

Immobili. I chiarimenti del ministero del Lavoro definiscono i doveri dei proprietari, fermi restando quelli di formazione e informazione

Lavoratori più sicuri in condominio

I rischi vanno misurati anche se non è obbligatorio redigere il documento di valutazione

Luigi Caiazza

Salute e sicurezza con contorni più definiti per i lavoratori del condominio. Il ministero del Lavoro fornisce ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione del Dlgs 81/2008 (Testo unico), pubblicando sul proprio sito, nella pagina delle Faq, le risposte ad alcuni quesiti.

Se un condominio ha dipendenti che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo di lavoro dei proprietari di fabbricati, nei suoi confronti - secondo il principio di specialità - opera la disposizione riportata nell'articolo 3, comma 9 del testo unico. Vengono quindi confermati i soli obblighi riguardanti l'informazione (articolo 36), la formazione (articolo 37) e, in caso di fornitura di dispositivi di protezione individuali (Dpi), la necessità che questi siano conformi al Titolo III (Capo I).

In tal caso, secondo il ministero, pur se non risulta prevista l'elaborazione del documento di valutazione dei rischi (Dvr), ciò non può dirsi per la valutazione dei rischi in quanto essa risulta essenziale ("prodromica") per ogni iniziativa antinfortunistica, anche per effettuare correttamente gli obblighi di informazione, formazione e dotazione di Dpi idonei allo scopo.

La redazione del Dvr, invece, è obbligatoria quando il condominio ha dipendenti che non rientrano nel campo d'applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati. Nei confronti di questi lavoratori, oltre al Dvr, trova piena applicazione il Testo unico.

Attualmente, secondo l'articolo 1 del vigente contratto del 21 aprile 2008, rientrano nel contratto i lavoratori dipendenti da proprietari di fabbricati e/o loro consorzi, nonché quelli addetti ad amministrazioni immobiliari e/o condominiali, secondo i profili indicati nel successivo articolo 17 (tra i quali, i lavoratori addetti alla vigilanza, custodia e pulizia degli stabili e degli spazi a verde).

In merito alle modalità della formazione, fin quando non sarà definito l'accordo di cui all'articolo 36, comma 2, del testo unico esse continuano ad essere disciplinate dal Dm 16 gennaio 1997 e, per rinvio dell'allegato 7, al vigente Ccnl, con una durata di 8 ore.

In merito all'informazione, il Ministero ricorda che ai sensi dell'articolo 36 del Testo unico, essa deve riguardare i rischi per la salute e sicurezza sul lavoro connessi all'attività da svolgere nel condominio, fermo restando che il suo contenuto deve es-

sere facilmente comprensibile per i lavoratori e, in caso di immigrati, deve avvenire previa verifica della comprensione della lingua.

Ipotizzando il condominio con dipendenti che conferisce lavori in appalto, in capo a esso, secondo il Ministero, graverà l'obbligo di redigere il documento dei rischi da interferenze (Duvri). Si tratta, in verità di una soluzione che contrasta con quanto detto prima circa il non obbligo dell'elaborazione del Dvr per i propri dipendenti. Infatti, mancando, come nel nostro caso, il documento che individui e attesti la presenza dei rischi per le attività del datore di lavoro-committente, altrimenti previsto dall'articolo 17/a per la generalità dei datori di lavoro, non appare possibile rilevare documentalmente eventuali "interferenze".

Lo stesso Ministero, in risposta ad altro quesito, conclude che il Duvri potrà essere utilizzato dal condominio al fine di dimostrare di aver ottemperato all'obbligo di coordinamento di cui all'articolo 26, comma 2, lettera b), anche se quest'ultimo obbligo non risulta soddisfatto semplicemente dal documento ma da un sostanziale intervento.

Una particolare osservazione merita il caso di conferimento

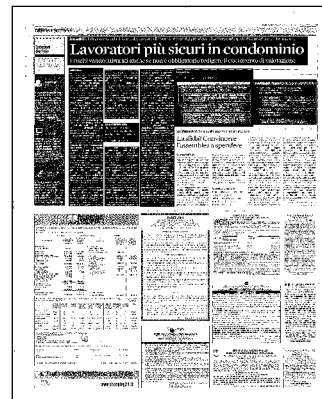
di un appalto di lavoro edile, da parte del condominio, con la conseguente applicazione del Titolo IV del Testo unico (cantieri mobili e temporanei). Si tratta di una normativa abbastanza complessa il cui campo di applicazione è stabilito dall'articolo 88, comma 1, meglio esplicitato dall'allegato X, ove sono riportati, tra l'altro, i lavori di costruzione, manutenzione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione, il rinnovamento o smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo o in legno.

