



**PREVENZIONE IN CONDOMINIO
NUMERO DUE**

SETTE DOMANDE SUGLI APPALTI IN CONDOMINIO



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari
LOMBARDIA

Sistema Socio Sanitario



**Regione
Lombardia**

**ATS Milano
Città Metropolitana**

ATS Bergamo

ATS Insubria

PREMESSA

Definire un appalto

Non si può fare a meno di partire dalle definizioni di legge, che perimetrano il concetto di appalto insieme alle molteplici pronunce giurisprudenziali con cui si sono definiti principi e criteri per ottenere i risultati attesi, nel rispetto delle varie responsabilità.

Codice civile - Art. 1655 - Nozione

L'appalto è il contratto col quale una parte assume, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, il compimento di un'opera o di un servizio verso un corrispettivo in danaro.

Codice civile - Art. 1656 - Subappalto

L'appaltatore non può dare in subappalto l'esecuzione dell'opera o del servizio, se non è stato autorizzato dal committente.

Codice civile - Art. 2222 - Contratto d'opera

Quando una persona si obbliga a compiere verso un corrispettivo un'opera o un servizio, con lavoro prevalentemente proprio e senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente, si applicano le norme di questo capo, salvo che il rapporto abbia una disciplina particolare nel libro IV.

Dalla semplice analisi di questi tre fondamentali articoli emerge come l'appaltatore sia profondamente diverso dal subappaltatore, e come l'organizzazione imprenditoriale (art.1655 cc) sia l'unica per la quale si possa parlare di appalto, definendosi "contratto d'opera" (art.2222 cc) l'incaricare una persona che lavora prevalentemente "in proprio", senza subordinazione nei confronti del committente: impresa e lavoro autonomo, fin dal codice civile, sono entità del tutto separate e così saranno anche dal punto di vista della sicurezza sul lavoro.

Ancora, precisiamo subito come essere "**committente**", cioè stipulare un contratto d'appalto o un contratto d'opera, non rilevi in alcun modo sulla condizione di "**datore di lavoro**", che è relativa all'essere a capo di una organizzazione in cui uno o più lavoratori prestano la propria attività. Si può essere committenti e non datori di lavoro, e viceversa; se un datore di lavoro incarica una impresa o un lavoratore autonomo, diventa "**datore di lavoro committente**". Ma rivestire una delle due figure non comporta mai diventare automaticamente l'altra. Tenere a mente questi concetti ci verrà utile nel seguito.

A chi si rivolge e di che cosa tratta questo testo?

L'obiettivo di queste pagine è diffondere corrette modalità operative affinché un **amministratore di condominio o un proprietario immobiliare** sia in grado di gestire in sicurezza, e con modalità corrette, un intervento in appalto. Per questo fine verranno individuate **sette domande** fondamentali, alle quali si cercherà di rispondere nella maniera più semplice ed utile operativamente. E' quindi volontariamente esclusa l'analisi tecnica delle attività lavorative delle imprese, se non per le parti che competono anche ai proprietari o agli amministratori condominiali in qualità di committenti dei lavori.

Le sette domande sono:

- 1. Chi è il committente di un appalto?
- 2. Quali sono gli obblighi del committente di lavori edili o di ingegneria civile?
- 3. Sono trasferibili gli obblighi del committente?
- 4. Come si verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese esecutrici?
- 5. Quali obblighi ha il committente negli appalti non edili?
- 6. L'articolo 26 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. è sempre obbligo di legge in condominio?
- 7. Quali cautele si devono adottare sempre e comunque?

I criteri che hanno guidato la redazione di questo documento sono ispirati alle maggiori sintesi e chiarezza possibili, per un uso agile e concreto delle indicazioni proposte allo scopo di diffondere cultura e buone prassi di sicurezza sui luoghi di lavoro a partire dal committente, la figura che maggiormente ha la possibilità di influire sullo svolgimento dei lavori, scegliendo esecutori, tecnici, modalità operative, tempistiche.

Buona lettura e buon lavoro.



1 CHI È IL COMMITTENTE DI UN APPALTO?

Alla ricerca di una figura importante

Molteplici sono le persone che in un condominio o una proprietà immobiliare possono stipulare contratti d'appalto o d'opera, accordi che - è sempre bene ricordarlo - non sono soggetti all'obbligo giuridico della forma scritta, per quanto sia sempre consigliata.

Per individuare con maggiore certezza la figura del committente, ai fini della sicurezza sui luoghi di lavoro, ci si deve riferire alla definizione di legge che, seppur inserita negli articoli relativi ai cantieri edili, può essere estesa a tutte le casistiche di appalto.

D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. - art. 89 comma 1 lettera b - Definizioni

Committente: il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione ...

In un **appartamento** abitato dal proprietario, l'individuazione del committente in caso di lavori di manutenzione interni è molto semplice. Analogamente in un **edificio di proprietà unica**, quando il proprietario ordina lavori - anche tramite un eventuale amministratore della sua proprietà, figura meramente gestionale e non equiparabile all'amministratore di condominio - ricopre indiscutibilmente la figura di committente.

Ma quando i proprietari sono più di uno? Quando per esempio la proprietà è una società composta da più soci, o in una comunione (cioè quando ci sono più persone proprietarie di un bene indiviso), o in condominio (cioè quando ci sono più proprietari che condividono "parti comuni" di un immobile), chi riveste l'importantissima figura di committente?

Circolare Ministero del Lavoro n.41/1997

Il committente deve essere una persona fisica, in quanto titolare di obblighi penalmente sanzionabili. Pertanto, nell'ambito delle persone giuridiche pubbliche o private, tale persona deve essere individuata nel soggetto legittimato alla firma dei contratti di appalto per l'esecuzione dei lavori.

