

APPALTI E SICUREZZA :
IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

Dott. Carlo Parodi - 15 APRILE 2010

Art. 32 - Costituzione italiana

La repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività e garantisce cure gratuite agli indigenti.

Art. 41 – Costituzione italiana

L'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana. La legge determina i programmi ed i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali.

Art. 40 - Codice penale

Nessuno può essere punito per un fatto preveduto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende l'esistenza del reato, non è conseguenza della sua azione od omissione.

Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo.

Art. 677 - Codice penale

Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con l'ammenda non inferiore a lire ottomila. Alla stessa pena soggiace chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione. Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a lire ventiquattromila.

Art. 1176 - Codice civile

Nell'adempire l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia (v. art. 1710 - Diligenza del mandatario). Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.

Art. 2087 - Codice civile

L'imprenditore è tenuto ad adottare nell'esercizio dell'impresa le misure che, secondo le particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica, sono necessarie a tutelare l'integrità fisica e la personalità morale dei prestatori di lavoro.

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE

La cultura della sicurezza misura le esigenze di civiltà di un Paese, non è una convenzione che ciascuno si fa personalmente; è un compromesso fra tecnica ed economia che tiene conto delle risorse che possono essere investite e delle possibilità che offre la tecnologia. Nell'ambito condominiale troppo spesso l'impegno viene sacrificato per privilegiare soltanto l'aspetto economico.

La stessa Carta costituzionale garantisce all'art. 32 la tutela del diritto alla salute per ogni cittadino, che deve essere assicurata attraverso tutte le iniziative di carattere preventivo idonee a salvaguardare lo stato naturale di sano. Ed infatti in molte norme è prevista la sanzione penale per la sola violazione delle prescrizioni di sicurezza con il potere di intervento delle competenti autorità anche prima che si verifichi l'infortunio per far rispettare quelle condizioni di sicurezza che il legislatore ha ritenuto necessarie per impedire che lo stesso infortunio accada. La Costituzione precisa ancora (art. 41) che la libera iniziativa economica privata non deve svolgersi in modo da mettere a rischio le esigenze di sicurezza e di dignità dei lavoratori; così l'art. 40 c.p. equipara la responsabilità per aver determinato un evento dannoso alla omissione di iniziative intese ad evitare il verificarsi dello stesso evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire.

Dal punto di vista civilistico è stabilito l'adempimento delle obbligazioni con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1176 c.c.) precisando che, in caso di attività di natura professionale, è richiesta una diligenza "qualificata"; aggiungasi che nell'ambito condominiale sussistono interessi pubblici da tutelare (es. la sicurezza degli impianti e parti comuni quale garanzia per tutti coloro che si trovano a frequentare l'edificio per qualsiasi ragione: postini, manutentori, addetti alle notifiche, ospiti, ecc.).

In occasione di interventi prescritti da provvedimenti legislativi si ripropongono le perplessità sulla natura, così indefinita nel nostro ordinamento, della figura professionale dell'amministratore che dovrebbe garantire l'applicazione di norme aventi carattere sociale con il condizionamento di una possibile volontà ostativa dell'assemblea in ordine all'esecuzione di adeguamenti comunque dovuti, la cui inadempienza risulta anche sanzionata.

Interessante al riguardo è la sentenza del Giudice di pace Vacchiano di Latina (7 marzo 1996, n. 44) nella quale è stato precisato che le prescrizioni delle norme sulla sicurezza degli impianti (legge 46/90 ora T.U. dell'edilizia DPR n. 380/2001) sono da considerarsi di applicazione automatica escludendo anche il diritto di veto assembleare. Altrimenti l'amministratore avrebbe il dovere di disattivare gli impianti non adeguati, denunciando all'autorità competente la mancata ottemperanza alle norme vigenti (o rassegnare le dimissioni).

La Cassazione penale si è però più volte pronunciata non ritenendo responsabile l'amministratore quando gli interventi non effettuati, che hanno determinato l'evento lesivo, sono imputabili all'inerzia dell'assemblea regolarmente informata.

