

Gli inserti di

IPSOA

ISL

**IGIENE
& SICUREZZA
DEL LAVORO**

Mensile di aggiornamento giuridico e di orientamento tecnico

Rivista mensile Anno XXVIII – Luglio 2024 – Direzione
e Redazione via Bisceglie n. 66 - 20152 Milano

7/2024



INSERTO

**CONDOMINIO SENZA
DIPENDENTI: GLI OBBLIGHI
DI SICUREZZA
DELL'AMMINISTRATORE**

Francesco Gallo

 Wolters Kluwer

Sommario

Introduzione	III
Un quesito.....	III
Chiarimenti preliminari.....	III
Da delegato ex art. 16, D.Lgs. n. 81/2008 agestore con mandato specifico.....	V
È necessario o meno redigere il DUVRI?	V
La gestione degli obblighi manutentivi	VII
Impianti elettrici e impianto parafulmine	VIII
Sicurezza antincendio nei condomini	IX
Manutenzione degli ascensori deicondomini.....	XI
Radon.....	XI
Potabilità dell'acqua per consumo umano	XIII
Manutenzione caldaia centralizzata (laddove presente) per il riscaldamento invernale.....	XIV
Interventi di natura edile.....	XIX
DURC di congruità in edilizia.....	XIX
Materiali contenenti amianto (MCA).....	XX
Conclusioni	XXII



Condominio senza dipendenti: gli obblighi di sicurezza dell'amministratore

Francesco Gallo - Ingegnere (*)

Introduzione

Ormai la maggior parte dei condomini in Italia non hanno più dipendenti diretti né lavoratori equiparati ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. A), D.Lgs. n. 81/2008 ragion per cui l'amministratore di condominio o la società che lo amministra non può classificarsi come datore di lavoro ai fini della sicurezza. Da ciò ne conseguirebbero degli snellimenti nella gestione della sicurezza soprattutto con riferimento agli interventi manutentivi di breve durata non di carattere edile (fuori quindi dal Tit. IV, D.Lgs. n. 81/2008), quali gli appalti relativi al servizio di manutenzione semestrale dell'ascensore o di pulizia delle scale ecc. Per tutti questi servizi spesso e volentieri l'amministratore provvede a far elaborare un DUVRI. Ma è veramente necessario? Quali sono invece quegli obblighi che ineriscono alla sicurezza dello stabile e degli impianti ivi installati da eseguire in ogni caso?

Prima di addentrarsi nella presente trattazione si fornisce una tabella comparativa di sintesi individuando, *in primis*, quali sono gli obblighi in materia di salute e sicurezza sul lavoro e manutentivi in generale per gli amministratori di condominio e, successivamente, distinguere se e quali di questi obblighi competono all'amministratore di condominio con propri dipendenti e quali a quello di un condominio senza diretti dipendenti.

Un quesito

La trattazione parte da una situazione gestita attraverso la delega di funzioni *ex art.* 16, D.Lgs. n. 81/2008 e il tema è relativo al ruolo del delegato del datore di lavoro (società amministratrice) nell'ambito della gestione dei condomini. Nello specifico, la delega in questione non è inerente agli obblighi e alle responsabilità verso i dipendenti in quanto il/i condominio/i non ha/nno lavoratori subordinati (dipendenti diretti). A questo punto, ci si chiede quali siano le responsabilità che assume il delegato della società che amministra gli immobili con riguardo a due macro-obblighi:

1) Applicazione dell'art. 26, D.Lgs. n. 81/2008 relativamente agli appalti che insistono sull'immobile (qualifica del fornitore, cooperazione e coordinamento, DUVRI, sopralluoghi di verifica, attività e interferenze con gli inquilini/affittuari) e alla documentazione dello stesso (informativa dei rischi dell'immobile, piano di gestione delle emergenze);

2) Gestione degli adempimenti relativi al mantenimento delle condizioni di sicurezza dell'immobile (edile, impiantistico, ambientali, ...), al monitoraggio delle scadenze manutentive e, eventualmente, autorizzative.

L'estensore del quesito dà quindi per scontata la redazione del DUVRI da parte del gestore delegato dalla società e si chiede se e quali siano le responsabilità per l'esecuzione di queste attività in capo alla società amministratrice dei condomini (in realtà si tratta di Fondazione).

Infine l'istante confessa le proprie difficoltà nell'individuare gli elementi (impiantistici, manutentivi, amministrativi, ambientali, ...) che, come delegato, deve monitorare e adempiere per garantire una corretta gestione dell'immobile.

E se tali obblighi valgano anche per i professionisti con partita IVA che esercitano l'attività di amministratore di condominio?

Chiarimenti preliminari

Per poter rispondere correttamente al quesito posto, occorre innanzitutto partire dalla precisa individuazione del campo d'applicazione del D.Lgs. n. 81/2008 che non ammette estensioni al di fuori del proprio perimetro d'azione.

Il D.Lgs. n. 81/2008 si applica a tutti i settori di attività, privati e pubblici, e a tutte le tipologie di rischio purché queste attività siano condotte da datori di lavoro e svolte da lavoratori e/o lavoratori autonomi, secondo l'ampia definizione contenuta, rispettivamente, nell'art. 2, comma 1, lett. B) (datori di lavoro) e A) (lavoratore) del D.Lgs. n. 81/2008.

Definizioni

Per lavoratore si intende:

(*) Professionista C.T.S.S. (Consulenza Tecnica Salute e Sicurezza) INAIL, già ispettore tecnico del lavoro c/o l'Ispettorato del Lavoro di Mantova, formatore della sicurezza.

Le opinioni espresse hanno carattere personale e non impegnano in alcun modo l'amministrazione di appartenenza.

Tabella 1 - Comparativa di sintesi degli obblighi SSL nelle diverse situazioni

Elenco adempimenti in materia di SSL e manutentivi ai fini del mantenimento in efficienza degli impianti anche tecnologici	Amministratore condominio con dipendenti o equiparati (v. art. 2, comma 1, lett. A), D.Lgs. n. 81/2008 (Obblighi)	Amministratore/Gestore condominio senza dipendenti o equiparati (v. art. 2, comma 1, lett. A), D.Lgs. n. 81/2008 (Obblighi)
Elaborazione DUVRI di cui all'art. 26, comma 3, D.Lgs. n. 81/2008	sì	NO
Verifiche demandate al Committente o Resp. dei lavori dal Tit. IV	sì	sì
Ottemperanza agli obblighi datoriali in previsti in materia di SSL (formazione, eventuale sorveglianza sanitaria, DVR ecc.) di cui al D.Lgs. n. 81/2008	sì	NO
DURC di congruità disciplinato dal D.M. n. 143/2021	sì (solo se non è stato nominato il direttore dei lavori)	sì (solo se non è stato nominato il direttore dei lavori)
Manutenzione impianti elettrici	sì	sì
Verifiche ex D.P.R. n. 462/2001	sì	NO
Sicurezza Antincendio	sì	sì
Manutenzione ascensori	sì	sì
Misurazioni radon + ripetizione periodica delle misurazioni nelle abitazioni o nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. n. 101/2020	Sì, in quanto essendoci dipendenti del condominio gli spazi utilizzati dagli stessi sono luoghi di lavoro	sì, ma non è stato fissato il termine entro il quale esse vanno svolte e inserite nel SIN-RAD nonché ripetute nel tempo
Controllo potabilità dell'acqua	sì	sì
Manutenzione impianto termico centralizzato con potenza compresa tra 35 kW e 116 kW o potenza superiore a 116 kW	sì (solo per quelli di potenza superiore a 116 kW)	sì
Verifiche periodiche su efficienza apparecchiature contenenti gas fluorurati ad effetto serra \geq a 5 ton equivalenti di CO ₂ o \geq a 10 ton equivalenti di CO ₂ se ermeticamente sigillati ed etichettati	sì	sì
Manutenzione impianti di climatizzazione	sì (in virtù dell'art. 63, comma 1, e par. 1.9 dell'All. IV, D.Lgs. n. 81/2008)	NO (rimane opportuna quando sono installati condizionatori nelle aree comuni del condominio)
Libretto di impianto per impianti di climatizzazione invernale con potenza termica > 10 KW e per impianti di climatizzazione estiva > 12 KW	sì	sì
Verifica possesso da parte delle sole imprese che devono intervenire nei cantieri temporanei e mobili (impiantati nel condominio) della patente a punti anche tramite autocertificazione	sì	sì
Nomina addetto al censimento per mappatura dei MCA (Materiali contenenti amianto) nei condomini costruiti <i>ante</i> legge n. 257/1992 a prescindere dall'esecuzione o meno di lavori edili	sì	sì

persona che, indipendentemente dalla tipologia contrattuale, svolge un'attività lavorativa nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro pubblico o privato, con o senza retribuzione, anche al solo fine di apprendere un mestiere, un'arte o una professione, esclusi gli addetti ai servizi domestici e familiari.

Al lavoratore così definito sono equiparati:

- il socio lavoratore di cooperativa o di società, anche di fatto, che presta la sua attività per conto delle società e dell'ente stesso;
- l'associato in partecipazione di cui all'articolo 2549 e ss. del cod. civ.;
- il soggetto beneficiario delle iniziative di tirocini formativi e di orientamento al fine di realizzare momenti di alternanza tra studio e lavoro o di agevolare le scelte professionali mediante la conoscenza diretta del mondo del lavoro;
- l'allievo degli istituti di istruzione ed universitari e il partecipante ai corsi di formazione professionale nei quali si faccia uso di laboratori, attrezzature di lavoro in genere, agenti chimici, fisici e biologici, ivi comprese le apparecchiature fornite di videoterminali limitatamente ai periodi in cui l'allievo sia effettivamente applicato alle strumentazioni o ai laboratori in questione;
- i volontari del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e della Protezione Civile;
- i lavoratori socialmente utili.

Per "datore di lavoro" si intende il soggetto titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore o, comunque, il soggetto che, secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione nel cui ambito il lavoratore presta la propria attività, ha la responsabilità dell'organizzazione stessa o dell'unità produttiva in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa. Nelle pubbliche amministrazioni per datore di lavoro si intende il dirigente al quale spettano i poteri di gestione, ovvero il funzionario non avente qualifica dirigenziale, nei soli casi in cui quest'ultimo sia preposto ad un ufficio avente autonomia gestionale, individuato dall'organo di vertice delle singole amministrazioni e dotato di autonomi poteri decisionali e di spesa. In caso di omessa individuazione, o di individuazione non conforme ai criteri sopra indicati, il datore di lavoro coincide con l'organo di vertice medesimo. Il lavoratore autonomo (che, al di fuori del TUSL, nelle visure camerali, è identificato con l'espressione impresa individuale) è la persona fisica la cui attività professionale contribuisce alla realizzazione dell'opera senza vincolo di subordinazione.

Da delegato ex art. 16, D.Lgs. n. 81/2008 a gestore con mandato specifico

Stante il preciso campo d'applicazione e le relative definizioni suindicate, ancora prima di affermare se, e a quali obblighi, deve uniformarsi il delegato del datore di lavoro in materia di gestione degli immobili, occorre chiedersi se la società/fondazione, amministratrice di condomini privi di propri dipendenti/lavoratori (per assenza di una propria attività d'impresa), deve o meno adempiere agli obblighi fissati dall'art. 26, D.Lgs. n. 81/2008.

La risposta negativa a questa domanda comporterebbe la revisione stessa dell'incarico ricevuto dal delegato in quanto non sarebbe più necessaria la delega di funzioni di cui all'art. 16, D.Lgs. n. 81/2008, per assenza dei

presupposti che ne legittimano l'uso, ma, al più, si darebbe luogo ad un altro tipo di incarico, estraneo al D.Lgs. n. 81/2008, come quello, civilistico, di gestore di immobili per conto della Fondazione, ovvero, nel solo caso di manutenzioni di carattere edile di cui al Tit. IV e All. X del D.Lgs. n. 81/2008, anche di incaricato Responsabile dei lavori ai sensi dell'art. 93, comma 1, D.Lgs. n. 81/2008.

In questa nuova veste di gestore bisognerà considerare che le verifiche periodiche obbligatorie, quali ad esempio in materia impiantistica, non avendo la Fondazione propri dipendenti all'interno dei condomini, non vanno attivate in quanto le parti comuni dell'edificio non possono essere considerate luoghi di lavoro in cui si svolge una qualsivoglia attività d'impresa.

Restano da garantire gli obblighi di perfetta fruibilità ed efficienza degli impianti comuni a servizio di tutte le unità immobiliari facenti parte dei condomini, laddove sia imposto da norme codicistiche e/o da un'espressa previsione di legge in tal senso, nonché, quelle manutenzioni atte a salvaguardare le prestazioni dell'immobile e l'incolumità fisica delle persone che lo abitano (es. in caso di incendio) in quanto prescindono dalla presenza di lavoratori dipendenti del condominio o dallo svolgimento di un'attività d'impresa.

È necessario o meno redigere il DUVRI?

Dall'esame dell'art. 26, comma 3, D.Lgs. n. 81/2008, risulta che per potersi redigere il DUVRI è, *in primis*, necessario che il Committente sia anche un datore di lavoro. Ma non in senso lato, ossia purché questi abbia in forza dipendenti presso i propri uffici amministrativi siti a km di distanza dai singoli condomini, ma in termini spazio-temporali concreti. A tal proposito valgono le indicazioni dettate dai commi 1 e 2 dell'art. 26 citato (rispettivamente verifica ITP/obbligo di informativa e cooperazione e coordinamento tra datori di lavoro).