La circolare ministeriale riportata, relativa ancora ai cantieri edili e sostanzialmente seguita da tutti gli organi di vigilanza, ci aiuta - insieme alla abbondante giurisprudenza in tema di appalto - nell'individuare volta per volta la figura del committente. Vediamo le varie casistiche.

- PROPRIETA' = **SOCIETA'**: il committente è il legale rappresentante, o altro oggetto delegato alla firma del contratto di appalto e dotato di poteri decisionali e di spesa per gestire l'appalto.
- PROPRIETA' = **COMUNIONE**: il committente sono tutti i 'comunisti' con lo stesso livello di responsabilità. Nella comunione, a differenza del condominio, non è prevista la figura dell'amministratore con i relativi poteri e doveri.
- PROPRIETA' = **CONDOMINIO SENZA AMMINISTRATORE**: il committente sono tutti i condòmini con lo stesso livello di responsabilità. La figura dell'amministratore condominiale non è mai strettamente obbligatoria, nei termini che seguono: nel condominio con oltre otto condòmini, su richiesta anche di un solo condòmino il giudice nomina l'amministratore giudiziale; ma i condòmini, anche in numero superiore a otto, possono liberamente decidere di non nominare alcun amministratore, assumendosi le proprie responsabilità.
- PROPRIETA' = **CONDOMINIO CON AMMINISTRATORE**: qui le cose si complicano un poco, per le caratteristiche peculiari, ed esclusive, del condominio. Infatti è evidente come *il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata* (rif. D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., art.89) sia il condominio, inteso come la pluralità dei proprietari condòmini. E infatti il potere deliberativo, la scelta delle imprese e dei professionisti e in ultimo la decisione di fare o non fare lavori, tocca all'assemblea dei condòmini. Quindi al momento delle scelte, indiscutibilmente e a sensi di legge, il committente non può essere che il condominio, cioè tutti i singoli proprietari che scelgono, votano in una direzione, deliberano validamente con le maggioranze di legge. Successivamente, dare seguito ad una valida delibera assemblea è un preciso compito dell'amministratore, il quale - dal momento in cui si può eseguire un'assemblea che non sia *contra legem* (caratteristica che rende una delibera assembleare nulla) - incarna a tutti gli effetti la figura di committente per conto del condominio. Naturalmente, l'amministratore è committente ancora di più quando appalta opere direttamente, senza passare dall'assemblea, all'interno dei suoi poteri (che sono di eliminare le situazioni di pericolo e di garantire i servizi condominiali).
- In questo senso, con l'amministratore committente condominiale, si è espresso ancora il Ministero del Lavoro in tema di cantieri edili con il seguente parere.

Ministro del Lavoro e Previdenza Sociale - risposta ad un quesito del 2010

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 e s.m.i. 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.

I lavori di terzi

In un fabbricato a condominio, ma anche in una singola proprietà immobiliare, sono possibili lavori su parti comuni o su unità immobiliari esclusive non eseguiti dai committenti "tradizionali" (amministratore o proprietari): ecco alcune casistiche.

- **LAVORI SU PARTI COMUNI ESEGUITI DA SINGOLI PROPRIETARI:** così come, a seguito di precisi accordi contrattuali, un inquilino può eseguire lavori nella unità immobiliare che affitta e rivestire quindi la figura del committente in una proprietà altrui, anche sulle parti comuni è lecito - a certe condizioni (art.1102 cc) - che un singolo condòmino intervenga anche in maniera pesante, a volte persino senza necessità di delibera condominiale. L'apertura di un nuovo ingresso sul pianerottolo, il rifacimento di una pavimentazione di lastrico solare (un terrazzo a livello) ad uso esclusivo, l'apertura di un lucernario sul tetto, la manutenzione di un'antenna: sono esempi di lavori 'privati' su parti comuni, nei quali senza il minimo dubbio il committente è il privato che esercita il diritto di eseguire i lavori tramite un appalto. Ovviamente grava su quest'ultimo la responsabilità di fare eseguire i lavori in sicurezza. L'amministratore di condominio non può esimersi dal mettere a disposizione la documentazione relativa alle misure preventive e protettive in dotazione dell'opera e dall'esercitare un'azione di controllo sui lavori per garantire la tutela collettiva dei condòmini, valutando che non vengano danneggiati gli impianti o gli ambienti comuni e non vengano intaccate le strutture portanti condominiali.
- **LAVORI DI AZIENDE EROGATRICI DI SERVIZI:** quando i tubi del gas metano devono essere sostituiti, magari utilizzando i ponteggi del cantiere condominiale, o quando bisogna scavare vicino al muro di confine per sostituire un tubo dell'acquedotto a monte del contatore condominiale, o quando le aziende che forniscono linee telefoniche e di trasmissione dati intervengono nelle centraline condominiali, in tutti questi casi il condominio è solo il luogo in cui un terzo committente - l'azienda - esegue un lavoro di propria pertinenza. L'amministratore di condominio dovrà garantire la sicurezza dei condòmini, se necessario disponendo temporaneamente l'affidamento all'azienda di servizi delle porzioni di aree comuni (cessione della disponibilità giuridica del luogo) nelle quali dovranno svolgersi i lavori.
- **LAVORI IN GARANZIA ESEGUITI DA IMPRESA:** a seguito di lavori terminati, poniamo, cinque anni fa e completamente pagati, un'impermeabilizzazione richiede un intervento di eliminazione di infiltrazioni al piano sottostante; l'originale committente invoca correttamente la garanzia decennale e l'impresa affidataria interviene a proprie spese (art.1668 cc) per risolvere il problema: chi è il committente del nuovo lavoro, che magari richiede un coordinamento sicurezza? In questo caso il condominio - anche se il lavoro verrà eseguito a spese dell'impresa - rimane committente, con tutti gli obblighi di sicurezza tra cui nominare ove obbligatorie le figure di legge; in questi casi è consigliabile contrattualizzare che gli onorari di sicurezza saranno a carico dell'impresa affidataria, oltre ai lavori di ripristino.

