



Ing. Alessandro Negrini

Via Ciro Menotti, 204F, 20025 Legnano (MI)
E-mail. alessandro.negrini@alessandro-negrini.com
Tel. 0331.59.35.92
Mob. 335.56.23.498

<https://www.alessandro-negrini.com>
C.F. NGRLSN75P29F205L
P.IVA 05359930962



di Alessandro
Negrini

LA SICUREZZA OCCUPAZIONALE IN AMBITO CONDOMINIALE

A distanza di quindici anni dall'emanazione del Testo Unico sulla sicurezza, sono ancora molti gli ambiti lavorativi che non beneficiano – del tutto o anche solo in parte – di un pieno riconoscimento pratico per quel che concerne la tutela della salute e del benessere dei lavoratori. Il condominio è rimasto a lungo in questa zona d'ombra benché le statistiche riportino oltre 6'500 incidenti gravi l'anno, per un totale di quasi 1.4 milioni di stabili a rischio immediato.

IL RUOLO DEL CONDOMINIO

Se, ad oggi, molto si è detto (e scritto) in materia di **sicurezza sul lavoro** per quanto concerne i contesti più disparati – dall'edilizia tradizionale alla cantieristica, dall'impiantistica alle realtà industriali a rischio di incidente rilevante (RIR) – è pur vero che **l'ambito condominiale** costituisce ancora una **zona d'ombra** all'interno della quale molte opinioni si affacciano senza trovare conferma e poche certezze riescono a trovare luce in un'incastellatura di responsabilità condivise (o negate) riconducibili al ruolo, alla funzione e alle prerogative dei suoi referenti apicali: l'amministratore e l'assemblea di condominio¹.

Ciascuno di noi, in varia misura, ha (o ha avuto) esperienza diretta di cosa sia un "**condominio**" ed è in grado di riconoscere in questa definizione ciò che la Legge definisce come un "istituto che indica proprietà sulle parti o degli edifici che sono composti da più unità immobiliari", nondimeno, il punto di vista si fa via via più vago nel momento in cui la medesima prerogativa di proprietà viene affiancata dal concetto – altrettanto consueto – di "**luogo di lavoro**", imponendo di identificare in maniera inequivocabile le figure responsabili a garanzia dei diritti (e dei doveri) in termini di sicurezza occupazionale sanciti, in particolare, dal Testo Unico 81/08.

Da un lato, l'evidenza posta dai confini fisici delle singole unità immobiliari (es. setti murari, recinzioni ecc.) spicca quale riferimento inequivocabile per distinguere le specifiche pertinenze (es. uffici, officine, locali pubblici ecc.) individuando, di conseguenza, la loro **categoria catastale** (es. C, destinazione ordinaria commerciale) e la figura giuridica che, per ciascuna di esse, svolge eventualmente il ruolo di Datore di Lavoro; d'altro canto – tuttavia – la gestione delle parti comuni (es. accessi, servizi, impianti ecc. finalizzati ad un uso condiviso da parte dei condomini) si tramuta in fonte di molteplici dubbi specie nel momento in cui questi medesimi ambiti divengono luogo di lavoro dato in appalto ad una (o più) imprese Terze, ovvero assegnati a soggetti subordinati e assunti dal condominio stesso per attività di pulizia, manutenzione o vigilanza (es. portieri, giardinieri, guardiani ecc.).

Date queste premesse, offrire una **risposta univoca** è complesso in quanto l'esatta natura contrattuale delle attività descritte così come le modalità in base a cui l'assemblea ha deliberato la loro assegnazione hanno **un peso importante** sulle distinzioni che portano ad inquadrare il rapporto lavorativo in analisi e le responsabilità che da esso derivano.

Come vedremo, un ausilio per distinguere le differenti casistiche ci viene offerto proprio

¹ Secondo quanto sancito dal Titolo VII del Codice Civile italiano (Libro Terzo - Della

Proprietà), con particolare riguardo agli Artt. 1106 e 1129.

Di fatto, la sicurezza sul lavoro in condominio tende a restare in una sorta di zona d'ombra



dalla giurisprudenza e, in particolare, dalle sentenze di Cassazione che – non di rado – si è espressa in materia.

IL CONDOMINIO È UN LUOGO DI LAVORO?

