

In condominio un carico di responsabilità

Oneri in crescita esponenziale nel tempo: da ultimo si sono aggiunti i controlli sul rischio cantiere

PAGINA A CURA DI
Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Molti oneri, pochi onori. Per l'amministratore condominiale, dopo mezzo secolo di tran tran, a partire dal 1991, con gli obblighi legati alla sicurezza degli impianti, sono cominciate le grane. Ma è anche cominciata la sua trasformazione in professionista attento, con nuove responsabilità e continui aggiornamenti. In

SICUREZZA LAVORO

Le disposizioni specifiche, che sono semplificate, si applicano a tutti i dipendenti e valgono nei piccoli edifici

LE ESCLUSIONI

Non operano per i portieri di stabili a unico proprietario. Quando la pulizia è affidata a una ditta esterna, è questa che risponde

questa pagina si dà conto della maggior parte dei "nuovi" adempimenti che si sono aggiunti a quelli dettati dal Codice civile.

E proprio in questi giorni, il 15 maggio, sono entrate in vigore le nuove norme sulla sicurezza lavoro (Dlgs 81/08). Il decreto delimita, in modo molto più chiaro del Dlgs 626/1194, gli obblighi del condominio verso i portieri e, in generale, tutti i suoi dipenden-

ti. Di loro si occupa il comma 9 dell'articolo 3 che così recita «Nei confronti (...) dei lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati trovano applicazione gli obblighi di informazione e formazione di cui agli articoli 36 e 37. A essi devono inoltre essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive mansioni assegnate. Nell'ipotesi in cui il datore di lavoro fornisca attrezzature proprie, o per il tramite di terzi, tali attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III».

In buona sostanza, in condominio si applicherebbe una "sicurezza lavoro" semplificata. Per esempio, non sarebbe necessaria la nomina del responsabile servizi prevenzione e protezione, la stesura del documento di valutazione dei rischi, la nomina di medico competente, le comunicazioni alle Asl eccetera. Tuttavia entra in campo il contratto collettivo di lavoro (o meglio i contratti, sottoscritti da diverse sigle sindacali e differenti tra loro). In essi potrebbero essere previste tutele più rigide.

Le norme del decreto non coprono i portieri degli immobili abitati unicamente dal proprietario o dai suoi parenti e affini entro il terzo grado, anche se in appartamenti separati: i rapporti di lavoro dei portieri di questi edifici rientrano infatti nella disciplina del lavoro domestico, che non è regolato da questo decreto legislativo

Custode senza rischi

I paletti

- Ciascun portiere deve ricevere una formazione sufficiente e adeguata in materia di sicurezza e di salute, con particolare riferimento al proprio posto di lavoro e alle proprie mansioni.
- La formazione deve essere attuata ogni volta che:
 - a) il portiere viene assunto;
 - b) il portiere cambia mansioni;
 - c) vengono introdotte nuove attrezzature di lavoro, nuove tecnologie, nuove sostanze e preparati pericolosi.
- Se non ricorrono queste ultime due ipotesi non c'è obbligo di effettuare la formazione per i portieri assunti prima dell'entrata in vigore della legge 626.

L'organizzazione

- Il corso non può comportare oneri economici a carico del portiere.
- La frequenza dovrà essere svolta in orario di lavoro, oppure pagata a parte, come ore straordinarie.
- Attualmente basta la frequenza a uno dei tanti corsi organizzati da associazioni di categoria o istituti di formazione.
- I corsi attuali hanno in genere una durata di otto ore ma secondo il nuovo decreto dovrebbero avere nel futuro una durata minima di 32 ore.

(circolare ministero del Lavoro n 154 del 19 dicembre 1996).

Le norme vanno rispettate anche nei minicondomini, quelli non obbligati alla nomina di un amministratore condominiale.

Viceversa se la pulizia è appaltata a una ditta esterna, è essa ad avere gli obblighi diretti: il condominio assume in questo caso quelli del committente di un contratto di appalto (si veda l'articolo qui sotto).