- **INSTALLAZIONE DI CARTELLONI PUBBLICITARI SU PONTEGGI:** nel caso in cui una concessionaria di pubblicità richieda di utilizzare i ponteggi montati sulle facciate condominiali per la messa in opera di cartelloni pubblicitari, il committente delle opere rimane il condominio. Questo anche nel caso in cui la concessionaria sia disponibile a finanziare l'esecuzione di tutte le opere sulla facciata in cambio della possibilità di installare il cartellone pubblicitario.

Il cantiere edile osservato speciale

Quanto sopra, forse si è notato, non è stato differenziato a seconda delle caratteristiche dei lavori appaltati, ma il legislatore la differenza la fa eccome. Infatti le prossime tre domande di questo manuale riguarderanno i **cantieri edili**, e le ultime tre i **lavori non edili**.



QUALI SONO GLI OBBLIGHI DEL COMMITTENTE DI LAVORI EDILI O DI INGEGNERIA CIVILE?

Lavori edili o di ingegneria civile

Innanzitutto è necessario chiarire che cosa si intende per cantiere temporaneo o mobile, la cui definizione è la seguente:

D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. - art. 89 - definizioni

Cantiere: qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è il seguente: I lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro. Sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.

Tra le opere edili ricordiamo, ad esempio:

- Costruzione di un edificio (casetta, villa, capannone, deposito attrezzi...);
- Piccole o grandi manutenzioni edilizie;
- Rifacimento di un bagno o del manto di copertura;
- Manutenzione o sostituzione di pluviali o di grondaie;
- Ripristino di intonaci o posa di cappotto isolante;
- Realizzazione di reti tecnologiche (acqua, energia elettrica, gas, fognatura...).

Non costituiscono cantiere i semplici interventi impiantistici in assenza di lavori edili.

Gli obblighi

Gli obblighi del committente sono ravvisabili in tutte le fasi del processo edilizio:

- Durante la progettazione dell'opera;
- Prima dell'affidamento dei lavori;
- Prima dell'inizio dei lavori;
- Durante i lavori;
- Al termine dei lavori.

Durante la Progettazione dell'opera

Durante la fase di progettazione dell'opera, il compito principale del Committente è quello di attenersi alle misure generali di tutela previste dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza sul lavoro, tra le quali ricordiamo:

- “l'eliminazione dei rischi o la loro riduzione al minimo in relazione alle conoscenze acquisite in base al progresso tecnico”;
- “la riduzione dei rischi alla fonte”;
- “la sostituzione di ciò che è pericoloso con ciò che non lo è, o è meno pericoloso”;
- “la priorità delle misure di protezione collettiva rispetto a quelle di protezione individuale”.

Questo in particolare al momento delle scelte architettoniche, tecniche ed organizzative ed all'atto della previsione della durata di realizzazione dei lavori.

Questo obbligo si sostanzia in una serie di azioni positive che riguardano la predisposizione del progetto, la stesura dei capitolati d'appalto, la richiesta dei preventivi, la valutazione delle offerte e, successivamente, la selezione delle imprese. Il committente è tenuto a garantire che le imprese possano eseguire le attività lavorative programmate in condizioni concrete ed oggettive di sicurezza, ad esempio evitando pressioni indebite sui tempi previsti per la realizzazione dell'opera.

Altro obbligo del committente, nei cantieri in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più imprese esecutrici è quello di designare il coordinatore per la progettazione contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione. Nel computo delle imprese non devono essere conteggiati i lavoratori autonomi.

Nei lavori privati non soggetti a permesso di costruire in base alla normativa vigente e comunque di importo inferiore ad euro 100.000, le funzioni del coordinatore per la progettazione sono svolte dal coordinatore per la esecuzione dei lavori, il quale, come indicato dalla Circolare Ministero Lavoro n. 30 del 29/10/2009, deve essere nominato contestualmente all'affidamento dell'incarico di progettazione.

Il coordinatore deve collaborare con i progettisti dell'opera per la migliore definizione di scelte progettuali ed organizzative al fine di eliminare o ridurre al minimo dei rischi durante il lavoro. Scelte che dovranno essere riportate nel Piano di Sicurezza e Coordinamento, documento contenente le indicazioni inerenti l'organizzazione dell'attività di cantiere in relazione alla sicurezza che il Committente dovrà imporre alle imprese come volontà contrattuale.

Inoltre il coordinatore, salvo i casi di manutenzione ordinaria, redige il Fascicolo con le caratteristiche dell'opera, documento che ha lo scopo di favorire la sicurezza nelle future attività di manutenzione.

È importante che l'incarico al coordinatore venga conferito in forma scritta mediante un “disciplinare d'incarico” nel quale possono essere inserite clausole di dettaglio finalizzate ad un migliore definizione dei compiti in carico al professionista.

Prima dell'affidamento dei Lavori

Prima dell'affidamento dei lavori, nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, il committente deve designare il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, con compiti organizzativi relativi alla cooperazione ed al coordinamento delle imprese e di alta vigilanza sulle attività oggetto dell'appalto. Anche in questo caso è importante che l'incarico venga conferito in forma scritta. Inoltre sarà necessario verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese che saranno chiamate ad operare in cantiere (cfr. domanda n°4).

