà aziendali (RSPP, RLS, addetti, medico competente eccetera) nè quindi i corsi di formazione ad esse collegati.

Oltre alla "interpretazione ministeriale" è necessario anche notare una **tesi proposta in un convegno tenuto a Bergamo il 23 aprile 2010**, una cauta e sottile lettura dell'art.3 ("Campo di applicazione") che sintetizziamo, attribuendoci la responsabilità di eventuali errori di trascrizione del concetto giuridico: la tesi sostiene che, mentre il decreto 626/94 parlava esplicitamente

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](#)

leggi le [FAQ](#)

visita il [blog](#)

consulta [l'archivio](#)



scopri il [manuale](#)



[versione pdf](#)

di un'applicazione per i portieri limitata solo ai casi "*espressamente previsti*", in tutto l'art.3 del decreto 81/2008 esiste un solo esplicito caso di esclusione di obblighi ed è al comma 8 ("*con esclusione dei piccoli lavori domestici a carattere straordinario*"), comma che non riguarda i portieri di condominio; per tutte le tipologie di lavoratori vale il comma 4, che generalizza l'applicazione del decreto "*fermo restando quanto previsto dai commi successivi*", ma non escludendo nient'altro che quanto riportato al comma 8.

Quindi - e la deduzione siamo stati costretti a farla noi perchè nessun relatore al convegno si spinse oltre - per tutti i lavoratori di cui ai commi successivi al 4 il decreto si applicherebbe in pieno. Infatti, contestualizzando ai soli lavoratori di condominio, è evidente che non c'è una via di mezzo tra

--- **la soluzione 1)** : applicazione del decreto 81/2008 rigorosamente limitata dall'art.3 comma 9; e

--- **la soluzione 2)** : applicazione integrale del decreto 81/2008, e quindi obbligo di DVR o autocertificazione, RSPP, addetti, RLS, medico competente, procedure in caso di emergenze, ecc.

Questa tesi non spiega la valenza ed il significato che avrebbe, allora, il "*fermo restando*" del comma 4. Nè spiega perchè l'art.36 ("Informazione ai lavoratori") precisi al comma 3 che tra le informazioni da fornire ai lavoratori dell'art.3 comma 9 - i portieri appunto - non ci sono quelle di cui al comma 1 lettere b c d dello stesso art.36. Le lettere b c d riguardano le procedure di pronto soccorso, di lotta antincendio, di evacuazione lavoratori; riguardano i nominativi di addetti, di RSPP, di RLS, di medico competente. Perchè non bisogna comunicare quelle procedure e quei nominativi ai portieri? Se il decreto 81/2008 si applicasse tutto (come alla soluzione 2), le procedure e le figure ci dovrebbero essere e i nominativi andrebbero ovviamente comunicati ai lavoratori. Ma se si considera solo l'art.3 comma 9, con applicazione limitata a formazione, informazione, DPI e attrezzature, allora la formulazione dell'art.36 risulta chiara corretta e congruente.

Oltre alla tesi proposta a Bergamo dobbiamo sottolineare l'opinione del **dott. Giulio Benedetti**, magistrato alla Procura di Milano, secondo cui il "testo unico" ha cambiato il punto di vista legislativo, includendo tra i lavoratori da tutelare di cui all'art.2 comma 1 lett. a anche "*i lavoratori autonomi e i lavoratori che svolgono l'attività all'interno del contratto di appalto*". In questo caso quindi il committente di una qualunque opera diventerebbe automaticamente datore di lavoro dei lavoratori in appalto, con tutti, ma proprio tutti, gli obblighi che il d.lgs. 81/2008 prevede.

Non siamo giuristi, non siamo ufficiali di polizia giudiziaria. Non possiamo decidere che cosa è giusto e che cosa è sbagliato. Possiamo solo leggere la legge e farci un'idea, porre domande alle istituzioni di riferimento (gli organi di vigilanza sul territorio) e riferirne le risposte, evidenziare il sostanziale silenzio dei centri studi giuridici, considerare le diverse interpretazioni e (questo sì) giudicarle giuste o sbagliate, interessanti o trascurabili. Dovendo darci una linea di percorso, la nostra è sempre stata quella di essere **il più rigorosi possibile verso ogni testo di legge**, senza pretendere applicazioni generalizzate ed indiscriminate, soprattutto quando non si parla direttamente a chi potrebbe subire, per la nostra eventuale "cautela", un danno economico senza una reale maggiore opera di prevenzione degli infortuni. Una linea, la nostra, premiata dalle indicazioni ministeriali e degli organi di vigilanza, che non hanno mai contraddetto le affermazioni di questo sito. Quindi: massimo rigore nella lettura dei testi di legge ed esame attento, rispettoso ma critico, di ogni opinione, considerando che esistono da decenni codici, leggi e sentenze che precedono la sicurezza sul lavoro e che permettono, se rispettati, di avere immobili sicuri; senza dimenticare che la valenza giuridica ce l'ha solo la legge e che in dodici anni di decreto 626 le pronunce della Cassazione sul nostro tema si contano sul palmo di una mano. E non ci hanno smentito mai: anzi.