Il comma 3 chiede infatti che: "Il datore di lavoro committente promuova la cooperazione e il coordinamento di cui al comma 2", e, a sua volta, il comma 2 rimanda "all'ipotesi di cui al comma 1", ossia all'affidamento di lavori, servizi e forniture all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi all'interno della propria azienda, o unità produttiva, o, anche, di luoghi in cui si svolge il ciclo produttivo dell'azienda medesima.

Dunque, attraverso questa catena di richiami, il legislatore richiede che sussistano contemporaneamente i seguenti elementi perché possa redigersi il DUVRI:

1) deve essere presente in pianta stabile personale del committente datore di lavoro (Fondazione) all'interno degli spazi comuni del condominio nei quali la ditta o il lavoratore autonomo, chiamato in appalto o in subappalto, deve eseguire l'intervento o il servizio;

2) il committente datore di lavoro deve fornire, in relazione alla propria attività, alla ditta o lav. aut. appaltatore, dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate.

Solo a questo punto il committente datore di lavoro deve accertare la verifica d'idoneità tecnico-professionale nei termini di cui all'art. 26, comma 1, D.Lgs. n. 81/2008 (iscrizione CCIAA e acquisizione dell'autodichiarazione dell'impresa appaltatrice/lav. autonomo sul possesso di

non meglio precisati requisiti di ITP) e, poi, se non ne ricorrono le cause di esclusione di cui all'art. 26, comma 3-bis dello stesso TUSL (1), redigere il DUVRI con cui coordinare gli interventi al fine di eliminare i rischi interferenziali dovuti ai lavori svolti dalle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera o del servizio all'interno del condominio.

Dalla descrizione delle caratteristiche della Committenza (Fondazione senza lavoratori subordinati o equiparati presenti all'interno dei condomini) e del *modus operandi* del delegato del datore di lavoro, che gestisce scenari di attività che prevedono l'impiego di uno o più manutentori appartenenti a ditte esterne, si esclude l'applicabilità del DUVRI nonché la sua redazione.

Alla stessa conclusione si giunge seguendo la logica del "contatto rischioso", così come declinato dall'A.V.C.P. nella determinazione n. 3/2008 (2), giacché il rischio interferenziale può interessare "o il personale del committente e quello dell'appaltatore, o il personale di imprese diverse che operano nello stesso luogo aziendale con contratti differenti". Anche per questa via il presupposto rimane "il luogo aziendale" che non è altro se non la sede dell'azienda del Committente datore di lavoro.

E l'azienda, come da definizione contenuta nell'art. 2, comma 1, lett. c), D.Lgs. n. 81/2008, è quel complesso della struttura organizzata dal datore di lavoro pubblico o privato.

Anche per questa via, ancora una volta, viene a mancare proprio il luogo aziendale inteso come luogo di lavoro su specificato giacché, senz'altro, il condominio non può essere accostato ad un'azienda.

Questa conclusione determina, come conseguenza, la necessità di rivedere la scelta della delega di funzioni ex art. 16, D.Lgs. n. 81/2008 utilizzata finora per regolare i rapporti tra l'attuale delegato e la Fondazione in quanto mancano i presupposti per poter applicare i precetti fissati nel Tit. I, D.Lgs. n. 81/2008 tra cui quelle contenute nell'intero art. 26 del D.Lgs. n. 81/2008.

Piuttosto che la delega di funzioni in materia di sicurezza sarebbe il caso di pensare, in ipotesi come questa, al conferimento di una procura speciale di natura civilistica e penale al tecnico gestore dei rapporti con la *property management* e la *facility management*, se del caso con obbligo di rendicontare annualmente alla società le azioni compiute e i risultati ottenuti.

Ma la conseguenza più importante che deriva da questo discorso è il diverso approccio alle manutenzioni che deve essere adottato, nel senso che non vanno attivati i controlli periodici obbligatori di legge, tipici di un datore di lavoro aziendale, in quanto il condominio non è un'azienda dove sono presenti reparti produttivi né la Fondazione ha lavoratori-dipendenti nel condominio.

Pertanto, non sono dovute le verifiche periodiche dell'impianto di terra dato che il D.P.R. n. 462/2001 si riferisce sempre ed espressamente alla figura del datore di lavoro che gestisce una stabile organizzazione d'impresa con propri lavoratori addetti che vanno tutelati dai rischi connessi alla prestazione e insiti nell'uso di impianti e/o attrezzature.

In ogni caso, sebbene il condominio non sia equiparabile ad un'azienda, e il Presidente della Fondazione non sia il datore di lavoro dello stesso, rimangono pur sempre gli impegni manutentivi affidati al principio codicistico della diligenza del buon padre di famiglia, dato che si tratta di manutenzioni volte a garantire l'efficienza e la piena fruibilità del condominio dei suoi abitanti, inquilini e proprietari condomini.

Senz'altro poi quanto si va articolando è estensibile anche al singolo amministratore di condominio con l'unica differenza che questi deve rispondere del suo operato direttamente ai condomini riuniti in assemblea e non ai soci della società come nel caso del tecnico procuratore/gestore. Inoltre, nella procura può essere compreso lo svolgimento di incarichi (come quello di Responsabile dei lavori, di Responsabile della gestione della sicurezza antincendio ecc.) che invece l'amministratore di condominio può far attribuire a professionisti terzi.

Ovviamente, più articolato è il caso in cui si ricada nel campo d'applicazione speciale di cui al Tit. IV del D.Lgs. n. 81/2008 (edilizia).

Se oggetto degli interventi all'interno del condominio sono lavori di manutenzione aventi carattere edilizio, allora il Committente, nella stessa procura speciale prima consigliata, potrà attribuire, in via permanente, al tecnico, l'incarico di Responsabile dei lavori per lo svolgimento di tutti i compiti che la legge pone a carico dello stesso Committente. E segnatamente dei seguenti articoli:

- art. 90, commi dall'1 al 11, in connessione con l'All. XVII;
- art. 92, comma 1, lett. E;
- art. 93, comma 2;
- art. 99, commi 1 e 2;
- art. 100, comma 6-bis;
- art. 101, comma 1.

Si aggiunge, a scanso di equivoci e di errate sovrapposizioni, che il concetto di committente secondo il Tit. IV è ben diverso da quello di committente secondo il Tit. I, D.Lgs. n. 81/2008.

Il Committente, secondo il Tit. IV citato, è una semplice persona fisica, o, meglio, è il soggetto che finanzia l'opera indipendentemente da eventuali frazionamenti realizzativi. Invece il Committente del Tit. I è un committente qualificato nel senso che è anche un datore di lavoro.

Da questa distinzione discendono delle sostanziali differenze rispetto all'applicazione della disciplina antinfortunistica.

(1) Non ricorre l'obbligo del DUVRI per i servizi di natura intellettuale, per le mere forniture di materiali o attrezzature, per i lavori o servizi la cui durata non è superiore a cinque uomini-giorno, sempre che essi non comportino rischi derivanti dal rischio di incendio di livello non accettabile, ai sensi del D.M. 2 settembre 2021 e 3 settembre 2021, o dallo svolgimento di attività in ambienti confinati, di cui al regolamento di cui al D.P.R. n. 177/2011, o dalla presenza di agenti cancerogeni, mutageni o biologici, di amianto o di atmosfere esplosive o dalla presenza dei rischi

particolari di cui all'allegato XI del presente decreto. Per uomini-giorno si intende l'entità presunta dei lavori, servizi e forniture rappresentata dalla somma delle giornate di lavoro necessarie all'esecuzione dei lavori, servizi o forniture considerata con riferimento all'arco temporale di un anno dall'inizio dei lavori.

(2) Che è stata predisposta dall'ex Autorità di Vigilanza Contratti Pubblici, ora ANAC, per le Stazioni Appaltanti per meglio chiarire l'applicazione del DUVRI nell'ambito del Codice dei contratti pubblici.

Il committente persona fisica è una figura presente solo nel Tit. IV, D.Lgs. n. 81/2008, nel senso che non ve ne è traccia al di fuori di questo titolo speciale, giacché, in tutti gli altri settori produttivi, esiste il committente qualificato - datore di lavoro (DL), che si avvale del proprio SPP, con RSPP esterno o interno o, al più, coincidente con lo stesso DL, che ha come mission quella di governare al meglio i rischi cui sono esposti i lavoratori, non già i rischi legati ai soli condomini che vivono in uno stabile.

La gestione degli obblighi manutentivi

Di conseguenza la seconda parte del quesito, riguardante gli obblighi manutentivi, necessita di una rivisitazione a fronte della prospettiva evidenziata.

Innanzitutto, l'attività non deve essere quella del delegato del datore di lavoro che si muove nel solco del D.Lgs. n. 81/2008 bensì quella del gestore in termini civilistici degli immobili che a loro volta sono adibiti a semplici condomini e non rientrano nel campo d'applicazione del D.Lgs. n. 81/2008, per tutte le motivazioni suddette.

Gli adempimenti che rimangono sono unicamente quelli legati alla piena efficienza degli impianti tecnologici (acqua, rete elettrica, ascensore, pulizia scale, sicurezza antincendio ecc.) a servizio delle parti comuni dell'edificio. Invece le manutenzioni edilizie conferiscono la facoltà per il Committente (3) di designare lo stesso tecnico gestore quale Responsabile dei lavori, in ragione delle funzioni da svolgere, nonché di nominare un CSP/CSE, qualora ne ricorrano i presupposti.

Pertanto, seguendo questo principio, il tecnico, nella sua veste di procuratore speciale della società amministratrice, deve occuparsi degli obblighi manutentivi degli immobili, intesi quali edifici/strutture private, e non di quelli organizzativo gestionali che sono propri di un datore di lavoro che ha a che fare con un luogo di lavoro. E in qualità di procuratore incaricato dalla società il tecnico professionista può essere chiamato a rispondere, nel caso di omissioni nella gestione delle manutenzioni, sia civilmente, con l'applicazione di penali (eventualmente inserite nella procura), sia penalmente (nel caso in cui da queste omissioni si verificano danni alle persone).

Va detto, a chiare lettere, che per gli edifici privati non è sempre indicato dal legislatore un preciso obbligo temporale entro cui eseguire la manutenzione periodica degli impianti e strutture, ma programmarle resta un'innegabile misura volta a mantenere la sicurezza, l'efficienza e l'appetibilità economica dello stabile.

Una norma di chiusura generale, per la società che amministra i condomini e, di conseguenza, per il tecnico che se ne assume la gestione, è quella contenuta nell'art. 1130, ult. comma, cod. civ. secondo cui l'amministratore, per la sicurezza comune, è tenuto a compiere atti di manutenzione e gestione delle cose comuni e a compiere atti di amministrazione straordinaria anche in assenza di deliberazioni della assemblea.

Dunque, in via generale, il tecnico gestore deve verificare che le apparecchiature, nonché le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici a servizio del condominio siano progettati, realizzati e costruiti a regola d'arte o, se vetusti, siano sostituiti. E senz'altro le infrastrutture tecnologiche si considerano costruite a regola d'arte o aggiornate quando sono realizzate da ditta specializzata secondo le pertinenti e vigenti norme tecniche.

Ma la verifica d'idoneità tecnico-professionale per le imprese o lavoratori autonomi che sono scelti dal gestore per eseguire servizi o lavori di carattere non edile, negli spazi comuni dei condomini che non sono luoghi aziendali ma semplici strutture private, non è declinata in nessun testo di legge, a partire dal D.Lgs. n. 81/2008. Manca una normativa specifica che declini quali debbano essere le capacità organizzative, le disponibilità di forza lavoro, macchine e attrezzature, da richiedere alle imprese chiamate in appalto al di fuori dei luoghi che attengono ad aziende o sue estensioni.

Al pari, nel caso in cui queste imprese chiamino ditte in subappalto, non va redatto alcun DUVRI da parte del condominio in quanto si tratta di documento non dovuto per le ragioni su esposte. Le soluzioni da adottarsi in entrambi i casi sono esposte di seguito.

Per la prima ipotesi, secondo cui la verifica d'idoneità tecnico-professionale di cui al D.Lgs. n. 81/2008 non è applicabile in assenza di un datore di lavoro committente, viene in soccorso l'art. 29, D.Lgs. n. 276/2003 che ha introdotto nel nostro ordinamento la responsabilità solidale fra committente e appaltatore (o subappaltatore). Questa disposizione ha come destinatari il committente imprenditore o datore di lavoro mentre ne è esclusa l'applicazione per il caso di appalti tra privati o di committenti persone fisiche. Nel nostro caso, la Fondazione da cui il tecnico ha ricevuto l'incarico, sebbene non possa chiamarsi datore di lavoro ai fini della sicurezza per quanto su chiarito, è senz'altro assimilabile alla nozione di Committente imprenditore (figura non contemplata nel D.Lgs. n. 81/2008) in quanto è pacifico che la Fondazione possa rivestire la forma giuridica di un'impresa e agire a scopo di lucro.

Pertanto alla Fondazione è applicabile il disposto dell'art. 29 citato in materia di responsabilità solidale negli appalti, secondo cui "in caso di appalto di opere o di servizi, il committente imprenditore o datore di lavoro è obbligato in solido con l'appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali subappaltatori entro il limite di due anni dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto, restando escluso qualsiasi obbligo per le sanzioni civili di cui risponde solo il responsabile dell'inadempimento".