Il D.Lgs 9 aprile 2008, n.81, quale coordinamento della legislazione vigente in materia di sicurezza del lavoro in unico testo normativo, dovrebbe rappresentare una cultura della prevenzione che divenga soprattutto coinvolgimento diffuso e non imposizione; un'adesione quindi all'idea della prevenzione come problema della collettività nel suo complesso prima ancora che dei singoli, come esigenza etica piuttosto che come obbedienza a doveri imposti o alla necessità di evitare effetti negativi o sanzioni.

Nelle indagini conoscitive elaborate dalle Commissioni lavoro di Camera e Senato emerge che il livello di osservanza delle norme di sicurezza è ancora molto basso, in particolare nelle aziende di modeste dimensioni e nell'artigianato; non si tratta solo di ragioni economiche, ma anche di un deficit culturale. Va inoltre considerato il collegamento tra inosservanza delle norme di sicurezza e lavoro sommerso, con conseguente alterazione della concorrenza fra le imprese con il rischio di espulsione dal mercato di quelle più serie ed osservanti.

Per la cultura della prevenzione manca l'informazione durevole e continuativa; l'attenzione della stampa è presente quando accadono fatti particolarmente gravi; ma poi tutto si spegne nella quotidianità.

La vigilanza deve certamente essere potenziata e qualificata, condotta a livelli di reale efficacia, ma è indispensabile una più incisiva sensibilizzazione dei cittadini (che nella maggior parte dei casi sono anche condomini) ad un problema connotato di estrema rilevanza sociale, partendo dalla scuola e dagli organi di informazione e di comunicazione.

La sicurezza non è intesa come fattore strategico di sviluppo ed elemento di valorizzazione degli immobili, ma individuata soltanto come adempimento formale della normativa vigente (sicurezza legale); si tratta di una concezione anacronistica tenuto conto del continuo miglioramento degli standards abitativi.

In sede di predisposizione del citato Testo Unico il CSN non ha mancato di evidenziare al Ministero del Lavoro le perplessità interpretative della vigente normativa con responsabilità indefinite per l'amministratore di condominio, sottolineando che l'ANACI in rappresentanza di una categoria la cui attività, incidendo su interessi diffusi nel tessuto socioeconomico, individua una funzione sociale costituzionalmente garantita.

La titolarità del rapporto di lavoro subordinato con gli addetti ai servizi condominiali non può che essere del condominio o, meglio, dei condomini quali contitolari del diritto di comunione sui beni ed infatti i due Contratti Collettivi Nazionali di categoria disciplinano il rapporto di lavoro relativo "ai dipendenti da proprietari di fabbricati".

L'aggregazione accidentale e causale di interessi individuali per la cui tutela è conferito un mandato sui generis all'amministratore, peraltro obbligatorio soltanto quando i condomini sono più di quattro, determina valutazioni difformi in ordine alla sua configurazione giuridica.

Nella nota sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 9148 dell'8 aprile 2008 (parziarietà) è stato evidenziato che "la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti ed i servizi di uso comune fa capo ai singoli condomini ed agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono a favore di un ente (di gestione) ma nell'interesse dei singoli partecipanti. Il condominio non raffigura un ente di gestione, ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti".

L'orientamento della S.C. non è infatti uniforme per la valutazione delle responsabilità derivanti da custodia delle parti comuni: Triola evidenzia in "Amministrare Immobili" di marzo 2010 l'incertezza esistente in alcune sentenze che hanno individuato alternativamente amministratore e condominio, sollecitando una corretta interpretazione dell'art. 2051 c.c.

Cassazione civile Terza Sezione con sentenza n. 25521 del 16 ottobre 2008 (evento dannoso a seguito di caduta in una buca nel cortile, fonte di pericolo non segnalata) ha evidenziato che il codice civile imputa all'amministratore doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danni a terzi. Se l'assemblea decide di appaltare lavori a terzi il controllo dei beni comuni deve considerarsi attribuito all'amministratore se l'assemblea non affida tale compito ad una diversa figura professionale.

