

## Quando il condominio può essere pericoloso

**Pubblicato:** Giovedì 19 Settembre 2013



*La puntata di questo mese de "Lo sportello Virtuale" a cura dell'Associazione Aiac Varese si occupa del vero concetto di sicurezza nella propria casa, quando si abita in condominio.*

E se avete domande, fatele nei commenti: gli esperti vi risponderanno

---

Spesso chi vive in condominio ritiene di vivere in un luogo sicuro considerando il fatto che il palazzo dove si abita è la propria casa e che l'amministratore lavora per mantenere la sicurezza della salute dei propri condòmini.

Questa può essere una giusta considerazione, ma è **sempre più importante valutare con attenzione quali sono gli aspetti che oggi possono rendere pericoloso il nostro condominio**, anche in considerazione del fatto che oggi nei condomini non c'è più solo il portiere factotum a lavorarvi, ma sempre più persone, dipendenti in genere di ditte appaltatrici.

È quindi facile che gli addetti alle pulizie o alle piccole manutenzioni non siano sempre le stesse persone, per questi motivi, oltre che per la sicurezza dei condòmini, il condominio dovrebbe munirsi di un documento in grado di descrivere quelli che sono i possibili rischi per la sicurezza e la salute dei condòmini e dei lavoratori. Inoltre è molto importante indicare le possibili soluzioni tecniche per la riduzione, o se possibile, eliminazione del rischio. **I pericoli nel condominio sono molti**, e purtroppo non basterebbe un articolo per evidenziarli e spiegarli tutti correttamente. Per questo motivo riporteremo di seguito solamente certi aspetti.

In base al D.Lgs 81/08 il condominio può essere paragonato ad un'azienda nel momento in cui vi sono dei dipendenti, l'esempio più classico e di facile intuizione è il portiere dello stabile.

È così che l'amministratore protempore diventa datore di lavoro nel condominio, mentre nei condomini in cui non è presente l'amministratore, saranno i condòmini stessi a provvedere alla nomina di un incaricato per la sicurezza del condominio.

**Alcuni semplici esempi pratici dei pericoli presenti nei condomini** possono essere: dalla classica presenza di **portafiori o fioriere appoggiate ai davanzali** e quindi a rischi di caduta, alle **porte di vetro non infrangibile**, i **tombini non chiusi correttamente**, o ancora più semplicemente, la **non presenza di luci di emergenza lungo le scale o nei corridoi** delle cantine.

Un esempio raro, ma che purtroppo è accaduto realmente portando gravi conseguenze sia al malcapitato che all'amministratore in carica è quello della **porta al piano dell'ascensore che si può aprire anche senza cabina al piano** causando seri pericoli di caduta per la persona distratta che apre la porta senza accorgersi che la cabina non è presente.

Inoltre è necessario che ogni condòmino attesti l'adeguatezza del proprio impianto elettrico e del proprio impianto gas fornendo la dichiarazione di responsabilità all'amministratore.

Nel caso in cui siano presenti i dipendenti, l'amministratore pro tempore dovrà impegnarsi per la redazione del **Documento di Valutazione del Rischio** (DVR) non oltre il 30 giugno 2013.

È importante sottolineare che il DVR non è obbligatorio per i condomini senza dipendenti, ma è consigliabile che l'amministratore lo faccia redigere da un tecnico, perché su di lui grava l'obbligo di coordinamento con gli **appaltatori**, (dalle pulizie ai giardinieri, o manutenzioni ordinarie-straordinarie) e deve quindi comunicare all'appaltatore quali sono i rischi del condominio in cui i lavoratori dovranno lavorare. Quando l'amministratore diventa committente per opere importanti, ad esempio di ristrutturazione edilizia, allora sarà inoltre necessario consegnare il DVR alle ditte interessate nei lavori.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it