



Convegno Studio

TORINO 30 gennaio 2015

Voucher e Sicurezza - Il Registro di anagrafe della Sicurezza

Quale adempimento derivante dalle recenti disposizioni, il Registro di Anagrafe Condominiale, e nello specifico il RAS (Registro Anagrafe Sicurezza), è uno strumento di tutela per l'Amministratore.

La diligenza del "buon padre di famiglia" di cui al codice civile viene meno senza la piena conoscenza dei luoghi da amministrare. E non essendo onnisciente, sarebbe assurdo pensare che l'amministratore non debba affidarsi a un soggetto terzo, competente in materia di salute e sicurezza, in qualità di consulente.

Chi può farsi carico a scatola chiusa del bene che amministra? E soprattutto, come poter dimostrare di aver fatto tutto il possibile per impedire il danno di terzi? Solo un'evidenza documentale può garantire Condomini e Amministratore. Oltre ai codici civile e penale, sono sempre più numerose le sentenze della Corte di Cassazione che, con un indirizzo sempre più rigoroso, imputano all'amministratore compiti e responsabilità. Fra tutte, una che ha fatto tanto discutere è la sentenza della Terza Sezione Civile del 16 ottobre 2008, n. 25251, nella quale un amministratore è stato condannato a seguito della caduta di una signora inciampata in una semplice buca di un cortile condominiale.

L'amministratore, per suo compito istituzionale come da codice civile, ha l'obbligo di focalizzare l'attenzione sui rischi presenti all'interno di un condominio, rischi tanto più frequenti e gravi quanto sottovalutati, e successivamente di individuare e mettere in atto tutte le misure preventive e di protezione appropriate. E questo partendo dall'analisi dell'immobile e dalle singole attività svolte.

...[omissis]... "La figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio. A tale figura il codice civile e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi. In relazione a tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizione di custode." ...[omissis]... (Corte di Cassazione - Sezione Terza Civile - Sentenza 16 ottobre 2008, n. 25251)

E come se ciò non bastasse sull'amministratore grava anche la responsabilità penale per la mancata rimozione di tutte le situazioni di rischio potenziali: è quanto sottolinea la Corte Suprema di Cassazione - Quarta Sezione Penale - Sentenza 6 settembre 2012, n. 34147, che annulla il ricorso presentato da un amministratore condannato per aver omesso di sistemare un passaggio pedonale.

...[omissis]... "Non può quindi mettersi in discussione che l'amministratore del



condominio rivesta una specifica posizione di garanzia, su di lui gravando l'obbligo ex art. 40 cpv. cod. pen. Di attivarsi al fine di rimuovere la situazione di pericolo per l'incolumità di terzi..." ...[omissis]... (Corte di Cassazione – Quarta Sezione Penale – Sentenza 6 settembre 2012, n. 34147)

Se poi ci si vuol ancora nascondere dietro un mancato assenso dell'assemblea condominiale è meglio sapere che ...[omissis]... "Né l'obbligo di attivarsi onde eliminare la riferita situazione di pericolo doveva ritenersi subordinato, come erroneamente sostenuto dal ricorrente, alla preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale ovvero ad apposita segnalazione di pericolo tale da indurre un intervento di urgenza. Il disposto dell'art. 1130 n. 4 cod. civ. viene invero interpretato dalla giurisprudenza di legittimità nel senso che sull'amministratore grava il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, a prescindere da specifiche autorizzazioni dei condomini ed a prescindere che si versi nei casi di atti cautelativi ed urgenti. ..." ...[omissis]... (Corte di Cassazione - Quarta Sezione Penale - Sentenza 6 settembre 2012, n. 34147)

Inoltre, seguendo la linea impartita dalla giurisprudenza in materia, il legislatore ha recentemente evidenziato chiaramente i compiti e le responsabilità dell'amministratore.

Faccio un passo indietro, ritornando al 2012, o meglio alla legge 11 dicembre 2012 n. 220 "MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI" entrata in vigore il 18 giugno 2013. In questa riforma del condominio, fra le altre cose, con l'articolo 10 della legge 220/2012, al comma 1, si sostituisce integralmente l'articolo 1130 del Codice Civile.