Gli amministratori debbono provvedere affinché ciascun portiere riceva una adeguata informazione (si veda la scheda qui a fianco), sui seguenti temi: i rischi per la sicurezza e la salute connessi alle loro mansioni; le misure e le attività di protezione e prevenzione adottate; i rischi specifici cui è esposto in relazione attività svolta, la normativa di sicurezza e le disposizioni condominiali in materia; i pericoli connessi all'uso delle sostanze e dei preparati pericolosi; le procedure che riguardano la lotta antincendio, l'evacuazione e il pronto soccorso.

Per tale informazione non occorrerebbe una vera e propria valutazione dei rischi documentata per iscritto. Tuttavia, la vera e propria valutazione dei rischi è stata prevista da un apposito accordo sottoscritto del 17 aprile 1997 tra alcune organizzazioni dei proprietari e organizzazioni sindacali: chi aderisce a tale accordo dovrà quindi farla.



Impianti comuni con «conformità»

Insieme alla sicurezza sul lavoro anche quella degli impianti ha visto modificare le sue regole nel 2008, con l'emanazione del decreto del ministero dello Sviluppo 22 gennaio 2008, n. 37. Il nuovo provvedimento non fissa i numerosissimi requisiti necessari per l'adeguamento, che sono stabiliti da apposite norme per ciascun impianto. Stabilisce però diverse regole che, per quanto attiene al pianeta condominio, riguardano ovviamente solo gli impianti comuni, di cui sono responsabili, in solido, sia l'amministratore che i singoli proprietari. Innanzitutto quello (nuovo) della responsabilità anche per la manutenzione ordinaria in efficienza, oltre che per i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria, che debbono essere affidati a imprese abilitate con requisiti più stringenti di quelli un tempo in vigore.

Poi obbliga le opere al progetto, di cui vengono varati due tipi: uno semplificato, che può essere redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, e uno più complesso, per impianti più

importanti, sottoscritto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche.

Inoltre il decreto vara i nuovi modelli di dichiarazione di conformità degli impianti, rilasciati dall'installatore, che l'amministratore dovrà avere cura di ottenere e conservare, e di cui fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati e il progetto. Se la dichiarazione di conformità non esiste o non è reperibile, può essere sostituita da una "dichiarazione di rispondenza", resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le competenze tecniche richieste. In caso di nuovi allacciamenti o di incrementi di potenza dell'impianto che prevedano un progetto, la dichiarazione di conformità va spedita entro 30 giorni al distributore o al venditore di energia.

In caso di compravendita o locazione o di attivazione di una nuova utenza, in una singola unità immobiliare, non scatta l'obbligo di fornire all'acquirente la documentazione di conformità degli impianti comuni condominiali.

Privacy in ufficio per le banche dati

Ai sensi della cosiddetta "privacy", l'amministratore è obbligato a comunicare ai condomini e ai fornitori l'esistenza di una banca dati che contiene informazioni su di loro. È bene che lo faccia per lettera. La comunicazione ai condomini in assemblea va altrettanto bene, ma a patto che siano avvertiti anche i non presenti, tramite il verbale assembleare. Oltre alla comunicazione l'amministratore deve dare la possibilità agli interessati di conoscere il tipo di dati inseriti, la logica e il metodo con cui sono stati raccolti, e deve consentire loro di aggiornarli e rettificarli nonché di farli cancellare se non necessari all'esecuzione delle sue funzioni. Purché siano rispettati questi principi, non è per niente indispensabile il consenso degli interessati all'inserimento nella banca dati.

Le banche dati non possono contenere "dati sensibili" che riguardano la salute, le credenze politiche o religiose, gli atteggiamenti verso i consumi. Sui dati giudiziari,

va fatta una distinzione: sono leciti quelli necessari «per adempiere a un obbligo previsto dalla legge» (qual è quello dell'amministratore di citare in giudizio il moroso) e «per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria». Va da sé che i dati non possono, se non con consenso, essere diffusi ad altri, per interessi estranei, ivi comprese quelle delle ditte che intendono proporre ai condomini lavori edili, apparecchiature o impianti.