Da qui in poi, la cronistoria delle interpretazioni sui decreti legislativi 81/2008 e 106/2009. Buona lettura.

millescale.it

n.55, luglio 2010

Il decreto legislativo 81/2008

30 aprile 2008 - Viene pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 9 aprile 2008, n.81: "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro". Entra in vigore il 15 maggio 2008.

2 maggio 2008 - Escono su [millescale n.44](#) le prime interpretazioni in merito a quanto applicabile al condominio, basate sulla lettura rigorosa del testo di legge.

In sintesi, sono rilevanti solo l'art.3 comma 9 nei confronti dei dipendenti di condominio, se ne esistono, e l'art.26 nei confronti degli appaltatori, ma solo se il condominio ha dipendenti; oltre ovviamente a tutta la sezione sui cantieri edili (che in queste note per brevità di lettura non prendiamo in esame). Nel condominio non è mai richiesto il DVR (documento di valutazione dei rischi), nè l'esistenza di figure come il RSPP, il RLS, gli addetti alle emergenze, il medico competente; non sono quindi richiesti corsi di formazione per queste figure. In caso di assenza di dipendente condominiale l'amministratore, non essendo "datore di lavoro", non è soggetto agli obblighi di cui all'art.26 (tra cui la redazione del DUVRI) in caso di appalto.

A proposito dei dipendenti di condominio scrivemmo: "*la scomparsa della dicitura 'casi espressamente previsti' nel nuovo decreto potrebbe far gridare qualcuno all'applicabilità totale dell'intero decreto ai dipendenti di fabbricati*". Che facili profeti.

11 maggio 2008 - Il **Sole24Ore** si occupa di appalti nel nuovo decreto e [precisa](#) : "*Quando il committente è un datore di lavoro - dunque quando si tratti di appalti da eseguire all'interno di un'impresa - questo deve promuovere la cooperazione e il coordinamento*". Il giorno dopo lo stesso quotidiano, sotto al titolo "L'amministratore è responsabile", [afferma](#) che il documento unico di valutazione dei rischi (DUVRI) deve essere redatto dall'appaltatore.

21 maggio 2008 - **Confappi** pubblica un [riassunto](#) degli obblighi per il condominio aggiornato al nuovo decreto: "*In buona sostanza, in condominio si applicherebbe una 'sicurezza lavoro' semplificata. Per esempio, non sarebbe necessaria la nomina responsabile servizi prevenzione e protezione, la stesura del documento di valutazione dei rischi, la nomina di medico competente, le comunicazioni alle A.S.L.-, eccetera*".

23 maggio 2008 - **Anaci Veneto** organizza il convegno "La sicurezza in Condominio come luogo e datore di lavoro". Negli [atti](#) si legge (pag.21): "*Già a partire dal 1 gennaio 1997 [cioè dall'entrata in vigore del d.lgs. 626/94 - ndr] era previsto che in caso di attivazione di un appalto l'Amministratore del Condominio (datore di lavoro) di qualunque opera si trattasse fosse tenuto, prima della firma del contratto, a consegnare all'appaltatore un documento (DVR)*".

A pag.40 inoltre si afferma che - vigente il d.lgs. 81/2008 - il DVR deve essere redatto per ogni condominio.

fine maggio 2008 - Sul [numero di maggio](#) della rivista 'l'amministratore' di **Anaci Milano**, nell'articolo "Il decreto 81 del 9 aprile 8 e la tutela dell'incolumità psico-fisica dei dipendenti del condominio", viene riportata la frase: "*Nei confronti dei portieri del condominio risultano applicabili, attesa l'ordinaria dimensione dei condomini e le mansioni svolte dai portieri, e secondo quanto disposto dall'art. 36, comma terzo, le seguenti disposizioni: (...) l'informazione sulle procedure che riguardano il primo soccorso, la lotta antincendio, l'evacuazione dei luoghi di lavoro...*"

Nello stesso numero della rivista compare anche la lettura delle novità del decreto secondo quanto riportato su [millescale n.44](#) .
I due articoli non sono concordi.

9 giugno 2008 - **Anaci Nazionale** ed Anacam, con un [comunicato stampa](#) congiunto, sostengono che il "testo unico" individua come datore di lavoro l'assemblea e non l'amministratore. Questa posizione viene ribadita anche negli interpelli e nei quesiti successivamente posti al Ministero, che nel luglio 2009 confermerà che il datore di lavoro di un dipendente di condominio è l'amministratore *pro tempore*.

