

## Obblighi e responsabilità del condominio in caso di lavori

Chiarimento del Ministero del Lavoro circa gli obblighi di sicurezza a carico del condominio in caso di affidamento lavori a terzi.

**Fonte: Punto Sicuro**

### Quali obblighi di sicurezza sono a carico del condominio?

Ai sensi dell'art. 3, comma 9, del D.Lgs. n. 81/2008, nei confronti dei lavoratori che rientrano del 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.

### Chi è tenuto ad adempiere agli obblighi di sicurezza che gravano sul condominio?

Il Ministero del lavoro e della previdenza sociale ha già chiarito, successivamente all'emanazione del D.Lgs. n. 626/94, con la circolare 5 marzo 1997, n. 28, che il **datore di lavoro nei condomini**, ai fini dell'applicazione degli obblighi attualmente previsti nel citato art. 3, comma 9, va individuato nella persona dell'**amministratore condominiale protempore**. La locuzione "*lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato*" va intesa, come specificato con la circolare 5 marzo 1998 n. 30, con riferimento, oltre che 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.

Si segnala che la individuazione del campo di applicazione delle disposizioni in parola andrà effettuata alla luce della definizione di "lavoratore" data dall'art. 2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 81/2008.

## **Quali obblighi gravano sul condominio in caso di affidamento di lavori a ditte appaltatrici o a lavoratori autonomi?**

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.

Infatti, sul condominio in persona del suo legale rappresentante gravano gli obblighi previsti a carico del datore di lavoro nei confronti dei lavoratori subordinati del condominio e, 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 e 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 previsti nel citato decreto 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. n. 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.

## **Redazione del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) e del Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali (DUVRI) da parte dell'Amministratore di Condominio.**

La Direzione Prevenzione della Regione Veneto, in risposta ad alcuni quesiti, fornisce chiarimenti in merito:

1. alla necessità o meno da parte dell'amministratore di condominio di procedere alla valutazione dei rischi all'interno dei condomini (con e senza dipendenti);
2. all'esistenza dell'obbligo di redigere il DUVRI nei condomini (con e senza dipendenti).

Secondo la regione gli amministratori di condomini che non sono datori di lavoro nei termini del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 non sono tenuti ad elaborare né il DVR né il DUVRI.

Si evidenzia come la figura del *dipendente*, in ordine all'applicazione delle disposizioni sulla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, debba essere inquadrata nella definizione di *lavoratore* ex art. 2, comma 1, *datore di lavoro* di cui alla lettera b) del medesimo articolo, nonché a quella di *azienda* di cui alla successiva lettera c).

Come si evince dalla disposizione richiamata, ai fini della configurazione della figura di lavoratore, si prescinde, sia dalla tipologia di fattispecie contrattuale che lega tale soggetto al datore di lavoro, sia alla presenza di qualsivoglia retribuzione, mentre l'elemento caratterizzante è costituito dallo svolgimento della prestazione lavorativa *"nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro"*.

Alla luce delle esposte considerazioni, si può affermare che il condominio viene equiparato ad un'azienda nel caso in cui adibisca uno o più lavoratori (ai sensi del richiamato art. 2 comma 1 lettera a) a svolgere attività lavorativa nel proprio ambito organizzativo (ad esempio portiere, giardiniere, personale addetto alla pulizia o alla manutenzione, ecc.) in tale ipotesi l'amministratore condominiale assume la veste di datore di lavoro ed è soggetto agli obblighi di cui al D. Lgs. 9 Aprile 2008 n.81.

Per i "lavoratori abilitati a svolgere attività lavorativa nell'ambito organizzativo del condominio" ai fini della configurazione dell'amministratore condominiale quale datore di

lavoro, si intendono i lavoratori “che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati” ex art. 3 comma 9 del D. Lgs. 81/08.

Non rientrano le attività svolte in appalto ai sensi dell’art. 1655 del codice civile (*“L’appalto è il contratto con il quale una parte assume con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di una opera o di un servizio verso un corrispettivo in denaro”*).

Nella descritta fattispecie l’amministratore condominiale/datore di lavoro sarà tenuto all’effettuazione della valutazione dei rischi ai sensi dell’art. 17, 28 e 29 del richiamato decreto legislativo.

Per quanto concerne il DUVRI, le condizioni che si devono verificare affinché sorga l’obbligo dell’applicazione dell’art. 26 sono: che il committente sia anche datore di lavoro e che i lavori affidati in appalto debbano essere svolti all’interno dell’azienda del committente o di una sua singola unità produttiva.

Pertanto nei caso di lavori affidati in appalto che debbano essere svolti nell’ambito del condominio l’amministratore/datore di lavoro si configurerà come datore di lavoro committente ed in tale fattispecie troveranno applicazione le disposizioni di cui all’art. 26 del D. Lgs. 81/08, con particolare riferimento a quelle che pongono in capo al datore di lavoro committente gli obblighi di cooperazione, coordinamento, informazione.

In tale situazione, ove sussista la possibilità di interferenza fra i rischi specifici esistenti nel condominio e le attività oggetto dell’appalto che ivi si svolgono, l’amministratore sarà tenuto all’elaborazione del documento di valutazione dei rischi nei termini di cui all’art.26, comma 3.

Nella diversa ipotesi di assenza di lavoratori che prestino la propria attività lavorativa nell’ambito dell’organizzazione del condominio, l’amministratore non è tenuto ad ottemperare alle disposizioni dell’art. 26 sopra citato ed in particolare non è tenuto ad elaborare il DUVRI.

Gli amministratori di condomini che non sono datori di lavoro nei termini del D. Lgs. 81/08 non sono pertanto, tenuti ad elaborare né il DVR, né il DUVRI.

In ultima istanza, si evidenzia che in caso di svolgimento delle attività di cui agli articoli 88 e 89 del D. Lgs. 81/08, dovranno trovare applicazione le disposizioni contenute nel Titolo IV (cantieri temporanei o mobili) del citato decreto, a prescindere dalla circostanza che l'amministratore condominiale si configuri o meno datore di lavoro.