Per questo ragionamento interessa focalizzare l'attenzione sul punto 6) di questo nuovo art. 1130 del CC. Il punto in questione prevede come obbligo (trattandosi di un articolo del Codice Civile) la tenuta di un registro di anagrafe condominiale contenente tutta una serie di dati e generalità (dati anagrafici dei proprietari o aventi diritto, loro residenza, dati catastali di ciascuna unità immobiliare etc. etc.) oltre ad "...ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza."

In merito alla richiesta delle condizioni di sicurezza a completamento del registro di anagrafe condominiale prescritto dal punto 6) del nuovo articolo 1130 del CC, tutte le associazioni di categoria hanno tanto discusso sul come poter chiedere di fatto quanto necessario. Alcuni sostenevano che fosse sufficiente chiedere informazioni sulle condizioni di sicurezza degli impianti delle diverse unità immobiliari aspettandosi in risposta una semplice dichiarazione dell'interessato, mentre altri erano convinti servisse ben di più che una semplice autodichiarazione dell'interessato.

In questo caos, fra mille incertezze su come agire o come interpretare quel punto del nuovo articolo 1130, entra in vigore il decreto legge 23 dicembre 2013 n. 145 meglio noto come "Destinazione Italia" che, fra le altre cose, con l'articolo 1



comma 9 integra la riforma del condominio di cui alla legge 220/2012. Ai fini del ragionamento di cui all'oggetto, mi preme segnalare il punto c) dell'art. 1 comma 9 del decreto legge il quale introduce all'ormai troppe volte nominato punto 6) dell'articolo 1130 del CC una specifica in merito ai dati relativi alle condizioni di sicurezza che ogni amministratore DEVE inserire nel registro di anagrafe condominiale. Nello specifico in punto c) dell'articolo 1 comma 9 del decreto legge 145/2013 precisa che le condizioni di sicurezza richieste sono quelle "delle parti comuni dell'edificio" eliminando così di fatto l'incertezza che le varie associazioni di categoria avevano ai fini della richiesta dei dati ai vari condomini e vincolando tutti gli amministratori a dare contezza dello stato dell'immobile in merito alla sicurezza.

Il decreto legge 145/2013 è stato convertito, con modificazioni, in legge il 21 febbraio 2014 - Legge n. 9/2014. Le modifiche NON riguardano però i punti di nostro interesse. Pertanto l'obbligo di documentare lo stato dell'immobile è stato di fatto definitivamente sancito con le aggiunte che la legge 9/2014 e prima il decreto legge 145/2013 hanno apportato all'articolo 1130 del Codice Civile. A questo punto, ritengo doveroso riportarvi il testo dell'articolo 1130, per la sola parte che interessa, completo dell'aggiunta prevista dalle ultime disposizioni di legge:

Articolo 1130 Codice Civile

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) ... [omissis]
- 2) ... [omissis]
- 3) ... [omissis]
- 4) ... [omissis]
- 5) ... [omissis]
- 6) **curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. [omissis] ...**
- 7) ... [omissis]
- 8) ... [omissis]
- 9) ... [omissis]
- 10) ... [omissis]

A dare compiutamente agli amministratori le informazioni necessarie sulle condizioni di sicurezza del condominio è il RAS.

Essendo definitivamente un obbligo di legge sembrerebbe inutile replicare quanto a tutti quelli che sostengono di farsi approvare tale documento dall'assemblea condominiale o sono in attesa di farlo.





Il RAS è un dovere di tutti gli amministratori che dopo gli ultimi aggiornamenti legislativi NON possono prescindere dal rilevare lo stato di sicurezza delle parti comuni con un documento che ne evidenzi le reali condizioni e che ne specifichi eventuali rischi potenziali.

Infine, ma di certo non meno importante, mi preme precisare che l'ormai famoso registro di anagrafe condominiale, quindi il RAS, deve essere tenuto costantemente aggiornato. Tenere non vuol dire redigere, bensì mantenere aggiornato. Quindi per curare la tenuta del registro è necessario redigerlo e mantenerlo aggiornato come ogni strumento dinamico di controllo.