24 giugno 2008 - **L'Anammi diffonde** ai suoi associati una circolare informativa sul decreto 81/08: "*Il Condominio, praticamente, deve individuare i rischi e i pericoli presenti in tutta la sua*

struttura; elaborare un apposito Documento, appunto, di Valutazione Rischi (DVV); nominare un Responsabile della Sicurezza (RSSP); Rendere edotti tutti i Fornitori che dovessero svolgere la propria attività nel Condominio (l'impresa di Pulizia scale, la Ditta che deve ristrutturare il Fabbricato, ecc...) circa tali rischi rilevati attraverso la consegna del DVV; Predisporre un piano sanitario".

7 luglio 2008 - Il **Sole24Ore**, parlando di ascensori e di art.26 del "testo unico", [sostiene](#) : "...non è rilevante il fatto se il condominio abbia o non abbia dipendenti, dovendosi porre l'attenzione sul rischio insito nel posto di lavoro e non in funzione della presenza di lavoratori propri del Condominio. Ciò è confermato, oltre che dalla giurisprudenza, da circolari esplicative del ministero per lo Sviluppo economico e in ultima analisi dal fatto che il nuovo Tu sulla sicurezza, all'articolo 3, comma primo, ne precisa l'applicabilità 'a tutti i settori di attività privati e pubblici e a tutte le tipologie di rischio', senza escludere da alcune previsioni il condominio e il servizio di portierato, come invece nel passato aveva fatto la legge 626/94".

agosto 2008 - Viene reso disponibile il nostro testo [Sicurezza sul lavoro nel condominio](#), prima pubblicazione specifica in Italia sul tema. Nel settembre 2009, a fronte delle modifiche al "testo unico" dovute al d.lgs. 106/2009, verrà realizzata la [seconda edizione](#) aggiornata. [Qui c'è il file](#) che aggiorna la prima edizione al contenuto della seconda.

settembre 2008 - Nell'articolo "La riforma della normativa di sicurezza del lavoro e di condominio", comparso sul [numero di settembre](#) della rivista 'l'amministratore' di **Anaci Milano**, si afferma l'obbligatorietà per il condominio della redazione del documento di valutazione dei rischi.

fine settembre 2008 - L'**Anaci nazionale** pone al Ministero del Lavoro il [primo di due interpelli](#) in tema di sicurezza e condominio. Ufficialmente dal ministero non arriverà alcuna risposta, fino al [convegno](#) dell'aprile 2009 e poi alle FAQ del [luglio 2009](#) ed infine alle risposte ai quesiti del Centro Studi Nazionale Anaci [dell'aprile 2010](#).

13 ottobre 2008 - Il **Sole24Ore** pubblica [l'articolo](#) "Ascensori, necessaria la valutazione dei rischi", nel quale si afferma: "Esaminando l'ipotesi del condominio con dipendenti, scattano gli obblighi di informazione e formazione disciplinati, rispettivamente, dagli articoli 36 e 37 del Tu, della consegna dei Dpi (Dispositivi di protezione individuale) in relazione alle effettive mansioni e attrezzature conformi ai requisiti di legge. Non è previsto, invece, specificamente, l'obbligo di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a), cioè la valutazione dei rischi ed elaborazione del documento della sicurezza, né quello di cui alla lettera b), cioè la designazione del Rspg (responsabile del servizio di prevenzione e protezione)."

16 ottobre 2008 - **Cassazione Civile**, sez. terza. Nelle motivazioni della [sentenza 25251](#) del 16 ottobre 2008, a chiusura di una vicenda che riguarda una caduta in un cortile condominiale risalente al luglio 1989, si legge: "... si segnalano, tra le leggi speciali ... il D.lgs. 9 aprile 2008, n.81 sulla frequenza obbligatoria da parte del portiere del corso d'informazione (sic) sui rischi, pronto soccorso e prevenzione incendi ...". La frase, peraltro neppure attinente al caso in giudizio, è in evidente contrasto con il [testo di legge](#), che non prevede informazioni nè su pronto soccorso nè su prevenzione incendi.

ottobre 2008 - La rivista 'Amministrare immobili' di **Anaci Nazionale** pubblica un inserto a cura del Centro Studi Nazionale dal titolo "Perplexità sul Testo Unico Sicurezza", contenente il testo dell'interpello appena inviato al ministero e la trascrizione senza commenti di alcuni articoli del d.lgs. 81/2008.

6 dicembre 2008 - Nella [risposta a un quesito](#), formulata in collaborazione con il **Centro Studi Anaci Liguria**, viene affermata la sanzionabilità del datore di lavoro ("il condominio è sempre datore di lavoro, ove impieghi subordinati o autonomi") per omessa adozione del documento di valutazione dei rischi.

gennaio 2009 - Ancora da 'Amministrare immobili'. "Una delle questioni di fondo è stata poi sollevata da Carlo Parodi del **Centro Studi Anaci nazionale**, che ha sintetizzato le questioni sulla sicurezza poste dall'Anaci al Ministero del Lavoro, esplicitando in particolare il dubbio sul fatto che l'amministratore sia o meno 'datore di lavoro' in caso di attività comunque svolte nell'edificio su committenza condominiale. La risposta, secondo Luigi Caiazza, è [senz'altro affermativa](#), con tutte le implicazioni che ne conseguono, ma la pronuncia finale del ministero è ancora attesa."

