

Cronologia della sicurezza in condominio

Cristoforo Moretti – maggio 2021

LE ORIGINI LEGISLATIVE – Le prime leggi italiane sulla prevenzione degli infortuni di tutti i lavoratori nascono negli anni Cinquanta del XX secolo. I datori di lavoro devono rendere edotti i dipendenti dei rischi cui sono esposti e delle norme essenziali di prevenzione; i dipendenti devono fare uso dei mezzi di protezione messi a disposizione e rispettare le norme di prevenzione. **Il DPR 547/1955 non differenzia il lavoratore di proprietà immobiliare dalle altre categorie di lavoratori.**

LE MODIFICHE DEGLI ANNI NOVANTA – Sulla spinta della Comunità Europea, nel 1997 entra in vigore il d.lgs. 626/94, che – per la prima volta – modifica l’applicazione della sicurezza sul lavoro nel mondo immobiliare. Il decreto infatti per i lavoratori con “contratto privato di portierato” si applica solo “nei casi espressamente previsti”, che sono esclusivamente (come precisano sia la circolare MinLavoro n.30/1998 che la Corte di Cassazione penale con sentenza n.6426/1998) l’art.21 comma 2 e l’art.22 comma 1: informazione e formazione. I nuovi obblighi introdotti dal d.lgs. 626/94 – DVR, RSPP, medico competente, addetti e gestione emergenze, formazione per tutti, ecc. – per i lavoratori di condominio si riducono drasticamente a **formazione di base e informazione** oltre a tutto quanto previsto dal DPR 547/1955, che per quei lavoratori non deve considerarsi superato: lo ribadiscono negli anni anche le sentenze di Cassazione penale 11504/2004 e 22239/2011, mentre la sentenza n.43364/2003, sempre di Cassazione penale, conferma che l’art.7 relativo agli appalti non si applica alle abitazioni private. In forza di quanto sopra, **in regime di 626 nessun DVR, RSPP, addetto, medico competente è mai stato richiesto** dalla legge per lavoratori con contratto privato di portierato.

IL “TESTO UNICO” DEL 2008 – Il decreto legislativo 81/2008 non ha cambiato l’approccio che, di fatto, ha reso la sicurezza sul lavoro del mondo immobiliare una nicchia della sicurezza sul lavoro italiana. Non esiste infatti altro ambiente che permetta di avere un lavoratore **dipendente senza obbligo di DVR, senza obbligo di RSPP, senza obbligo di addetti all’emergenza, senza l’eventuale obbligo di sorveglianza sanitaria**. Il legislatore ha compiuto negli anni Novanta una scelta che nel 2008 è stata confermata, anzi ampliata. Non solo i lavoratori con “contratto privato di portierato”, ma tutti i lavoratori soggetti al CCNL dei proprietari di fabbricati risentono di un trattamento diverso. Ad essi del nuovo decreto (art.3 comma 9) infatti si applicano solo gli articoli 36 (informazione) e 37 (formazione), l’obbligo di fornitura dei dispositivi di protezione necessari e la messa a disposizione di attrezzature conformi al titolo III del decreto. L’art.36 comma 3 conferma, in replica all’art.21 comma 2 del d.lgs. 626/94, che per quella particolare categoria di lavoratrici e lavoratori non sono richieste informazioni in merito al nome del RSPP, del medico competente, degli addetti alle emergenze; perché evidentemente queste figure nel mondo immobiliare non sono previste. In merito agli appalti, in perfetta continuità con l’art.7 del 626, **solo ai committenti-datori di lavoro (cioè a chi ha dipendenti) è richiesto di adempiere agli obblighi di formale coordinamento tramite il DUVRI**, l’unico “documento” esigibile da un Organo di Vigilanza sulla sicurezza sul lavoro in merito all’applicabilità del d.lgs. 81/2008 nei fabbricati (fatto salvo, ovviamente, il caso dei cantieri edili). In tal senso da sempre il Ministero del Lavoro si esprime ogni volta che viene sollecitato.

IL CASO STRANO – Nonostante quanto sopra, il mondo immobiliare è il solo nel quale si sia diffusa la scuola di pensiero che trasforma il proprietario o l’amministratore condominiale, in assenza di dipendenti, in datore di lavoro per il solo fatto di ospitare appalti in un fabbricato. Da sempre leggi e giurisprudenza dicono il contrario: **l’assenza di dipendenti esclude la proprietà immobiliare dall’applicazione di obblighi** relativi alla sicurezza sul lavoro, cantieri edili a parte: lo conferma anche la fondamentale sentenza n.36398/2013 di Cassazione penale. **Il legislatore nella proprietà immobiliare vuole sostanza, non forma**, e le cautele da codice civile – se adottate – nella maggior parte dei casi bastano e avanzano.