

## **SICUREZZA NEL CONDOMINIO: RESPONSABILITA'**

Il condominio, tramite l'amministratore, ha sempre l'obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza in generale, per quanto attiene le attività di pertinenza del condominio, gli impianti ed installazioni presenti, e per quanto attiene l'impiego di personale dipendente (custode, addette pulizie, ecc.), l'affidamento di mansioni fisse a ditte esterne (pulizia scale, giardino, gestione centrale termica e manutenzioni di impianti e installazioni varie, ecc.) o affidamento per l'esecuzione di lavori di manutenzione, miglioria, adeguamento normativo che comportino l'esecuzione di opere edili, impiantistiche e quanto connesso. In particolare:

### 1) Sicurezza ai fini antincendio.

Il condominio, tramite l'amministratore, ha sempre l'obbligo di osservare le adeguate misure di sicurezza antincendio, con particolare riferimento all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi nel caso in cui siano presenti, fra le parti comuni, attività specifiche che rientrano nell'ambito di applicazione del D.M. 16/02/1982 – DPR 37/1998 e norme collegate (centrale termica, autorimessa condominiale, impianto ascensore, edificio civile con altezza in gronda superiore a mt. 24,00, ecc.).

Nel caso in cui nel condominio siano ubicate attività commerciali, produttive o di servizio, del singolo privato soggette al controllo antincendio, le relative procedure amministrative di controllo e di gestione non sono di pertinenza del condominio.

### 2) Sicurezza sugli impianti ed installazioni.

Per le parti comuni degli edifici, esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 46/1990 e del D.P.R. n. 447/1991 di esecuzione, o per quelli di nuova costruzione dopo tale data, il condominio, tramite l'amministratore, ha sempre l'obbligo di verificare che siano stati eseguiti gli adeguamenti normativi sugli impianti presenti nell'ambito del condominio, quali:

- impianti di produzione, trasporto, distribuzione ed utilizzazione dell'energia elettrica, all'interno degli edifici dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, antenne e impianti di protezione dalle scariche atmosferiche;
- impianti di riscaldamento e di climatizzazione, azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso, e di qualsiasi natura e specie;
- impianti idrosanitari, di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici, a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme, all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili
- impianti di protezione antincendio.

L'amministratore ha l'obbligo di verificare l'avvenuto adeguamento degli impianti di pertinenza del condominio, che è attestato dalla dichiarazione di conformità (46/90) rilasciata dalla ditta esecutrice.

### 3) Sicurezza sulla gestione del condominio come luogo di lavoro.

Nel caso in cui nel condominio vi siano lavoratori dipendenti assunti dal condominio (custode, addetto pulizia scale, manutenzione giardino, fuochista, ecc.), il condominio si configura come un luogo di lavoro e pertanto deve essere conforme alla specifica normativa.

Ad esempio per l'attività di custode con mansioni di pulizia e tenuta giardino, il condominio, tramite l'amministratore, ha l'obbligo di assicurare che i locali siano adeguati, dal punto di vista igienico-sanitario, conformi alle norme di sicurezza e certificati ai sensi della legge 46/1990, che gli strumenti di lavoro siano adeguati per tipo e dimensione alle operazioni da svolgere, con marchio di conformità CE, con obbligo di redazione del documento di analisi del rischio delle mansioni da svolgere che deve essere fornito al lavoratore, il quale è obbligato a rispettarlo sempre.

Nel caso il condominio affidi le mansioni ordinarie di custodia, pulizia scale, manutenzione giardino, di fuochista, ecc. a ditte esterne o a lavoratori autonomi, il condominio tramite l'amministratore deve stipulare un contratto di appalto nel quale sia contemplato il rispetto tassativo, da parte del datore di lavoro o del lavoratore autonomo, di tutti gli obblighi previsti dalla vigente normativa sul lavoro.

Nel caso il condominio debba provvedere all'esecuzione di opere di manutenzione (ordinaria o straordinaria) e di modifica sostanziale, sia edili che impiantistiche, l'amministratore è responsabile affinché l'affidamento dei lavori sia effettuato in conformità alle vigenti norme, quali:

- conferimento di incarico professionale per le opere a professionisti iscritti ai rispettivi Albi professionali;
- acquisizione del titolo autorizzativo all'esecuzione delle opere quali: permesso edilizio, eventuali pareri

preventivi di enti di controllo o di enti di tutela per edifici sottoposti ai disposti in materia di beni architettonici e ambientali;

- stesura di progetto, capitolato d'appalto, piano di coordinamento e sicurezza;

- verifica dei requisiti e capacità lavorativa, regolarità contributiva dei dipendenti o di eventuali sub appaltatori, nonché adeguatezza di maestranze e mezzi e dell'impresa affidataria dei lavori; inoltre è essenziale la richiesta di adeguata copertura assicurativa, sia per tutti i danni a persone e cose all'interno del cantiere, sia per tutti i danni che abbiano a verificarsi verso terzi e all'esterno del cantiere;

- vigilanza generale sulla condotta dei lavori, nonché sulle modalità di espletamento degli incarichi professionali da parte dei professionisti incaricati (direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, ecc.).(Fonte:Arch. Gustavo GHERARDI – consigliere IRCAT)