10 febbraio 2009 - **Anaci Milano** [risponde](#) a un quesito sull'obbligatorietà di DVR e DUVRI nei condomini:

"... Alla luce di quanto sopra, il DVR non è mai obbligatorio in condominio: 1) in assenza di dipendenti condominiali perché -ovviamente- non esiste la figura del "datore di lavoro" titolare dell'obbligo di legge; 2) in presenza di dipendenti condominiali perché (...) nessun documento è richiesto dall'art.3 comma 9: sono richieste formazione e informazione, per assicurare le quali un

processo di valutazione dei rischi è necessario, con la conseguente elaborazione di una relazione tecnica esplicativa. Ma non si può mai parlare di "obbligo di DVR" in un condominio, neppure con dipendenti; né, quindi, di sanzionabilità per assenza di DVR.

Analogamente il DUVRI non è mai obbligatorio nei condomini senza dipendenti, sempre per l'assenza di un committente che sia anche "datore di lavoro". E' invece obbligatorio nel caso in cui il condominio abbia dipendenti, a carico dell'amministratore che, quale "datore di lavoro committente", è tenuto ai sensi del citato art.26 comma 3 alla redazione del documento, specifica per ogni appalto ed in collaborazione con i datori di lavoro delle ditte esecutrici."

27 febbraio 2009 - In una [circolare Arai](#) si parla della necessità di iscrivere i portieri a un corso di aggiornamento "riferito alla nuova normativa sull'obbligo di poter (sempre da parte del portiere) svolgere le nuove procedure antincendio e pronto soccorso".

6 marzo 2009 - L'**Anaci nazionale** pone al Ministero del Lavoro il [secondo interpello](#) in tema di sicurezza e condominio.

aprile 2009 - [Inizia](#) la tragicomica vicenda della comunicazione all'INAIL del nominativo del RLS. L'obbligo, per le aziende soggette (e il condominio non lo è mai), sarebbe assolvibile fino al 16 maggio, poi fino al 16 agosto, ma il ministero e l'Inail fanno un po' di confusione ed alcuni consulenti vanno in crisi di ossigeno. [Qui c'è](#) un riassunto cronologico della vicenda.

aprile 2009 - Da 'Confedilizia Notizie', [aprile 2009](#) : "Per la proprietà immobiliare, niente DUVRI e obblighi connessi. Non si applica alla proprietà immobiliare, l'art.26 del d.lgs. 81/08. (...) In questo senso la Confedilizia ha acquisito un parere pro veritate da uno studio legale specializzato nella materia".

17 aprile 2009 - Dalla [presentazione](#) di un convegno organizzato da **Anammi** con Ispesl: "Un tema, quello della sicurezza, che tocca da vicino l'amministratore di condominio: questi, infatti, per legge, è da considerarsi il datore di lavoro di tutti coloro che operano professionalmente nei condomini (giardinieri, portieri, manutentori di vario tipo)".

Dal [resoconto](#) del convegno: " In tale ambito, diventa centrale l'elaborazione del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR), vale a dire il documento nel quale viene formalizzata l'analisi dei rischi effettivi per chi lavora negli spazi condominiali (portieri e operatori affini, come i custodi, i giardinieri, personale preposto alla vigilanza di piscina o campi sportivi).

Se è vero che nel decreto non è espressamente previsto l'obbligo di redigere tale documento tuttavia, ha sottolineato Magli [dirigente ISPESL - ndr] , 'ciò non esclude, per l'amministratore, l'obbligo di valutazione dei rischi presenti o possibili nel condominio, allo scopo di informarne in maniera esaustiva i lavoratori e fornire loro dispositivi di protezione ed attrezzature di lavoro adeguate'."

22 aprile 2009 - [Convegno](#) organizzato da 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. E parlano di sicurezza e condominio. [Sintetizzando](#):

- 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.

3 maggio 2009 - [Comunicato-stampa Anapi](#): " Ancora oggi ci ritroviamo a discutere di sicurezza sui posti di lavoro. Ed è per questo che nel caso dei condomini, il destinatario della normativa (D.lgs 81/2008) è il condominio datore di lavoro (con il portiere). (...) l'amministratore condominio (datore di lavoro) dovrà: entro il 16 maggio 2009, oltre che redigere il proprio documento di valutazione dei rischi con data certa, ..."

