



25 maggio 2022

F.A.S.**Fascicolo Ambiente Sicurezza****D.U.V.R.I.** e **D.V.R.****D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 articoli 26 e 28**

1. *Premessa*
2. *F.A.S. (Fascicolo Ambiente Sicurezza)*
3. *Documentazione Obbligatoria per il F.A.S.*
4. *Verifiche e Certificazioni Obbligatorie*
5. **D.U.V.R.I.** (*Documento Unico Valutazione Rischi Interferenziali*)
6. **D.V.R.** (*Documento Valutazione Rischi*)

(analisi)

1. Premessa L'Amministratore è il "custode delle parti comuni condominiali", ed è tenuto a ridurre il rischio potenziale individuato in esso, adottando qualsiasi misura preventiva per tutelare la "Salute e Sicurezza" negli ambienti e la salvaguardia del Patrimonio Immobiliare stesso, come previsto dall'articolo 1130 paragrafo 6 del Codice Civile.

2. F.A.S. (Fascicolo Ambiente Sicurezza) Il presente documento "Fascicolo Ambiente Sicurezza" consente all'Amministratore di fornire l'evidenza all'assolvimento dell'obbligo posto a suo carico. Tale documentazione raccolta con cura, e dettagliata in modo specifico, esonera l'Amministratore da sue Responsabilità civili, penali e pecuniarie, da eventi fortuiti ed accidentali verificatisi nel Condominio da lui amministrato.

TESTO UNICO SULLA SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO

D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81

DUVRI

Documento Unico Valutazione dei Rischi da Interferenze
(articolo 26 comma 3)

DVR

Documento Valutazione dei Rischi
(articolo 28)



Il Fascicolo è costituito di una raccolta di documentazione tra cui le verifiche obbligatorie, necessarie per la Sicurezza dei lavoratori e dei condomini ed infine dall'Analisi dei Rischi, che viene effettuata da un Tecnico qualificato, come richiamato dal Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro articolo 26 del D.lgs. n. 81 del 09 aprile 2008.

Ricapitolando brevemente sull'obbligatorietà:

- 1) il F.A.S. è da elaborare sempre, anche quando **NON** ci sono dipendenti direttamente assunti dal Condominio;
- 2) il D.U.V.R.I. è da elaborare quando **NON** ci sono dipendenti diretti, ma ci **SONO** dipendenti di Ditte esterne (rischio da interferenza);
- 3) il D.V.R. è da elaborare quando ci **SONO** dipendenti direttamente assunti dal Condominio (datore di lavoro).

Dal punto di vista giurisprudenziale in materia di F.A.S., si precisa che:

- ◆ L'Amministratore di Condominio che non è datore di lavoro nei termini del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 non è tenuto ad elaborare né il D.U.V.R.I. né il D.V.R. tuttavia però, tali documenti **rappresentano la prova dell'avvenuta effettuazione di una serie di obblighi di sicurezza** cui sono soggetti tutti i Condomini, a prescindere dalla qualifica di datore di lavoro dell'Amministratore.
- ◆ Il "Fascicolo Ambiente Sicurezza" non **rappresenta** un documento obbligatorio a livello normativo ma **una certificazione ancora più importante** poiché sarà l'unica a **poter provare** che il Condominio privo di dipendenti, è comunque a norma **rispetto a tutti gli obblighi di legge** che gli competono.
- ◆ Il "**Fascicolo Ambiente Sicurezza**" garantisce il rispetto della normativa vigente da parte del Condominio che, non avendo lavoratori dipendenti impiegati presso di sé, non rientra direttamente nell'obbligo di redazione del D.U.V.R.I. e del D.V.R., ma **ha comunque l'obbligo di adempiere a tutte le prescrizioni normative atte a realizzare un "Ambiente Sicuro"**.
- ◆ La grande utilità del "Fascicolo Ambiente Sicurezza" **nell'ambito di controversie legali, è l'unico atto**, producibile in giudizio, **in grado di dimostrare gli adempimenti normativi** obbligatori ai sensi di legge; è una sorta di "radiografia" del Condominio sotto il profilo della sicurezza ed è l'elemento chiave per dimostrare il "livello della sicurezza" presente nel Condominio. Per tanto la sua presenza è indispensabile.
- ◆ Nella sostanza, **l'Amministratore** del Condominio, tramite la raccolta dei documenti contenuti nel "Fascicolo Ambiente Sicurezza", **dimostra la conformità del Condominio ai requisiti essenziali di sicurezza**, nonché la corretta applicazione delle soluzioni per il soddisfacimento degli adempimenti obbligatori di legge.

