

Fase 2 e Covid-19: quando il cantiere è il condominio

La riapertura dei cantieri edili per il 4 maggio 2020 e le difficoltà di gestione degli spazi in un condominio: esempi pratici e responsabilità



Il 4 maggio 2020 inizia la fase 2 e riaprono i cantieri edili. Regna l'incertezza operativa, per quanto quella teorica, d. lgs. 81/08 s.m.i e dpcm del 26 aprile 2020 alla mano possano essere strumenti normativi di supporto. Tra i diversi scenari in cui può essere situato un cantiere vi è, ad esempio, il condominio in cui possono essere operate le seguenti lavorazioni (elenco non esaustivo delle casistiche):

- riqualificazione energetica a livello impiantistico;
- riqualificazione energetica a livello di involucro;
- manutenzioni facciate;
- manutenzioni ordinarie e/o straordinarie interne e/o esterne.



Le problematiche possibili per i lavori in condominio

Alla riapertura di questa tipologia di cantiere si prospettano diverse problematiche (alcune già presenti ante emergenza Covid-19) a cui occorre far fronte dal punto di vista gestionale ed organizzativo:

- accesso ed aree promiscui (androne di entrata, ascensore non impiegato per trasporto di materiali);
- riorganizzazione eventuale dell'area di cantiere;
- pulizia periodica delle aree dedicate e di quelle promiscue o in prossimità;
- aggiornamento del piano operativo della sicurezza (Pos) con recepimento delle misure organizzative anticontagio;
- aggiornamento del piano della sicurezza e coordinamento, laddove presente e previsto;
- informazione a tutti i soggetti delle misure organizzative adottate per la gestione del cantiere;
- pubblicità delle misure ai Condomini al fine di evitare o gestire eventuali interferenze.

Definizione di cantiere temporaneo e mobile (art. 89 d.lgs. 81/08)

Il "cantiere" corrisponde a qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato nell'allegato X del d.lgs. 81/2008, ovvero:

1. I lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse,

"robi's srls" via matteotti 16 – 34071 – cormons (go)
tel. +39. 351 26 31 024 - partita iva 01196680316
email : info@amministrazionirobi.it
web : www.amministrazionirobi.it

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 , n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)



permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro.

2. Sono, inoltre, lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.

La figura dell'amministratore di condominio: responsabile?

L'amministratore di condominio è il rappresentante dei Condomini ed agisce per loro conto, pertanto rappresenta il committente e solitamente il responsabile dei lavori. L'art.89 del d.lgs. 81/08 definisce la figura del responsabile dei lavori quale "soggetto che può essere incaricato dal committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti". Gli obblighi di questa figura sono definiti nel d.lgs.81/08 e corrispondono ad esempio:

1. ha facoltà di svolgere le funzioni sia di coordinatore per la progettazione sia di coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
2. comunica alle imprese affidatarie, alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del coordinatore per la progettazione e quello del coordinatore per l'esecuzione dei lavori. Tali nominativi sono indicati nel cartello di cantiere;
3. verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare;

"robis' srls" via matteotti 16 – 34071 – cormons (go)
tel. +39. 351 26 31 024 - partita iva 01196680316
email : info@amministrazionirobis.it
web : www.amministrazionirobis.it

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 , n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)



4. trasmette il piano di sicurezza e di coordinamento a tutte le imprese invitate a presentare offerte per l'esecuzione dei lavori.

