

# Professionisti|24

## EDILIZIA E IMMOBILI

 Stampa l'articolo | [Chiudi](#)

### Obblighi di sicurezza in condominio: i chiarimenti del Ministero del Lavoro

In risposta ad alcuni quesiti ricorrenti, il **Ministero del lavoro**, con nota pubblicata nella nuova sezione del sito internet dedicato alla sicurezza sul lavoro, **ha chiarito l'ambito di applicazione della normativa prevenzionale nel condominio ed ha enucleato i principali obblighi di sicurezza gravanti sui soggetti che operano all'interno delle aree condominiali.**

Il punto di partenza da cui occorre muovere è l'art. 2 del D.Lgs 81/08 che, alla lettera c), individua come azienda "il complesso della struttura organizzata dal datore di lavoro pubblico o privato" e, alla lettera t), indica come unità produttiva lo "stabilimento o struttura finalizzati alla produzione di beni o all'erogazione di servizi, dotati di autonomia finanziaria e tecnico funzionale".

Dalle definizioni sopraindicate emerge, quindi, che la condizione affinché si configuri **un'azienda o un'unità produttiva** è che nell'ambito di una struttura o di una organizzazione di un datore di lavoro vi siano dei lavoratori che svolgano una attività lavorativa.

Con riferimento al **condominio** è chiaro che questo sarà **equiparato ad un'azienda nel caso in cui adibisca del personale a svolgere attività lavorativa nel proprio ambito (ad esempio portiere, giardiniere, personale addetto alla pulizia o alla manutenzione, ecc.), e solo allora, assumendo l'amministratore condominiale la veste di datore di lavoro**, andranno rispettate le **disposizioni di cui al D.Lgs 81/2008 in tema di salute e sicurezza sul lavoro.**

Si ricorda, peraltro, che lo stesso Ministero aveva chiarito, successivamente all'emanazione del D.Lgs 626/94, con la circolare 5 marzo 1997, n. 28, che **il datore di lavoro nei condomini, ai fini dell'applicazione degli obblighi di sicurezza, va individuato nella persona dell'amministratore condominiale pro tempore. Nei condomini in cui non sia presente l'amministratore**, non essendone obbligatoria la nomina per essere **i condomini non più di quattro (Cfr. art. 1129 cod. civ.), gli stessi provvederanno a conferire ad un apposito soggetto le responsabilità previste all'art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 81/08.**

Quanto ai **soggetti passivi** destinatari della tutela, l'art. 3, comma 9, del D.Lgs 81/08 fa riferimento ai lavoratori che *"rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati"*, e quindi, oltre ai **portieri**, anche a **tutti i lavoratori subordinati** che prestino la loro attività nell'ambito di un condominio, purché con mansioni affini a quelle dei portieri (lavoratori addetti alla vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessorie degli stabili adibiti ad uso di abitazione o ad altri usi, lavoratori addetti alla pulizia e/o alla manutenzione degli immobili, dei relativi impianti ed apparecchiature e/o alla conduzione di impianti sportivi, spazi a verde, in quanto pertinenza di immobili e/o complessi immobiliari adibiti ad uso di abitazione o ad altri usi, lavoratori con funzioni amministrative). Da questi lavoratori vanno esclusi, ovviamente, quanti prestino la loro attività con contratto di lavoro autonomo. Ai sensi dell'art. 3, comma 9, del d.lgs. n. 81/2008, nei confronti dei *"lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati trovano applicazione gli obblighi di informazione e di formazione di cui agli artt. 36 e 37"*. Inoltre, sempre secondo la norma appena citata, *"ad essi devono 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"*.

Si ritiene inoltre necessario che nel condominio siano adottate tutte le **misure idonee** affinché i materiali, le apparecchiature e gli impianti elettrici messi a disposizione dei lavoratori siano progettati, costruiti, installati, utilizzati e mantenuti in modo da **salvaguardare i lavoratori da tutti i rischi di natura elettrica.**

Sul condominio, come luogo di lavoro **per il personale delle ditte appaltatrici**, la **titolarità degli obblighi di**

**sicurezza** di cui al D.Lgs 81/2008 dipende dalla **qualificabilità o meno del condominio come datore di lavoro**. Infatti, sul **condominio**, in persona del suo legale rappresentante, **gravano**:

a) gli obblighi previsti a carico del datore di lavoro nei confronti dei lavoratori subordinati del condominio;

b) in caso di affidamento dei lavori all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi all'interno della propria azienda, o di una singola unità produttiva della stessa, ai sensi dell'art. 26, la cooperazione e il coordinamento in merito all'attuazione delle misure di prevenzione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto;

c) il coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dei rischi cui sono esposti i lavoratori, con l'elaborazione di un unico documento di valutazione dei rischi (DUVRI) che indichi le misure adottate per eliminare o ridurre al minimo il rischio di interferenze, che deve essere allegato al contratto di appalto o di opera.

Tutti gli **obblighi di sicurezza gravano sui datori di lavoro aventi sede operativa nell'edificio**. **Diversamente, 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 81/2008 sui cantieri mobili o temporanei, l'amministratore è necessariamente qualificato come committente** e, come tale, assoggettato agli obblighi di cui agli artt. 88 e seguenti del medesimo testo normativo. L'art. 26, comma 2, lett. b), prevede poi a carico dei datori di lavoro un obbligo di *"informazione reciproca anche al fine di eliminare rischi dovuti ad interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva"*, mentre, ai sensi del successivo comma 3 dell'articolo citato, le disposizioni riguardanti la **redazione del DUVRI** non si applicano ai rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o dei singoli lavoratori autonomi. Alla luce di quanto sopra, non è richiesta la produzione integrale della **valutazione dei rischi ai fini della redazione del DUVRI da parte del legale rappresentante del condominio**.

E' chiaro tuttavia, tenuto conto che **il D.Lgs 81/08 si applica solo in caso di presenza di lavoratori nei luoghi di lavoro**, che **i condomini che non hanno personale dipendente o ad esso equiparato non sono tenuti ad elaborare il DUVR**.

Il condominio, tramite l'**amministratore**, ha infine l'**obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza antincendio**, con particolare riferimento all'ottenimento del **certificato di prevenzione incendi** nel caso in cui siano presenti, fra le parti comuni, attività specifiche che rientrano nell'ambito di applicazione del D.M. 16/02/1982, del DPR 37/1998 e norme collegate (centrale termica, autorimessa condominiale, impianto ascensore, edificio civile con altezza in gronda superiore a mt. 24,00, ecc.). Nel caso in cui nel condominio siano ubicate attività commerciali, produttive o di servizio, del singolo privato soggette al controllo antincendio, le relative procedure amministrative di controllo e di gestione non sono di pertinenza del condominio.

[Pierpaolo Masciocchi e Chiara Leboffe "La nuova sicurezza sul lavoro". Nuova edizione aggiornata al decreto correttivo 3 agosto 2009, n. 106.](#)