Si ricorda, infine, che l'Amministratore di un Condominio anche senza dipendenti, in caso di affidamento di lavori in appalto (per esempio manutenzione ascensore, manutenzione caldaia, pulizia, etc.) deve comunque sempre verificare, conformemente a quanto disposto dalla legislazione vigente, i requisiti tecnico-professionali delle aziende che andranno ad operare all'interno del Condominio stesso. In tal caso l'Amministratore dovrà garantire un ambiente di lavoro sicuro ed un coordinamento tra le diverse realtà lavorative che andranno a svolgere un servizio nell'ambiente di sua competenza.



La quantità, il livello dei dettagli, l'impostazione logica delle informazioni presenti in questo "Fascicolo Ambiente Sicurezza", conferiscono al documento alcune caratteristiche peculiari, infatti esso:

- *consente a chiunque di ripercorrere le motivazioni di ogni scelta;*
- *è un'evidenza oggettiva del raggiungimento della sicurezza;*
- *dimostra la corretta risposta ai regolamenti applicabili;*
- *costituisce un elemento dell'effettuazione delle verifiche periodiche obbligatorie;*
- *può essere utilizzato, ai fini difensivi, nell'ambito di procedimenti giudiziari per responsabilità (infortuni o quant'altro);*
- *prova la conformità della sicurezza del Condominio alle prescrizioni cogenti e allo stato dell'arte, della scienza e della tecnica.*

Nel caso poi in cui il Condominio commissioni, nella forma di contratto di appalto, lavori edili o di ingegneria civili ricadenti nel campo di applicazione del Titolo IV del D.lgs. 81/2008 sui cantieri mobili o temporanei, l'Amministratore è necessariamente qualificato come Committente e come tale assoggettato agli obblighi di cui agli articoli 88 e seguenti del medesimo testo normativo.





3. Documentazione obbligatoria per il F.A.S. Ecco riassunto ciò che è necessario fornire per la corretta compilazione del F.A.S. (Fascicolo Ambiente Sicurezza).

N.	Documento	Riferimento Normativo
1	Certificato di Agibilità	D.P.R. 380/2001
2	Registro Anagrafe Sicurezza	Articolo 1130 P. 6 C.C.
3	Documento Unico Valutazione dei Rischi da Interferenze Lavorative DUVRI	Articolo 26 comma 3 D.lgs. 81/2008
4	Documento Valutazione dei Rischi DVR	Articoli 17, 28, 29 D.lgs. 81/2008
5	Piano di evacuazione e di emergenza	Articoli 18, 43, 46 D.lgs. 81/2008
6	Dichiarazione di Conformità degli Impianti	D.lgs. 37/2008
7	Certificato di Prevenzione Incendi – S.C.I.A. Antincendio	D.P.R. 151/2011
8	Libretto Centrale Termica / Dichiarazione di conformità	D.P.R. 74/2013
9	Verbale Verifica Periodica Impianti di Messa a TERRA	D.P.R. 462/2001
10	Verbale di Verifica Periodica degli impianti di Protezione contro le scariche atmosferiche	D.P.R. 462/2001 – D.lgs. 81/2008
11	Verbale di Verifica Periodica per la Valutazione della Conformità della Potabilità ACQUE ed Analisi Ambientali	D.lgs. 31/2001
12	Verbale di Verifica Periodica delle LINEE VITA	D.lgs. 81/2008 – UNI EN 795
13	Verbale di Verifica Periodica degli ASCENSORI e impianti di sollevamento e montacarichi	D.P.R. 162/1999
14	Verbale di Verifica Periodica per il funzionamento dei CANCELLI automatici	Direttiva macchine D.lgs. 17/2010
15	Fascicolo tecnico dei cancelli automatici	Direttiva macchine UNIEN 12453, 12445
16	Registro delle attrezzature antincendio	D.lgs. 81/2008
17	Contratto manutenzione attrezzature antincendio	D.lgs. 81/2008 – D.M. 10.03.1998
18	Codice dell' AMIANTO , loro fibre e materiale in genere	D.lgs. 152/2006
19	Codice della PRIVACY	D.lgs. 196/2003



