

# LA SICUREZZA NEL CONDOMINIO

L'**amministratore di condominio** è una figura professionale che, per la natura complessa delle attività che è chiamato a svolgere, necessita sempre di più di competenze specialistiche e multidisciplinari, non ultime quelle relative alla **sicurezza sul lavoro**. Scopo di questo documento è fornire ai condòmini le informazioni principali per garantire tutela e maggiore consapevolezza delle **responsabilità in capo all'amministratore nella gestione delle attività lavorative in condominio**.

## Il Testo Unico sulla sicurezza

In Italia la legge che regola la sicurezza sui luoghi di lavoro (il c.d. *Testo Unico sulla sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro*) è il **D.Lgs. 81/08**. Il Testo Unico prevede che qualsiasi impresa, con anche solo un lavoratore, istituisca un ente aziendale che ha il compito di prevenire gli infortuni e le malattie professionali dei lavoratori, mediante una serie di attività continue i cui criteri minimi di riferimento sono dettati dalla legge.

Questo ente si chiama **Servizio di Prevenzione E Protezione (Spp)**, ed è composto principalmente da tre soggetti:

- Il **datore di lavoro (DL)**: colui che esercita i poteri decisionali e di spesa nelle attività aziendali.
- Il **responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP)**: è un tecnico con particolari requisiti e competenze che ha il compito di supportare costantemente il datore di lavoro sulle attività legate alla sicurezza in azienda.
- Il **medico competente (MC)**: è un medico specialista in medicina del lavoro e si occupa di prevenire le malattie professionali mediante protocolli e sorveglianza sanitaria.

Questi soggetti devono provvedere alla redazione del **Documento di Valutazione dei Rischi (c.d. DVR)**, ed attuare tutte le misure previste per prevenire e proteggere dagli infortuni e malattie professionali i lavoratori.

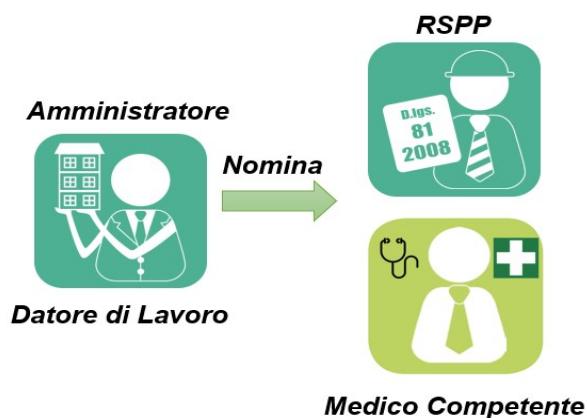
# Il ruolo dell'amministratore di condominio

In tutto ciò, quali sono i ruoli e le responsabilità dell'amministratore? In primo luogo l'amministratore, in qualità di titolare dei contratti di fornitura (di beni e servizi) all'interno del condominio, si configura come **committente**, pertanto è su di lui che ricade l'obbligo di qualifica dei fornitori ai sensi dell'art. 26 del Testo Unico.

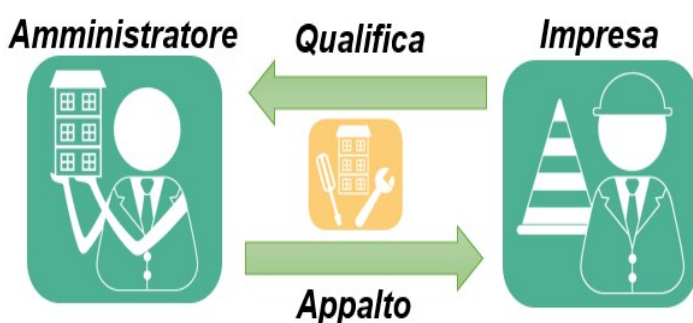
In particolare, il committente (nel nostro caso l'amministratore), prima di commissionare qualsiasi tipo di lavoro è obbligato a verificare i **requisiti tecnico professionali dell'impresa fornitrice**. Il processo di qualifica richiede l'acquisizione da parte dell'amministratore di una serie di evidenze documentali atte a provare la conformità dell'impresa nei confronti del D.Lgs. 81/08. Troppo spesso ci si ferma alla verifica del Durc e della visura camerale, tralasciando l'aspetto legato alla gestione della sicurezza (DVR, DUVRI, POS). È necessario quindi provvedere ad un'opportuna collaborazione tra le parti con l'adozione delle dovute misure, nonché ad una verifica dei requisiti più attenta rispetto alla semplice "autocertificazione", per esempio con l'acquisizione degli attestati dei lavoratori del fornitore, i contatti del Servizio di Prevenzione e Protezione etc.

