



D.Lgs. 81/2008 Gestione della Sicurezza in Condominio

Il prezzo è indicativo per l'affidamento a PUNTO network della consulenza all'espletamento di tutte le incombenze a carico dell'Amministratore di Condominio derivanti dall'ex D.Lgs. 81/2008 e delle altre normative riguardanti la sicurezza dei luoghi.

- 1) **Sopralluogo** di un tecnico specializzato ed elaborazione dell'analisi del condominio (D.Lgs.81/2008).
- 2) Indicazione della **documentazione tecnica** di cui l'Amministratore dovrebbe essere in possesso.
- 3) Preparazione **comunicazioni per i condòmini ed assemblea**.
- 4) Creazione di **capitolati d'Opera** suddivisi per tipologie di lavori per il reperimento dei preventivi.
- 5) Creazione e fornitura del **cartello numeri utili e di emergenza** per il condominio.
- 6) Identificazione delle **tipologie d'appalto** operanti in fabbricato.
- 7) Assistenza all'espletamento **Incombenze riguardanti gli appalti Art 26 com 1, 2, 3, 3bis, 3ter**.

Redazione Documentazione di Gestione dei Rischi

Costo Fisso di Sopralluogo e Consegna

Variabile col numero di condomini assegnati (punti da 1 a 3) € **290,00** + IVA

Se **CONGIUNTAMENTE alla Verifica Impianto Elettrico** € **190,00** + IVA

Supplementi Specifici

Tali supplementi si sommano al costo fisso di sopralluogo e consegna cartacea e digitale dei documenti, e sono calcolati in base alle caratteristiche del condominio.

- ◆ **Ogni singola scala ed ogni 4 piani** (non valido per villette a schiera) € **50,00** + IVA
- ◆ **Ogni dipendente** (portiere o incaricato delle pulizie – scheda dipendente) € **50,00** + IVA
- ◆ **Cancelli Automatici** (Analisi dei Rischi secondo Direttiva Macchine) € **50,00** + IVA
- ◆ **Amianto** (Verbale d'Individuazione dei materiali con probabile contenuto) € **175,00** + IVA

Documento Unico Valutazione Rischi Interferenziali - D.U.V.R.I.

- ◆ **Costo per l'elaborazione del documento** € **250,00** + IVA
- ◆ **Se CONGIUNTAMENTE alla analisi dei Rischi del "Luogo"** € **150,00** + IVA

Assistenza alle comunicazioni con i Fornitori

Tale supplemento è calcolato in base al numero complessivo di condomini.

€/Unità Imm. are **3,00** + IVA

- 1) Creazione del registro delle comunicazioni agli appaltatori presso i Vostri Uffici.
- 2) Inserimento dell'informativa di cui all'Art. 26 commi 1b e 3 del D.Lgs. 81/08 tramite il Portale Internet "www.puntodok.it".
- 3) Fornitura "Id" e "Password" per Amministratore per il monitoraggio dei contatti avvenuti e/o invio delle informative sui rischi di cui all'Art. 26 com. 1 ai fornitori a mezzo e.mail.
- 4) Validità del servizio 1 anno.

PUNTO network.it

MILANO
Via Civerchio, 4
20159 (MI)

CREMONA
Via Bergamo, 81 - 26100 (CR)



Ing. Gianni Dubbini
Mob. 324.8250713 - E.mail gianni.dubbini@pontonetwork.it

Art. 3 - Campo di applicazione

- 1) Il presente decreto legislativo si applica a tutti i settori di attività, privati e pubblici, e a tutte le tipologie di rischio.
- g) **Nei confronti** dei lavoratori a domicilio di cui alla legge 28 dicembre 1973, n. 877, e **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. Ad 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.

Articolo 15 - Misure generali di tutela

1. Le misure generali di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro sono:
 - a) la **valutazione di tutti i rischi per la salute e sicurezza**;
 - b) la **programmazione della prevenzione**, mirata ad un complesso ... *OMISSIS* ...
 - c) la **eliminazione dei rischi e, ove ciò non sia possibile, la loro riduzione al minimo** in relazione alle conoscenze acquisite in base al progresso tecnico;
 - d) il **rispetto dei principi ergonomici** nell'... *OMISSIS* ...
 - n) la **informazione e formazione adeguate per i lavoratori**; ... *OMISSIS* ...
 - z) la **regolare manutenzione di ambienti, attrezzature, impianti**, con particolare riguardo ai **dispositivi di sicurezza** ... *OMISSIS* ...