4. Verifiche e certificazioni obbligatorie per l'Amministratore.

Riportiamo infine, le verifiche obbligatorie a cui l'Amministratore deve ottemperare, per suo dovere e responsabilità di causa.

“L'Amministratore è responsabile della salute e sicurezza nei luoghi comuni ed in particolare della corretta installazione, uso e manutenzione degli impianti al servizio del Condominio, garantendone sempre le condizioni di sicurezza”.

- Al fine di accertare le condizioni di sicurezza degli impianti, l'Amministratore deve effettuare le **“Verifiche Periodiche”**, con frequenza stabilita dal D. Lgs. 81/2008, tramite Soggetti Abilitati.
- Questi Soggetti preposti a tali controlli, hanno Titolarità di Funzione e l'Amministratore deve rivolgersi **“esclusivamente”** a loro.
- La **mancata esecuzione** della Verifica Periodica, **si configura come inadempimento legislativo e la responsabilità ricade sull'Amministratore** con le conseguenti sanzioni amministrative e penali.

N.	Intervento – VERIFICA	Normativa	Soggetto	Periodicità
1	Impianto messa a terra	D.P.R. 462/2001	Ente Notificato	Bi/Quinquennale
2	Impianto ascensori e sollevamento	D.P.R. 162/1999	Ente Notificato	Biennale
3	Impianti di protezione contro le scariche atmosferiche	D.P.R. 462/2001	Ente Notificato	Biennale
4	Impianto cancelli automatici	Direttiva Macchine	Ente Qualificato	Annuale
5	Verifica periodica linee guida	D.lgs. 81/2008	Ente Abilitato	Annuale
6	Analisi e conformità delle acque	D.lgs. 31/2001	Ente Abilitato	Annuale
7	Impianto elettrico	D.lgs. 81/2008	Ente Qualificato	Annuale
8	Apparecchi per illuminazione di sicurezza	D.lgs. 81/2008 Norme CEI	Ente Qualificato	Annuale
9	Manutenzione e controllo degli impianti termici	D.P.R. 74/2013	Ente Qualificato	Annuale
10	Dispositivi di protezione antincendio	D.lgs. 81/2008 UNI 9941/2013	Ente Qualificato	Semestrale
11	Codice della privacy	D.lgs. 196/2003	Ente Abilitato	Annuale
12	Documento Unico Valutazione dei Rischi da Interferenze – DUVRI	D.lgs. 81/2008 Articolo 26	Ente Qualificato	All'occorrenza



*D.U.V.R.I – Documento Unico Valutazione Rischi Interferenziali
articolo 26 comma 3 D.lgs. 81/2008.*

*D.V.R. – Documento Valutazione Rischi
articolo 28 D.lgs. 81/2008*

5. D.U.V.R.I. (Documento Unico Valutazione Rischi Interferenziali).

Per quanto riguarda il DUVRI (Documento Unico Valutazione Rischi Interferenziali), riportiamo un estratto della normativa che dà l'esatta interpretazione del testo di legge

Il D.U.V.R.I., come definito nell'articolo 26 comma 3 del D.lgs. 81/2008, è un documento che va contestualizzato all'interno di un contratto di appalto, di somministrazione o di opera.

A differenza del D.V.R., il D.U.V.R.I. non è un documento legato all'azienda ma ad una specifica attività, all'interno della quale cooperano due o più imprese diverse.

