

Doveri e responsabilità dell'amministratore di condominio

A più di tre anni di distanza dall'entrata in vigore del decreto 81 in materia di salute e sicurezza sul lavoro, si sono designati nuovi scenari che assegnano agli amministratori immobiliari obblighi e responsabilità al fine di prevenire la caduta dal luogo di lavoro in quota. Il tema è ben affrontato all'interno del decreto 81 del 2008 e modificato poi col 106 del 2009. In particolare il capo II del titolo IV si applica sia ai cantieri temporanei o mobili sia ad ogni altra attività lavorativa che preveda lavori in quota. La suddetta vigente normativa di sicurezza prevede che il Committente, al pari del Datore di Lavoro, si attenga ai principi ed alle misure generali di tutela dando priorità alle misure di protezione collettiva rispetto alle misure di protezione individuale.

Nei casi in cui non sia possibile attuare misure di protezione collettiva, per i lavori in quota è consentito garantire la sicurezza dei lavoratori attraverso l'adozione di misure di protezione individuale. L'accesso in quota in sicurezza, attraverso dispositivi quali punti singoli di ancoraggio o linee vita è quindi uno degli aspetti inderogabili, finalizzato alla riduzione degli incidenti durante le operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria che si effettuano sulla copertura del condominio.

Ecco dunque l'opportunità o la necessità per l'amministratore di dotare i "propri" edifici di specifiche attrezzature per i lavori in quota, al fine di consentire l'esecuzione di interventi manutentivi (antennista, spazzacamino...), per i quali l'adozione di misure di protezione collettiva non trova giustificazione. Obiettivo della campagna è la continua e progressiva sensibilizzazione al tema della sicurezza sul lavoro. Tema che a pieno titolo coinvolge gli edifici, quali luoghi di lavoro.

Quando e come l'amministratore deve mettere in sicurezza le coperture per assolvere correttamente gli obblighi normativi?

La Corte di Cassazione con Sentenza nr. 42465/2010, ha sostenuto che "Il committente è il garante della sicurezza dei lavoratori incaricati a svolgere dei lavori nella propria proprietà o nelle proprietà di cui delegato". Da ciò è se ne desume che l'amministratore, in base alle norme in vigore ed alle interpretazioni che ne fa la giurisprudenza, è tenuto a garantire ai lavoratori (a prescindere che siano dipendenti o lavoratori autonomi) un ambiente di lavoro, cioè il tetto del condominio, privo di rischio caduta. Ne deriva che occorrerà installare sistemi fissi anticaduta (attivi o passivi), destinati a proteggere chiunque si rechi sulla copertura per l'effettuazione di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Le norme non prescrivono "un metodo" per mettere in sicurezza le coperture, anzi, rimettono ai progettisti l'onere di scegliere il sistema ottimale per quella specifica copertura. Naturalmente, tutte le volte che non sarà possibile installare protezioni collettive (es. parapetti), occorrerà installare dispositivi fissi quali linee vita e punti di ancoraggio. L'unica attenzione che l'amministratore dovrà fare è autorizzare l'installazione di prodotti certificati e marcati CE. L'unica che garantisce i prodotti conformi alle norme europee.

Per quale motivo è chiamato in causa l'amministratore condominiale e non i proprietari dell'immobile?

L'amministratore condominiale, in base al mandato ricevuto dall'assemblea, rappresenta i condomini (art. 1131 C.C.) e "deve compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni..." (art. 1130 C.C.). Ne deriva il fatto che, egli assuma anche la veste di "committente" quando ordina o commissiona opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettera b), comma 1, dell'art. 89 d. lgs. 81/2008, committente è il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. ...).

Inoltre, l'amministratore qualora il condominio abbia un servizio di portierato, potrebbe trovarsi nell'ulteriore veste di datore di lavoro ed essere soggetto anche alle prescrizioni relative all' art. 26, commi 3, 3ter e 4, d. lgs. 81/2008, nel qual caso gli obblighi di coordinamento della sicurezza e di redazione del DUVRI importa non poche preoccupazioni.

Già questo basterebbe, ma una recente sentenza, Cassazione 16 ottobre 2008, n. 25251, a proposito di un infortunio subito da un condominio in quel di Roma, ha statuito il principio secondo cui "l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova in una posizione di custode", cui vengono imposti "obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochino danno a terzi".

La sentenza continua sostenendo che "questi (l'amministratore n.d.r.) allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condomini od a terzi, come del resto ha già riconosciuto la giurisprudenza allorché ha considerato l'amministratore di condominio responsabile dei danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei suoi poteri e, in genere, di qualsiasi inadempimento dei suoi obblighi legali o regolamentari ...". Tra gli obblighi sommariamente individuati dalla Suprema Corte vi sono tra gli altri proprio quelli riferiti al d. lgs. 81/2008, all'interno del quale, vale la pena ricordare, che vi sono tutti quelli riferiti ai lavori in quota (artt. 111 e 115). Tali obblighi, impongono al proprietario dello stabile la messa in sicurezza delle aree di lavoro, attraverso opere provvisorie o prodotti per la protezione anticaduta di tipo collettivo o puntiforme.

Per la cronaca l'amministratore ed il condominio sono stati condannati in solido a risarcire il danno (€ 42.441,00 oltre alle spese processuali), per una caduta in una buca presente nel cortile condominiale.

Resta, dunque, l'obbligo legale in capo all'amministratore di provvedere alle prescrizioni normative, che vanno adempiute anche in assenza di delibera (salvo il dovere di dover riferire in assemblea, come dispone l'art. 1135 u.c.). Il problema da risolvere sta proprio nel determinare quando la messa in sicurezza delle coperture diviene urgente. Non v'è dubbio, al riguardo, stante proprio alle motivazioni della richiamata sentenza, a proposito dell'art. 1130, n. 4 C.C., che il momento in cui corre l'obbligo di mettere in sicurezza le coperture sia quello in cui affida a terzi l'incarico di effettuare manutenzioni od installazioni (es. all'antenna, al manto di copertura, agli impianti tecnologici, all'impermeabilizzazione, ecc.).