

INFORMATIVA PER CONDOMINI ED AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO (D. LGS. 81/08, CEI EN 62305, DM 37/08, ecc.)

VALUTAZIONE DEI RISCHI

La tutela della salute e della sicurezza sul lavoro rappresenta una assoluta priorità per l'Italia, che con tale regolamentazione integrata con il D.Lgs 3 agosto 2009 n.106, c.d. "correttivo" al Testo Unico del 2008 ha perfezionato il disegno di riforma iniziato già nel 2007, equiparando l'Italia agli standard normativi internazionali ed europei.

Il testo di riferimento del D.lgs 81/08 e del "correttivo" del 2009 mirano a fornire, anche in ambito condominiale, l'effettiva chiarezza circa le responsabilità specifiche dell'amministratore di condominio, in modo da proporre una corretta condotta che tenga conto della sicurezza dei lavoratori; della copertura dal punto di vista civile e penale dell'amministratore e dei condòmini; della possibilità di evitare dei possibili contenziosi in sede di approvazione delle spese.

L'amministratore di Condominio può essere: datore di lavoro (art. 2TU); datore di lavoro con lavoratori che rientrano nel contratto collettivo proprietari fabbricati; Datore di lavoro-committente (art. 26 TU); committente di opere da svolgersi in cantieri temporanei o mobili, indipendentemente dal fatto che sia o meno datore di lavoro (artt. 89-90 TU).

L'art. 2 del Testo sulla sicurezza definisce "datore di lavoro" *"il soggetto titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore o, comunque, il soggetto che, secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione nel cui ambito il lavoratore presta la propria attività, ha la responsabilità dell'organizzazione stessa o dell'unità produttiva in quanto esercita poteri decisionali e di spesa..."*.

È evidente che quindi l'amministratore è quindi "datore di lavoro" quando vi è la presenza, nel condominio, di almeno un dipendente: portiere, giardiniere, custode ecc.

Il DVR "Documento di Valutazione dei Rischi" è uno dei documenti previsti dal d.lgs. 81/2008, art.17 comma 1 lettera a) e all' art.28 viene definito come la redazione sia a carico del "datore di lavoro", che deve dare data certa allo stesso, e che contiene la valutazione dei rischi specifica dei lavoratori di un'attività lavorativa.

Sulla necessità o meno per l'amministratore di condominio di redigere formalmente questo documento si suddividono i pareri.

Quindi, mentre in presenza di lavoratori dipendenti il processo di valutazione dei rischi "DVR" è sempre obbligatorio, in presenza di condomini senza dipendenti, invece la giurisprudenza ha analizzato diversi aspetti e facendo riferimento al Codice Civile e Penale e precisamente agli articoli 589 cp, 590 cp 2043 cc e seguenti, possiamo affermare che qualunque situazione presente nel condominio, che possa causare danno a terzi, deve essere comunicata necessariamente agli appaltatori secondo il principio del *"neminem laedere"*.

Con ciò possiamo affermare che l'attestazione dell'avvenuta valutazione dei rischi in un condominio senza portiere e, la conseguente comunicazione alle ditte appaltatrici, può essere garantita dalla redazione di un documento scritto di valutazione dei rischi e notificato alle ditte appaltatrici prima che le stesse inizino la loro attività.

Infatti proprio in merito a tale documento varie sono state le interpretazioni giurisprudenziali: l'amministratore è obbligato a redigere il DVR oppure no? Ebbene la Cassazione distingue tra ciò che è necessario e ciò che è opportuno.

Se per l'amministratore non vi è un obbligo per la redazione del DVR, in caso di infortunio, potrebbe essere fondamentale in fase difensiva, avere redatto tale documento.

VALUTAZIONE RISCHIO FULMINAZIONE

Per quanto inerente invece la Valutazione Rischio Fulminazione, con riferimento al decreto 37/08, art. 5, gli impianti di protezione da scariche atmosferiche rientrano nell'obbligo di progetto in edifici con volume superiore a 200 mc, previa verifica e quindi la VALUTAZIONE del rischio di fulminazione del fabbricato. Ai fini del Rischio di tipo 1 *"Perdita di vite umane"* indicato dalla Norme CEI EN 62305 l'obbligo di valutazione del rischio deriva, per le strutture di tipo civile residenziale non luoghi di lavoro, appunto dall'art. 5 comma "d" del decreto 37/08.

(Per i luoghi di lavoro l'obbligo deriva dal comma 1 "e" art. 80 D.Lgs. 81/08 e nello specifico dall' art. 84 dello stesso: *"Il datore di lavoro provvede affinché gli edifici, gli impianti, le strutture, le attrezzature, siano protetti dagli effetti dei fulmini realizzati secondo le norme tecniche."*)

L'articolo 5 comma 2 lettera "d" del DM 37/08 indica i casi in cui è obbligatorio il progetto da parte di un tecnico: *"impianti elettrici relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 mc".*

Secondo tale decreto viene stabilito quando ricorre l'obbligo di progetto di un impianto di protezione da scariche atmosferiche (LPS) e non l'obbligo di verificare se l'edificio necessita o meno di tale protezione.