13 maggio 2009 - **Anaci Napoli**: "il Centro Studi Provinciale di concerto col Centro Studi Nazionale [informa](#):

- 1) L'amministratore non deve comunicare all'INAIL il nominativo del rappresentante per la sicurezza;
- 2) L'amministratore in qualità di datore di lavoro deve assolvere agli obblighi di formazione ed informazione nei confronti dei lavoratori dipendenti;
- 3) L'amministratore non è obbligato alla redazione del Documento di valutazione dei rischi (DUVR). (...) Ciò nonostante la valutazione dei rischi è consigliabile soprattutto ai fini di una corretta formazione ed informazione dei dipendenti condominiali.
- 4) In presenza di dipendenti condominiali solo in presenza di interventi connessi a contratti di appalto, d'opera o di somministrazione potrebbe essere obbligatoria la predisposizione del documento per ridurre i rischi da interferenze (DUVRI)."

18 maggio 2009 - [Informativa](#) agli associati dal **Centro Studi Nazionale Anaci**: " L'amministratore non è obbligato alla redazione del Documento di valutazione dei rischi (DVR)

previsto dall'art. 28 del TUS (...) pur esistendo la necessità di valutare il rischio e l'obbligo di poter dimostrare di aver rispettato il predetto obbligo di informazione. (...)

Il Dott. Pennesi ha evidenziato infine che solo in presenza di dipendenti condominiali è obbligatoria la predisposizione del documento per ridurre i rischi da interferenze (DUVRI) in occasione di interventi connessi a contratti di appalto, d'opera o di somministrazione. (...) Ad ogni buon fine il Centro Studi Nazionale ritiene che, ai sensi del D. Lgs. n. 81/2008, sia applicabile il relativo art. 26, con conseguente obbligo di verificare la regolarità delle imprese alle quali vengono affidate opere in appalto."

maggio 2009 - La rete PrevenzioNet, composta da **CCIAA, AUSL e associazioni imprenditoriali della provincia di Modena** [risponde ad un quesito](#) sui condomini senza dipendenti: non sono soggetti al d.lgs. 81/2008, salvo il caso dei cantieri edili. La stessa risposta verrà replicata [nell'ottobre successivo](#). Nell'agosto 2009 PrevenzioNet fornisce anche una [risposta sui portinai](#), senza però tenere in considerazione l'art.3 comma 9 del decreto 81/2008.

16 giugno 2009 - Giornate di studio presso Anaci Lecco: è stato posto alla **ASL di Lecco** un quesito su DVR e DUVRI in condomini senza dipendenti. [Risposta](#) : "non essendovi presenza di personale alle dipendenze" non c'è alcun obbligo.

22 giugno 2009 - Il **Sole24Ore** pubblica ["Portieri: sicurezza d'obbligo"](#) : "Vediamo di fare un po' di chiarezza in materia di sicurezza e condominio.(...) il condominio-datore di lavoro è tenuto all'osservanza degli obblighi previsti dall'articolo 26 del Dlgs 81/2008, in presenza di un'impresa (ad esempio per la manutenzione dell'ascensore)? La risposta dipende dalla presenza del portiere. Se c'è il portiere si applica l'articolo 26 e dunque va compilato il Duvri (Documento di valutazione dei rischi interferenti). Se non c'è il portiere, a nostro giudizio, ma la dottrina sul punto è divisa, le disposizioni di cui all'articolo 26 non sono applicabili al condominio senza dipendenti, posto che gli obblighi ivi previsti fanno capo al datore di lavoro, (...). Poiché l'articolo 26 si indirizza al datore di lavoro - che diventi committente di appalti non edili - non sussistono, a nostro parere, nel condominio senza dipendenti, gli obblighi di verifica previsti dalla norma e, in particolare, l'obbligo di predisporre il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (Duvri)..."

1 luglio 2009 - Pagina su [ItaliaOggi](#) a cura di **Confedilizia**: "Condomini e sicurezza, niente documenti valutazione e rischi. Contrariamente a quanto riportato da alcuni giornali, si torna a segnalare, come peraltro già fatto su queste pagine, che il condominio (datore di lavoro) ha solo l'obbligo di informare e formare i propri dipendenti e di dotarli degli idonei dispositivi di protezione individuale (Dpi), non dovendo invece procedere alla redazione del documento di valutazione dei rischi (Dvr) e alla redazione del documento di valutazione dei rischi da interferenze (Duvri)."

luglio 2009 - Il **Ministero del Lavoro** pubblica sul sito lavoro.gov.it una serie di FAQ (Frequently Asked Questions - cioè domande frequenti) sui temi relativi alla sicurezza sul lavoro, tra i quali un breve [file in pdf](#) inerente il condominio ed il decreto legislativo 81/2008.