Articolo 17 - Obblighi del datore di lavoro non delegabili

1. Il **datore di lavoro non può delegare** le seguenti attività:
 - a) la **valutazione di tutti i rischi** con la conseguente elaborazione del documento previsto dall'articolo 28;
 - b) la designazione del responsabile del servizio di prevenzione e protezione dai rischi;

Art. 26. Obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione

1. **Il datore di lavoro, in caso di affidamento dei lavori all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi all'interno della propria azienda**, o di una singola unità produttiva della stessa, nonché nell'ambito dell'intero ciclo produttivo dell'azienda medesima:
 - a) **verifica**, con le modalità previste dal decreto di cui all'articolo 6, comma 8, lettera g), **'l'idoneità' tecnico professionale** delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi **in relazione ai lavori da affidare** in appalto o mediante contratto d'opera o di somministrazione. Fino alla data di entrata in vigore del decreto di cui al periodo che precede, la verifica è eseguita attraverso le seguenti modalità:
 - 1) acquisizione del **certificato di iscrizione alla camera di commercio**, industria e artigianato;
 - 2) acquisizione del **autocertificazione dell'impresa** appaltatrice o dei lavoratori autonomi **del possesso dei requisiti di idoneità tecnico professionale**, ai sensi dell'Art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. del 28/12/2000, n. 445;
 - b) **fornisce agli stessi soggetti dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti** nell'ambiente in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività. ... *OMISSIS* ...
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, **i datori di lavoro, ivi compresi i subappaltatori**:
 - a) **cooperano all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione** dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto;
 - b) **coordinano gli interventi** di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, **informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese** coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva.
3. **Il datore di lavoro** committente **promuove la cooperazione ed il coordinamento** di cui al comma 2, **elaborando un unico documento di valutazione dei rischi** che indichi le misure adottate per eliminare o, ove ciò non è possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze. **Tale documento è allegato al contratto di appalto o di opera e va adeguato in funzione dell'evoluzione dei lavori, servizi e fornitura.** Ai contratti stipulati anteriormente al 25 agosto 2007 ed ancora in corso alla data del 31 dicembre 2008, il documento di cui al precedente periodo deve essere allegato entro tale ultima data. Le disposizioni del presente comma **non** si applicano ai rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o dei singoli lavoratori autonomi. Nel campo di applicazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, tale documento è redatto, ai fini dell'affidamento del contratto, dal soggetto titolare del potere decisionale e di spesa relativo alla gestione dello specifico appalto. (Arresto da due a quattro mesi o ammenda da 1.500 a 6.000 euro il datore di lavoro - dirigente)
 - 3-bis. Ferme restando le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, **l'obbligo di cui al comma 3 non si applica ai servizi di natura intellettuale**, alle mere forniture di materiali o attrezzature, nonché **ai lavori o servizi la cui durata non sia superiore ai due giorni**, sempre che essi non comportino rischi derivanti dalla presenza di agenti cancerogeni, biologici, atmosfere esplosive o dalla presenza dei rischi particolari di cui all'allegato XI. ... *OMISSIS* ...
 - 3-ter. Nei casi in cui il contratto sia affidato dai soggetti di cui all'articolo 3, comma 34, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, o in tutti i casi in cui il datore di lavoro non coincide con il committente, **il soggetto che affida il contratto redige il documento di valutazione dei rischi da interferenze recante una valutazione ricognitiva dei rischi standard relativi alla tipologia della prestazione che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto.** Il soggetto presso il quale deve essere eseguito il contratto, prima dell'inizio dell'esecuzione, integra il predetto documento riferendolo ai rischi specifici da interferenza presenti nei luoghi in cui verrà espletato l'appalto; l'integrazione, sottoscritta per accettazione dall'esecutore, integra gli atti contrattuali.
 4. Ferme restando le disposizioni di legge vigenti in materia di responsabilità solidale per il mancato pagamento delle retribuzioni e dei contributi previdenziali e assicurativi, **l'imprenditore committente risponde in solido con l'appaltatore**, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori, **per tutti i danni per i quali il lavoratore, dipendente dall'appaltatore o dal subappaltatore, non risulti indennizzato ad opera dell'INAIL.** Le disposizioni del presente comma non si applicano ai danni conseguenza dei rischi specifici propri dell'attività delle imprese appaltatrici o subappaltatrici. ... *OMISSIS* ...
8. Nell'ambito dello svolgimento di attività in regime di appalto o subappalto, **il personale occupato dall'impresa appaltatrice** o subappaltatrice deve essere munito di apposita **tessera di riconoscimento** corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro.

Articolo 28 - Oggetto della valutazione dei rischi

2. Il documento di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a), redatto a conclusione della valutazione, **deve avere data certa e contenere**:
 - a) **una relazione sulla valutazione di tutti i rischi** per la sicurezza e la salute durante l'attività lavorativa, nella quale siano specificati i **criteri adottati**;
 - b) **l'indicazione delle misure di prevenzione e di protezione** attuate e dei **dispositivi di protezione individuali** adottati;
 - c) **il programma delle misure ritenute opportune per garantire il miglioramento nel tempo** dei livelli di sicurezza; ... *OMISSIS* ...

FAQ SU D.V.R. E D.U.V.R.I. IN CONDOMINIO

Circolare Ministero del Lavoro - aprile 2010



Il condominio è senza alcun dubbio tenuto alla redazione del documento di valutazione dei rischi (nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 17, 28 e 29 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.) **nel caso di presenza di lavoratori che NON RIENTRANO nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati.**

Con riferimento ai lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati, invece, l'articolo 3, comma 9, del D.Lgs. n. 81/2008 prevede che a tali lavoratori trovino applicazione le disposizioni di cui agli articoli 36 e 37 (rispettivamente, Informazione e Formazione dei lavoratori) e, eventualmente, ove il datore di lavoro fornisca Dispositivi di Protezione Individuali (DPI) e/o Attrezzature di Lavoro, le rispettive previsioni di Titolo III.