Infine, l'intervento del Ministero conferma che ai fini dell'applicazione degli obblighi di sicurezza, il datore di lavoro, come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del testo unico, va individuato nella persona dell'amministratore condominiale. La precisazione è confermata dall'allegato 7 al vigente contratto collettivo nazionale, secondo cui il datore di lavoro si identifica con l'amministratore. Quando l'amministratore non sia obbligatorio (non più di quattro condomini), i comproprietari provvedono a conferire ad apposito soggetto le responsabilità (sarebbe stato più corretto dire gli obblighi) in capo al datore di lavoro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

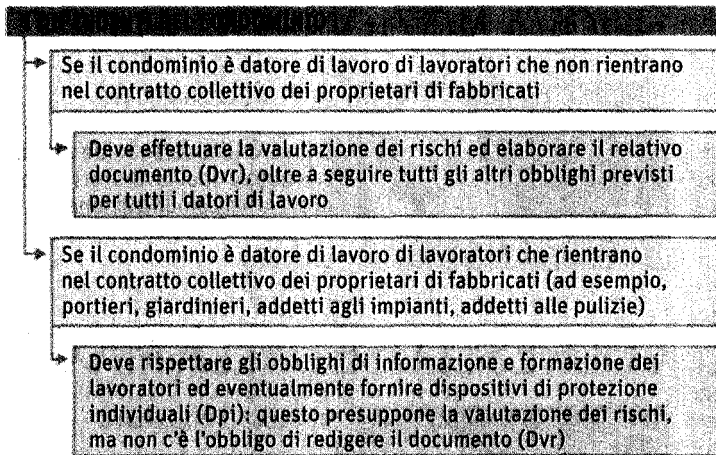
LE «INTERFERENZE»

Non si può fare a meno del tecnico specializzato se i dipendenti del palazzo operano accanto ad appaltatori esterni

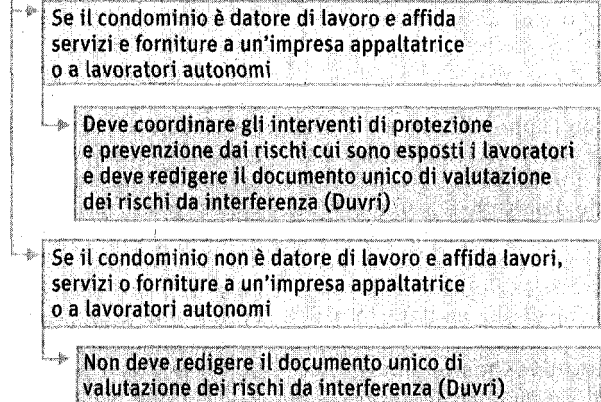


Le ipotesi

Quando è obbligatorio redigere Dvr e Duvri



LE DITTE APPALTATRICI



Istruzioni per l'uso

LE REGOLE NEI PALAZZI

DOCUMENTI E RISCHI

I doveri del datore di lavoro
 Il condominio, quando è datore di lavoro di lavoratori che ricadono nel contratto collettivo dei proprietari di fabbricati, non è tenuto a elaborare il documento di valutazione dei rischi (Dvr), ma deve comunque "misurare" i rischi per svolgere gli obblighi di informazione e formazione.

ONLINE

Sul sito del Sole 24 Ore, nella sezione «Professionisti 24», area Edilizia, le Faq elaborate dal ministero del Lavoro per identificare gli obblighi in materia di sicurezza da parte del condominio. Nella sezione «Norme e tributi», il documento con le indicazioni dell'Anaci per i propri associati.

LE NORME CHIAVE

Il Dlgs 81/2008 (modificato dal Dlgs 106/2009) è il testo di riferimento in materia di sicurezza. Il Dm 6 gennaio 1997 disciplina le modalità di svolgimento della formazione dei lavoratori finché non sarà definito l'accordo ex articolo 36, comma 2, del Dlgs 81/2008.