E' bene evidenziare che il RAS non equivale a un DVR, che invece è obbligatorio nel condominio solo nell'ipotesi vi siano lavoratori diretti. D'altra parte per lavoratore diretto si intende chiunque a qualunque titolo espleti una mansione all'interno del Condominio in modo diretto (esclusi gli appalti per intenderci). E per di più, anche se la persona lavorasse senza percepire una retribuzione. Ad esempio avviene sovente che in Condominio la pulizia delle scale sia prerogativa di uno fra i condomini, o anche di tutti i condomini secondo specifica turnazione. E questi non sono comunque lavoratori? Secondo il D.lgs. 81/08 ovviamente sì, pertanto è necessario prendersi cura delle loro mansioni, dei possibili rischi correlati, etc. etc. Anche laddove si configurasse la presenza di lavoro accessorio (sistema dei buoni lavoro - voucher) non cambierebbe nulla, ovvero anche in questo caso il DVR è un obbligo in grado di garantire, con evidenza documentale, l'esauritiva valutazione dei rischi propedeutica alla informazione, formazione e consegna dei dispositivi di protezione individuale (DPI) richiesta dal testo unico della sicurezza (art. 3 comma 9 D.lgs. 81/08). Infatti, nella definizione di lavoratore di cui all'articolo 2 del D.lgs. 81/08 rientra tanto l'eventuale condomino che espleta una mansione (pulizia scale, sostituzioni lampade, giardiniere, etc.) legata all'organizzazione produttiva (Condominio) e che non percepisce retribuzione, quanto un possibile lavoratore diretto (condomino o meno) pagato con voucher. Quindi, nell'ipotesi di un lavoratore diretto con la regolamentazione del lavoro accessorio (voucher) è obbligatorio provvedere alla redazione di un documento (DVR) dove raccogliere la valutazione dei rischi per mansione del lavoratore, con l'indicazione delle misure di prevenzione e protezione e dei DPI, unitamente alla valutazione dei rischi ambientali (situazione del luogo di lavoro) al fine di definire le misure tecniche, organizzative e procedurali (azioni correttive) da prevedere per eliminare, ovvero ridurre al minimo, tutti i rischi potenziali.

Allo stesso modo il RAS non corrisponde al DUVRI, elenco di norme comportamentali necessario solo nell'ipotesi in cui coesistano lavoratori diretti (di cui al DVR) e lavori in appalto (diversi dai lavori edili per i quali è obbligo il Piano di Sicurezza e Coordinamento).

E ancora, il RAS non va confuso con un elenco di certificazioni. Il rispetto del DM 37/08 ad esempio non equivale ad aver redatto il Registro. L'inventario di tutte le



certificazioni obbligatorie è una condizione necessaria ma non sufficiente all'assolvimento dell'obbligo richiesto dalle recenti disposizioni. D'altra parte il rischio è indipendente dal compimento di una specifica certificazione.

L'amministratore non può prescindere dal rilevare lo stato di sicurezza delle parti comuni con un documento che ne evidenzi le reali condizioni e ne specifichi eventuali rischi potenziali. Ovviamente un documento che può essere redatto solo a seguito di un accurato sopralluogo di personale esperto, volto ad evidenziare tutte le anomalie presenti all'interno del condominio, nelle sole parti comuni, e nelle sue pertinenze/zone limitrofe. Un documento che si raccomanda venga redatto per ambiti di analisi al fine di individuare, localizzare e documentare la presenza di eventuali anomalie e per evitare l'esposizione diretta e indiretta di chiunque a qualsiasi titolo graviti nel condominio. Pertanto è fondamentale che il RAS oltre a tener conto del rispetto e della presenza di ogni certificazione necessaria, rilevi ad esempio lo stato di conservazione della struttura esterna e interna, del prospetto, della copertura e di ogni elemento aggiuntivo. E ancora, la tipologia degli accessi, dei percorsi, l'illuminazione, lo stato di conservazione degli infissi, etc. Solo partendo dalla piena conoscenza dei luoghi e degli ambienti, delle attività e degli impianti si arriva a definire una metodologia di intervento rivolta al controllo dei rischi potenziali.

Nessuno è escluso.

ing. Sebio Massimo RESTUCCIA
[sebiomassimo.restuccia@gmail.com]