Se l'Art. 62 (Titolo II, Capo I) del TU 81/08 definisce i luoghi di lavoro come "i luoghi destinati a ospitare posti di lavoro, ubicati all'interno dell'azienda o dell'unità produttiva, nonché ogni altro luogo di pertinenza dell'azienda o dell'unità produttiva accessibile al lavoratore nell'ambito del proprio lavoro" è pur vero che, non più tardi del novembre 2019, la Corte di Cassazione Penale (Sez. Fer. n. 45316 del 07/11/2019) va a chiarire che "ogni tipologia di spazio può assumere la qualità di luogo di lavoro, a condizione che ivi sia ospitato **almeno un posto di lavoro** oppure che esso sia accessibile al lavoratore nell'ambito del proprio lavoro², potendo, dunque, rientrarvi ogni luogo in cui viene svolta e gestita una qualsiasi attività implicante prestazioni di lavoro, indipendentemente dalle finalità della struttura in cui essa si svolge e dell'accesso ad essa da parte di Terzi estranei all'attività lavorativa".

Due anni prima, sempre la stessa Cassazione Penale (Sez. IV, n. 45808 del 05/10/2017) aveva già sancito "che ogni tipologia di spazio può assumere la qualità di luogo di lavoro a condizione che ivi sia ospitato almeno un posto di lavoro o esso **sia accessibile al lavoratore** nell'ambito del proprio lavoro".

In quest'ottica, dunque, le parti comuni del

condominio e i relativi impianti (es. il circuito di stoccaggio e distribuzione del GPL, i locali tecnici ecc.) si confermano come effettivi "**luoghi di lavoro**" cui si va a correlare l'intero apparato di misure di tutela e di obblighi previsti dalla Legge a partire dall'Art. 15 (Titolo I, Capo III) senza, ovviamente, tralasciare i cruciali vincoli di informazione, formazione e addestramento (Artt. 36-37) a beneficio dei lavoratori stessi.

SOGGETTI DA TUTELARE, RESPONSABILITÀ DA INDIVIDUARE

Godono delle tutele sancite dal TU 81/08, tutti i lavoratori subordinati che – a vario titolo – prestino la propria opera entro le pertinenze comuni del condominio, con particolare riguardo ai soggetti espressamente citati dal CCNL per i dipendenti dei proprietari di fabbricati, anche nel caso particolare di apprendisti, lavoratori in sostituzione temporanea, ovvero soggetti che operino in modalità di lavoro ripartito (job sharing). Più in generale, in tutti i casi in cui il condominio disponga di **dipendenti propri** (es. un portiere), l'Amministratore pro-tempore assume espressamente il ruolo di Datore di Lavoro³ ed è, pertanto, tenuto ad assolvere i relativi obblighi in materia di **sicurezza e salute occupazionale** tra cui figurano (per citare i più importanti): la valutazione dei rischi, l'aggiornamento del DVR e del registro degli infortuni, la scelta di opportune misure di prevenzione e protezione⁴ ecc.

² Cfr. Sez. 4, n. 2343 del 27/11/2013, dep. 2014, S., Rv. 258435; Sez. 4, n. 28780 del 19/5/2011, Tessari, Rv. 250760; Sez. 4, n. 40721 del 9/9/2015, Steinwurz, Rv. 26471501.

³ Ricordando che, in termini giuridici, "quanto alla posizione di «datore di lavoro», correttamente il giudice del merito ha ricordato che trattasi di

concetto che, ai fini della disciplina in esame, deve essere inteso in senso ampio con riferimento alla posizione assunta in concreto, come peraltro chiaramente s'intende dal tenore complessivo della disciplina di settore e dalla lettura degli Artt. 2 e 299 del TU 81/08."

⁴ A tal riguardo, si veda anche la Circolare n.

Le parti comuni del condominio accessibili ai lavoratori sono luoghi di lavoro



Chi
amministra il
condominio
riveste una
posizione di
garanzia

La medesima **posizione di garanzia ope legis** è rivestita dall'Amministratore, seppure secondo dinamiche differenti a seconda delle circostanze e in concomitanza con l'impresa esecutrice dei lavori, nel caso – piuttosto comune, in effetti – di attività affidate in appalto (o sub-appalto) a soggetti Terzi. In tal senso si è espressa la Cassazione Penale (Sez. IV, n. 43452 e 43500 del 21/09/2017) pronunciandosi "nel senso che l'amministratore che stipuli un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell'interesse del Condominio è tenuto, quale committente, all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale dell'Impresa appaltatrice⁵, essendo titolare di un **obbligo di garanzia**, quanto alla conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'Art. 1130 C.C.⁶ [...] attivandosi a tutela delle parti comuni esposte a pericolo, assicurandosi della capacità della persona incaricata".

