

FAQ su condominio e sicurezza sul lavoro

1. Chi e' il datore di lavoro nel condominio?

La presenza di un "datore di lavoro" nel condominio deriva dalla presenza di un "lavoratore" come definito all'[art.2](#) comma 1 lett.a del d.lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni. In presenza di un "lavoratore", il datore di lavoro nel condominio, come precisarono le circolari ministeriali n. [28/1997](#) e n. [30/1998](#), e' individuato ai fini degli obblighi con risvolti penali nell'amministratore *pro tempore*.

2. Chi e' il datore di lavoro nel condominio senza dipendenti?

Nessuno. L'assenza di dipendenti individuabili come "lavoratori" (cfr. faq n.1) comporta l'assenza di datore di lavoro.

3. Chi e' il committente nel condominio?

Nei confronti dei lavori commissionati dal condominio a imprese, ditte o lavoratori autonomi, il committente - inteso come la persona che assume le responsabilita' penali relative all'applicazioni delle leggi - e' individuato da consolidata giurisprudenza e dalla circolare ministeriale n. [41/1997](#) nel "*soggetto legittimato alla firma dei contratti di appalto per l'esecuzione dei lavori*". Quindi nell'amministratore *pro tempore*.

4. Quali sono gli obblighi di tutela per i dipendenti di condominio?

Se il condominio ha dipendenti soggetti a un contratto collettivo di proprietari di fabbricati (firmato tra associazioni di proprietari e da sigle sindacali), il d.lgs. 81/2008 si applica solo all'[art.3](#) comma 9: al dipendente vanno fornite formazione, informazione, abbigliamento e attrezzatura di sicurezza, il tutto previa una valutazione dei rischi in funzione delle mansioni e dei luoghi. Se invece il dipendente fosse soggetto a qualche altro tipo di contratto (turismo, terziario o altri), il decreto 81 si applicherebbe in tutta la sua interezza.

5. Quali sono gli obblighi di tutela nei confronti degli appaltatori per opere condominiali?

Bisogna distinguere due casi: i lavori edili ed i lavori non edili. Per i lavori edili si rientra in una precisa parte normativa del decreto 81, il titolo IV. Per i lavori non edili (pulizie, manutenzione impiantistica, giardinaggio ecc.) invece e' applicabile l'art.26 del decreto 81, se il condominio ha dipendenti.
Separiamo le questioni.

Lavori edili.

L'applicazione del [titolo IV](#) del decreto comporta che il committente di un cantiere edile qualsiasi deve:

- se il lavoro lo esegue una sola impresa, verificare l'idoneità tecnico professionale dell'impresa e, ma solo se il lavoro supera una durata lavorativa di 200 "uomini-giorno" (l'equivalente di tutte le giornate lavorative del cantiere), inviare la notifica preliminare a ASL e Direzione Territoriale del Lavoro;
- se il lavoro lo eseguono 2 o più imprese, verificare l'idoneità tecnico professionale delle imprese, nominare il coordinatore per la sicurezza, inviare la notifica preliminare a ASL e Direzione Territoriale del Lavoro.

Lavori non edili.

L'applicazione dell'[art.26](#) deriva necessariamente dalla presenza di un dipendente del condominio: se il condominio non ha dipendenti (cfr. [faq n.2](#)) non esiste datore di lavoro e non si applica l'art.26; e' comunque molto consigliabile verificare sempre l'idoneità degli appaltatori. La presenza di dipendente nel condominio invece comporta per il committente l'obbligo di: verificare l'idoneità tecnico professionale degli appaltatori (tramite certificato CCIAA e un'autodichiarazione); fornire dettagliate informazioni sui rischi presenti nel condominio, redigere il Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali (DUVRI), da condividere con tutti gli esecutori; inserire nel contratto i costi per la sicurezza. Se poi il lavoro non edile si svolge in ambienti confinati o luoghi sospetti di inquinamento, diventa cogente anche il DPR 177/2011.

6. Come si verifica l'idoneità tecnico professionale nei lavori edili?

Ottenendo precise documentazioni. In caso di pratiche edilizie (DIA, permesso di costruire o altro) il committente deve trasmettere al Comune una dichiarazione e la notifica preliminare, mentre il Comune acquisirà d'ufficio i Durc basandosi sulla notifica: in assenza di uno di questi documenti il titolo abilitativo e' automaticamente sospeso.