Prima dell'inizio dei Lavori

Il committente deve inviare la notifica preliminare (in Regione Lombardia con modalità telematica) agli enti di controllo (ASL/ATS e ITL competenti per territorio) nel caso di:

- Presenza di più imprese;
- Un'unica impresa ma lavori superiori a 200 uomini/giorno.

Durante i Lavori

Il committente deve accertare l'efficacia dell'operato del coordinatore in fase di esecuzione, come di seguito indicato:

D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. - art. 93 - Responsabilità dei committenti e dei responsabili dei lavori

La designazione del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori, non esonera il committente o il responsabile dei lavori dalle responsabilità connesse alla verifica dell'adempimento degli obblighi di cui agli articoli 91, comma 1, e 92, comma 1, lettere a), b), c) d) ed e).

Inoltre il committente dovrà adottare adeguati provvedimenti nel caso in cui il coordinatore segnali inadempienze da parte delle imprese esecutrici, considerando che gravi e ripetute violazioni di quanto prescritto nel PSC possono costituire causa di rescissione del contratto d'appalto.

Il committente può verificare l'operato del coordinatore ad esempio chiedendogli conto per iscritto dell'attività svolta e facendosi inoltrare quantomeno:

- Evidenza scritta della verifica di idoneità dei POS;
- Verbali delle riunioni di coordinamento;
- Report di sopralluogo.

Naturalmente è opportuno che queste richieste siano comprese nel disciplinare di incarico.

Al Termine dei Lavori

Al termine dei lavori il committente deve acquisire dal Coordinatore per l'Esecuzione il fascicolo dell'opera aggiornato, che verrà poi utilizzato per tutti i futuri appalti di manutenzione.

Dovrà inoltre farsi carico della corretta gestione dei dispositivi di sicurezza eventualmente in dotazione all'opera (ad esempio dei sistemi anticaduta installati sulle coperture), prevedendo un programma di controlli periodici sulla loro efficacia.



3 SONO TRASFERIBILI GLI OBBLIGHI DEL COMMITTENTE?

Gli obblighi a carico del committente sono molteplici e di non facile attuazione, non sempre quindi l'amministratore di condominio sarà in grado di farvi fronte autonomamente.

In tal caso la normativa vigente gli consente, se lo ritiene opportuno, di incaricare, per svolgere questi compiti, un professionista con capacità e competenza nel settore, chiamato Responsabile dei Lavori.

D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. - art. 89 - definizioni

Responsabile dei lavori: soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal presente decreto ...omissis...

Purtroppo la normativa vigente non impone per questo soggetto alcuna qualificazione o formazione specifica. Naturalmente il committente dovrà selezionare un tecnico che possa dimostrare di essere esperto e competente, per non incorrere nelle responsabilità connesse alla cosiddetta «culpa in eligendo», ovvero l'aver selezionato un soggetto inadatto allo svolgimento del compito specifico che gli è stato affidato.

È pertanto necessario rivolgersi a professionisti che possano dimostrare una esperienza documentata nel settore ed una adeguata formazione specifica su questa delicata materia, ad esempio qualificati come coordinatori per la sicurezza.

L'art. 93 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. chiarisce che il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi a suo carico limitatamente all'incarico conferito al responsabile dei lavori; pertanto particolare attenzione dovrà essere posta nella stesura del disciplinare d'incarico, atto formale nel quale dovranno essere specificati i compiti trasferiti.

Nelle pagine seguenti viene proposto un modello che può essere utilizzato per la predisposizione del disciplinare d'incarico.

INCARICO PROFESSIONALE PER RESPONSABILE DEI LAVORI

Oggetto:

CANTIERE EDILE PER LE OPERE DI _____
RELATIVE AL CONDOMINIO SITO IN _____

Con la presente, il condominio in oggetto, c.f. _____, qui rappresentato dal proprio Amministratore pro tempore sig. _____, c.f. _____, con sede in _____, in possesso della rappresentanza legale e quindi nel ruolo di Committente per le opere citate in oggetto

INCARICA

ai sensi dell'art. 89 comma 1 lett. c del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in merito alle opere citate in oggetto e rientranti nel campo di applicazione del titolo IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., delle prestazioni professionali di:

- "Responsabile dei Lavori in fase di Progettazione"
- "Responsabile dei Lavori in fase di Esecuzione"

il sig. _____, con sede in _____.

In rapporto a tale/i incarichi il Committente dichiara di riconoscere l'operato del Responsabile dei Lavori per la Progettazione e per l'Esecuzione dei lavori dal momento della firma del presente documento; il professionista dichiara di essere in possesso dell'esperienza e delle competenze necessarie per ricoprire i ruoli di cui all'incarico/i.

Il Responsabile dei Lavori, nella fase di Progettazione dell'opera è soggetto agli obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. sotto elencati dettagliatamente:

- Art.90 comma 1, cioè in sostanza: attenersi, nella fase di progettazione dell'opera, ai principi ed alle misure generali di tutela di cui all'art.15 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., allo scopo principale di pianificare i vari lavori;
- Art.90 comma 2, cioè in sostanza: nella fase di progettazione dell'opera, prendere in considerazione il piano di sicurezza e coordinamento e il fascicolo di cui all'art.91 comma 1 lett. b, ove previsti.

