

LAVORI NEL CONDOMINIO: ONERI E ONORI DEL COMMITTENTE

Proseguiamo nella direzione “sicurezza sul lavoro”, ma questa volta riteniamo importante prendere in esame quelli che sono gli oneri di un amministratore nella sua qualità di “datore di lavoro” durante ad esempio l’esecuzione di lavori condominiali.

Ogni volta che il condominio commissiona, nella forma di contratto di appalto, lavori edili l'amministratore viene qualificato col nome di “committente” e come prima cosa ha inderogabili obblighi di legge a cui in alcun modo può sottrarsi (e tendiamo a sottolineare che non esistono scappatoie o esenzioni in questo senso) attenendosi, almeno in fase di progettazione ad alcuni principi:

- a.** al momento delle scelte architettoniche, tecniche e organizzative, per così pianificare i vari lavori o fasi di lavoro che si svolgeranno simultaneamente o successivamente;
- b.** all'atto della previsione della durata di realizzazione di questi vari lavori o fasi di lavoro.

Entriamo adesso nello specifico di quello avviene dopo l’apertura del cantiere di lavoro: quando è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea, “il committente” (AMMINISTRATORE), anche nei casi di coincidenza con l'impresa esecutrice, designa il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione e comunica i nominativi alle imprese esecutrici. In seguito lo stesso committente, qualora in possesso di tutti i requisiti di legge, ha facoltà di svolgere le funzioni sia di coordinatore per la progettazione sia di coordinatore per l'esecuzione dei lavori, e nello specifico è tenuto a:

- a.** verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese appaltatrici, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini al giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari, il requisito sufficiente è la presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva (questo va sempre preteso).
- b.** chiedere alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, con gli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all’ INPS, all' INAIL e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nei cantieri con meno di 200 uomini al giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari il requisito sufficiente è la presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva.

c. trasmettere all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, copia della notifica preliminare, il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi.

In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento o del fascicolo dell'opera, quando previsti, oppure in assenza di notifica, quando prevista, oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. L'organo di vigilanza comunica l'inadempienza all'amministrazione concedente.

Come per ogni legge o regola che non rispettata, anche in questo caso (o almeno così dovrebbe essere) scattano delle vere e pesanti sanzioni. Direi che esempi pratici semplificano sempre di molto le cose:

- Nel caso in cui il Committente non preveda nel progetto la durata dei lavori o le loro fasi c'è l'arresto da 3 a 6 mesi e una multa fino a 6.400 €
- Nel caso in cui il Committente non designi il coordinatore per la progettazione o per l'esecuzione dei lavori, ove previsto la pena è la stessa del primo caso
- Nel caso in cui il Committente manchi di trasmettere il piano di sicurezza e di coordinamento a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori c'è un'ammenda fino a 1.800 €

Inoltre compito di un Amministratore coscienzioso, anche per non incorrere alle sanzioni di cui sopra, comprende ancora una serie di "accortezze" (purtroppo in minima parte spesso seguite) come ad esempio all'atto della scelta delle attrezzature (ovviamente conformi alle istruzioni d'uso e che siano in condizioni idonee) che deve considerare:

- le condizioni e le caratteristiche specifiche del lavoro da svolgere;
- i rischi presenti nell'ambiente di lavoro;
- i rischi derivanti dall'impiego delle attrezzature stesse;
- i rischi derivanti da interferenze con le altre attrezzature già in uso

In ogni caso è una questione delicata la realizzazione di lavori tramite appalti all'interno dei Condomini e fin troppe volte abbiamo visto casi in cui anche le minime violazioni di uno solo dei passaggi burocratici hanno portato a contestazioni verso il lavoro stesso e (giustamente aggiungerei) hanno trascinato dentro l'Amministratore ritenuto incompetente e...colpevole!!

Non per essere di parte ma è doveroso spezzare anche una lancia in "nostro" favore: purtroppo è costume comune ormai attribuire allo stesso Amministratore ogni singola colpa di eventuali inadempienze sui lavori effettuati dando per scontato che abbia un vantaggio rispetto a questa o quella Ditta appaltatrice. Vorremmo chiarire definitivamente e così concludere il discorso ricordando che in fondo a tutto è sempre l'Assemblea l'organo sovrano, ed è sempre la stessa Assemblea che ha potere di voto non solo sulla

possibilità o meno dell'effettuazione di un lavoro ma anche ha la possibilità di scartare tutto quello che l'Amministratore propone avanzando sue proposte: sarebbe il caso questo di non dimenticarlo mai. Al primo posto ribadiamo viene il benessere del Condominio stesso a cui i Condomini in primis devono lavorare e verso cui L'AMMINISTRATORE deve puntare attraverso la puntualità e professionalità che soprattutto nell'esecuzione di questi compiti sulla sicurezza deve essere massima.