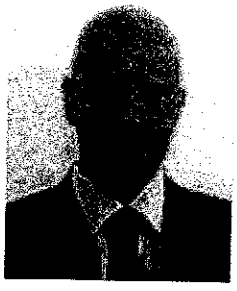
di Claudio TURCI (*)

Gestione del rischio amianto in condominio: responsabilità dell'Amministratore

È obbligo dell'Amministratore ai sensi del D.M. 6/9/94 individuare la presenza di materiali contenenti amianto (MCA) in un edificio, al fine di eseguire misure di controllo e applicare la corretta gestione del rischio. Decisivo anche l'avvio dell'attività di censimento e mappatura da parte dell'Amministratore per la tutela dei condomini.

La determinazione quantitativa e l'individuazione qualitativa dei materiali di amianto sono obbligatorie al fine di valutarne e quindi gestirne la capacità di rischio. L'obbligo di bonifica, tuttavia, non è un obbligo "a prescindere", ma prevede che vi sia la necessità di intervenire nel rispetto del D.M. 6/9/94.

In materia di amianto, l'amministratore di condominio è soggetto a specifici obblighi in base al ruolo da esso ricoperto, perciò risulta opportuno specificarne le differenze: in qualità di amministratore di condominio, è obbligato al rispetto della legge quadro L.257/92 relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto e al successivo D.M. 6/9/94, oltre al rispetto degli obblighi in capo al committente per l'affidamento di lavori di bonifica, definito dal titolo IV del D.lgs. 81/2008 (cantieri temporanei). Quando l'amministratore ricopre anche il ruolo di datore di lavoro (ad esempio nei confronti del portiere), è obbligato al rispetto, oltre agli obblighi precedenti, anche del D.lgs. 81/08 nel suo complesso. In questa ipotesi, la legge impone la valutazione di tutti i rischi, anche se la presenza di amianto costituisca una mera possibilità. Ciò stante, la valutazione va effettuata ogni qualvolta si verifichino modifiche che possano comportare un mutamento significativo dell'esposizione dei lavoratori alle polveri provenienti da MCA.



Gli obblighi a carico dell'amministratore del condominio (o del proprietario in caso di proprietà privata) si configurano nelle seguenti attività e rispetto delle specifiche normative:

- Censimento e mappatura, ossia l'individuazione dei Materiali Contenenti Amianto (MCA) all'interno dello stabile. In questa fase, l'amministratore si dovrà avvalere di un tecnico abilitato per compilare l'apposita scheda tecnica. Per ottemperare a tali obblighi non è prevista alcuna approvazione assembleare, trattandosi di obblighi di legge. Tuttavia, in caso di presenza di materiali contenenti amianto, l'amministratore è tenuto ad informare immediatamente l'assemblea dei condomini. I riferimenti di legge che impongono l'obbligo di individuare l'amianto sono: punto 1 del D.M. 6/9/94 per la localizzazione e caratterizzazione dell'amianto nelle strutture edilizie e art. 248 D.lgs. 81/2008 per l'individuazione della presenza di amianto. Qualora l'amministratore svolga anche il ruolo di datore di Lavoro negli edifici della proprietà: art.12 comma 5 L. 257/1992, riguardante l'obbligo per i proprietari di immobili di comunicare la presenza di amianto floccato o in matrice friabile alle Unità Sanitarie Locali;
- Valutazione del rischio, necessaria se durante la fase precedente sia emersa la presenza di MCA all'interno dell'edificio, a tutela sia del personale dipendente sia degli occupanti. Fase, il cui riferimento normativo è ravvisabile al punto 2 dell'allegato al D.M. 6/9/94, "Valutazione rischio amianto per gli occupanti dell'immobile";
- Manutenzione e controllo, da attuare quando è stata riscontrata la presenza di amianto nel condominio, definendo le misure procedurali e organizzative idonee (punto 4 del-