Il Responsabile dei Lavori, nella fase di Esecuzione dell'opera è soggetto agli obblighi di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. sotto elencati dettagliatamente:

- Art.90 comma 3, cioè in sostanza: nominare, il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (CSP)
- Art.90 commi 4-5-11, cioè in sostanza: nominare, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (CSE)
- Art.90 comma 7, cioè in sostanza: comunicare alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del Coordinatore per la Progettazione (ove previsto) e del Coordinatore per l'Esecuzione dei lavori.

- Art.90 comma 9 lettere a, b e c, cioè in sostanza: verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, mediante presentazione da parte delle imprese della documentazione di cui all'art.90 comma 9 lettere a e b. Il Responsabile dei Lavori ha il potere di impedire l'ingresso in cantiere e/o di allontanare dal cantiere -- in qualunque fase lavorativa - i lavoratori autonomi o le imprese che non abbiano presentato idonea documentazione di cui all'art.90 comma 9 lettere a e b.
- Art.92 comma 1 lettera e, cioè in sostanza: su segnalazione del coordinatore in fase di esecuzione, nei confronti di imprese o lavoratori autonomi inadempienti nei confronti degli obblighi di cui agli art.94, 95, 96, 97 comma 1 e/o delle prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento: sospendere i lavori, allontanare dal cantiere, proporre al committente la risoluzione del contratto.
- Art.93 comma 2, cioè in sostanza: verificare l'adempimento degli obblighi di cui agli articoli 91 comma 1 e 92, comma 1, lettere a), b), c) d) ed e) in carico al Coordinatore per la progettazione dei lavori e/o al Coordinatore per l'esecuzione dei lavori.
- Art.99 commi 1, cioè in sostanza: prima dell'inizio dei lavori, trasmettere all'azienda unità sanitaria locale e alla direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti la notifica preliminare elaborata conformemente all'allegato XII, nonché gli eventuali aggiornamenti.
- Art.100 comma 6-bis, cioè in sostanza: assicurare l'attuazione degli obblighi a carico del datore di lavoro dell'impresa affidataria previsti dall'articolo 97 comma 3-bis e 3-ter.
- Art.101 comma 1, cioè in sostanza: trasmettere il piano di sicurezza e coordinamento a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori

In merito all'incarico conferito, il Committente comunica che il Coordinatore per la progettazione è individuato formalmente nella persona del tecnico _____, con studio in _____.

In merito all'incarico conferito, il Committente comunica che il Coordinatore per la esecuzione dei lavori è individuato formalmente nella persona del tecnico _____, con studio in _____.

Il compenso per le prestazioni professionali di cui al presente incarico è stato concordato nella misura di _____ (_____), spese incluse, iva e oneri previdenziali esclusi. I pagamenti avverranno tramite bonifico bancario secondo le coordinate indicate nella fattura emessa dal professionista, alle seguenti scadenze: _____

Deve intendersi non compresa nel presente incarico ogni e qualsiasi prestazione professionale non esplicitamente e dettagliatamente descritta.

Il presente incarico è soggetto ad accettazione di entrambe le parti, e può essere interrotto in qualunque momento, previa comunicazione per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, con un preavviso non inferiore ai 15gg.; in questo caso al professionista verrà riconosciuto tutto e solo l'onorario professionale derivante dalla prestazione svolta fino al momento dell'interruzione dell'incarico.

Luogo, data _____

Firma e timbro del committente: _____

Firma e timbro del professionista: _____

ATTENZIONE le attività i cui obblighi risultano trasferiti sono esclusivamente quelle selezionate (✓), qualsiasi aggiunta dovrà risultare per atto scritto ed esplicitamente accettato.

COME SI VERIFICA L'IDONEITÀ TECNICO-PROFESSIONALE DELLE IMPRESE ESECUTRICI?

Il committente deve avvalersi di imprese o lavoratori autonomi qualificati per creare le migliori condizioni di sicurezza in cantiere.

Deve pertanto verificare l' idoneità tecnico-professionale di tutte le imprese ed i lavoratori autonomi chiamati ad operare in cantiere, anche in caso di eventuali subappalti che, si ricorda, devono essere sempre da lui autorizzati.

L' idoneità tecnico professionale è definita come di seguito indicato:

D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. - art. 89 - definizioni

Idoneità tecnico-professionale: possesso di capacità organizzative, nonché di disponibilità di forza lavoro, di macchine e di attrezzature, in riferimento ai lavori da realizzare.

Per quanto non sia possibile dettagliare in maniera puntuale e specifica le modalità di tale verifica da parte del soggetto obbligato, ciò che si richiede al committente / Responsabile dei Lavori, che affidi lavori in appalto a imprese o lavoratori autonomi, è di operare una verifica non solo formale, ma sostanziale, non realizzata solo in un'ottica economica, in ordine al possesso delle capacità professionali e della esperienza di coloro che sono chiamati ad operare in relazione alle attività da svolgere.

In sostanza quindi le imprese devono dimostrare il possesso degli elementi tecnico-organizzativi propri dei lavori, delle opere o dei servizi da eseguire. Ed in particolare:

- Know-how organizzativo e tecnico-professionale, dell'impresa e del personale impiegato (o del lavoratore autonomo);
- Attrezzature e mezzi d'opera;
- Valutazione dei rischi specifici propri, misure tecnico-organizzative di tutela ad essi relative (ad esempio: dispositivi e mezzi di protezione collettivi e/o individuali in dotazione, informazione, formazione e addestramento dei lavoratori, ecc.);
- Procedure operative specifiche;
- Sistema di controllo dell'esecuzione dei lavori (ad esempio da parte del preposto).