Zone di cantiere e relative destinazioni d'uso

In base al "PROTOCOLLO CONDIVISO DI REGOLAMENTAZIONE PER IL CONTENIMENTO DELLA DIFFUSIONE DEL COVID - 19 NEI CANTIERI" aggiornato con il dpcm 26 aprile 2020 prevede:

1. **Area esterna al cantiere di rilevamento delle temperatura:** questa dovrebbe essere esterna al Condominio, al fine di non interferire ed esporre i Condomini negli accessi promiscui.
2. **Area destinata ai fornitori esterni:** devono essere individuate procedure di ingresso, transito e uscita, mediante modalità, percorsi e tempistiche predefinite, al fine di ridurre le occasioni di contatto con il personale presente nel cantiere, con integrazione in appendice nel Piano di sicurezza e coordinamento.
3. **Servizi igienici:** preferibilmente destinati ai soli operai dell'impresa. In condizioni ordinarie di cantiere, solitamente vi possono essere diverse soluzioni, tra cui:
 - area interna al condominio dedicata;
 - bagno di appoggio (ad esempio locale pubblico);
 - bagno in area esterna e dedicato.
4. **Spogliatoio:** nel caso non vi sia la baracca di cantiere, solitamente può essere previsto o meno un locale dedicato all'interno del condominio.

Per gli spazi promiscui ci deve essere un coordinamento delle misure tra Amministratore, direzione lavori ed Impresa, laddove non sia presente la figura di

"robi's srls" via matteotti 16 - 34071 - cormons (go)
tel. +39. 351 26 31 024 - partita iva 01196680316
email : info@amministrazioniirobis.it
web : www.amministrazioniirobis.it

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 , n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)



coordinatore. Difficile operativamente ma di fatto significa cercare di applicare la voce "Gestione spazi comuni" del protocollo.

Le procedure di pulizia e igienizzazione in condominio

Tutte queste aree devono seguire le procedure di pulizia richieste dal protocollo di contenimento del Covid-19, tra cui:

1. Il datore di lavoro assicura la pulizia giornaliera e la sanificazione periodica degli spogliatoi e delle aree comuni limitando l'accesso contemporaneo a tali luoghi; ai fini della sanificazione e della igienizzazione vanno inclusi anche i mezzi d'opera con le relative cabine di guida o di pilotaggio. Lo stesso dicasi per le auto di servizio e le auto a noleggio e per i mezzi di lavoro quali gru e mezzi operanti in cantiere;
2. Il datore di lavoro verifica la corretta pulizia degli strumenti individuali di lavoro impedendone l'uso promiscuo, fornendo anche specifico detergente e rendendolo disponibile in cantiere sia prima che durante che al termine della prestazione di lavoro;
3. Il datore di lavoro deve verificare l'avvenuta sanificazione di tutti gli alloggiamenti e di tutti i locali, compresi quelli all'esterno del cantiere ma utilizzati per tale finalità, nonché dei mezzi d'opera dopo ciascun utilizzo, presenti nel cantiere e nelle strutture esterne private utilizzate sempre per le finalità del cantiere.

"robi's srls" via matteotti 16 – 34071 – cormons (go)
tel. +39. 351 26 31 024 - partita iva 01196680316
email : info@amministrazionirobi.it
web : www.amministrazionirobi.it

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 , n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)



Dispositivi di protezione individuale e collettiva

1. I Condomini dovranno essere informati circa l'organizzazione dello spazio "condominio", ovvero dovranno essere edotti degli spazi promiscui e delle aree destinate esclusivamente dedicate all'impresa.
2. Sia i Condomini che l'impresa dovranno adottare le misure stabilite dal dpcm del 24 aprile 2020 (tra cui utilizzo di dpi, pulizia ed igiene, distanziamento sociale).
3. Nelle lavorazioni l'impresa dovrà seguire i contenuti del pos e del protocollo anticontagio.
4. Le azioni di sanificazione devono prevedere attività eseguite utilizzando prodotti aventi le caratteristiche indicate nella circolare n 5443 del 22 febbraio 2020 del Ministero della Salute.

"robi's srls" via matteotti 16 – 34071 – cormons (go)
tel. +39. 351 26 31 024 - partita iva 01196680316
email : info@amministrazionirobi.it
web : www.amministrazionirobi.it

Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013 , n. 4 (G.U. n.22 del 26-1-2013)