In questa ottica il D.U.V.R.I. va elaborato in coordinamento tra i diversi soggetti che prendono parte ad una attività, anche non contestualmente, che definiscono quali rischi apporterà la propria singola attività all'interno del progetto, valutandone eventuali interferenze con i rischi apportati dagli altri soggetti.

Il D.U.V.R.I. è un documento dinamico, che va adeguato in funzione dell'evoluzione dei lavori, dei servizi e delle forniture e che va condiviso, inizialmente e progressivamente, con tutti gli attori coinvolti nell'appalto. Non è escluso, ed anzi è razionale, che il D.U.V.R.I. prenda spunto dai diversi D.V.R. delle singole aziende, ma non tutto il D.V.R. deve essere integrato all'interno di un D.U.V.R.I., bensì solo ed esclusivamente quelle attività che apportino rischi interferenziali all'interno del progetto specifico.

La redazione del D.U.V.R.I. non è obbligatoria ove vi sia un appalto, o un subappalto, della durata inferiore a due giorni, o qualora il contratto sia rivolto alla mera fornitura di servizi di natura intellettuale o di consegna di materiali o attrezzature; ma in ogni caso l'obbligo decorre (anche nei sopraccitati casi) se vi siano rischi che comportino la presenza di agenti cancerogeni, chimici, biologici, o da atmosfere esplosive (articolo 26 comma 3-bis).

La responsabilità della redazione del D.V.R. è sempre del Datore di Lavoro dell'azienda, e questo documento può essere consultato esclusivamente all'interno della stessa.

La responsabilità di redazione del D.U.V.R.I. è invece responsabilità del Committente dell'appalto che ha il compito di raccogliere le informazioni dai tutti i singoli contraenti, e di elaborare un documento organico che andrà poi condiviso e trasmesso ai destinatari.

Per gli stabili con unità immobiliari di civile abitazione e/o attività commerciali al loro interno, la responsabilità è in capo all'Amministratore del Condominio.



6. D.V.R. (Documento Valutazione Rischi).

Capita spesso che il D.V.R. (Documento di Valutazione dei Rischi), venga erroneamente confuso con il D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenziali), cerchiamo quindi di fare un po' di chiarezza sulle differenze che intercorrono tra questi due documenti che, sebbene simili per alcuni aspetti, possiedono identità e significati profondamente diversi.

Il D.V.R., come definito nell'articolo 28 del D.lgs. 81/2008 è un documento che tutte le aziende devono redigere e aggiornare, indipendentemente dal settore di attività, dal livello di rischio e dal numero di dipendenti (fanno eccezione soltanto le aziende individuali e quelle a conduzione familiare come definito nell'articolo 21 del Testo Unico.).

Per le aziende che occupano fino a dieci dipendenti non è più possibile effettuare autocertificazione in cui si dichiara di avere effettuato la valutazione dei rischi; tuttavia, per le aziende medio piccole fino a cinquanta lavoratori, la valutazione stessa può essere redatta seguendo le procedure standardizzate definite all'articolo 6, comma 8 lettera f) del D.lgs. 81/2008.

Nel documento devono essere contenute le valutazioni di tutti i rischi presenti in azienda, nonché i criteri utilizzati per effettuare tali valutazioni, le misure preventive e protettive adottate per ridurre i rischi presenti al di sotto dei valori limite di accettabilità (comma 2 lettera b)), ed il piano di miglioramento per il futuro (comma 2 lettera c)).

Inoltre il D.V.R. deve contenere i nominativi delle figure di riferimento aziendali (comma 2 lettera e)), l'individuazione delle procedure per l'attuazione delle misure da realizzare (comma 2 lettera d)) e l'individuazione delle mansioni che espongono i lavoratori a rischi specifici (comma 2 lettera f)).