Ne discende che il tecnico, per salvaguardare gli interessi del proprio committente (La Fondazione), che è a tutti gli effetti un Committente imprenditore, fa bene ad attivare

(3) La Committenza, nel caso dei condomini, risente della Riforma del condominio avvenuta con la legge n. 220/2012, giacché a poter ricoprire questo ruolo non è più solo il classico amministratore pro-tempore, ma, in virtù della suddetta riforma, anche le società di cui al titolo V, libro V, cod. civ. In tal caso, i requisiti di

onorabilità e professionalità devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti che sono incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini in favore dei quali la società presta i servizi.

comunque le verifiche d' idoneità che ritiene più opportune per garantire "quel saper lavorare bene e in sicurezza" che è alla base dell' assenza o riduzione al minimo del rischio di incidenti. Data l' ampia libertà d' azione, dovuta al fatto che non è applicabile la verifica ITP del D.Lgs. n. 81/2008, è rimessa al tecnico gestore l' individuazione dei parametri da richiedere ai fini della verifica d' idoneità professionale. Potrebbe addirittura non attivare alcuna verifica ITP in quanto, come si è detto, non ci sono disposizioni cogenti in tal senso, ma se, invece, si vuole eseguire una verifica ITP, i possibili canoni di idoneità da richiedere alle imprese/lav. aut., sono:

- 1) documento unico di regolarità contributiva;
- 2) dichiarazione dell' organico medio-annuo ed organigramma dell' impresa;
- 3) nominativi delle figure della sicurezza e copie degli attestati di avvenuta formazione;
- 4) curriculum dell' impresa che riporti in evidenza i servizi/lavori non edili della stessa specie di quelli richiesti nell' appalto (con indicazione dei committenti per i quali si sono seguiti lavori);
- 5) relazione sugli infortuni e le malattie professionali dichiarate negli ultimi tre anni;
- 6) possesso di una certificazione ISO 45001 (eventuale);
- 7) copia degli attestati di formazione dei lavoratori ed elenco dei dispositivi di protezione individuali forniti ai propri operai;
- 8) elenco delle macchine e attrezzature che l' impresa intende impiegare per lo svolgimento del lavoro, dichiarazione se esse sono di proprietà o meno dell' impresa e presenza o meno del marchio CE previo sopralluogo obbligatorio;
- 9) Elenco delle opere provvisorie che l' impresa intende adottare e loro conformità al Tit. IV, D.Lgs. n. 81/2008;
- 10) l' aver ottenuto la riduzione del premio infortunistico INAIL OT23;
- 11) non aver subito provvedimenti di sospensione dell' attività imprenditoriale previsti dall' art. 14, D.Lgs. n. 81/2008 per lavoro nero o gravi violazioni in materia di sicurezza;
- 12) volume d' affari (fatturato annuo).

Invece, per quanto attiene alla seconda questione, quella cioè di evitare interferenze che sono alla base della redazione del DUVRI, qui non è applicabile, si può agire a livello contrattuale.

Il tecnico può imporre all' impresa appaltatrice del servizio, o, il divieto di ricorrere al subappalto, in modo tale da essere sicuro che l' impresa esegua in proprio il servizio affidatole evitando interferenze pericolose, o, imporre alla stessa impresa di concludere un accordo di distacco, al fine di acquisire temporaneamente personale dalla ditta distaccante in modo tale da eseguire l' intervento senza interferenze. Comunque, il consiglio è quello di imporre sempre, per contratto, all' appaltatore dover garantire e curare il mantenimento delle condizioni di sicurezza degli interventi affidati al o ai propri subappaltatori a prescindere da un' espressa indicazione di legge in merito.

Così facendo, pur in assenza di una normativa specifica, le clausole negoziali fra le parti sarebbero per loro cogenti e si otterrebbero comunque risultati importanti sul piano della tutela dei lavoratori, ancor più se si abbinano al contratto delle penali di natura economica a carico della parte inadempiente.

Tanto premesso si possono declinare i principali obblighi manutentivi in capo al tecnico gestore non più da trattare come delegato del datore di lavoro *ex art. 16, D.Lgs. n. 81/2008*.

Impianti elettrici e impianto parafulmine

Per gli impianti elettrici, il gestore è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento o di manutenzione straordinaria degli impianti elettrici a imprese abilitate, le quali, al termine dell' intervento, devono rilasciargli la dichiarazione di conformità dell' impianto elettrico e di terra o la dichiarazione di rispondenza degli stessi ai sensi del D.M. n. 37/2008.

Altresì, il tecnico deve adottare le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, tenuto conto delle istruzioni per l' uso e manutenzione predisposte dall' impresa installatrice dell' impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate (v. art. 8, comma 2, D.M. n. 37/2008).

Ferma restando la non necessità delle verifiche dell' impianto di terra, in quanto, come si è detto, il D.P.R. n. 462/2001 le pone ad esclusivo carico del datore di lavoro d' impresa, i restanti obblighi manutentivi per l' impianto elettrico comune a servizio dell' edificio, ai sensi della norma tecnica CEI 64-8, consistono a titolo esemplificativo e non esaustivo, in quelli in Tabella 2.

A ciò si aggiunga la manutenzione dell' impianto parafulmine che deve essere eseguita dal costruttore o dall' installatore dello stesso. Se ciò non fosse più possibile, in via generale la manutenzione deve essere eseguita da personale specializzato nella protezione contro fulmini e sovratensioni. Anche per la manutenzione periodica degli impianti parafulmine vengono eseguite verifiche e misurazioni su ogni componente dell' impianto:

- 1) verifica dell' integrità di tutti i componenti dell' impianto;
- 2) misura della continuità di tutti i componenti dell' impianto;
- 3) verifica degli impianti di messa a terra;
- 4) misura della resistenza di terra;
- 5) verifica visiva di tutti i dispositivi SPD installati a protezione delle apparecchiature elettriche ed elettroniche.

Il tecnico gestore dell' immobile deve definire, sulla base delle norme tecniche e d' accordo con l' impresa manuttrice assodata, la periodicità delle manutenzioni.

L' insieme delle azioni condotte va poi inserito nel registro di controllo degli impianti su cui vanno annotati tutti gli interventi manutentivi eseguiti nel tempo. Esso accompagnerà gli impianti fin dalla loro messa in esercizio e sarà fondamentale per poter avere sempre sottomano lo storico degli interventi svolti.

Il Registro periodico delle manutenzioni impiantistiche costituisce, quindi, un vantaggio sia per i tecnici che per il Committente in quanto garantisce, il rispetto delle normative vigenti, l' efficienza e il buon funzionamento dell' impianto elettrico e parafulmine, riducendone i costi per danni da malfunzionamento nonché i rischi legati alla sicurezza.

Tabella 2 - Obblighi manutentivi per l'impianto elettrico

Controllo stato di conservazione	Controllo visivo per verificare l'integrità dell'impianto.	6 mesi
	Verifica del serraggio delle connessioni nei punti accessibili e ingrassaggio delle connessioni all'interno dei pozzetti di terra.	6 mesi
	Controllo visivo esterno per verificare l'integrità delle prese di corrente.	6 mesi
	Verifica del corretto funzionamento del comando di emergenza.	1 anno
	Verifica dell'assenza di tensione sul comando e sulla di impianto da esso controllata	1 anno
	Controllo visivo dell'efficienza delle lampade	6 mesi
	Verifica dell'efficienza dell'intervento dell'illuminazione di sicurezza al mancare della tensione di rete, controllo visivo dell'efficienza delle lampade e annotazione di quelle guaste o malfunzionanti per eventuale sostituzione.	6 mesi
Prove e misure strumentali impianto di terra	Esecuzione della prova di continuità tra: — le masse e la sbarra di terra del quadro secondario; — le masse estranee e la sbarra di terra del quadro secondario; — la sbarra di terra del quadro secondario e il quadro a monte; — il quadro generale e il collettore di terra generale. (Allegare il protocollo di misura)	3 anni
	Misura della resistenza dell'impianto di terra, da eseguire al collettore generale di terra. (Allegare il protocollo di misura).	3 anni

Sicurezza antincendio nei condomini

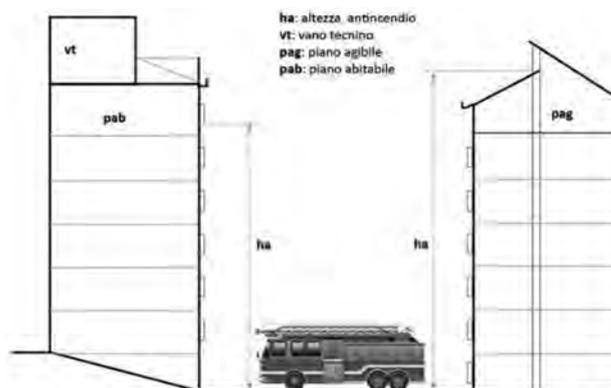
In materia di sicurezza antincendio nei condomini vige il D.M. 25 gennaio 2019, n. 30 (4) che ha introdotto importanti novità sia per le nuove costruzioni che per gli edifici già esistenti.

Precisamente gli edifici di civile abitazione esistenti al 6 maggio 2019 (data di entrata in vigore del D.M. 25 gennaio 2019) andavano adeguati entro il 6 maggio 2021 (due anni dalla data di entrata in vigore del decreto) con l'installazione di impianti di segnalazione manuale di allarme antincendio se di altezza antincendio superiore a 54 m, altrimenti, se di altezza antincendio superiore a 80 m, con sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza (EVAC). Invece l'adeguamento alle altre indicazioni del D.M. 25 gennaio 2019, valide per tutti gli altri edifici, doveva concludersi entro il 30 settembre 2022 (sei mesi dal termine dello stato di emergenza da Covid-19 del 31 marzo 2022).

Si tratta dunque di attività che coinvolgono in prima persona il tecnico gestore degli immobili per conto della società così come il singolo amministratore di condominio giacché ineriscono all'aggiornamento delle misure antincendio in dotazione dei manufatti. Si parla nel D.M. qui considerato di Responsabile della gestione della sicurezza antincendio, ruolo che può bene essere ricoperto dal tecnico gestore (ivi compreso il singolo amministratore di condominio).

In ogni caso, è bene partire dal concetto di altezza antincendio di un edificio al fine di evitare equivoci. Non si tratta della semplice altezza dell'edificio, bensì dell'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, fino al livello del piano esterno più basso (Figura 1).

Figura 1 - Altezza antincendio di un edificio



(4) Il D.M. 25 gennaio 2019 ha previsto, con l'introduzione dell'art. 9-bis, anche per gli edifici di civile abitazione l'obbligo di predisporre un sistema di "gestione della sicurezza antincendio" in base a livelli di prestazione attribuiti in relazione all'altezza antincendi. Esso ha modificato il D.M. 16 maggio 1987, n. 246 che indicava, misure di carattere unicamente tecnico, come la resistenza al fuoco, la reazione al fuoco, la compartimentazione,

l'accessibilità, gli impianti antincendio, ecc., mentre non trattava argomenti relativi alla gestione della sicurezza antincendio. L'avvenuto adempimento agli adeguamenti previsti per gli edifici di civile abitazione esistenti al 6 maggio 2019 soggetti ai controlli di prevenzione incendi di cui al D.P.R. 1° agosto 2011, n. 151, deve essere comunicato al Comando dei vigili del fuoco all'atto della presentazione della attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio.

Sicché, le misure variano in funzione dell'altezza antincendio dell'edificio. Possiamo riassumerle come segue.

Per gli edifici adibiti a civile abitazione, che hanno un'altezza antincendio compresa tra 12 e 24 m, il responsabile della gestione della sicurezza antincendio (RGSA) è tenuto a:

- identificare le misure standard da attuare in caso d'incendio;
- fornire informazione ai residenti sulle misure da attuare in caso d'incendio;
- esporre un foglio informativo che riporti divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza e le istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio, come previsto nelle misure da attuare in caso d'incendio;

— mantenere in efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure antincendio (mezzi estinguenti di classe di fuoco adeguata ecc.) adottate, per mezzo di verifiche e interventi di manutenzione.

A loro volta, i residenti e gli occupanti dell'edificio (ad esempio, chi lo frequenta come cliente o come ospite) devono:

- osservare le indicazioni su divieti e precauzioni riportati nel foglio informativo;
- non alterare la fruibilità delle vie d'esodo e l'efficacia delle misure di protezione attiva e passiva;
- attuare quanto previsto nel foglio informativo in caso di emergenza.

Attenzione particolare meritano le facciate degli edifici e la loro messa in sicurezza in caso di incendio. Gli interventi devono ridurre la propagazione del fuoco attraverso le facciate nonché la caduta di porzioni delle stesse di modo che non possano compromettere l'evacuazione sicura dall'edificio.

Invece nei condomini con un'altezza antincendio compresa tra 24 e 54 m, bisogna organizzare la gestione della sicurezza antincendio provvedendo a:

- predisporre e verificare periodicamente la pianificazione d'emergenza;
- informare gli occupanti sulle procedure di emergenza da adottare in caso d'incendio e sulle misure antincendio preventive che essi devono osservare;

— mantenere efficienti sistemi, dispositivi, attrezzature e altre misure antincendio adottate, con controlli e interventi di manutenzione e riportando gli esiti in un registro dei controlli;

— esporre foglio informativo e cartellonistica riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio; tali istruzioni saranno redatte in lingua italiana ed eventualmente, su esplicita richiesta dell'assemblea dei condòmini o qualora l'amministratore lo ritenga opportuno, potranno essere redatte anche in altre lingue;

— verificare per le aree comuni l'osservanza dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni normali di esercizio;

— adottare delle misure antincendio.

Nei condomini con un'altezza antincendio compresa tra 54 e 80 m, oltre alle misure previste per gli edifici più bassi vale quanto già detto sopra in materia di impianto di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori di tipo ottico e acustico, realizzato a regola d'arte.