Sempre in relazione al tema della selezione delle imprese, nella valutazione delle offerte che queste presentano per eseguire i lavori, è importante che il committente richieda che vengano specificati i costi della sicurezza, ovvero degli apprestamenti e dei dispositivi di protezione collettivi ed individuali necessari per realizzare l'opera in sicurezza. Questi costi, che devono poi obbligatoriamente essere riportati nel contratto, pena la sua nullità, non devono essere soggetti a ribasso.

Qualora sia presente il PSC, documento parte integrante del contratto d'appalto, tali costi sono stimati all'interno del documento

L'obiettivo di tale disposizione è di garantire che le misure, preventive e organizzative, poiché se n'è stimato il valore economico, scomputandolo dai costi generali, siano interamente messe in atto, in modo da assicurare che i lavori siano svolti con il livello di sicurezza richiesto.

L'impresa affidataria

La scelta dell'impresa affidataria è strategica in quanto il legislatore ha assegnato a questa l'importante ruolo di verificare concretamente in cantiere il rispetto delle prescrizioni poste a tutela della sicurezza e della salute dei lavoratori. Si tratta di compiti di coordinamento e di gestione operativa del cantiere, con controllo del livello di sicurezza in tutte le lavorazioni svolte sia dai propri lavoratori, sia dai subappaltatori.

Questo vincolo non consente l'affidamento di contratti d'appalto ad imprese che vogliano limitarsi esclusivamente ad attività di mera intermediazione, in quanto, al datore di lavoro (e/o ai suoi delegati) dell'impresa affidataria viene perlomeno richiesta la verifica costante di tutte le condizioni di sicurezza.

I lavoratori autonomi

Il lavoratore autonomo è il titolare di un'impresa individuale che svolge la propria attività senza avvalersi di lavoratori dipendenti ed ancora, senza l'ausilio di soci o collaboratori di qualsiasi natura (nemmeno familiari).

Non è pertanto possibile affidare appalti a lavoratori autonomi in quanto gli stessi per definizione devono svolgere in completa autonomia solo attività tipiche del contratto d'opera. Al lavoratore autonomo non è possibile subappaltare le attività che gli sono state affidate.

Inoltre non è consentito che più lavoratori autonomi cooperino simultaneamente (per esempio per conto di un'impresa affidataria) per lo svolgimento della medesima attività, creandosi di fatto un vincolo di subordinazione.

In tutti i casi in cui un datore di lavoro affida a terzi un lavoro, oppure chiede a quest'ultimi servizi o forniture, trovano applicazione le cautele di cui all'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.. Nel condominio con dipendenti questo articolo diventa rilevante nei comuni appalti di pulizie o di manutenzioni impiantistiche e non.

Ciò che si prescrive è un obbligo di cooperazione e coordinamento (art. 26, comma 2) tale da determinare possibili responsabilità del datore di lavoro committente nei confronti dei lavoratori dell'appaltatore o del lavoratore autonomo, fermi restando quelli propri del committente in quanto datore di lavoro dei propri lavoratori. Naturale conseguenza dell'obbligo di cooperazione e di coordinamento risulta essere l'obbligo di reciproca informazione sui rischi e le misure di prevenzione e protezione delle attività da svolgere, con le conseguenti problematiche di interazione che potrebbero modificare rischi già valutati. L'iniziativa rispetto all'adempimento dell'obbligo in parola deve essere presa dal datore di lavoro committente. Ai sensi dell'art. 26, commi 1 e 2, in capo al datore di lavoro committente gravano i seguenti obblighi:

- Verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa appaltatrice o dei lavoratori autonomi, in relazione ai lavori da affidare in appalto o contratto d'opera; le modalità di verifica sono elencate al comma 1 salvo il caso dei lavori in Ambienti Sospetti di Inquinamento o Confinati (ASIC), per i quali la verifica di idoneità è accuratamente normata: su questo importante tema rimandiamo al primo volume in collaborazione tra ATS e ANACI relativo appunto agli ASIC in condominio.
- Fornire a impresa appaltatrice o lavoratori autonomi dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività; per ottenere queste informazioni è certamente consigliabile una ricognizione sullo stato delle parti comuni e sulle condizioni di sicurezza in relazione ai lavori che si devono appaltare, pur in totale assenza, nei condomini con dipendenti soggetti al CCNL dei proprietari di fabbricati, di obblighi di redazione del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR).
- Promuovere, in particolare, la cooperazione all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto e il coordinamento di interventi di prevenzione e protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare i rischi dovuti alle interferenze tra i lavori dei diversi soggetti coinvolti nell'esecuzione dell'opera complessiva.

Il comma 3 dell'art. 26 costituisce la modalità di attuazione dell'obbligo di cooperazione e di coordinamento, ovvero impone al datore di lavoro committente di elaborare un documento (DUVRI) che dimostri l'adempimento degli obblighi di cui al comma 2 relativi a cooperazione, coordinamento e gestione interferenze e che deve essere allegato al contratto d'appalto o d'opera.

Il comma 3-bis specifica quando il DUVRI può non essere redatto (servizi di natura intellettuale, mere forniture di materiali o attrezzature, lavori o servizi la cui durata sia inferiore a cinque uomini-giorno sempre che essi non comportino rischi derivanti dalla presenza di agenti cancerogeni, biologici, atmosfere esplosive o dalla presenza di rischi particolari di cui all'all. XI del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.). Si rimarca come anche in questi casi rimanga comunque in capo al datore di lavoro committente di verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa appaltatrice o del lavoratore autonomo, di promuovere la cooperazione ed il coordinamento ai fini della sicurezza e di fornire ai lavoratori dell'impresa appaltatrice dettagliate informazioni circa i rischi specifici presenti nel luogo in cui sono destinati ad operare.