Per attestare la sicurezza delle proprie banche dati, l'amministratore deve inoltre compilare il Dps (documento programmatico di sicurezza). Si tratta essenzialmente di una serie di tabelle che non vanno spedite al Garante della privacy o a un qualsiasi ufficio, ma semplicemente conservate presso l'ufficio dell'amministratore ed esibite solo in caso di controlli. Il Dps non ha un modulo standard: le misure minime di protezione sono comunque nell'allegato B al decreto legislativo n. 196 del 2003 (il codice di protezione dati).

Durc da chiedere sempre

L'articolo 90 del nuovo decreto sulla sicurezza lavoro pone fine al dibattito su condominio e documento di regolarità contributiva, sancendone senza ambiguità l'obbligo. Bisogna infatti che il committente privato (e, in condominio, l'amministratore) verifichi l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria. Questo controllo si considera eseguito con la richiesta all'impresa di quattro documenti:

- il certificato di iscrizione alla Camera di commercio;
- il documento unico di regolarità contributiva;
- un'autocertificazione rispetto all'idoneità tecnico-professionale (allegato XVII al Dlgs);
- un'altra autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato.

Tutti questi documenti vanno trasmessi prima dell'inizio dei lavori oggetto della Dia o della denuncia di inizio attività all'autorità competente (in genere il Comune).

La designazione del coordinatore per la progettazione (volgarmente conosciuto come per "la sicurezza"), è obbligatoria nei cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese e, per i lavori privati, è necessaria solo per le opere soggette a "permesso di costruire". Qui nasce un'ambiguità: in effetti il Testo unico dell'edilizia sottopone praticamente tutti i lavori che necessitano di un assenso comunale al permesso di costruire. La Dia (dichiarazione di inizio attività) è semplicemente una scorciatoia alternativa, da imboccare a scelta del commit-

tente, a certe precise condizioni. Viceversa in certe regioni (per esempio l'Emilia Romagna), esistono lavori sottoposti obbligatoriamente a Dia, per i quali non si può chiedere il permesso di costruire.

Il testo dell'articolo 90 esclude invece la nomina del coordinatore della progettazione per opere di manutenzione ordinaria, quali ad esempio quelle che normalmente sono affidate alle aziende con dipendenti che si occupano della manutenzione dell'ascensore o ai terzi responsabili dell'impianto calore centralizzato che eseguono anche semplici opere di conservazione della caldaia. Meno certo è se il Durc sia comunque necessario. Lo imporrebbe l'articolo 35, commi 33 e 34, del Dl 223/2006 al mo-

mento del pagamento dei corrispettivi, ma «con esclusione dei committenti non esercenti attività commerciale». Quindi i condomini non rientrerebbero nel conto. Nell'incertezza, resta prudente che l'amministratore chieda comunque il Durc.

Infine va sottolineato che il decreto del ministero delle Finanze n. 41/98 afferma che la detrazione del 36% sul recupero (e, per estensione, quella del 55% sul risparmio energetico) non è dovuta in caso di «violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente».

Efficienza energetica. Dal libretto di caldaia alle «acque meteoriche»

E arriva anche il risparmio idrico

Quindici anni e più sono passati dal varo delle norme base sul risparmio energetico (legge n. 10/1991 e suo regolamento d'attuazione, il Dpr n. 412/1993), e si può dire che essa sono divenute "di casa" in condominio.

Ma in tempi ben più recenti Governo e Parlamento hanno aggiunto nuovi compiti all'amministratore con altre due nuove disposizioni: quelle sulla certifica-

re", che se ne assume oneri e guadagni. Naturalmente così non è, dal momento che l'amministratore, in rappresentanza del condominio-committente, e la persona delegata a litigare con il terzo responsabile, e ha comunque diversi obblighi (conservazione del libretto caldaia, controllo sulla regolarità della manutenzione, apposizione del cartello con gradi giorno, cura che gli apparecchi non siano sottoriscaldati o surriscaldati, responsabilità se si accende una caldaia fuori dai periodi di legge perché il tempo atmosferico è inclemente, e via elencando).