Infine, per quanto riguarda i condomini di oltre 80 m di altezza antincendio, si aggiungono ai compiti precedentemente visti:

- la predisposizione di un centro di gestione dell'emergenza;
- la nomina del responsabile del centro di gestione e del coordinatore dell'emergenza (in possesso di idoneità tecnica a seguito di frequenza di un corso di rischio elevato);
- la previsione di un impianto di evacuazione dell'edificio con sistema di assistenza vocale (EVAC).

Si riporta in Tabella 3 il riepilogo delle principali misure gestionali e impiantistiche previste in materia antincendio per i condomini in capo al proprietario dello stabile e, nel caso di specie, al Tecnico gestore.

La definizione di un piano antincendio nei condomini di altezza antincendio ≥ 24 m comporta la nomina di figure specifiche preposte alla sicurezza antincendio che il tecnico, nella sua veste di gestore e punto di incontro tra la *property management* e la *facility management*, deve vagliare e/o poter ricoprire: 1) quella di Responsabile della gestione della sicurezza antincendio volta a pianificare e organizzare le attività riguardanti la gestione della

Tabella 3 - Principali misure gestionali e impiantistiche in materia antincendio

Altezza antincendio	Misure antincendio da adottare
LP 0 (edifici con altezza antincendio da 12 a 24 m)	Semplici misure standard da attuare in caso d'incendio senza organizzazione della GSA (Gestione sicurezza antincendio) e senza necessità del registro dei controlli;
LP 1 (edifici con altezza antincendio da 24 a 54 m)	Organizzazione della GSA attraverso la pianificazione dell'emergenza e l'adozione delle misure antincendio preventive. Obbligatoria la tenuta del registro dei controlli;
LP 2 (edifici con altezza da 54 a 80 m)	LP 1 + impianto di segnalazione manuale di allarme incendio;
LP 3 (edifici con altezza oltre 80 m)	LP 2 + impianto EVAC, centro di gestione dell'emergenza, individuazione delle figure del responsabile della GSA e del coordinatore dell'emergenza.

sicurezza antincendio, 2) nonché quella di Coordinatore delle emergenze (5) deputato a sovrintendere all'esecuzione di quanto pianificato in materia di emergenza e di misure di evacuazione e a relazionarsi costantemente con i responsabili delle squadre di soccorso.

Manutenzione degli ascensori dei condomini

La normativa in materia di ascensori non presenta lati oscuri o criticità applicative per il gestore dell'immobile ivi compreso l'amministratore di condominio.

Il D.P.R. n. 162/1999, all'art. 15, comma 4, prevede una manutenzione ordinaria semestrale di tutti gli ascensori installati e funzionanti all'interno degli edifici privati. Si tratta quindi di eseguire due interventi manutentivi all'anno.

Si rammenta che per gli ascensori di nuova installazione, in servizio privato all'interno del condominio, il tecnico, nella sua veste di gestore per conto della società amministratrice, deve comunicarne al Comune competente per territorio o alla Provincia autonoma, la messa in servizio. Tale comunicazione si deve trasmettere entro dieci giorni dalla data di rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto di sollevamento dell'ascensore e deve contenere:

- a) l'indirizzo dello stabile ove è installato l'impianto;
- b) la velocità, la portata, la corsa, il numero delle fermate e il tipo di azionamento;
- c) il nominativo o la ragione sociale dell'installatore dell'ascensore o del fabbricante del montacarichi o dell'apparecchio di sollevamento rispondente alla definizione di ascensore la cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, ai sensi dell'art. 3, comma 3, D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 17;
- d) la copia della dichiarazione di conformità di cui all'art. 6, comma 5, D.P.R. n. 162/1999 ovvero all'art. 3, comma 3, lett. e), . D.Lgs. n. 17/2010;
- e) l'indicazione della ditta, abilitata ai sensi del D.M. n. 37/2008, cui il proprietario/Tecnico ha inteso affidare la manutenzione dell'impianto.

L'ufficio competente del comune assegnerà all'impianto, entro trenta giorni, un numero di matricola che comunicherà al tecnico dandone contestualmente notizia al soggetto competente per le verifiche periodiche prescelto.

In aggiunta alla manutenzione semestrale, il tecnico è tenuto a sottoporre gli stessi ascensori a verifica periodica biennale acquisendo dall'organismo abilitato, esecutore della verifica periodica, il relativo verbale il cui risultato dovrà essere comunicato, ove l'esito sia negativo, al competente ufficio comunale, per i provvedimenti di competenza.

Radon

A differenza della normativa previgente (D.Lgs. n. 230/1995 e s.m.i.), i livelli di riferimento della concentrazione media annua di attività del radon non sono più riferiti esclusivamente ai luoghi di lavoro, ma anche alle abitazioni. A tal proposito è stato da poco pubblicato (6) anche il Piano Nazionale per il radon (PNAR decennio 2023-2032) che riporta i livelli di concentrazione di radon in aria definiti all'art. 12, D. Lgs. n. 101/2020 (Tabella 4).

Il D.Lgs. 31 luglio 2020, n. 101 riporta all'art. 19, comma 3 che per le abitazioni esistenti è prevista la promozione di interventi di risanamento per livelli di concentrazione superiori al livello di riferimento per gli edifici di nuova costruzione indicato nello stesso art. 12. Per comprendere l'entità del rischio per i proprietari delle abitazioni si consideri che l'esposizione a concentrazioni di radon di 200 Bq/m³ corrisponde a una dose efficace annua superiore a 6 mSv, cioè a un valore per il quale l'esposizione nei luoghi di lavoro è considerata un'esposizione qualificata (classificazione dei lavoratori in CAT. B) e per la quale scattano una serie di prescrizioni finalizzate alla protezione dei lavoratori (sorveglianza fisica e sanitaria dei lavoratori ecc.).

Va altresì precisato che le abitazioni dove si è constatato l'accumulo di maggiori quantità di radon in aria sono quelle situate al pianoterra o al seminterrato.

Al fine di evitare speculazioni e aiutare il tecnico gestore o l'amministratore del condominio a stabilire quali azioni intraprendere o proporre all'assemblea condominiale, va detto che le abitazioni per le quali misurare il valore di radon in aria sono quelle ubicate all'interno delle c.d. aree prioritarie.

Il PNAR indica tutte le abitazioni situate al piano terra (incluse quelle che si sviluppano su vari piani, ad esempio piccoli edifici monofamiliari a due o più piani) e al piano seminterrato (solo se abitato normalmente). Il criterio

Tabella 4 - Livelli di concentrazione di radon in aria

Tipologia locale	Concentrazione media annua (Bq/m ³)
Abitazioni esistenti	300
Abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024	200
Luoghi di lavoro	300

(5) Per quest'ultima figura il tecnico gestore o l'amministratore di condominio deve essere in possesso dell'attestato di idoneità tecnica conseguito a seguito della frequenza del corso di livello III

di cui all'art. 5 in connessione con l'All. IV del D.M. 2 settembre 2021.

(6) Gazzetta Ufficiale del 21 febbraio 2024.

fornito alle Regioni e Province autonome per individuarle è quello del 15%, cioè si deve trattare di quelle zone nelle quali la stima della percentuale di edifici che supera il livello di riferimento di 300 Bq/m³ è pari o superiore al 15%: in questi casi le misurazioni ai piani superiori andranno eseguite preferibilmente dopo gli interventi svolti per risanare i locali al piano terra, in quanto tali interventi dovrebbero avere un impatto significativo anche sulle concentrazioni di radon ai piani sovrastanti.

Tuttavia, dato che i criteri e i metodi di calcolo delle varie Regioni non sono mai stati uniformati, sono intervenute l'ARPA/APPA e ISIN che hanno raccolto le stime delle concentrazioni medie di radon nelle abitazioni dei Comuni italiani al fine di rappresentare in un modo più omogeneo la variabilità spaziale della concentrazione di radon.

È stata così realizzata una mappa interattiva (SINRAD - Sistema Informativo sulla Radioattività ambientale a livello nazionale), con le concentrazioni medie stimate di radon nelle abitazioni, basata su un'unica classificazione di valori (Figura 2).

Il Ministero della Salute, già nel 2002, aveva provveduto all'elaborazione di un Piano nazionale per il radon (PNR), finalizzato a prevenire tutte le azioni necessarie per affrontare e contenere il problema radon, al fine della salvaguardia della salute dei cittadini. Tuttavia, quello del 2002 non discendeva da obblighi normativi specifici a differenza del PNAR 2023.

In ogni caso, nonostante l'inserimento dei livelli di riferimento per la concentrazione in aria del radon nelle abitazioni (art. 12, D.Lgs. n. 101/2020), nonché, l'introduzione della figura dell'esperto in interventi di risanamento radon (7), il legislatore non ha affiancato a queste previsioni l'applicazione di sanzioni amministrative e/o di sanzioni a carattere penale nel caso di una loro omissione da parte del soggetto obbligato ad attuarle, ossia il proprietario dell'abitazione e/o l'amministratore dell'edificio (ivi compresa la società amministratrice). Ciò equipara di fatto la Sez. I del Tit. IV, D.Lgs. n. 101/2020 (nella quale sono appunto contenuti gli artt. dal 10 al 15 che riguardano le disposizioni generali in materia esposizione a sorgenti naturali di radiazioni ionizzanti al di fuori dei luoghi di lavoro) ai c.d. Obblighi precettivi e programmatici non cogenti, cioè agli obblighi senza sanzioni.

Infatti, lo stesso PNAR pubblicato afferma che "la riuscita effettiva del presente Piano rimane subordinata alla volontà dei proprietari di abitazioni a intraprendere azioni di misurazione e alla disponibilità degli stessi a sostenere

economicamente le eventuali conseguenti azioni di risanamento".

Al fine di incentivare i proprietari il gruppo di lavoro redattore del PNAR ritiene che la via migliore consista nell'introduzione di specifici incentivi economici statali o regionali, o anche nell'introduzione di una voce specifica sul valore di concentrazione del radon nell'ambito della certificazione energetica già obbligatoria *ex lege* nei contratti di compravendita e locazione, a partire dal 1 gennaio 2025, data dalla quale tutti i nuovi edifici devono rispettare il valore di 200 Bq/m³, anche per una questione di equità del mercato immobiliare.

Dunque, le misurazioni della concentrazione media annua di attività di radon in aria vanno affidate a servizi di dosimetria riconosciuti (ad es. nel territorio di Verona la società Tecnorad) in possesso dei requisiti minimi riportati al par. 5, All. II, D.Lgs. n. 101/2020.

Da tener presente che tutte le misurazioni devono essere realizzate adottando la medesima metodologia, in accordo con la norma tecnica UNI ISO 11665-4 (Misura della radioattività nell'ambiente - Aria: radon-222 - Parte 4: Metodo di misurazione a integrazione per la determinazione della concentrazione media di attività usando un campionamento passivo e analisi successiva).

A differenza, però, dei luoghi di lavoro di cui all'art. 16 (8), D.Lgs. n. 101/2020 in cui l'esercente deve rilevare le misurazioni entro un termine specifico (9), per gli edifici privati e/o abitazioni non è stato fissato alcun termine, né, a parere dello scrivente, si può utilizzare, per analogia o assimilazione, quello stabilito per i luoghi di lavoro.

Lo stesso dicasi per la ripetizione nel tempo della misurazione. Nulla è indicato per le strutture private non luoghi di lavoro.

Questo significa che il tecnico gestore così come il singolo amministratore di condominio non ha tempi regimentati per attivarsi nel contattare la società di dosimetria ambientale che dovrà poi individuare i locali seminterrati o a piano terra in cui collocare i dosimetri.

Quello che sicuramente andrà fatto, dopo la misurazione, è dare mandato al servizio di dosimetria (che dovrebbe già saperlo) a trasmettere i dati e le informazioni sulla concentrazione media annua di attività di radon in aria nell'edificio e/o nelle singole abitazioni nella banca dati sulla radioattività naturale della rete nazionale di sorveglianza (SINRAD).

Sul piano degli interventi di risanamento, necessari nel caso di superamento dell'attuale limite di riferimento di

(7) In base al par. 2 dell'All. II, D.Lgs. n. 101/2020 il tecnico esperto in interventi di risanamento da radon deve possedere i seguenti requisiti minimi:

a) abilitazione all'esercizio della professione di geometra, di ingegnere e di architetto;

b) partecipazione a corsi di formazione e aggiornamento universitari dedicati, della durata di 60 ore, organizzati da enti pubblici, associazioni, ordini professionali su progettazione, attuazione, gestione e controllo degli interventi correttivi per la riduzione della concentrazione di attività di radon negli edifici;

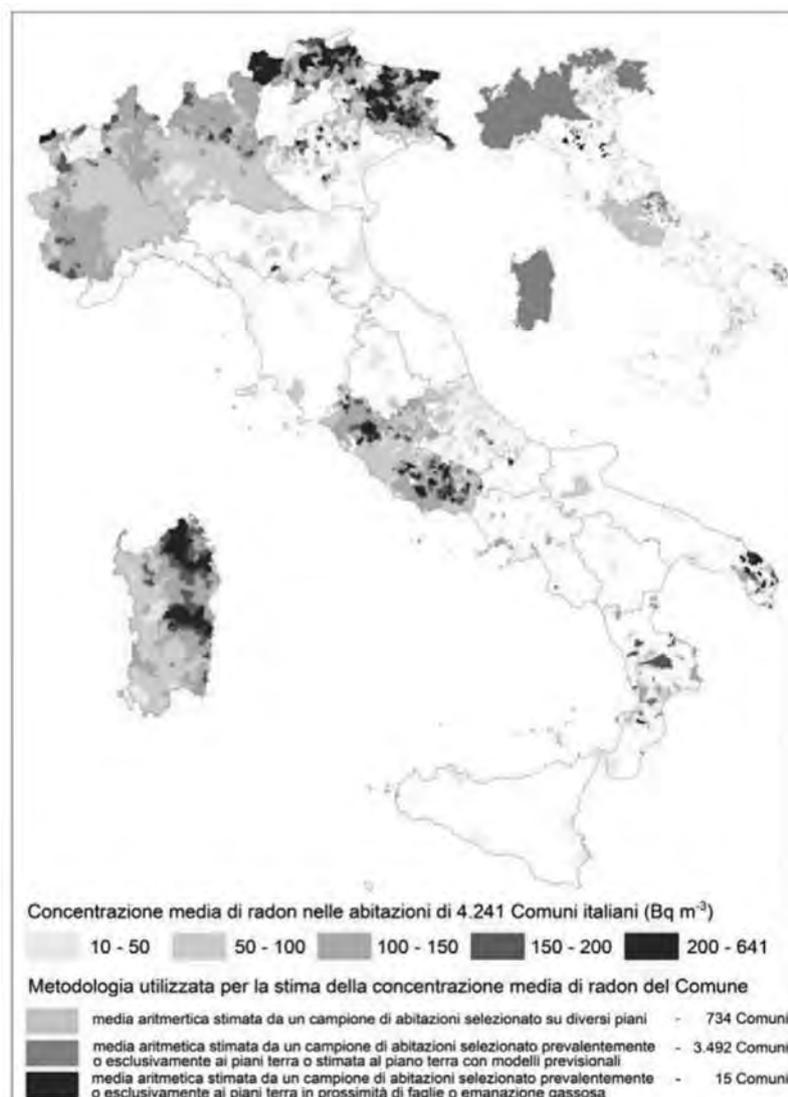
c) fatto salvo quanto previsto dall'art. 24, comma 3, D.Lgs. 16 aprile 2016, n. 50, l'iscrizione nell'albo professionale.