Il comma 3-ter riguarda il caso in cui si debbano eseguire lavori di un committente in un luogo di lavoro di terzi (per esempio: una sostituzione di tubazione condominiale incassata in un locale di un ufficio privato): è previsto che il committente (nell'esempio l'amministratore, ed in questo caso dal testo di legge sembra di evincere che la qualifica di datore di lavoro non sia condizione necessaria) rediga un DUVRI con rischi standard in funzione del lavoro da svolgere, che deve essere integrato dal titolare del luogo di lavoro (il datore di lavoro dell'ufficio) con eventuali rischi di interferenza legati allo specifico ambiente (l'ufficio). Procedura meno complicata da attuare di quanto sembri; infatti concordando l'assenza di interferenze operative (per esempio lavorare in locali privi di persone) può essere superata efficacemente.



6 L'ARTICOLO 26 È SEMPRE OBBLIGO DI LEGGE IN CONDOMINIO?

Premesso che i luoghi condominiali in genere non devono essere pericolosi e che gli impianti devono rispettare la legge, in via generale il D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., occupandosi di tutte le fattispecie nelle quali è ravvisabile la presenza di un “datore di lavoro” (e/o quindi, di “lavoratori dipendenti”), può trovare applicazione a seconda del verificarsi di concrete circostanze quali ad esempio:

- La presenza di lavoratori dipendenti (o equiparati);
- La presenza di “cantieri edili”, (cosiddetti “temporanei” o “mobili”) con affido di opere in appalto a ditta/e esterna/e;
- La presenza di appalti di opere non edili (giardinaggio, pulizia, gestione riscaldamento...).

Pertanto, il condominio può essere equiparato a un’azienda nel caso in cui questo adibisca proprio personale a svolgere attività lavorativa (ad esempio custode, portiere, giardiniere, addetto alle pulizie ecc.), e solo allora, assumendo l’amministratore condominiale la veste di datore di lavoro, vanno rispettate le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. ed in particolare quelle contenute nel citato art. 26. In caso contrario, cioè in assenza di lavoratori dipendenti o a essi equiparati che prestino attività lavorativa per conto del condominio, l’amministrazione condominiale non è tenuta ad ottemperare alle disposizioni dell’art. 26 del D.Lgs.

In estrema sintesi, gli obblighi esigibili per il condominio possiamo riassumerli come segue:

Tipologia di rapporto di lavoro	DVR	DUVRI
se il lavoratore del condominio è assunto con contratto di lavoro diverso dal <u>contratto collettivo dei proprietari di fabbricati</u>	SI	SI
se il lavoratore del condominio è assunto con <u>contratto collettivo dei proprietari di fabbricati</u>	NO	SI
se il condominio non ha lavoratori dipendenti , non essendo individuabile un datore di lavoro, non deriva alcun obbligo applicativo legato alla figura datoriale prevista dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.	NO	NO

Gli ambienti di vita e i luoghi di lavoro devono sempre essere sicuri, tali cioè da non creare danno alle persone o alle cose. A questo proposito esistono leggi generali (la Costituzione della Repubblica, i codici civile e penale, i regolamenti edilizi e di igiene, eccetera) e leggi specifiche, che impongono a precise figure – di volta in volta il datore di lavoro, il proprietario, il gestore, il conduttore, eccetera – di adempiere ad obblighi che mirano ad ottenere un documentabile controllo dello stato dei luoghi e degli ambienti. Dalle dichiarazioni di conformità ai verbali di verifica periodica, dai registri di manutenzione ai documenti di valutazione dei rischi, dagli attestati di formazione dei lavoratori all'iscrizione a precisi registri ed albi abilitanti ditte o professionisti, lo Stato e le Regioni col tempo hanno introdotto un sistema burocratico che permette, in casi dettagliatamente normati, la ricostruzione anche a posteriori delle responsabilità.

Nella proprietà immobiliare, da sempre rispettata dal Legislatore, recentemente per la sola figura dell'amministratore di condominio si è introdotto l'obbligo di creare un registro di anagrafe condominiale riportando anche (art.1130 cc, comma 1 punto 6) ogni dato sulle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Appare evidente come il Legislatore, ignorando la boutade commerciale sull'obbligo di DVR in ogni condominio, voglia ribadire l'importanza di conoscere le condizioni di sicurezza delle parti comuni, per il concetto del *neminem laedere* (non danneggiare!) che continua ad essere ben presente nelle aule dei tribunali; il tutto indipendentemente dalla eventuale presenza di obblighi di sicurezza sul lavoro. Per conoscere le condizioni di sicurezza delle parti comuni, e per metterle a conoscenza degli appaltatori in modo di prevenire infortuni, una ricognizione dei luoghi appare indispensabile, doverosa, ma questa affermazione non porta alla redazione del DVR, un documento che il legislatore nel condominio – come detto nelle pagine precedenti – richiede solo in rarissimi casi.

Un ulteriore elemento di attenzione è affermato da decine e decine di sentenze di ogni livello, che ribadiscono la necessità di accertarsi dell'idoneità tecnico professionale delle persone che vengono incaricate per eseguire lavori, sia da committenti privati cittadini che da committenti datori di lavoro, sia nei cantieri edili che in lavori non edili.

Ancora, mai ingerirsi negli appalti. Intervenire per dirigere lavoratori o per limitare l'autonomia dell'appaltatore rende il committente protagonista principale del processo lavorativo, teoricamente anche come datore di lavoro "di fatto", e lo espone a violazioni ben maggiori di quelle che la figura di committente prevedrebbe.