Sintetizzando:

- 1) Se c'è un dipendente nel condominio, per la sua tutela si applica solo l'art.3 comma 9.
- 2) Se c'è un dipendente nel condominio, il datore di lavoro è l'amministratore.
- 3) "Sul condominio come luogo di lavoro per il personale delle ditte appaltatrici la titolarità degli obblighi di sicurezza di cui al d.lgs. n. 81/2008 dipende dalla qualificabilità o meno del condominio come datore di lavoro."
- 4) Per quanto detto al punto precedente, esistono condomini non qualificabili come datori di lavoro.
- 5) Nei lavori edili il committente è l'amministratore (e per estensione anche nei lavori non edili - ndr)
- 6) Se c'è un dipendente nel condominio è necessario il DUVRI.

Queste risposte risalgono al mese di luglio, ma vengono pubblicate sul sito ministeriale solo nel mese di settembre, a decreto 81/2008 ormai modificato dal nuovo decreto 106/2009.

millescale.it

n.55, luglio 2010

Il decreto legislativo 106/2009

5 agosto 2009 - Viene pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 3 agosto 2009, n.106: "Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro". Entra in vigore il 20 agosto 2009.

12 agosto 2009 - Escono su [millescale n.51](#) le prime interpretazioni sul decreto 106 in merito a quanto applicabile al condominio: nessuna novità per i dipendenti condominiali, nessuna novità per i condomini senza dipendenti, alcune modifiche all'art.26 (e molte novità per i cantieri edili, ma in queste note non ce ne occupiamo).

16 ottobre 2009 - In occasione di una riunione del **Centro Studi Anaci Lombardia**, [relazione](#) del dott. Benedetti, magistrato della procura di Milano: "Una recente dottrina tende a ridurre gli obblighi sanciti nei confronti del datore di lavoro dalla normativa di prevenzione sul lavoro all'interno del condominio senza dipendenti, vale a dire che per tale teoria tale luogo è dotato di una extraterritorialità giuridica contro la quale si infrange il dettato del d.lvo n. 81/2008 e del d.lvo n. 106/2009. Detto intendimento, se pure risponde ad un'inconfessata necessità di semplificazione dell'interprete di fronte alle novità legislative dell'ultimo biennio, è priva di fondamento giuridico.

Invero le definizioni civilistiche sopra esaminate di datore di lavoro e di dipendente sono del tutto abbandonate dal d.lvo n. 81/2008 il quale contiene ben diverse affermazioni. (...)

In particolare l'art. 2, comma primo lettera a), del d.lvo n. 81/2008 afferma espressamente che è lavoratore il soggetto appartenente ad una cooperativa che, anche di fatto, presta la sua attività per conto della società e dell'ente stesso. Tale soggetto è quello che maggiormente ed usualmente svolge la sua attività lavorativa all'interno del condominio quale portiere, giardiniere, addetto ai servizi ed agli impianti tecnologici, all'attività di giardinaggio e di rimozione dei rifiuti, all'attività di piccola manutenzione, anche in regime di contratto di appalto prevista dal successivo articolo 26."

ottobre 2009 - "[Questo vademecum](#) è stato redatto in collaborazione tra **Ordini e Collegi Professionali**, **Collegio Costruttori Edili dell'Associazione Industriali**, **SPSAL AUSL**, **Comune di Reggio Emilia** - Servizio Edilizia Privata, **Provincia di Reggio Emilia**, con l'intento di fornire ai Committenti e ai Responsabili dei Lavori, uno strumento operativo (interattivo), basato su domande e risposte, che li supporti nell'ottemperare agli obblighi previsti dalla legge."

La guida prende in esame sia i cantieri edili che i lavori non edili tramite un menu interattivo con percorsi guidati. Per esempio:

pag.3) *committente pubblico o privato ? scegliamo privato --->*

pag.4) *si devono eseguire lavori edili: si o no ? scegliamo no --->*

pag.5) *committente datore di lavoro o committente privato cittadino ? scegliamo committente privato cittadino --->*

pag.7) *Nessun obbligo a carico del committente relativamente alla sicurezza.*

ottobre 2009 - Il **Centro Studi Anaci Nazionale** pone nuovi quesiti al Ministero del Lavoro sui dipendenti condominiali, sui condomini senza dipendenti, sugli obblighi verso gli appaltatori. A questi quesiti verrà data dettagliata risposta nell'aprile 2010.

ottobre 2009 - Viene reso disponibile il *libriccino blu*, la seconda edizione di [Sicurezza sul lavoro nel condominio](#) aggiornata con i contenuti del d.lgs. 106/2009.

22 ottobre 2009 - [Secondo Anaci Bologna](#) il Ministero ha confermato che è "obbligatorio il DVR-DUVRI nei condomini con dipendente da notificare anche alle aziende fornitrici e appaltatrici. Rimangono comunque a carico dell'Amministratore del condominio senza dipendente gli obblighi generali di coordinamento e informazione alle aziende fornitrici e appaltatrici ai sensi dell'art.26". Viene allegato [un link](#) con le risposte ministeriali di luglio 2009.