(8) Si tratta di: locali sotterranei, locali semi sotterranei, locali situati al piano terra, locali situati nelle aree c.d. Prioritarie (ndr, non ancora identificate dalle Regioni e Province autonome), specifiche

tipologie di luoghi di lavoro identificati nel Piano nazionale d'azione per il radon (ndr, non ancora approvato e pubblicato), stabilimenti termali.

(9) L'esercente dell'attività è tenuto a completare le misurazioni della concentrazione media annua di attività di radon in aria entro 24 mesi decorrenti dal 27 agosto 2020 o dall'inizio dell'attività, nel caso di luoghi di lavoro sotterranei e stabilimenti termali, ovvero dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'elenco delle aree prioritarie per il caso delle attività svolte al seminterrato o piano terra, o, dall'inizio dell'attività, se questo è successivo (identificazione aree prioritarie), ovvero, dalla pubblicazione nella GURI del Piano Naz. di azione per il radon, nel caso di specifiche tipologie di luoghi di lavoro o dall'inizio dell'attività, se questo è successivo.

Figura 2 - Mappa interattiva SINRAD



300 o di 200, a partire dal 1° gennaio 2025, se ne elencano le possibili “misure correttive”:

- a) impermeabilizzazione con guaine delle parti del fabbricato a diretto contatto col terreno;
- b) interventi di depressurizzazione attiva o passiva del suolo a diretto contatto con l’edificio (realizzazione di pozzetti di aspirazione);
- c) interventi di depressurizzazione attiva o passiva del vespaio sottostante l’edificio;
- d) pressurizzazione degli ambienti di lavoro *indoor*;
- e) ventilazione attiva o aspirazione forzata di ambienti interrati e seminterrati.

La misurazione della concentrazione media di radon in aria deve essere eseguita prima e dopo l’implementazione della misura correttiva; il livello di concentrazione *post operam* dovrà risultare pari o inferiore a 200 Bq/m³ e comunque non superiore a quello rilevato prima dell’intervento.

Potabilità dell’acqua per consumo umano

Anche sul fronte degli impianti idrici per il consumo dell’acqua la disciplina si applica a carico dell’amministratore di condominio e, nel caso specifico, alla Fondazione e, dunque, anche al tecnico nominato gestore.

La disciplina è cambiata nel 2023 e il cambiamento ha interessato in primis propri gli amministratori di condominio. In attuazione della Dir. (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, è stato emanato il D.Lgs. n. 18/2023 che ha abrogato il D.Lgs. n. 31/2001.

Gli obiettivi di quest’ultimo decreto sono:

- la protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, assicurando che le acque siano salubri e pulite;

— il miglioramento dell'accesso alle acque destinate al consumo umano.

Nell'ambito della normativa si segnala uno specifico obbligo di formazione a cura delle Regioni in coordinamento con il Ministero della Salute per i gestori dei sistemi idrici interni, gli idraulici e per gli altri professionisti che operano nei settori dei sistemi di distribuzione idrici interni.

L'art. 4 del decreto mette in evidenza che le acque destinate al consumo umano devono essere salubri e pulite, non devono contenere microrganismi, virus e parassiti, né altre sostanze in quantità tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana e devono soddisfare i requisiti minimi stabiliti dall'allegato I (10), parti A, B, C del decreto.

Il D.Lgs. n. 18/2023 sottolinea proprio che il gestore della distribuzione idrica interna è l'amministratore di condominio, responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua, cioè il punto di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto. A tal proposito il D.Lgs. 23 febbraio 2023, n. 18 prevede che il GIDI (Gestore Idrico per la Distribuzione Interna, ossia l'amministratore o il tecnico gestore) effettui una valutazione del rischio, differente a seconda della tipologia di edificio e della classe di rischio. Dal testo dell'All. VIII (Tabella 5), sotto riportato, emerge che:

1) solo per gli edifici prioritari (immobili di grandi dimensioni, prevalentemente per uso pubblico, con la presenza di utenti potenzialmente esposti ai rischi connessi all'acqua) con classi di priorità a complessità decrescente A, B, C, D, è previsto l'obbligo che il GIDI rediga un PSA (Piano di Sicurezza Acqua) del sistema idrico di distribuzione interna, o un più semplice piano di autocontrollo.

2) per gli edifici non prioritari, come le abitazioni private e i condomini (caso del quesito), non è previsto alcun obbligo di valutazione scritta ma rimane valido e consigliato l'approccio valutativo, con particolare riferimento al rispetto dei parametri fissati nell'All. I, Parte D (11) del decreto in questione. Il che significa che se dovesse risultare che la qualità delle acque evidenzia un rischio per la salute umana si devono adottare le necessarie e proporzionate misure preventive e correttive.

Rispetto ai controlli esterni (12), essi sono svolti dall'Azienda sanitaria locale territorialmente competente sotto il coordinamento delle regioni e province autonome di appartenenza. Le ASL possono avvalersi. A loro volta, di propri laboratori o dei laboratori del Sistema regionale prevenzione salute dai rischi ambientali e climatici o delle Agenzie Regionali per la protezione dell'ambiente di cui all'art. 7, legge 28 giugno 2016, n. 132.

Come si è detto, in questa seconda ipotesi, il testo di legge non richiede una valutazione scritta ma sarebbe buona

prassi farla in modo tale da rendere chiaro agli OdV qual è lo stato di efficienza del sistema idrico, condominiale e se si devono attivare misure correttive. Anche perché, a differenza del radon, l'art. 23 del decreto citato prevede delle sanzioni amministrative a carico dell'amministratore.

Precisamente se, nel sistema di distribuzione interno, non viene mantenuto il rispetto dei parametri elencati nell'allegato I, parti A e B è prevista una sanzione a carico dell'amministratore o della società amministratrice dell'immobile da euro 5.000 a euro 30.000.

Altresì, anche l'inosservanza dell'obbligo di implementazione della valutazione del rischio inerente al sistema idro-potabile imposto dalle competenti autorità è soggetta al pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da 4.000 a 24.000 euro.

Manutenzione caldaia centralizzata (laddove presente) per il riscaldamento invernale

Se l'edificio o il condominio, di cui ha la gestione il tecnico per conto della società amministratrice, è dotato di impianto termico centralizzato, il riscaldamento all'interno delle singole unità immobiliari deriva da un'unica caldaia. Pertanto, spetta al tecnico accertarsi che la manutenzione della caldaia condominiale sia regolare, rispettando tempi e modalità previste dalla legge.

Occorre fare una precisazione. Sono previsti due distinti documenti: il libretto matricolare e Libretto di impianto per la climatizzazione che riguardano rispettivamente gli impianti termici/generatori di calore.

Il Libretto matricolare (aspetto di sicurezza) è previsto dopo la denuncia all'INAIL (tramite portale CIVA) ai sensi del D.M. 1 dicembre 1975 in caso di installazione di generatori di calore con Pot. > 35 kW.

Il Libretto di impianto per la climatizzazione è previsto ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74 per tutti gli impianti termici, ed è "sostanzialmente" legato all'efficienza energetica dello stesso (e alla manutenzione) e non è prevista denuncia.

Libretto di impianto per la climatizzazione

La manutenzione dei condizionatori non è obbligatoria come quella delle caldaie, ma è obbligatorio che tutti gli impianti di condizionamento siano provvisti di un "libretto di impianto" all'interno del quale vengono indicate le operazioni di manutenzione e la loro frequenza dal tecnico abilitato (solitamente l'installatore).

Il D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74 (G.U. 27 giugno 2013, n. 149) definisce i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva

(10) L'All. I tratta dei requisiti minimi relativi ai valori di parametro utilizzati per valutare la qualità delle acque destinate al consumo umano. Per una lettura completa dell'Allegato si rimanda al seguente link <https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:EU:3077c70c-84c4-41d6-bb15-bbbd79699c4d>.

(11) Si rimanda al medesimo link della nota di cui al punto 8 sopra.

(12) A differenza dei controlli esterni, i controlli interni sono i controlli svolti dal gestore idro-potabile per l'adempimento della verifica della qualità delle acque. Per l'esecuzione dei controlli interni il gestore idro-potabile si avvale in primo luogo di propri laboratori di analisi o, in alternativa, di laboratori di altri gestori del servizio idrico integrato o anche di laboratori terzi, ad esclusione dei laboratori di analisi che operano i controlli esterni.

Tabella 5 - Allegato VIII (art. 2) Classi di strutture prioritarie

Riferimento Linee Guida per la valutazione e la gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari e di talune navi ai sensi della Direttiva (UE) 2020/2184*			
		Criteri di valutazione e gestione del rischio da applicare per i sistemi di distribuzione interni	
Classe di priorità¹	Esempi (non esaustivi)	Azione a carattere di obbligo	Azioni a carattere di raccomandazione
A	Strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali in regime di ricovero.	Identificazione del Gestore idrico della distribuzione interna (GIDI). Piano di sicurezza dell'acqua del sistema idrico di distribuzione interna, con particolare riguardo a piombo e <i>Legionella</i> . Soggetto attuatore: Team multidisciplinare presieduto dal Team-leader.	
B	Strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali non in regime di ricovero, inclusi centri riabilitativi, ambulatoriali e odontoiatrici.	Piano di autocontrollo degli impianti idrici interni, con controllo minimo relativo a piombo, <i>Legionella</i> e <i>L. pneumophila</i> . Soggetto attuatore: GIDI.	Manuali di corretta prassi per l'implementazione dei piani di autocontrollo igienico per gli impianti idrici, elaborati da associazioni di settore o ordini professionali.
C	1) Strutture ricettive alberghiere, istituti penitenziari ² , navi ³ , stazioni, aeroporti.	Piano di autocontrollo degli impianti idrici interni, eventualmente incorporato in documenti di analisi di rischio finalizzati alla prevenzione sanitaria (es. documento di valutazione dei rischi ai sensi del D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i. ⁴ , o piano di autocontrollo HACCP), con controllo minimo relativo a piombo, <i>Legionella</i> e <i>L. pneumophila</i> . Soggetto attuatore: GIDI.	Manuali di corretta prassi per l'implementazione dei piani di autocontrollo igienico per gli impianti idrici, elaborati da associazioni di settore o ordini professionali.
	2) Ristorazione pubblica e collettiva, incluse mense aziendali (pubbliche e private) e scolastiche.	Piano di autocontrollo degli impianti idrici interni, eventualmente integrato del piano di autocontrollo HACCP. Soggetto attuatore: GIDI ⁵ .	
D	Casermi, istituti penitenziari ² , istituti di istruzione dotati di strutture sportive, campeggi, palestre e centri sportivi, <i>fitness</i> e benessere (SPA e <i>wellness</i>) ⁶ , altre strutture ad uso collettivo (es. stabilimenti balneari).	Al minimo, piano di verifica igienico-sanitaria (monitoraggio) dell'acqua destinata al consumo umano basato sulle Linee Guida*. Soggetto attuatore: GIDI.	Piano di autocontrollo degli impianti idrici interni, al minimo relativamente a piombo e <i>Legionella</i> . Soggetto attuatore: GIDI.

* Linee Guida per la valutazione e gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari e di talune navi ai sensi della Dir. (UE) 2020/2184, Rapporto ISTISAN 22/32.

¹ Classe funzionale associata a diversi sistemi di gestione e controllo dei rischi, di complessità decrescente.

² Gli Istituti penitenziari vengono classificati in priorità C e assoggettati alle relative azioni di controllo in merito alla valutazione e gestione del rischio; ove tali azioni risultino non sostenibili con mezzi congrui si raccomanda che al minimo siano previste le azioni previste per edifici di priorità D.

³ Navi impiegate per desalinizzare l'acqua e trasportare passeggeri e che operano in veste di gestori idro-potabili.

⁴ Cfr. Linee guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi, edizione corrente (https://www.salute.gov.it/imgs/C_17_pubblicazioni_2362_allegato.pdf) e successive modifiche e integrazioni.