Anche in questo caso, dunque, si ribadiscono gli obblighi imposti dall'Art. 26 del TU 81/08 concernenti la valutazione dei rischi (DVR o DUVRI, nell'evenienza di più appalti in parallelo), nonché la verifica in via preventiva antinfortunistica di **modalità e mezzi di lavoro**, specie nei casi in cui l'incarico sia affidato in via "informale", indiretta o anche solo "tramite conoscenze".

28/1997 del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale.

⁵ Sez. 3, n. 42347 del 18/9/2013, Rv. 257276.

⁶ Sez. 4, n. 39959 del 23/9/2009, Rv. 245317.

⁷ In merito, si legga anche la sentenza di Cassazione Penale, Sez. 4, 16 marzo 2021, n. 10136 - "Decesso della dipendente di una ditta di pulizie colpita dall'ascensore. Non vi è aggravante della violazione di norme in materia di prevenzione infortuni per l'amministratore di condominio" nella quale si rileva che "si è, infatti, condivisibilmente, ritenuto, in giurisprudenza, che

Al che, esaminando gli elementi ricorrenti che legano queste sentenze, se ne trae un **quadro coerente** da cui emerge l'intento dei Giudici, ossia quello di ribadire alcuni aspetti fondativi legati al diritto in materia di sicurezza sul lavoro in ambito condominiale, evidenziando altresì che la figura dell'Amministratore è sempre coinvolta in una necessaria (quanto costante) attività di **selezione, verifica e vigilanza**.

Questi principi valgono a prescindere dalle competenze tecniche dell'Amministratore stesso (che, in effetti, può sempre avvalersi del principio di delega di funzioni nei limiti posti dall'Art. 16 del TU 81/08, ovvero del supporto di un **tecnico di condominio** specializzato) e sono applicabili anche in assenza di ingerenza diretta e concreta nei lavori, ovvero in mancanza di interesse economico nelle attività in oggetto, purché siano confermate "l'autonomia di azione e i concreti **poteri decisionali**" detenuti dall'Amministratore stesso in rapporto al mandato dell'assemblea condominiale⁷.

Interessante, dunque, quanto deliberato dalla Cassazione già nel 2013 (Sez. III, n. 42347 del 15/10/2013) in merito alla posizione di garanzia del committente il quale "non è automaticamente esonerato dall'osservare le norme di sicurezza che avrebbe necessariamente dovuto applicare in caso di diretta esecuzione dell'intervento,

l'amministratore che stipuli un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell'interesse del condominio può assumere, ove la delibera assembleare gli riconosca autonomia di azione e concreti poteri decisionali, la posizione di committente, come tale tenuto all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico-professionale della impresa appaltatrice, di informazione sui rischi specifici esistenti nell'ambiente di lavoro e di cooperazione e coordinamento nella attuazione delle misure di prevenzione e protezione".

continuando a gravare anche sulla sua persona, seppure entro certi limiti, il debito di sicurezza verso i lavoratori impegnati nell'esecuzione delle opere appaltate" [...] "pur specificando che detta responsabilità non è di **automatica applicazione**, non potendosi esigere dal committente un controllo pressante, continuo e capillare sull'organizzazione e sull'andamento dei lavori, mentre è necessario verificare in concreto quale sia stata l'incidenza della sua condotta nell'eziologia dell'evento [infortunistico], 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".

Stando così le cose, sono molti i casi in cui la mancata predisposizione di un opportuno sistema di gestione per la sicurezza a livello condominiale si configura come una condizione conclamata di **trasgressione latente** e di criticità potenziale che i condomini, specie se non debitamente informati in merito, potrebbero **ritorcere** a priori sull'Amministratore all'insorgere di qualsiasi eventuale problema.

In quest'ottica, è palese che una radicale scelta **a favore della sicurezza** sia non soltanto eticamente responsabile, ma che costituisca un'implicita forma di **auto-tutela** per ogni professionista che voglia operare serenamente e a pieno diritto nel mondo

dell'Amministrazione condominiale ■

BIBLIOGRAFIA

- *Codice Civile, Libro Terzo - Della Proprietà (Artt. 810-1172);*
- *Confedilizia et al., "CCNL per i dipendenti dei proprietari di fabbricati" (2020-2022);*
- *D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 (TU 81/08);*
- *Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, Circolare n. 28/1997.*



*Questo articolo è consultabile anche su **INGENIO**, portale dedicato all'informazione tecnica e progettuale*

<https://bit.ly/43nDB3F>

ingenio