30 ottobre 2009 - Un geometra di Bologna durante una lezione sul "testo unico" presenta una risposta ricevuta dal Ministero, che conferma che il DUVRI non è richiesto ai condomini senza dipendenti perchè l'art.26 non è applicabile. Slide n.7 della [presentazione](#) messa a disposizione sul sito di **Anaci Regione Emilia-Romagna**.

1 dicembre 2009 - **Centro Studi Anaci della Regione Emilia Romagna**: "...A [parere](#) di questo Centro Studi quindi, da ciò deriva che il condominio che NON sia datore di lavoro nel senso più ampio del termine (...) NON è obbligato alla redazione del Documento di VR in forma scritta come definito dall'art.17, ma alla sola valutazione dei rischi secondo le disposizioni generali previste dall'art.15 comma 1°. (...) Per quanto invece attiene al condominio CON dipendente, il problema non si pone in quanto è l'art.17 che obbliga SEMPRE il datore di lavoro alla redazione del DVR. (...)"

18 dicembre 2009 - Dal [verbale](#) dell'incontro tra **magistrati della Procura di Torino e tecnici delle ASL** provinciali di Torino: "L'articolo 3 definisce infatti, per una serie lavoratori 'atipici' delle limitazioni e delle deroghe all'applicazione generale della normativa e nel caso specifico quindi per i lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati si applicano solo le tutele richiamate dall'articolo 3 comma 9".

Molto interessante è anche il secondo punto della nota finale, nel quale si evidenzia che esiste un datore di lavoro dei dipendenti di condominio diverso dai datori di lavoro delle imprese appaltatrici. Logico, ma non la stessa cosa che [pareva essere stata affermata](#) in un convegno dei primi di ottobre dal dott. Raffaele Guariniello, che all'incontro Procura-Asl del 18 dicembre è

presente.

dicembre 2009 - Dalla relazione del direttore del **Centro Studi Nazionale Anaci** (pubblicata in "Amministrare immobili" del gennaio 2010): "...il CSN ha predisposto un [interpello](#) trasmesso al Ministero del Lavoro in data 6 marzo 2009 in ordine al quale sembra che... ancora non siano state costituite le Commissioni per provvedere alle risposte. Su questa rivista e sul sito è stata poi pubblicata un'[informativa](#) per gli associati a seguito di alcune precisazioni rese dal Direttore generale per l'attività ispettiva Dott. Pennisi in occasione di uno specifico [convegno](#). (...) A seguito di un incontro con l'anzidetta Direzione attività ispettiva (dott. Fantini) sono stati di recente trasmessi, con la collaborazione di Moretti, Pazonzi e Salciarini, alcuni quesiti specifici per dare qualche certezza in più agli associati e consentire una uniformità operativa al riguardo".

febbraio 2010 - La **Regione Veneto**, Direzione Generale Prevenzione, diffonde on-line [un file](#) che raggruppa due quesiti su sicurezza e condominio, nel quale si spiega che i lavoratori che rendono l'amministratore datore di lavoro sono coloro che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei fabbricati (art.3 comma 9 d.lgs. 81/2009). "Non rientrano nella fattispecie testè menzionata le attività svolte in appalto ai sensi dell'art.1655 del codice civile. (...) Gli amministratori di condominio che non sono datori di lavoro nei termini del D.lgs. 9 aprile 2008, n.81 non sono, pertanto, tenuti ad elaborare nè il DVR, nè il DUVRI". Il documento è [indirizzato agli uffici delle ASL](#) che si occupano di sicurezza sul lavoro.

10 aprile 2010 - Nel convegno organizzato dalla **Anaci di Barletta, Andria e Trani**, un dirigente ASL [precisa](#) (slide 24) che l'amministratore di condominio non è sanzionabile per gli obblighi di cui all'art.18 del decreto 81/2008 in capo al datore di lavoro, tra i quali vi è la redazione del DVR. Ovviamente, prosegue, deve sempre essere rispettato il principio del *neminem laedere* (articoli 2043 e seguenti del codice civile) e, in caso di condotta colposa, all'amministratore possono essere contestati gli articoli 589 e 590 del codice penale.