⁵ Il ruolo di GIDI può essere convenientemente, sebbene non necessariamente, svolto dall'Operatore del settore alimentare (OSA), responsabile delle prassi e procedure funzionali al rispetto dei requisiti in materia di igiene alimentare e della corretta applicazione dei principi del sistema HACCP, nell'industria alimentare, inclusi servizi di ristorazione e mense.

⁶ Fatte salve diverse indicazioni della normativa vigente nazionale e/o regionale riguardanti i complessi attrezzati utilizzati per attività ricreative, formative, sportive e riabilitative incluse le piscine.

degli edifici, per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari.

Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono quindi essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione", i modelli sono stati definiti con il decreto 10 febbraio 2014.

Nello specifico si parla di controllo dell'efficienza energetica, necessario per tutti gli impianti con potenza di raffrescamento superiore ai 12 kW (10 kW nel caso del riscaldamento invernale). L'informazione sulla potenza è facilmente reperibile in quanto riportata nella targhetta dell'unità esterna.

La frequenza con cui si deve fare questo intervento varia a seconda proprio della potenza installata, ma per la maggior parte degli impianti è ogni 4 anni (sotto i 100 kW). Resta opportuno eseguire la manutenzione ordinaria, secondo quanto indicato dal produttore, in quanto è altrettanto importante per garantire efficienza e sicurezza in fase di utilizzo. Ne sono un esempio il regolare controllo di ogni componente e la relativa pulizia, che incide anche sul mantenimento della salubrità dell'aria interna.

Libretto matricolare

Il D.M. 1° dicembre 1975 (G.U. 6 febbraio 1976, n. 73) definisce le norme di sicurezza per gli apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.

Per i generatori di calore alimentati da combustibile solido, liquido o gassoso per impianti centrali di riscaldamento utilizzando acqua calda sotto pressione con temperatura dell'acqua non superiore alla temperatura di ebollizione alla pressione atmosferica di Pot. > 30.000 kcal/h (35 Kw) deve essere presentata denuncia all'Associazione per il controllo della combustione (ANCC / ora INAIL - ndr) (art. 18).

Unitamente alla denuncia, va inviato tramite portale CIVA dell'INAIL il progetto firmato da un ingegnere o altro tecnico abilitato a norma delle disposizioni in vigore. L'INAIL provvede all'esame della rispondenza del progetto alle presenti norme, comunicandone le risultanze al richiedente.

Previo buon esito dell'esame del progetto di cui all'ultimo comma del precedente art. 18, ogni impianto, completo di tutti i dispositivi di sicurezza e di protezione, deve essere sottoposto da parte dell'Associazione nazionale per il controllo della combustione (ora INAIL) all'accertamento della conformità al progetto approvato.

L'Associazione nazionale per il controllo della combustione ora INAIL rilascia un libretto matricolare sul quale sono riportate le caratteristiche dell'impianto e l'esito degli accertamenti.

Ogni cinque anni, gli impianti centralizzati installati in edifici condominiali per i quali esista, a norma dell'art. 1129 cod. civ., l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore (come nel caso del quesito) oppure aventi potenzialità globale dei focolai superiore a 100.000 kcal/h, devono essere sottoposti da parte dell'A.N.C.C. (ora INAIL) ad una verifica dello stato di efficienza dei dispositivi di sicurezza, di protezione e di controllo.

Il libretto matricolare con i verbali relativi agli accertamenti e alle verifiche eseguite deve essere conservato dall'utente. Nessun impianto può essere mantenuto in

esercizio qualora gli accertamenti e le verifiche prescritte abbiano dato esito sfavorevole (Art. 22).

Quindi, riepilogando l'amministratore o il tecnico incaricato dalla società amministratrice devono ricercare e acquisire la documentazione descritta in seguito.

Ambienti di vita: libretto matricolare e verifica quinquennale

Gli impianti (con $P > 35$ KW) devono avere il libretto matricolare (c.d. Denuncia INAIL), ai sensi del D.M. 1° dicembre 1975 (G.U. 6 febbraio 1976, n. 73), e la verifica periodica quinquennale (competenza ASL) che però è prevista solo per gli impianti in ambienti di vita (abitazioni) con obbligo dell'amministratore aventi potenza compresa tra 35 kW e 116 kW o potenza superiore a 116 kW.

In merito alle verifiche periodiche su apparecchi destinati solo al riscaldamento di ambienti di vita e/o alla produzione di acqua calda per servizi, si è espresso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, con la circolare 13 agosto 2012, n. 23, nella quale ha chiarito che gli obblighi stabiliti all'art. 71, comma 13, D.Lgs. n. 81/2008 a carico del datore di lavoro, sono riferiti alle attrezzature di lavoro così come definite all'art. 69, comma 1, lett a), D.Lgs. n. 81/2008, mentre le attrezzature non necessarie all'attuazione di un processo produttivo, non vanno assoggettate alle verifiche periodiche di cui al D.M. 11 aprile 2011.

In proposito il Dicastero afferma: "Per quanto sopra esposto, si evidenzia che alle centrali termiche non necessarie all'attuazione di un processo produttivo, ad esempio quelle installate nei condomini, non si applicano le disposizioni del D.M. 11 aprile 2011, ma continua ad applicarsi il D.M. 01 dicembre 1975".

Pertanto, per questa tipologia di impianti, così come per i serbatoi di GPL (D.M. 29 febbraio 1988 e D.M. 23 settembre 2004) non asserviti a processi produttivi (ad esempio quelli ad uso domestico), l'unico ente competente per l'esecuzione della verifica è l'ASL.

La Tabella 6, in funzione del luogo di installazione e della potenzialità (P in kW), indica gli adempimenti connessi alle verifiche periodiche dei generatori di calore alimentati da combustibile solido, liquido o gassoso per impianti centrali di riscaldamento utilizzando acqua calda sotto pressione con temperatura dell'acqua non superiore alla temperatura di ebollizione alla pressione atmosferica.

Questi dati tecnici si rinvengono sulla targa del costruttore apposta sull'involucro metallico esterno della caldaia e/o nel libretto matricolare.

Per richiedere la verifica è necessario essere in possesso del libretto matricolare rilasciato da ISPESL/INAIL a seguito della verifica di accertamento della conformità al progetto approvato (art. 22, D.M. 01 dicembre 1975). La verifica ha periodicità quinquennale a partire dalla data di rilascio del libretto matricolare o dell'ultima verifica di ASL.

Quindi, secondo quanto riportato in tabella, non solo gli impianti in ambienti di vita (es. condomini) ma anche gli impianti installati negli ambienti di lavoro (es. stabilimenti, alberghi, negozi, impianti sportivi, case di cura, ospedali, scuole, uffici pubblici, uffici aziendali) utilizzati solo per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione

Tabella 6 - Adempimenti verifiche periodiche impianti termici

Luogo di installazione impianto	Obbligo verifica periodica			Riferimento legislativo	Soggetto verificatore
	P 35 kW	35 kW < P 116 kW	P > 116 kW		
ambienti di vita (es. abitazioni, ecc.)	No	Sì , solo per impianti installati in immobili per il quale esista, a norma dell'art. 1129 cod. civ., l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore;	Sì	art. 22 D.M. 1 dicembre 1975	ASL
ambienti di lavoro (impianti solo per riscaldamento ambienti e per produzione acqua calda per servizi)	No	No	Sì	art. 22 D.M. 1 dicembre 1975	ASL
ambienti di lavoro (impianti asserviti a un processo produttivo)	No	No	Sì	art. 71, comma 11, D.Lgs. n. 81/2008 e D.M. 11 aprile 2011	ASL o Soggetti Abilitati

di acqua calda per servizi rientrano nel campo di applicazione del D.M. 1 dicembre 1975. Pertanto, se si caratterizzano per una Potenza superiore a 116 kW, le verifiche possono essere svolte esclusivamente da parte di ASL, come chiarito dal Ministero del lavoro (circ. 13 agosto 2012, n. 23).

Per gli impianti di riscaldamento con potenzialità superiore a 116 kW e asserviti a un processo produttivo, in aggiunta al libretto matricolare, è necessario essere in possesso anche del verbale di prima verifica periodica rilasciato da INAIL ai sensi dell'art. 71, comma 11, D.Lgs. n. 81/2008.

Controllo F-gas

Anche su questo fronte (13) si ravvisano obblighi per l'amministratore di condominio o il tecnico incaricato dalla società/Fondazione.

La materia è attualmente regolata dal D.P.R. n. 146/2018 che, tra l'altro, ha istituito presso il Ministero dell'Ambiente, la Banca dati gas fluorurati a effetto serra e apparecchiature contenenti gas fluorurati.

La comunicazione va trasmessa dall'operatore sulla banca dati nazionale gestita dalle Camere di commercio per via telematica, entro 30 giorni:

- a) dall'installazione delle apparecchiature;
- b) dal primo intervento di controllo delle perdite, manutenzione o riparazione di apparecchiature già installate;
- c) dallo smantellamento delle apparecchiature.

La comunicazione è relativa ai soli interventi svolti a partire dal 25 settembre 2019 (data di entrata in vigore del decreto, dunque in assenza delle causali di cui alle lett. A-B e C, non ha efficacia retroattiva).

Lo stesso D.P.R. prevede, al comma 10, art. 16, che gli operatori delle apparecchiature verifichino le informazioni relative alle proprie apparecchiature attraverso l'accesso alla pagina riservata della Banca dati e possono scaricare, per via telematica, un attestato contenente le suddette informazioni.

Per operatore si intende poi il proprietario o altra persona fisica o giuridica che esercita un effettivo controllo sul funzionamento tecnico dei prodotti e delle apparecchiature. A tal fine, una persona fisica o giuridica esercita un effettivo controllo se ricorrono tutte le seguenti condizioni: 1) libero accesso all'apparecchiatura, che comporta la possibilità di sorvegliarne i componenti e il loro funzionamento, e la possibilità di concedere l'accesso a terzi; 2) controllo sul funzionamento e la gestione ordinari; 3) il potere, anche finanziario, di decidere in merito a modifiche tecniche, alla modifica delle quantità di gas fluorurati nell'apparecchiatura, e all'esecuzione di controlli o riparazioni.

L'operatore dell'apparecchiatura può essere un soggetto diverso dall'utilizzatore che, in generale, è il soggetto presso il quale l'apparecchiatura è installata: l'impresa certificata potrà indicare entrambi i soggetti.

Normalmente l'impresa certificata non può indicare sulla banca dati telematica sé stessa come operatore.

Può farlo solo se ricorrono due casi:

- 1) quando l'impresa certificata opera sui propri impianti;
- 2) quando l'impresa certificata è stata incaricata, dal proprietario, di fungere da operatore, secondo le specifiche sopra indicate.

Dunque, il tecnico, in qualità di gestore per conto della società amministratrice dei condomini presso cui sono installati impianti di condizionamento, può incaricare

(13) G. Mussi, "F-GAS e manutenzioni: tutto quello che c'è da sapere", in *Elettrico Magazine*, apparso sul sito <https://>

[elettricomagazine.it/news-tecnologia/f-gas-e-manutenzioni-da-sapere/](https://www.elettricomagazine.it/news-tecnologia/f-gas-e-manutenzioni-da-sapere/) del 24 ottobre 2023.

espressamente come operatore per l'accesso alla banca dati, l'addetto dell'impresa certificata scelta come manuttrice.

Riassumendo, i passi da compiersi sono i seguenti:

— l'operatore (tecnico gestore) verifica che la persona o l'impresa a cui si rivolge siano certificate;

— l'impresa certificata inserisce nella banca dati (entro 30 giorni dall'intervento) le informazioni relative agli interventi di installazione e manutenzione svolti sulle apparecchiature, e indica il codice fiscale e la ragione sociale dell'operatore;

— l'impresa certificata trasmette via mail (anche avvalendosi della banca dati) all'operatore un rapporto di intervento contenente il codice dell'apparecchiatura e il codice dell'intervento;

— la persona fisica incaricata dall'operatore secondo proprie procedure interne (senza che la banca dati sia coinvolta) si registra alla banca dati operatori e riceve le credenziali per l'accesso. Una volta in possesso delle credenziali, la persona fisica inserisce i dati trasmessi dall'impresa certificata e può consultare le informazioni relative agli interventi svolti.

Al fine di far conoscere al tecnico gestore o all'amministratore di condominio la frequenza delle verifiche si definisce la frequenza con cui l'operatore, responsabile dell'impianto, ossia il tecnico incaricato quale gestore dalla società, delle ispezioni periodiche da far eseguire sulle apparecchiature di condizionamento e pompe di calore contenenti gas refrigerante HFC.

Va detto che dal 1° gennaio 2017 non si parla più di kg ma di tonnellate equivalenti di CO₂: l'obbligo delle verifiche periodiche scatta per le apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra in quantità pari o superiori a 5 tonnellate equivalenti di CO₂, 10 tonnellate se ermeticamente sigillate ed etichettate come tali.

Le tempistiche delle verifiche sono dettate dall'art. 4 del Reg. (UE) n. 517/2014 e sono elencate in Tabella 7.

Il sistema di rilevamento perdite, obbligatorio per le apparecchiature contenenti refrigerante fluorurato a effetto serra in quantità pari o superiore a 500 tonnellate equivalenti di

CO₂, va fatto controllare almeno una volta ogni 12 mesi per accertarne il corretto funzionamento.

Per facilitare la comprensione delle quantità di refrigeranti (14) fluorurati a effetto serra in termini di tonnellate equivalente di CO₂ sono riportate nella Tabella 8 (non esaustiva) le quantità di refrigerante espresse in kg (15).

