

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

**N. 3309**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori DEMASI, ULIVI, D’AMBROSIO, DANZI,  
MELELEO, COSSIGA, MULAS, MINARDO, IERVOLINO,  
BISCARDINI, BATTAGLIA Antonio, TOFANI, PALOMBO e  
FORLANI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 21 FEBBRAIO 2005**

---

Istituzione della figura del responsabile  
condominiale della sicurezza

---

ONOREVOLI SENATORI. - L'introduzione nel nostro ordinamento del decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626, recante «Attuazione della direttiva 89/391/CEE, della direttiva 89/654/CEE, della direttiva 89/655/CEE, della direttiva 89/656/CEE, della direttiva 90/269/CEE, della direttiva 90/270/CEE, della direttiva 90/394/CEE, della direttiva 90/679/CEE, della direttiva 93/88/CEE, della direttiva 95/63/CE, della direttiva 97/42/CE, della direttiva 98/24/CE, della direttiva 99/38/CE e della direttiva 99/92/CE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante il lavoro», pubblicato nel Supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 265 del 12 novembre 1994, e del decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, recante «Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano», pubblicato nel Supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 52 del 3 marzo 2001, ha posto a carico dei datori di lavoro precise responsabilità in relazione a lavori da affidare in appalto o contratto d'opera.

Il comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 626 del 1994 prevede la verifica, anche attraverso l'iscrizione alla camera di commercio, dell'idoneità tecnico-professionale delle imprese appaltatrici o dei lavoratori autonomi, nonché la fornitura agli stessi operatori di dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono chiamati ad operare.

Lo stesso articolo, al comma 2, prevede, per i datori di lavoro, la cooperazione, nei casi di cui al comma 1, all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi

sul lavoro, nonché il coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori.

A tali incombenze si aggiungono quelle di cui al decreto legislativo n. 31 del 2001 di recepimento della direttiva 98/83/CE, secondo la quale, per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico, il titolare ed il responsabile dell'edificio o della struttura devono assicurare che i valori di parametro siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto.

In questo quadro generale si inserisce l'esercizio dell'attività dell'amministratore di condominio, regolamentata dagli articoli 1129 e seguenti del codice civile, sul quale incombono numerose responsabilità per le quali occorrono - talvolta - una conoscenza ed una competenza particolari.

Nello svolgimento dei compiti condominiali, l'amministratore, nella sua qualità di legale responsabile del condominio, è destinatario del dovere di sicurezza per tutte le opere e i servizi affidati in appalto a terzi. L'appalto può riguardare:

lavori di pulizia (androni, scale, *garage* e altre parti comuni);

lavori di giardinaggio;

lavori di verifica e manutenzione della centrale termica, dell'ascensore, dei mezzi antincendio (manichette, idranti, estintori);

lavori di controllo e manutenzione dell'impianto elettrico (quadri, differenziali, messa a terra, parafulmine).

Per l'esecuzione di queste opere l'amministratore deve osservare quanto prescritto dal-

l'articolo 7 del decreto legislativo n. 626 del 1994, secondo il quale egli ha l'obbligo di:

affidare i lavori a soggetti che hanno i necessari requisiti tecnico-professionali:

verificare la loro iscrizione, siano essi appaltatori o lavoratori autonomi, alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;

fornire loro informazioni dettagliate sui rischi condominiali specifici;

acquisire il documento di valutazione del rischio dell'impresa appaltatrice, che riporta le procedure per l'esecuzione in sicurezza dei lavori appaltati;

comunicare le misure di emergenza adottate per la prevenzione degli incendi.

Contrariamente all'esperienza passata, che consentiva al committente di estraniarsi dal processo esecutivo dei lavori affidati in appalto, limitando il suo intervento alla verifica che l'opera e/o il servizio rispondessero ai requisiti stabiliti nel contratto, con le disposizioni dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 626 del 1994 in materia di sicurezza sul lavoro, il committente assume il ruolo di coordinatore degli interventi e inoltre diventa garante che le opere e i servizi siano realizzati con l'apprestamento, da parte dell'appaltatore, di una organizzazione idonea (per risorse, professionalità, attrezzature e mezzi) a consentire l'esecuzione dei lavori in sicurezza.

Se poi aggiungiamo a quanto già esposto la gestione del fascicolo tecnico del fabbricato e la tutela della pubblica incolumità nell'uso dell'acqua a scopo alimentare rafforzata dal decreto legislativo n. 31 del 2001, le incombenze per gli amministratori si incrementano enormemente, anche a rischio di sanzioni amministrative e penali.

Nonostante l'avvenuto recepimento delle normative comunitarie, la situazione nei condomini rispetto alla sicurezza è rimasta invariata mentre il fenomeno infortunistico non è stato arginato efficacemente come si sperava e come dimostrano i tanti incidenti a cui quotidianamente assistiamo, come bloc-

chi di ascensori, scoppi di caldaie, eccetera. Il tutto aggravato dalla mancanza di uno specifico responsabile della sicurezza (persona esperta) che l'amministratore di condominio oggi, in base alle disposizioni vigenti, non ha l'obbligo di nominare.