Al riguardo, va detto che, come rimarcato nella giurisprudenza (Cass. pen., sez. IV, 3 agosto 2005, n. 29229), **la attività di valutazione del rischio - assolutamente prodromica a ogni altra iniziativa antinfortunistica - va distinta dalla sua formalizzazione in un documento e andrà, quindi, nel caso di specie, effettuata dal datore di lavoro in relazione agli obblighi informativi e formativi** e a quelli - eventuali, in quanto legati alla necessità di utilizzo di tali strumenti - derivanti dalla fornitura da parte del datore di lavoro di DPI e/o attrezzature di lavoro. **Tale ottemperanza potrà, tuttavia, prescindere dalla necessaria redazione di un documento, non richiesta dalla normativa vigente. ...**



Nel caso di contemporanea presenza di lavoratori dipendenti e di imprese e/o lavoratori autonomi affidatari di lavori, servizi o forniture, il condominio deve considerarsi "datore di lavoro" esclusivamente riguardo ai primi. In tale situazione, con riferimento alle imprese e/o ai lavoratori autonomi, invece, sul condominio graveranno gli obblighi di cui all'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i.



...all'articolo 26, comma 2, lettera b va rimarcato che **NON si tratta di un obbligo di informazione reciproca ma di un obbligo di "coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori informandosi reciprocamente"**; il comma 2, pertanto, fa riferimento a un obbligo di **natura sostanziale** e **non certo formale**, mentre i successivi commi 3, 3-bis e 3-ter individuano le condizioni e le modalità per la redazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (c.d. DUVRI). Dunque, nei casi in cui è prevista la sua elaborazione, il DUVRI potrà essere utilizzato dal condominio al fine di dimostrare di avere ottemperato all'obbligo di coordinamento di cui all'articolo 26, comma 2), lettera b, sempre tenendo conto della circostanza **che l'obbligo in parola non può ritenersi assolto sic et simpliciter con la redazione del documento se non sia stato dimostrato che il datore di lavoro committente (ai sensi dell'articolo 26) abbia concretamente ottemperato all'obbligo di coordinamento in parola. ...**

Corte di Cassazione – Sezione Terza Civile – Sentenza 16 Ottobre 2008 N° 25251

che stabilisce che "...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 a terzi. In relazione a tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di influire sul modo d'essere, **si trova nella posizione di custode**".

La Suprema Corte ha affermato che

l'amministratore di condominio non è necessario che sia una persona fisica ma anche un'impresa o una società di servizi e, di conseguenza, anche i contratti di appalto riguardanti i condomini dovranno essere corredati di documento di valutazione dei rischi secondo l'articolo 7 del D. Lgs. n. 626/'94 (Art 26 D.Lgs. 81).



CONDOMINI CON PORTIERATO

RESPONSABILITA' nei confronti di

Custodi – Addetti Pulizie

OBBLIGHI sono di DARE ADEGUATI (D.L. 81)

FORMAZIONE

D.P.I.

Attrezzature



CONDOMINI CON / SENZA PORTIERATO

RESPONSABILITA' nei confronti di

Dipendenti Diretti, Condomini, Visitatori

OBBLIGHI sono di GESTIRE i RISCHI *

➡ d'Ufficio ➡ in Consiglio ➡ in Assemblea

DECIDENDO per TUTTI i rischi esistenti con

➡ criterio di Buon Padre di Famiglia,

➡ Senza dover fare Programmazione



- * L'AMMINISTRTORE ha:
- ➡ RESPONSABILITÀ di CUSTODIA e VIGILANZA ... (Codice Civile e Penale),
 - ➡ POTERI LIMITATI di decidere sulla spesa, e di eseguire programmazione (L. 14-1-13, n. 4)

CONDOMINI CON PRESENZA DI APPALTI

RESPONSABILITA' nei confronti di

Appaltatori e chi può interagire con essi

OBBLIGHI sono di AVERE PROCEDURE per

VERIFICARE

- ➡ l'iscrizione alla camera di commercio (D.L. 81-08)
- ➡ autocertificazione dell'impresa di requisiti di idoneità tecnico professionale (D.L. 81-08)
- ➡ DURC (documento unico di regolarità contributiva) (Leggi Fiscali)
- ➡ Assicurazione (Responsabilità Civile) (buon senso)

INFORMARE

- ➡ a Voce ➡ Internet E.mail-PEC ➡ via Fax ➡ Raccomandata ➡ Contratto a mano
- "dettagliate" informazioni sui rischi "specifici" esistenti nei luoghi che sono destinati a frequentare.

COORDINARE

- ➡ I datori di lavoro cooperano
- ➡ I datori di lavoro si coordinano eliminando le interferenze (Anche con Condòmini e Visitatori)
- ➡ Il datore di lavoro promuove la cooperazione ed il coordinamento elaborando il D.U.V.R.I..

DUVRI