Viceversa la maggioranza dei professionisti condominiali non ha avuto ancora il tempo di confrontarsi con le nuove norme sulla certificazione energetica degli edifici, varate a livello nazionale dal decreto legislativo n. 192/2005 e precisate o modificate dalle leggi di alcune regioni (Lombardia, Emilia Romagna, Liguria e Piemonte, per il momento, ma la lista è destinata ad allungarsi).

Attualmente, infatti, tali norme impongono la certificazione energetica, cioè la valutazione del grado di efficienza di un inte-

ro edificio condominiale, inteso come risparmio attivo (rendimento impianti) e passivo (coibentazione strutture e finiture), solo per le nuove costruzioni o per le ristrutturazioni integrali.

Inoltre, almeno in teoria, dal 1° luglio 2009 (salvo possibile proroghe) la certificazione diverrebbe obbligatoria in caso di compravendite di singole unità immobiliari (appartamenti e villette). Le Regioni, in un eccesso di virtuosismo, hanno anzi anticipato le scadenze o stressato gli obblighi: per esempio il Piemonte ha imposto la contabilizzazione del calore (impianti centralizzati ma regolazione appartamento per appartamento) per tutti gli edifici esistenti serviti da un'unica caldaia a partire dal 1° settembre 2012. In Lombardia anche la locazione di singoli appartamenti esistenti a decorrere dal 1° luglio 2010 vorrà la certificazione energetica, e la pretende già dal 2008 in caso di contratti "servizio energia", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici, anche privati.

Non è finita: la Finanziaria 2008 ha intorbidato ancor più le acque perché insieme alla certificazione energetica ha introdotto la necessità di certificazione

«delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche», un oggetto misterioso, in quanto nessuno sa ancora cosa sia.

Resta certo che filtrare le acque piovane e riutilizzarle per irrigazione, per gli sciacquoni e per le pulizie della casa, è molto costoso: occorre predisporre cisterne apposite e utilizzare componenti meccanici complessi e ad elevato consumo energetico.

Infine c'è la detrazione del 55%: sono già numerosi i condomini che l'hanno chiesta. Le nuove incombenze dell'amministratore sono relativamente simili a quelle previste per la detrazione del 36% sul recupero: curare i permessi edilizi, le norme anti-incendio dei locali caldaia, accertarsi per quanto possibile che imprese e professionisti facciano il lavoro e utilizzino materiali e apparecchiature adeguati alle regole tecniche e i requisiti fiscali previsti, pagare con bonifici bancari i contributi riscossi, trasmettere ai condomini pacchi di documentazione per la detrazione, esigere i collaudi a fine lavoro, inviare all'Enea i documenti previsti.

NELLE REGIONI

Numerose le norme locali: in Lombardia dal 2010 è richiesta la certificazione per affittare case nuove e vecchie

zione energetica e quelle sulla detrazione fiscale del 55 per cento.

Le vecchie norme, a un'analisi superficiale, non dovrebbero caricare più di tanto l'amministratore: infatti, in caso di caldaie centralizzate, nella quasi totalità dei casi le responsabilità del loro esercizio e della loro manutenzione è demandata a una ditta esterna, il cosiddetto "terzo responsabile dell'impianto calo-

I NUOVI OBBLIGHI

E QUELLI DI SEMPRE

I NUOVI OBBLIGHI

1 Amministrativi

Eventi particolari

- Rappresentanza in giudizio del condominio nelle liti attive e passive
- Decreto ingiuntivo e/o sospensione servizi nei confronti dei morosi
- Richiesta di risarcimenti danni alle compagnie assicurative
- Intervento immediato in caso di pericolo e crollo nelle parti

comuni

Nuovi obblighi

- Privacy condominiale: documento programmatico di sicurezza e comunicazioni ai condomini e fornitori delle banche dati esistenti
- Tenuta del conto corrente condominiale (obbligo introdotto dalla giurisprudenza)