Ritenendo carente, come tratteggiato, la legislazione sulla gestione della sicurezza nei condomini, per la frequente limitazione delle conoscenze tecniche da parte degli amministratori responsabili (quasi sempre semplici amministrativi), malgrado essi abbiano il dovere di evidenziare il livello di rischio dei condomini, proponiamo l'inserimento nella struttura condominiale di un tecnico specialista che, previa adeguata formazione, affianchi l'amministratore nella gestione della sicurezza, così come già disposto, grazie al decreto legislativo n. 626 del 1994, per qualsiasi altra unità operativa pubblica e privata.

In questo modo si delinerebbero nuove figure professionali che agiscano con competenza e responsabilità nelle tante attività di prevenzione e gestione della sicurezza del condominio e che potrebbero avere un quadro di riferimento dettagliato e rigoroso nella legislazione comunitaria recepita in Italia. Si favorirebbe, inoltre, la nascita di nuove e numerose opportunità di lavoro, specie per giovani diplomati che ora trovano a fatica il proprio inquadramento iniziale nel mondo del lavoro e la dignità di un impegno qualificante, e anche per i tecnici meno giovani che incontrano difficoltà a trovare una nuova occupazione per l'obsolescenza della loro specializzazione ma che possono trovare la dignità di un nuovo impegno lavorativo qualificante e apprezzare il quadro generale di questo nuovo filone occupazionale.

Da quanto detto consegue ovviamente la necessità di un piano didattico specifico finalizzato alla formazione di un esperto «responsabile in sicurezza condominiale» che, oltre alla formazione di base, abbia la conoscenza dell'intera normativa sulla sicurezza in generale e specifica per un condominio sicuro.

L'accreditamento a svolgere i corsi per i responsabili condominiali della sicurezza comprende ovviamente anche i corsi per l'amministratore di condominio, ma non quelli per l'architetto dell'edificio, che non segue i servizi (gas, acqua, ascensori, eccetera).

Il responsabile condominiale della sicurezza potrebbe infine divenire un gradito ed utile punto di riferimento (a livello informativo) anche per i condomini che, in caso di lavori interni ai propri appartamenti, avessero esigenza di interferire con i servizi generali del fabbricato.

**DISEGNO DI LEGGE**

## Art. 1.

*(Istituzione del responsabile condominiale della sicurezza)*

1. Dopo l'articolo 1129 del codice civile sono inseriti i seguenti:

«Art. 1129-bis. - *(Nomina e revoca del responsabile condominiale della sicurezza)* - Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un responsabile condominiale della sicurezza. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

Il responsabile della sicurezza dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto per l'amministratore dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

La nomina e la cessazione per qualunque causa del responsabile della sicurezza sono annotate in apposito registro.

Art. 1129-ter. - *(Attribuzioni del responsabile condominiale della sicurezza)* - Il responsabile condominiale della sicurezza deve collaborare con l'amministratore di condominio per tutte le opere e i servizi affidati in appalto a terzi, per l'esecuzione dei quali il condominio ha l'obbligo di rispettare quanto prescritto dall'articolo 7 del decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 696, e successive modificazioni, e dal decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, in materia di sicurezza.

Per l'esecuzione delle opere di cui al primo comma, il responsabile della sicurezza deve affiancare l'amministratore ottemperando a quanto prescritto dall'articolo 7 del decreto legislativo n. 626 del 1994, che dispone l'osservanza dei seguenti obblighi:

- a) affidare i lavori a soggetti che hanno i necessari requisiti tecnico-professionali;
- b) verificare la loro iscrizione, siano essi appaltatori o lavoratori autonomi, alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- c) fornire loro informazioni dettagliate sui rischi condominiali specifici;
- d) acquisire il documento di valutazione del rischio dell'impresa appaltatrice, che riporta le procedure per l'esecuzione in sicurezza dei lavori appaltati;
- e) comunicare le misure di emergenza adottate per la prevenzione degli incendi».

## Art. 2.

### *(Requisiti e corsi di formazione)*

1. Il responsabile condominiale della sicurezza deve essere in possesso di specifici requisiti conseguiti con la frequenza di corsi organizzati dalla regione o da privati accreditati ai sensi dell'articolo 3, ovvero con la certificazione di attività di amministrazione di condominio svolta per almeno cinque anni continuativamente.

2. Il responsabile condominiale della sicurezza deve essere iscritto in apposito registro tenuto presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia ove ha la propria residenza.

3. Con decreto del Ministero delle attività produttive, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono individuati l'elenco dei requisiti di cui al comma 1 nonché le modalità di accesso e le condizioni di permanenza nel registro di cui al comma 2.

Art. 3.

*(Accreditamento dei corsi tenuti da privati)*

1. I corsi di cui al comma 1 dell'articolo 2 possono essere svolti da privati accreditati secondo modalità previste dal Ministero delle attività produttive, con proprio decreto.

2. I privati accreditati ai sensi del comma 1 possono tenere anche i corsi per amministratore di condominio, ma non quelli per architetto dell'edificio.