La mancata attivazione delle verifiche da parte dell'amministratore di condominio o tecnico gestore della società amministratrice è sanzionata.

Precisamente dal 17 gennaio 2020 è in vigore il D.Lgs. n. 163/2020 riguardante la "Disciplina sanzionatoria per la violazione delle disposizioni di cui al regolamento (UE) n. 517/2014 sui gas fluorurati a effetto serra e che abroga il regolamento (CE) n. 842/2006".

Mentre l'attività di vigilanza e di accertamento in materia anche al fine dell'irrogazione delle sanzioni, è esercitata dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare.

Si prevedono per l'operatore, come definito nel D.P.R. n. 146/2018, che non esegue le dovute verifiche le seguenti sanzioni:

— art. 3, comma 3, D.Lgs. n. 163/2020: l'operatore che, entro un mese dall'avvenuta riparazione dell'apparecchiatura soggetta ai controlli delle perdite di cui all'art. 4, par. 1, Reg. (UE) n. 517/2014, non esegue, avvalendosi di persone fisiche in possesso del certificato, la verifica dell'efficacia della riparazione eseguita è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000,00 euro a 15.000,00 euro.

— art. 4, D.Lgs. n. 163/2020: l'operatore che non ottempera agli obblighi di controllo delle perdite secondo le scadenze e le modalità di cui all'art. 4, Reg. (UE) n. 517/2014, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000,00 euro a 15.000,00 euro.

— art. 7 comma 1, D.Lgs. n. 163/2020: l'operatore di apparecchiature fisse di refrigerazione, di condizionamento d'aria fisso, di pompe di calore fisse, di unità di refrigerazione di autocarri e rimorchi frigorifero, di apparecchiature fisse contenenti solventi a base di gas fluorurati a effetto serra, di apparecchiature fisse di protezione antincendio e di commutatori elettrici fissi, che si avvale di

Tabella 7 - Tempistiche delle verifiche

Apparecchiature contenenti	Frequenza controlli	Se presente sistema di rilevamento delle perdite
Quantità equivalente di CO ₂ < 50 t	1 volta ogni 12 mesi	1 volta ogni 24 mesi
50 t ≤ Quantità equivalente di CO ₂ < 500 t	1 volta ogni 6 mesi	1 volta ogni 12 mesi
≥ 500 t di quantità equivalente di CO ₂	1 volta ogni 3 mesi	1 volta ogni 6 mesi

(14) I "vecchi" refrigeranti CFC e H-CFC (come R-22, R-12, R11, R-502 ecc.) o i refrigeranti naturali (anidride carbonica, ammoniaca, idrocarburi) non sono sottoposti a tali obblighi.

(15) Per calcolare la CO₂ equivalente di un gas serra è necessario moltiplicare la massa del gas per il suo *Global Warming*

Potential (GWP). Il *Global Warming Potential* è un valore fisso che esprime un qualsiasi gas serra in termini di CO₂.

Per esempio, il GWP del metano è 28, quello del protossido di azoto è 265. Quindi, mentre una tonnellata di metano corrisponde a 28 tonnellate di CO₂e, una tonnellata di protossido di azoto corrisponde a 265 tonnellate di CO₂e.

Tabella 8 - Quantità di refrigeranti fluorurati a effetto serra in termini di tonnellate equivalente di CO2

		Tonnellate equivalenti di CO ₂ (tCO ₂ e)			
		5	10	50	500
Refrigerante	GWP	Carica di refrigerante (kg)			
R134a	1.430	3,5	7,0	35,0	349,7
R32	675	7,4	14,8	74,1	740,7
R404A	3.922	1,3	2,5	12,7	127,5
R407A	2.107	2,4	4,7	23,7	237,3
R407C	1.774	2,8	5,6	28,2	281,9
R407F	1.825	2,7	5,5	27,4	274,0
R410A	2.088	2,4	4,8	24,0	239,5
R413A	2.053	2,4	4,9	24,4	243,5
R417A	2.346	2,1	4,3	21,3	213,1
R422A	3.143	1,6	3,2	15,9	159,1
R422D	2.729	1,8	3,7	18,3	183,2
R427A	2.138	2,3	4,7	23,4	233,8
R434A	3.246	1,5	3,1	15,4	154,0
R507	3.985	1,3	2,5	12,5	125,5
R508	13.214	0,4	0,8	3,8	37,8

persone fisiche non in possesso del certificato nell'attività di recupero di gas fluorurati dalle predette apparecchiature, durante la loro riparazione e manutenzione, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da 10.000,00 euro a 100.000,00 euro.

Interventi di natura edile

Per questo riguarda, invece, gli interventi di natura edile siamo nel campo d'azione del Tit. IV, D.Lgs. n. 81/2008. In questo ambito se il tecnico è deputato a svolgere, per conto della Fondazione/società, anche il ruolo di Responsabile dei lavori, deve dare attuazione a tutte le prerogative proprie del Committente. Ciò implica la verifica ITP nei termini semplificati, definiti alla lett. A) dell'art. 90, D.Lgs. n. 81/2008 o, completi, secondo le indicazioni contenute nell'All. XVII (salva la possibilità di ampliarla come indicato sopra per l'ITP fuori ambito edile), verificare la conformità delle attrezzature ai dettami del Tit. III nonché delle opere provvisorie e sistemi anticaduta alle indicazioni del Tit. IV, Capo II, sez. II, D.Lgs. n. 81/2008. Significa nominare, sempre che ne ricorrano i presupposti, il CSP affinché curi la redazione del PSC e del fascicolo dell'opera (se previsto) e il CSE perché si attivi per coordinare le imprese/lav. autonomi operanti in cantiere richiedendo la corretta attuazione dei relativi adempimenti.

Nell'ambito della verifica dell'idoneità tecnico-professionale si innesta la novità introdotta con la legge n. 56/2024 che sarà operativa, salvo proroghe tecniche dovute all'assenza dei decreti ministeriali attuativi, dal 1° ottobre 2024: la patente a crediti di cui dovranno dotarsi le imprese che operano all'interno dei cantieri temporanei o mobili.

Compito aggiuntivo del committente o, in questo caso, del tecnico gestore designato Responsabile dei lavori (lett. B)-bis, l'art. 90 citato), sarà quello di verificare il possesso della patente o del documento equivalente di cui all'art. 27 TUSL nei confronti delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi, anche nei casi di subappalto, ovvero, per le imprese che non sono tenute al possesso della patente ai sensi del comma 15 del medesimo art. 27 citato, dell'attestazione di qualificazione SOA.

Si rimanda, per la definizione compiuta del campo d'azione imputabile al Responsabile dei lavori, sempre su incarico del Committente, a quanto elencato a pag. 4 di questo approfondimento.

DURC di congruità in edilizia

Nell'ambito dei lavori privati di valore complessivo uguale o superiore a 70mila euro scatta anche la verifica obbligatoria della congruità della manodopera sull'opera complessiva. La finalità è quella di evitare il lavoro sommerso e migliorare le condizioni di sicurezza sul lavoro

attraverso il controllo dell'impiego da parte dell'impresa affidataria (e delle imprese esecutrici in subappalto) di un numero di lavoratori adeguato al lavoro da svolgere.

Tale obbligo di verifica grava sul direttore dei lavori o, solo nel caso in cui non sia necessaria la sua nomina, sul committente che a sua volta, in virtù dell'art. 93, comma 2, D.Lgs. n. 81/2008 può designare responsabile dei lavori il tecnico gestore della sicurezza in condominio. Quest'ultimo allora sarà tenuto a richiedere il DURC di congruità. La verifica della congruità della manodopera deve avvenire prima di procedere al saldo finale dei lavori; in caso di irregolarità, il Direttore dei lavori, se nominato, o il committente ovvero, se nominato, il responsabile dei lavori è destinatario di una sanzione amministrativa da 1000 a 5000 euro. A comminarla possono ben essere gli ispettori tecnici del lavoro appartenenti all'INL mediante lo strumento della diffida *ex art. 301-bis*, D.Lgs. n. 81/2008 in quanto tale adempimento è comunque connesso con la verifica d'idoneità professionale avendo effetti sul rilascio del DURC online richiamato nell'art. 90 e All. XVII TUSL.

Infatti, l'art. 5, comma 5, D.M. n. 143/2021 afferma che "l'esito negativo della verifica di congruità riferita alla singola opera, pubblica o privata, incide, dalla data di emissione, sulle successive verifiche di regolarità contributiva finalizzate al rilascio per l'impresa affidataria del DURC on-line, di cui al decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali del 30 gennaio 2015".

Prima del D.L. n. 60/2024 "Coesione" (di cui si attende la conversione in legge), le irregolarità nella congruità della manodopera si riversavano solo sulle imprese e non sui direttori dei lavori o sui committenti/responsabili dei lavori. Infatti, il D.M. n. 143/2021 che aveva introdotto dal 1° novembre 2021 il DURC di congruità anche per i lavori privati dai 70.000 euro in su, prevedeva unicamente, in caso di mancata congruità della manodopera, che la Cassa edile competente iscrivesse l'impresa nella banca dati delle imprese irregolari.

Ora invece non è più così anche se non è detta l'ultima parola, in quanto la materia è in continuo cambiamento, basti pensare che prima del decreto "Coesione", la legge n. 56/2024 aveva previsto che la multa da 1000 a 5000 euro venisse applicata solo nel caso di violazioni riscontrate nei lavori privati di valore complessivo a partire da 500.000 euro.

Materiali contenenti amianto (MCA)

Dal quesito non si evince l'età costruttiva degli immobili gestiti dalla società Fondazione ma è verosimile che ve ne possano essere alcuni costruiti prima dell'entrata in vigore

della legge n. 257/1992 (28 aprile 1992) la quale ha introdotto, in Italia, norme sulla cessazione dell'impiego dell'amianto, dalla dismissione della produzione e del commercio, fino alla cessazione dell'estrazione, dell'importazione, dell'esportazione e dell'utilizzazione dell'amianto e dei prodotti che lo contengono.

Tuttavia, sappiamo che la legge 27 marzo 1992, n. 257 non prevede l'obbligo di rimozione delle strutture in amianto già edificate ma ne vieta la fabbricazione di nuove.

Per quelle già edificate viene in soccorso il D.M. 6 settembre 1994 pubblicato il 10 dicembre 1994 (G.U. serie generale n. 288) "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

Il documento citato prevede al punto 1 la necessità di caratterizzare le strutture edilizie (16). Si tratta di un lavoro preliminare di mappatura consistente nell'ispezione del costruito al fine di censire l'eventuale presenza al suo interno di amianto. Se si localizzano materiali sospetti si deve procedere col conseguente campionamento e analisi dei relativi materiali.

Sappiamo, infatti, che l'amianto è pericoloso quando si deteriora (*in primis* se friabile) in quanto rilascia nell'aria fibre nocive per la salute dell'uomo quando inalate.

Sebbene il D.M. 6 settembre 1994 non lo espliciti chiaramente, l'obbligo di localizzazione e caratterizzazione dei MCA è posto in capo al proprietario dell'immobile o in capo al responsabile (datore di lavoro) dell'attività che si svolge al suo interno o, se si tratta di condominio, sull'amministratore o tecnico gestore, se esso è gestito da una società.

Tuttavia, poiché il proprietario dell'immobile o l'amministratore o il datore di lavoro dell'attività ubicata al suo interno, non sono in grado di riconoscere tutti i MCA (Materiali contenenti amianto) il D.M. citato prevede che tale attività di censimento sia svolta da "personale incaricato dell'ispezione e del campionamento (17)".

Si elencano di seguito le principali fasi del censimento dei MCA:

- 1) ispezione visiva preliminare, utile per esaminare le superfici accessibili e identificare i MCA visibili;
- 2) campionamento rappresentativo dei materiali sospetti;
- 3) invio dei campioni a laboratori specializzati per l'analisi;
- 4) lettura dei certificati di analisi che possono o meno confermare la presenza, la tipologia e lo stato di conservazione dell'amianto nei materiali esaminati.
- 5) redazione della relazione di censimento che esponga in modo chiaro e dettagliato i risultati del censimento.

(16) La prassi di riferimento UNI/PdR 152.1-2023 definisce i parametri che descrivono il potenziale degrado delle coperture e dei tamponamenti in lastre di cemento amianto (C/A) o la loro attitudine al rilascio di fibre, necessari per la valutazione dello stato di conservazione relativamente alle coperture e ai tamponamenti afferenti al patrimonio immobiliare a cura del soggetto titolato per l'immobile in esame, per la definizione delle azioni da intraprendere (monitoraggio e/o bonifica).

(17) A tal proposito la norma UNI 11903:2023 definisce i requisiti professionali dell'addetto al censimento dei materiali contenenti amianto (MCA) ossia del soggetto che esegue le attività

volte a individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto di amianto.

Tali requisiti sono specificati, a partire dai compiti e attività specifiche e dall'identificazione dei relativi contenuti, in termini di conoscenze e abilità, anche al fine di identificarne chiaramente il livello di autonomia e responsabilità in coerenza con il Quadro Nazionale delle Qualificazioni (QNQ). Sono richieste 16 ore di formazione negli ultimi 36 mesi ed un'esperienza professionale lavorativa diretta o come collaboratore di almeno 2 anni negli ultimi 10 relativamente ai censimenti di MCA.

Una volta individuata la presenza di MCA in un edificio, non scatta in automatico l'obbligo di bonifica, ma si deve provvedere senza altro a identificare le misure di prevenzione più idonee alla situazione facendo ricorso alla figura del responsabile del rischio amianto (RRA) (18), i cui compiti sono disciplinati al punto 4 del D.M. 6 settembre 1994.