2 Dipendenti e consulenti

- Sicurezza lavoro dei dipendenti condominiali (obbligo teoricamente delegabile a un tecnico)
- Formazione alla sicurezza

lavoro dei dipendenti stessi

- Ritenute fiscali sui dipendenti e sui consulenti del condominio
- Compilazione modello 770

3 Opere di manutenzione straordinaria sulle strutture

- Ritenute fiscali sugli appalti condominiali
- Gestione delle detrazioni fiscali del 36 e del 55%
- Richiesta di ottemperanza

alle norme di sicurezza sul lavoro, agli obblighi contributivi e a quelli fiscali delle ditte che eseguono un appalto

4 Impianti

- Adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza
- Adeguamento locale caldaia alle norme antincendio
- Contratto obbligatorio per la manutenzione ascensore, conservazione e cura dell'aggiornamento del relativo libretto
- Cura dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento o sua delega al cosiddetto «terzo responsabile»

■ Conservazione e cura che sia aggiornato il libretto caldaia

- Prolungamento periodi prefissati dalle norme di accensione della caldaia in caso di temperature fredde
- Richiesta e conservazione delle dichiarazioni di conformità del singolo impianto e (per nuovi edifici) della certificazione energetica dell'edificio

5 Altri obblighi fiscali

- Denuncia annuale fornitori all'Anagrafe tributaria (quadro AC del modello Unico)
- Comunicazione del proprio subentro ad altro amministratore

all'agenzia delle Entrate

- Richiesta del codice fiscale del condominio
- Comunicazione dati catastali delle parti comuni ai fornitori di utenze

1 Gestione ordinaria

- Convocazione assemblea ordinaria (almeno 1 volta all'anno) e assemblea straordinaria (ove necessario o richiesto dai condomini ai sensi dell'articolo 66, Codice di procedura civile) e obblighi connessi.
- Controllo di legittimità sulle delibere.
- Tenuta del verbale di assemblea.
- Rendiconto preventivo e consuntivo e ripartizione delle spese.
- Riscossione delle spese condominiali ordinarie e straordinarie.
- Rapporti con i consiglieri di

condominio.

- Rispetto dei regolamenti condominiali (contrattuale e assembleare).
- Tutela delle parti comuni e disciplina del loro uso.
- Conservazione della documentazione e delle pezze giustificative e loro messa a disposizione per controlli.
- Rappresentanza nelle firme delle polizze assicurative.
- Gestione dell'eventuale vendita e della locazione delle parti comuni.
- Mandati particolari dell'assemblea di condominio

2 Rapporti di lavoro

- Assunzione e licenziamento dipendenti.
- Versamento mensile di stipendi e contributi (obbligo delegabile).
- Comunicazione mensile all'Inps (modello Dm10) di stipendi e contributi, (obbligo

delegabile).

- Versamento di ritenute e contributi (F24).
- Sostituzione portiere in ferie o malattia.
- Stipulazione eventuali contratti con professionisti esterni

3 Edilizia e impianti

- Richiesta di permessi edilizi e urbanistici in caso di opere straordinarie.
- Pagamento Tarsu per impalcature.
- Rappresentanza del condominio nei contratti con l'appaltatore, con direttore dei lavori e progettista.
- Rivalsa per le garanzie contrattuali o previste dal Codice civile sugli appalti condominiali.
- Tutela degli impianti

comuni e disciplina del loro uso.

- Rappresentanza nei contratti con l'impiantistica.
- Rappresentanza del condominio nei contratti con l'impiantistica-appaltatore, con direttore dei lavori e progettista.
- Rivalsa per le garanzie contrattuali o previste dal Codice civile sugli appalti condominiali

4 Imposte locali

- Pagamento dei tributi locali sulle parti comuni (Ici, tassa rifiuti, eventuale passo carraio, eventuale tassa di scopo).
- Comunicazione ai condomini rendita catastale delle parti

comuni.

- Comunicazione ai condomini di eventuali proventi del condominio da locazione parti comuni o concessione in uso (tabelloni pubblicitari, antenne cellulari)