7. Quando si deve nominare il coordinatore per la sicurezza?

La nomina del coordinatore e' obbligatoria quando il lavoro edile prevede la presenza, anche non contemporanea, di 2 o più imprese, compresi i subappalti. La casistica per la nomina del CSP (coordinatore per la progettazione) o del CSE (coordinatore per l'esecuzione) e' appena più complicata, ma nella sostanza i compiti, complessivamente, non cambiano se i coordinatori sono due o se c'è solo il CSE. Se il lavoro lo svolge unicamente un'impresa, non e' necessario nominare il coordinatore per la sicurezza.

8. Quando e chi deve inviare la notifica preliminare?

L'invio e' richiesto tutte le volte che il lavoro edile prevede la nomina di un coordinatore per la sicurezza, oppure nel raro caso in cui una sola impresa esegua un lavoro che dura oltre 200 uomini-giorno. L'obbligo di invio della notifica, che deve **essere preliminare all'inizio**

dei lavori, e' in capo al committente. In Lombardia la notifica preliminare deve essere inviata obbligatoriamente in via informatica.

9. Qual e' il contenuto della notifica preliminare?

Il contenuto minimo (cioe' quello che bisogna comunicare per legge) della notifica e' indicato [qui](#). L'assenza di notifica non e' sanzionata direttamente; nei casi di lavori soggetti a pratiche edilizie il mancato invio della notifica comporta la sospensione del titolo abilitativo (cfr. [faq n.6](#)).

10. Che cosa e' il DURC?

E' il Documento di Regolarita' Contributiva che le imprese ed i lavoratori autonomi che partecipano a un lavoro edile devono produrre al committente. E' un documento rilasciato da INPS, INAIL o Casse Edili ed ha una validita' di 90 giorni, fino al 31 dicembre 2014 estesa a 120 giorni (l'estensione da 90 a 120 giorni e' avvenuta con decorrenza 21 agosto 2013, causa "decreto del fare": d.l. 69/13 convertito con modificazioni nella legge 98/13). L'assenza di DURC comporta la sospensione del titolo abilitativo nei casi di lavori soggetti a pratiche edilizie (cfr. [faq n.6](#)) ed anche la contestazione della mancata verifica positiva dell'idoneita' professionale (cfr. [faq n.5](#)). Questa contestazione puo' essere sollevata al committente, in caso di ispezione di ASL o Direzione Provinciale del Lavoro, anche nei casi di assenza di DURC in lavori non soggetti a pratiche edilizie.

11. E' possibile delegare responsabilita'?

L'amministratore, si e' detto, e' sempre datore di lavoro se ci sono dipendenti (cfr. [faq n.1](#)) ed e' sempre committente di lavori in appalto (cfr. [faq n.3](#)). L'unica possibilita' per l'amministratore *pro tempore* di delegare responsabilita' in un condominio e', nei soli casi di lavori edili, nominare formalmente un "responsabile dei lavori" secondo la definizione del d.lgs. 81/2008, [art.89](#). Questa figura, se la nomina avviene correttamente riportando nel dettaglio tutte le responsabilita' trasferite, si assume ai sensi dell'[art.93](#) tutte le responsabilita' del committente (fatta salva, ovviamente, la possibile *culpa in eligendo* del committente per aver scelto un cattivo responsabile dei lavori).

12. Quando sussiste l'obbligo di verifica della messa a terra ex DPR 462/2001?

Per gli edifici condominiali c'e' l'obbligo di verifica quando sono presenti nel condominio attivita' lavorative alla diretta dipendenza del condominio, come per esempio il portiere. Laddove nel condominio siano presenti altre attivita' professionali (es. studi professionali, attivita' commerciali, etc.) ogni datore di lavoro ha l'obbligo di richiedere la verifica dell'impianto di terra relativo alla propria attivita', indipendentemente dalla verifica dell'impianto di terra richiesta per il condominio. Nei casi in cui non si applica il DPR 462/2001, perche' non vi sono lavoratori dipendenti, e' comunque necessario mantenere in efficienza l'impianto di terra condominiale. A tal fine e' opportuno prevedere controlli periodici. (tratto da: [Guida alla sicurezza elettrica nel condominio](#) - Prosiel)

13. L'amministratore deve redigere il DVR?

No. A meno che il condominio non abbia alle dipendenze lavoratori con contratto collettivo diverso da quello dei proprietari di fabbricati.

14. L'amministratore deve redigere il DUVRI?

Dipende dai casi. Vedere faq n.5.

ANAP