Anche la designazione di tale figura compete al proprietario dell'immobile o all'amministratore o al datore di lavoro responsabile dell'attività allestita nell'immobile.

Quest'ultima figura professionale deve mettere in atto un programma di controllo e manutenzione volto a ridurre al minimo l'esposizione al rischio da parte degli occupanti. Tale programma comporta le seguenti azioni:

- 1) mantenere in buone condizioni i materiali contenenti amianto;
- 2) prevenire il rilascio e la dispersione secondaria di fibre;
- 3) intervenire correttamente nel caso si verifichi un rilascio di fibre;
- 4) verificare periodicamente lo stato di conservazione dei MCA.

Il RRA, quindi, è una figura che coordina le attività di manutenzione che riguardano i MCA e che supporta il proprietario (amministratore o gestore) o il responsabile dell'attività d'impresa nel:

- 1) tenere idonea documentazione sull'ubicazione dei MCA;
- 2) garantire il rispetto delle misure di sicurezza (per attività di pulizia, interventi di manutenzione e per ogni evento che possa causare un disturbo dei MCA);
- 3) fornire agli occupanti dell'edificio una corretta informazione sulla presenza di amianto, sui potenziali rischi e sui comportamenti da adottare;
- 4) eseguire monitoraggi periodici dell'aria per verificare eventuali contaminazioni.

I materiali contenenti amianto dovranno essere etichettati in base ai risultati delle analisi di laboratorio. Inoltre, andranno previsti monitoraggi periodici dell'aria e dello stato di conservazione dei MCA.

Altresì il programma di controllo dovrà prevedere le seguenti attività:

- 1) installare sui MCA soggetti ad attività manutentive delle apposite istruzioni al fine di evitare che l'amianto venga "disturbato";
- 2) predisporre un'apposita procedura di autorizzazione per le attività di manutenzione che contempli la tenuta della documentazione sugli interventi eseguiti sui MCA;

3) nel caso vi siano "materiali friabili in opera" far ispezionare l'edificio una volta all'anno. L'ispezione dovrà essere eseguita da personale in grado di valutare le condizioni dei materiali e di redigere un rapporto dettagliato di documenti fotografici. La copia di questo report dovrà essere trasmessa all'ASL/ATS competente la quale potrà ordinare un "monitoraggio ambientale periodico delle fibre aerodisperse all'interno dell'edificio".

Si precisa che queste due figure non sono da nominarsi nel solo caso in cui nel condominio si debbano eseguire lavori di carattere edilizio giacché la mappatura delle strutture edilizie, al fine di rilevare l'eventuale presenza di MCA, prescinde dalla necessità di interventi. In ogni caso, la mappatura sulla presenza di MCA nell'edificio da parte del suo proprietario o di chi ne fa le veci (amministratore o gestore) è preliminare a qualsiasi lavoro di demolizione o di manutenzione.

A tale proposito interviene l'art. 248, comma 1, D.Lgs. n. 81/2008 secondo cui: "Prima di intraprendere lavori di demolizione o di manutenzione, il datore di lavoro (dell'impresa esecutrice, ndr) adotta, anche chiedendo informazioni ai proprietari dei locali, ogni misura necessaria volta a individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto d'amianto (19)".

Dunque, il primo referente per il costruttore rimane il proprietario dell'immobile o, come nel caso in esame, il suo gestore tecnico.

Se invece nell'edificio è impiantata un'attività d'impresa il compito di nominare l'addetto al censimento dell'amianto è posto in capo al datore di lavoro committente che poi, se risulteranno presenti MCA, assegnerà al Responsabile Rischio Amianto, in collaborazione con l'RSPP, il compito di verificare l'aggiornamento del DUVRI e il coordinamento con i diversi soggetti coinvolti nelle attività svolte nell'immobile.

Ciò perché i due ruoli, di RSPP e RRA (20), sono estremamente sinergici in quanto il Responsabile del Rischio Amianto si occupa di un rischio specifico e ben definito, che lo stesso RSPP deve prendere in considerazione nella valutazione globale dei rischi e nelle misure di prevenzione e protezione da adottare.

Tra l'altro la possibilità di rinvenire MCA in un edificio, soprattutto se si tratta di costruzioni degli anni '60, '70 e '80, è molto elevata. Si elencano in Tabella 9 le parti dell'edificio in cui possono essere presenti.

(18) A proposito di R.R.A., l'UNI ha pubblicato la prassi di riferimento PdR 152-2:2023 con cui si definiscono i requisiti relativi all'attività professionale del Responsabile del Rischio Amianto (RRA) per gli MCA in cui l'amianto è aggiunto intenzionalmente nelle strutture edilizie, nelle macchine e negli impianti. Tali requisiti sono specificati in termini di conoscenze e abilità, anche al fine di identificarne chiaramente il livello di autonomia e responsabilità in coerenza con il Quadro Nazionale delle Qualificazioni (QNQ). Si richiedono 24 ore di formazione e un'esperienza professionale lavorativa diretta o come collaboratore di 4 anni negli ultimi 10 anni relativamente a censimenti e gestione dei MCA.

(19) A proposito di valore limite d'esposizione, la nuova Dir. UE 2023/2668 (che dovrà essere recepita entro il 21 dicembre 2025) nell'ottavo Considerando, indica che le ESEDI, esposizioni sporadiche e di debole intensità (disciplinate dall'art. 249, comma 2, D.Lgs. n. 81/2008) che comportano deroghe alla disciplina

ordinaria sull'amianto (attuale Dir. 2009/148/CE recepita nel Tit. IX, Capo II, D.Lgs. n. 81/2008), non dovrebbero essere applicate a una sostanza cancerogena priva di soglia quale l'amianto in relazione ai requisiti concernenti la registrazione dell'esposizione e la sorveglianza medica dei lavoratori. Altresì il valore limite per l'amianto, stabilito dalla Dir. 2009/148/CE e previsto dall'attuale art. 254 comma 1, D.Lgs. n. 81/2008, di 0,1 ff/ml, va rivisto e sostituito. Si stabilisce, infatti, che gli Stati membri entro il 21 dicembre 2029 provvedano affinché i datori di lavoro siano soggetti ad almeno uno dei valori limite: a) 0,01 fibre per cm³, misurata in rapporto a una TWA di 8 ore, conformemente all'art. 7, par. 7, comma 2; o b) 0,002 fibre per cm³, misurata in rapporto a una TWA di 8 ore.

(20) I due ruoli possono essere ricoperti dallo stesso professionista avendone i requisiti formativi e d'esperienza professionale.

Tabella 9 - Parti dell'edificio in cui possono essere presenti MCA

Tetto costruzione esterna	Rivestimenti di tetti tegole Rivestimenti di pareti Grondaie, tubi di drenaggio Pannelli per intradossi Cappe da caminetto Feltri per tetti Pannelli delle sotto-finestre Canne fumarie
Costruzione interna	Mura/soffitti Tramezzi Pannelli per attrezzature elettriche, elementi per riscaldamento, cucine, bagni, armadi Pannelli di rivestimento per il pozzo dell'ascensore Pannelli di accesso alle colonne montanti, vani per le colonne montanti Rivestimenti testurizzati Rivestimenti spruzzati su elementi strutturali, lastre per controsoffitti, barriere frangi-fuoco, isolamento di soffitte/soffitti Porta Pannelli strutture interne, bordi di pannelli di visione Pavimento Piastrelle, linoleum, rivestimenti di contro-pavimenti
Riscaldamento, ventilazione, attrezzature elettriche	Caldaie, caloriferi, isolamento interno ed esterno, giunti Tubature: isolamento, giunti, carta di rivestimento Condutture e giunti Condotti: isolamento giunti, rivestimento interno, calotte antivibrazione Dispositivo di commutazione elettrica: elementi interni pannelli di rivestimento Unità di riscaldamento: giunti pannelli di rivestimento
Altri elementi	Elementi in bitume per lavandini Serbatoi/Cassoni d'acqua Cisterne e sedili per gabinetti Para-scale Coperte di amianto Rivestimenti di freni/frizioni

Si fornisce in Figura 3 anche una rappresentazione grafico-illustrativa delle tipologie di MCA che si possono riscontrare all'interno di un edificio oltre che immagini di repertorio (21).

Anzi, nella nuova Dir. 2023/2668 del 22 novembre 2023, di prossimo recepimento, si chiede alla Commissione Europea di valutare la necessità di ampliare l'ambito di applicazione dell'attuale Dir. 2009/149/CE, all'erionite, alla riebeckite, alla winchite, alla richterite e alla fluoroedenite, nonché all'individuazione di misure supplementari per garantire la protezione dall'esposizione secondaria e passiva all'amianto (22).

Tanto premesso, nel caso in questione, per gli immobili della Fondazione, compito del gestore/procuratore è quello di nominare l'addetto o gli addetti al censimento dei MCA per l'esecuzione dei controlli nei diversi stabili della Fondazione e, qualora si rilevi la presenza di MCA, provvedere a designare il responsabile del rischio amianto

che elaborerà il programma di manutenzione e controllo e eseguirà i relativi adempimenti. Nulla vieta poi che l'addetto al censimento possa rivestire anche il ruolo di RRA purché ne abbia i requisiti.

Conclusioni

Bisogna uscire dalla spirale "Meglio fare qualcosa che non fare niente" molto spesso con l'intento di giustificare l'emissione di parcelle aggiuntive. Gestire correttamente gli obblighi relativi alla normativa antinfortunistica significa, innanzitutto, discernere quelli dovuti da quelli non richiesti. Quest'approccio premia senz'altro la professionalità del tecnico amministratore in quanto mira ad evitare esborsi inutili per gli inquilini/proprietari delle unità immobiliari privilegiando solo la sicurezza attiva e non l'inutile e indebita produzione cartacea in pieno stile burocratico formale.

(21) Tratte da E. Incocciati, S. Massera, G. Gargaro, *Manuale interno di istruzione per la raccolta e la trasmissione di campioni per analisi di fibre: microscopia ottica ed elettronica*, Contarp, INAIL, 2003.

(22) L'esposizione passiva all'amianto investe anche quei lavoratori che operano vicino a una persona che lavora con materiali

contenenti amianto o in locali in cui si sta verificando il deterioramento di materiali contenenti amianto presenti nella struttura degli edifici, mentre l'esposizione secondaria riguarda quelle persone che sono esposte alle fibre di amianto che i lavoratori esposti professionalmente portano a casa soprattutto attraverso i loro indumenti o capelli.

Figura 3 - Tipologie di MCA riscontrabili all'interno di un edificio

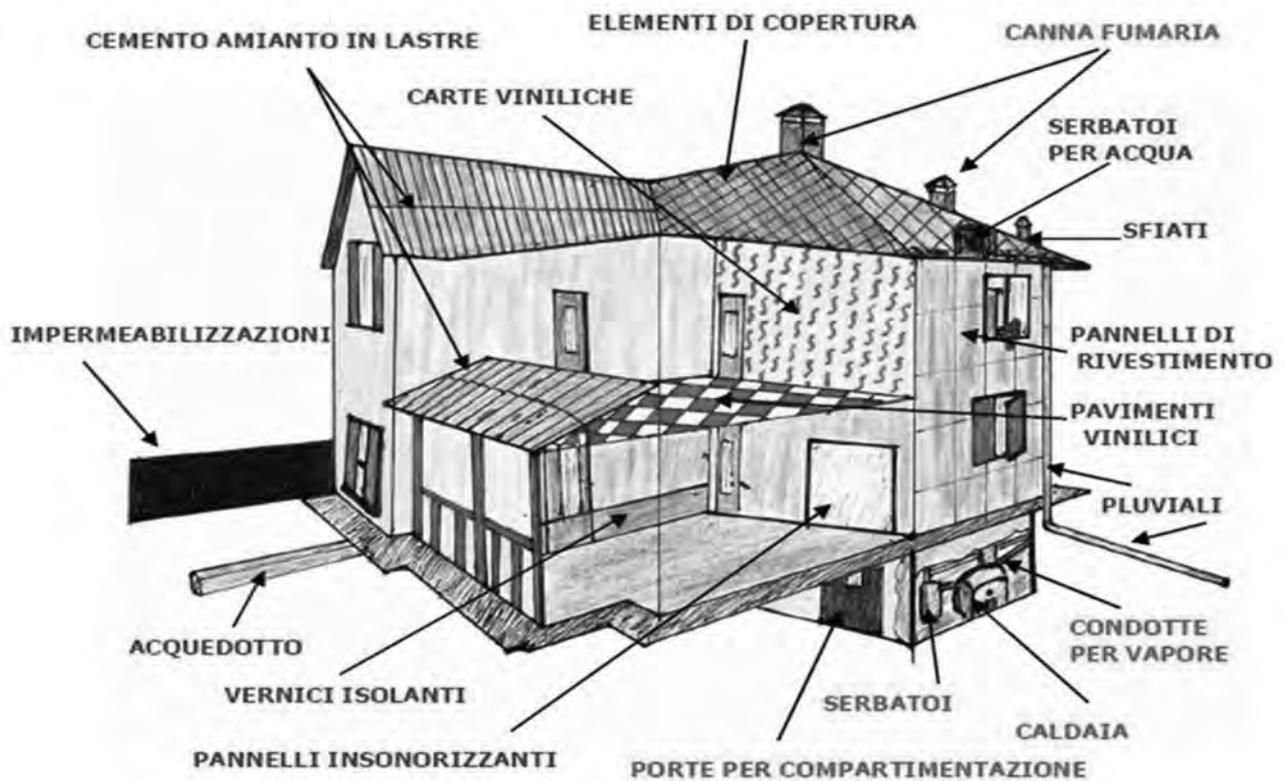


Figura 4 - Esempi di manufatti in MCA