Il documento deve essere rivisto almeno una volta ogni tre anni, ove una revisione può anche voler dire esclusivamente una rivalutazione in cui si dichiara che nessuna situazione o condizione abbia contribuito a introdurre sostanziali e significative modifiche; ed in ogni caso il documento va immediatamente rielaborato ogni qualvolta subentrino modifiche al processo lavorativo che possano apportare variazioni dei livelli di rischio significativi.

DUVRI e DVR nei Condomini

1) Chi deve adempiere agli obblighi di sicurezza che gravano sul Condominio ?

*Il Ministero del lavoro e della previdenza sociale ha chiarito che il datore di lavoro nei condomini, ai fini dell'applicazione degli obblighi attualmente previsti, va individuato **nella persona dell'Amministratore**.*

2) Nei condomini bisogna effettuare il D.U.V.R.I. ?

*In capo al condominio nella figura dell'**Amministratore**, è imposto l'**obbligo** di cooperazione e di coordinamento, e pertanto, anche nel caso di non sussistenza di rischi da interferenze, è insufficiente il richiamo ai soli obblighi di fornire "informazioni dettagliate" e a quello di "informarsi reciprocamente" dovendo comunque essere garantita anche la "cooperazione".*



Va rimarcato che non si tratta di un obbligo di informazione reciproca ma di un preciso obbligo di **“coordinamento degli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori informandosi reciprocamente”**; si fa quindi riferimento a un obbligo di natura sostanziale e non certo formale.

Dunque, bisogna effettuare il D.U.V.R.I., nel caso in cui il condominio adibisca del personale (compreso quello di ditte appaltatrici) a svolgere attività lavorativa nel proprio ambito, assumendo appunto l'Amministratore condominiale sia la veste di committente che di datore di lavoro, vanno rispettate le disposizioni di cooperazione, coordinamento, informazione ed elaborazione del documento di valutazione dei rischi interferenziali, sia fra i lavoratori del committente e quelli delle ditte appaltatrici sia dei lavoratori delle ditte appaltatrici fra di loro. Praticamente sempre.

In caso contrario, ovvero in assenza di lavoratori dipendenti o ad essi equiparati che prestino attività lavorativa per conto del condominio, l'amministratore non essendo Datore di Lavoro non è altresì tenuto ad ottemperare alle disposizioni dell'articolo 26 del D.lgs. 81/2008 ed in particolare non è tenuto ad elaborare il D.U.V.R.I.

Nei casi in cui è prevista la sua elaborazione, il D.U.V.R.I. potrà essere utilizzato dal condominio al fine di dimostrare di avere ottemperato all'obbligo di coordinamento.

3) **Nei condomini bisogna effettuare il D.V.R. ?**

Il condominio è senza alcun dubbio tenuto alla redazione del documento di valutazione dei rischi (D.V.R.). Per quanto riguarda i lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati si precisa che ci **si riferisce a tutti i lavoratori subordinati che prestino la loro attività nell'ambito di un condominio, con mansioni affini a quelle dei portieri, degli addetti alla vigilanza, custodia, alla pulizia e/o alla manutenzione degli immobili, dei relativi impianti ed apparecchiature e/o alla conduzione di impianti sportivi, spazi a verde, in quanto pertinenza di immobili.**

L'attività di valutazione del rischio va distinta dalla sua formalizzazione in un documento e andrà, quindi, effettuata dall'Amministratore in relazione agli obblighi informativi e formativi e a quelli eventuali derivanti dal Dispositivi di Protezione Individuali (D.P.I.) e/o attrezzature di lavoro.

Concludendo, nel momento in cui si è in presenza di dipendenti (con qualunque contratto), vi è l'obbligo di redazione del Documento di Valutazione dei Rischi, informazione e formazione dei lavoratori.

Da detto documento si determina la necessità o meno di effettuare le visite mediche al personale a seconda del livello di esposizione ai rischi per i quali è prevista la sorveglianza sanitaria (ad es. movimentazione manuale dei carichi, rischio chimico, lavoro notturno, ecc.).

Pier Giuseppe Barroero.

Per ulteriori informazioni sull'argomento, [compilare il form](#) presente sul sito e/o [inviare una e.mail](#)