Ed infine, quando si individuano situazioni di pericolo, durante lo svolgimento di un appalto, è obbligatorio intervenire per eliminare o ridurre il pericolo, sollecitando i responsabili del lavoro e/o ponendo in atto azioni che eliminino o riducano i rischi verso terzi.

Ribadito il dovere di sicurezza, con riguardo ai lavori svolti in esecuzione di un contratto di appalto o di prestazione d'opera, tanto in capo al datore di lavoro (di regola l'appaltatore, destinatario delle disposizioni antinfortunistiche) che del committente, si è anche richiamata la necessità che tale principio non conosca un'applicazione automatica, "non potendo esigersi dal committente un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento dei lavori". Ne consegue che, ai fini della configurazione della responsabilità del committente, "occorre verificare in concreto quale sia stata l'incidenza della sua condotta nell'eziologia dell'evento, a fronte delle capacità organizzative della ditta scelta per l'esecuzione dei lavori, avuto riguardo alla specificità dei lavori da eseguire, ai criteri seguiti dallo stesso committente per la scelta dell'appaltatore o del prestatore d'opera, alla sua ingerenza nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto o del contratto di prestazione d'opera, nonché alla agevole ed immediata percepibilità da parte del committente di situazioni di pericolo". (Cassazione, sezione quarta penale, n.36398 del 5 settembre 2013).



LA PAGINA PER IL CITTADINO

(da riprodurre e distribuire ai Condomini)

I lavori condominiali

Quando vengono realizzati LAVORI CONDOMINIALI il singolo cittadino-condomino ha un ruolo di responsabilità fondamentale, determinando le scelte dell'assemblea e quindi vincolando l'amministrazione che gestirà i lavori. Indirizzare quindi le scelte verso lavori gestiti in sicurezza e con professionalità è prima di tutto un impegno e una responsabilità del condomino.

I lavori privati

Anche se si tratta di piccoli lavori di breve durata, sia di tipo edile, che di servizi o forniture (pulizie, manutenzioni, realizzazione impianto di condizionamento, posa di tendaggi, traslochi ...) il cittadino che affida un lavoro con contratti d'appalto o d'opera ad imprese o a lavoratori autonomi, anche se non ha una competenza tecnica, ha un ruolo di responsabilità: è il COMMITTENTE. Non è quindi sollevato dall'obbligo di gestire in sicurezza e con modalità corrette le attività affidate.

La selezione delle imprese

Un passo importante in entrambi i casi sopra illustrati è la scelta di IMPRESE QUALIFICATE E TECNICAMENTE IDONEE: ad esempio con lavoratori REGOLARMENTE ASSUNTI, dotata di una specifica COMPETENZA TECNICA, di un'organizzazione adeguata per l'attività da svolgere (ad esempio disponibilità di idonee ATTREZZATURE di lavoro e di DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE).

L'affidamento a imprese non idonee (ad esempio le "scatole cinesi", imprese che svolgono mera intermediazione di manodopera) espone il cittadino a contestazioni di carattere civile e penale.

I lavori edili

Qualora il committente non abbia le competenze per adempiere agli obblighi che la normativa pone a suo carico, può avvalersi di un professionista con capacità e competenza nel settore, il RESPONSABILE DEI LAVORI.

Se è previsto l'intervento di più imprese, i lavori devono essere coordinati da un professionista incaricato: il COORDINATORE PER LA SICUREZZA.

È utile trasmettere una comunicazione all'amministratore sulla natura e la durata dei lavori e sulle eventuali imprese o professionisti incaricati. Questo permetterà di concordare alcune attenzioni per prevenire rischi per la salute e la sicurezza per chi abita e per chi lavora.

Collana "Prevenzione in Condominio" in collaborazione tra ANACI Lombardia e le Agenzie di Tutela della Salute di Milano Città Metropolitana, Bergamo e Insubria. Agili manuali che affrontano, con sintesi ma completezza, i temi fondamentali della sicurezza in condominio, analizzati dal punto di vista dell'amministratore condominiale o del proprietario immobiliare. Ogni tema è affrontato sotto forma di domande, per le quali ANACI e ATS individuano risposte condivise, per una promozione della prevenzione attenta al mondo del lavoro connesso con la gestione del patrimonio immobiliare.

I manuali includono, ove possibile, strumenti operativi per facilitare da un lato i rapporti tra amministratore ed imprese esecutrici e dall'altro tra amministratori e singoli condomini/inquilini, raggiungendo così l'anello base della prevenzione: il singolo cittadino, che del patrimonio immobiliare è il fruitore finale e quindi il primo responsabile.

Già pubblicato:

Numero UNO - Sette domande sugli ambienti sospetti di inquinamento o confinati in condominio

GRUPPO DI PROGETTO:

ATS Milano Città Metropolitana

Dott.ssa Tiziana Vai - Dott. Luca Austa - Dott. Nicola Delussu - Gianni Saccu

ATS di Bergamo

Dott. Giorgio Luzzana - Dott.ssa Antonella Regonesi - Ing. Nicola Pasta

ATS dell'Insubria

Dott. Duccio Calderini - Dott.ssa Marina Gallazzi

ANACI Lombardia

Ing. Cristoforo Moretti

Progetto grafico a cura di Marco Bargigia

Ottobre 2018

Il presente documento è stato realizzato dalle ATS Milano Città Metropolitana, Bergamo, dell'Insubria e da ANACI Lombardia, che si riservano ogni modifica ed integrazione successiva.

E' consentita la riproduzione parziale o totale a scopo didattico o divulgativo, con citazione degli autori; è vietato espressamente ogni uso improprio, in particolare la manomissione o l'alterazione di testi od immagini in esso contenuti ed ogni utilizzo ad uso commerciale.