Per capire se vi sia necessità o meno di realizzare un LPS, tuttavia, va eseguito un calcolo di verifica, indi per cui si può interpretare che serva tale valutazione per tutti gli edifici di volume superiore a 200 mc (corrispondente ad una superficie di neanche 70mq se l'edificio ha la classica altezza di 3m).

Inoltre la Norma CEI 64-8 (la norma quadro sulla sicurezza degli impianti elettrici) prescrive comunque che gli impianti elettrici siano dotati di misure di protezione contro le sovratensioni, dimensionabili solo dopo aver valutato il rischio di fulminazione, con il metodo previsto dalla Norma CEI EN 62305. Anche senza un esplicito obbligo giuridico l'amministratore dovrebbe comunque disporre del documento di valutazione del rischio.

Inoltre, sempre più sovente, capita che le assicurazioni non liquidino le pratiche assicurative aperte a causa di sbalzi di corrente, scariche elettriche, sovratensioni, fulmini, ecc. che avrebbero causato guasti a televisori, personal computer, antenne tv ed elettrodomestici di casa: l'assicurazione infatti richiederebbe all'amministratore di condominio di presentare/produrre tutta la documentazione che dimostri di aver valutato in maniera idonea eventuali rischi elettrici così come definito dal DM 37/08.

MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI – CANCELLI AUTOMATICI

La normativa sull'**automazione cancelli** è stata modificata dalla **Comunità Europea** con la "Direttiva 98/37/CE": la quale stabilisce che i **cancelli automatici** debbono essere considerati delle vere e proprie macchine, e che in quanto tali debbono rispettare ben precisi standard di sicurezza. Questo vale sia per gli impianti di nuova installazione sia per quelli già presenti, che devono essere adeguati se necessario.

Tra i "**cancelli o portoni motorizzati**" rientrano varie tipologie di automazione, quali:

- Cancelli scorrevoli
- Cancelli ad ante apribili
- Portoni basculanti
- Portoni sezionali
- Portoni avvolgibili
- Porte automatiche.

Gestione della sicurezza nel Condominio

Con la "recente" **Riforma del Condominio Legge 11/12/2012 n° 220**, pubblicata sulla **Gazzetta Ufficiale del 17/12/2012**, la responsabilità della corretta installazione o dell'adeguamento dei **cancelli automatici** all'interno di un condominio ricade sulla figura dell'**Amministratore di Condominio** o, in sua assenza, sui singoli **Condomini**.

Cancelli automatici: le certificazioni obbligatorie

Quando un **cancello dotato di sistema di automazione** viene installato, il fornitore è obbligato per legge a rilasciare un fascicolo tecnico che ne attesti la sicurezza. Questo fascicolo si compone di una serie di documenti:

- Dichiarazione CE di conformità dell'impianto;
- Disegno e schema elettrico del cancello automatico;
- Manuali tecnici di installazione e manutenzione;
- Istruzioni d'uso dell'impianto;
- Dichiarazioni di conformità dei singoli componenti;
- Registro di manutenzione dell'impianto, contenente tutti i riferimenti degli interventi effettuati, compresa l'installazione, le manutenzioni ordinarie, quelle straordinarie e le eventuali riparazioni e/o modifiche effettuate.

Per i cancelli automatici vige inoltre l'obbligo di verifica annuale per il corretto funzionamento in conformità alla direttiva macchine del Dlgs. 2010/17.

Il fascicolo tecnico e i successivi controlli sono necessari a garantire la sicurezza dell'**automazione cancelli** e a tutelare chi lo utilizza in caso di incidenti dovuti a un suo malfunzionamento.

La responsabilità dell'Amministratore di Condominio

La figura dell'Amministratore di Condominio è andata evolvendosi negli ultimi anni, assumendo sempre più responsabilità e doveri. Quando riceve il mandato da parte dell'assemblea di condominio, l'amministratore viene nominato rappresentante della collettività dei condomini: la sua nomina è assimilabile a una mandato di rappresentanza volontaria, su cui si fonda la responsabilità civile dell'amministratore di condominio.

La nuova normativa in vigore per quanto riguarda la gestione dei condomini stabilisce la responsabilità dell'**Amministratore** per quanto riguarda tutte le attività di pertinenza del condominio. Vediamole rapidamente:

- Sicurezza antincendio;
- Sicurezza impianti e installazioni;
- Sicurezza del condominio come luogo di lavoro.

In queste responsabilità rientra anche quella relativa alla sicurezza dei cancelli automatici, sia per quanto riguarda l'installazione sia per quanto riguarda la manutenzione dell'impianto.

L'Amministratore di condominio ha quindi l'obbligo di:

- Farsi rilasciare e conservare per 10 anni la documentazione relativa ai cancelli automatici;
- Richiedere l'adeguamento alla nuova normativa sui cancelli automatici, laddove fosse necessario, e comunque vigilare sulla manutenzione annuale che deve essere effettuata per legge.

La responsabilità dell'Amministratore di Condominio entra in gioco quindi non soltanto per quanto riguarda l'installazione, ma anche in fase di adeguamento e manutenzione dei cancelli automatici.