Nella fattispecie, andiamo ad elencare tre casi in cui l'amministratore può trovarsi:

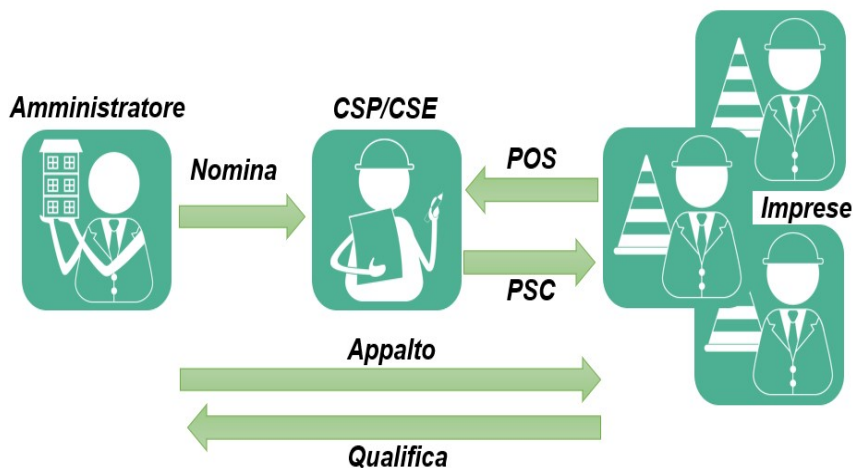
1. presenza di un contratto di lavoro subordinato all'interno del condominio (esempio, addetto portineria);
2. assegnazione di lavori in presenza di una sola impresa (esempio, manutenzione ordinaria/servizi);
3. assegnazione di lavori in presenza di più imprese nell'ambito di un cantiere edile (esempio manutenzione straordinaria).



Nel **primo caso** l'amministratore, si configura come un **datore di lavoro** ai sensi del D.Lgs. 81/08 ed è quindi obbligato ad istituire il sopra citato Servizio di Prevenzione e Protezione attuando le misure di tutela necessarie.



Nel **secondo caso**, l'amministratore si configura come **responsabile dei lavori**, e deve pertanto provvedere alla qualifica dell'impresa esecutrice prima dell'affidamento dell'incarico (in alternativa, l'amministratore può decidere di nominare un responsabile dei lavori conferendo per esempio incarico ad un professionista).



Nel **terzo caso** l'amministratore, pur configurandosi ancora come **responsabile dei lavori**, ha il compito di provvedere a nominare il **coordinatore per la sicurezza (CSP/CSE)**, che gestisce per suo conto gli aspetti legati alla sicurezza durante lo svolgimento dei lavori in cantiere.

## La qualifica dei fornitori

Prevedere da parte dell'amministratore un valido sistema di qualifica dei fornitori costituisce dei vantaggi:

- nei confronti dell'**amministratore** stesso: essere supportato da un Professionista che lo affianchi e gli indichi la soluzione più adatta, il rispetto delle norme e delle Leggi in vigore, nonché sollevarlo in molti dei numerosi ruoli di garanzia che si trova a dover rivestire
- nei confronti dei **condòmini**: l'attenzione dell'amministratore al tema della sicurezza è indice di professionalità e competenza. L'adozione di criteri precisi di qualifica tutela l'amministratore e l'assemblea in caso di incidente/infortunio;
- nei confronti dei **fornitori**: attuare un sistema di qualifica preciso e puntuale aiuta a filtrare le aziende più virtuose, e focalizza in modo preventivo l'attenzione sul tema della sicurezza, migliorandone così i livelli prestazionali.