20 aprile 2010 - Il **Ministero del Lavoro** finalmente risponde ai quesiti posti dal Centro Studi Nazionale Anaci. Le risposte vengono inserite in un [nuovo file](#) di FAQ, che sostituisce, confermandone la sostanza, quello di luglio 2009. [Sintetizzando](#):

- 1) Per la tutela del dipendente del condominio si applica solo l'art.3 comma 9, per rispettare il quale è necessaria la valutazione dei rischi, ma non è necessario redigere il DVR.
- 2) Anche per l'informazione al dipendente è necessario seguire rigorosamente quanto riportato nell'art.3 comma 9.
- 3) Nei confronti dei lavoratori in appalto l'amministratore di condominio non si configura mai come "datore di lavoro", ma solo come committente.
- 4) Se sono previste interferenze in un condominio con dipendente è necessario il DUVRI, ma la sua redazione non solleva dal concreto obbligo di coordinamento con gli appaltatori.

maggio 2010 - Dopo la divulgazione delle nuove FAQ ministeriali sono usciti sulla stampa cartacea e on-line numerosissimi interventi che hanno riproposto i contenuti del ministero, sostanzialmente senza commenti. In un solo caso, il 10 maggio 2010, [un articolo](#) del **Sole24Ore** ha sollevato perplessità sulla questione del DUVRI, coerentemente con [precedenti articoli](#) dello stesso redattore Luigi Caiazza - ex dirigente ministeriale - che, addirittura, sostiene che l'art.26 non sia mai applicabile al condominio, con o senza dipendenti.

luglio 2010 - Ambiente&Sicurezza, rivista specializzata del Gruppo **Sole24Ore**, n.14/2010: nell'articolo dal titolo "Quali gli obblighi connessi ai contratti di appalto?", un ex dirigente ASL di Roma illustra l'art.26 del decreto 81/2008. In una nota a piè di pagina l'autore precisa che nell'art.26 non sono trattati "i rischi da interferenza che possono essere presenti quando imprese o lavoratori autonomi eseguono appalti in ambienti dove non si svolge attività lavorativa, come per esempio accade quando un amministratore di condominio o proprietario di complesso residenziale, entrambi senza lavoratori dipendenti, danno in appalto a datori di lavoro diversi la pulizia dei siti, la manutenzione degli ascensori e degli impianti di condizionamento. In questo caso (...) per gli eventuali rischi da interferenze il committente si dovrà attenere agli obblighi generali del codice civile".

8 luglio 2010 - La **Regione Piemonte** [risponde a un quesito](#): nel condominio senza dipendenti, a parte la casistica speciale dei cantieri temporanei e mobili, non è applicabile alcuna sanzione all'amministratore per violazioni di obblighi che il d.lgs. 81/2008 pone in capo alla figura di datore di lavoro, perché nella tipologia di condomini citata, mancando dipendenti condominiali, non sussiste alcun datore di lavoro.

organizza

Il condominio e la sicurezza sul lavoro: conversazioni di approfondimento

AD USO DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
(massimo 25 partecipanti)

DOVE: Milano, via Illirico 18

QUANDO: martedì 21 e giovedì 23
settembre 2010, ore 14,00-18,00

CONVERSATORE: ing. Cristoforo Moretti

PRENOTAZIONI: millescale@libero.it

MATERIALE PER PARTECIPANTI*:

- volume "*Sicurezza sul lavoro nel condominio*", seconda edizione
- volume "*Millescale 1999-2009 – Archivio storico sulla sicurezza dei lavoratori nel condominio*"
- documenti integrativi in formato .pdf
- attestato di partecipazione

DUE INCONTRI

PRIMO INCONTRO

Dove si parlerà di leggi e di sentenze, di obblighi e di competenze, di retorica e di strategia commerciale. Dove si indagherà sulla sicurezza degli studi professionali e si affronterà nel dettaglio la sicurezza condominiale, senza giri di parole e cercando procedure esecutive seriamente utilizzabili, usando le interpretazioni istituzionali e comprendendo acronimi come *DVR* e *DUVRI* e parolacce come *voucher*. E dove si capirà che l'amministratore non è un parafulmine, che la gestione delle emergenze in un condominio risponde ad una legge precisa e che i signori condòmini hanno una funzione, e quale.

E alla fine un po' di domande e tutte le risposte possibili.

SECONDO INCONTRO

Dove si descriverà come appaltare senza violare le leggi sulla sicurezza. Ovviamente si affronteranno i cantieri edili – committente, responsabili, coordinatori e tutto ciò che ne consegue in termini di obblighi e sanzioni e buone prassi – ma si parlerà anche con attenzione e scrupolo degli appalti non edili: pulizie, ascensori, impianti vari. Individuando gli articoli contrattuali, la documentazione da richiedere e quella sulla quale non si può transigere, seguendo leggi e buon senso. Non dimenticando le miriadi di piccoli lavori, edili e non edili, che si affrontano quotidianamente e che i convegni sul d.lgs. 81/2008 ignorano con disinvoltura.

E suggerimenti e consigli e collaborazione.

COSTO DI PARTECIPAZIONE: 100 euro + iva

* Il possesso dei volumi "*Sicurezza sul lavoro nel condominio*" e "*Millescale 1999-2009*" permetterà una riduzione di costo pari rispettivamente a **10** e **20 euro** + iva.

INFO: millescale@libero.it