Cassazione Sezione IV penale con sentenza n. 23090 del 10 giugno 2008 (responsabilità del committente per morte sul luogo di lavoro) ha chiarito che il committente rimane il soggetto obbligato in via originaria e principale alla osservanza degli obblighi imposti in materia di sicurezza sul lavoro, responsabilità che può essere delegata in caso di nomina del responsabile dei lavori nei limiti dell'incarico conferito. La S.C. ha escluso anche la non operatività dell'obbligo nell'ipotesi di soggetto privato non imprenditore in quanto l'obiettivo della normativa va individuato nell'esigenza di coinvolgere nell'attuazione della sicurezza in cantiere

soggetti in passato tradizionalmente esclusi dall'attuazione delle misure di prevenzione.

Occorre qui obiettare, a tutela della categoria degli amministratori condominiali, che la "valida ed efficace nomina del responsabile dei lavori" deliberata dall'assemblea potrebbe determinare comunque "culpa in vigilando" per l'amministratore, estraneo alla "culpa in eligendo" di un soggetto che potrebbe non essere di sua fiducia.

Triola sottolinea il contrasto della S.C. in merito al custode delle parti comuni in quanto le sentenze 20 agosto 2003, n. 12211 e 29 novembre 2006, n. 25243 attribuiscono la responsabilità al condominio e non all'amministratore; in effetti in merito ad un infortunio determinatosi a causa di una macchia d'olio sulla rampa comune, la Cassazione ha sentenziato che "il condominio quale custode dei beni comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno".

Con circolare n. 28/1997 il Ministero del Lavoro ha individuato l'amministratore quale datore di lavoro in materia di sicurezza del lavoro, anche se, precisa la circolare, "ai fini dell'assolvimento degli obblighi di informazione e formazione nei confronti dei lavoratori".

D'altronde la definizione di datore di lavoro dell'art. 2 del D.Lgs. n. 626/1994 inserita poi nell'art. 2 lettera b) del TUS (soggetto titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore che ha la responsabilità dell'organizzazione o dell'unità produttiva in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa) individua chiaramente il condominio quale titolare del rapporto contrattuale con il dipendente.

Il Ministero del Lavoro si era già espresso al riguardo in una circolare del 10/5/1985 (prot. 5/252641) indirizzata ai propri Ispettorati provinciali: "il condominio, sfornito di soggettività giuridica, necessita di un organo che, invece, di tale soggettività sia dotato e ne manifesti la volontà nei rapporti esterni. Sotto questo profilo, quindi, la gestione del personale dipendente non può che far capo alla figura dell'amministratore, considerato quale organo del condominio munito di rappresentanza".

Il legislatore peraltro sembra aver previsto l'adempimento protettivo in riferimento all'esistenza di prestazioni svolte in regime di subordinazione, considerato anche il citato rilievo costituzionale del diritto alla salute, indipendentemente dall'esistenza o meno dell'amministratore (edifici fino a quattro condomini senza nomina obbligatoria).

Il Ministero delle Attività Produttive, ora Sviluppo Economico, con una interpretazione evolutiva in merito agli obblighi di protezione degli impianti elettrici comuni (nota n. 10723 del 25/2/2005), ha chiarito che l'obbligo delle verifiche periodiche previste dal DPR n. 462/2001 sussiste quando sia individuabile un ambiente di lavoro con prestazioni anche saltuarie fornite da soggetti legati a vario titolo al proprietario dell'impianto (i dipendenti di ogni condomino, colf e badanti comprese).

Il Ministero ha sottolineato che la ratio legis deve essere individuata nella inalienabile esigenza di garantire l'incolumità di tutti coloro che vengono chiamati, a vario titolo, a fornire la propria attività lavorativa presso un luogo ove risulti situato un impianto

elettrico con responsabilità a carico del proprietario e/o amministratore i quali possono però offrire quale prova liberatoria la certificazione della verifica effettuata.

LA VALUTAZIONE DEI RISCHI

Il comma 9 dell'art. 3 del TUS (campo di applicazione) precisa che “nei confronti dei lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del Contratto collettivo dei proprietari di fabbricati trovano applicazione gli obblighi di informazione e formazione precisati nei successivi articoli 36 e 37”. Rispetto al precedente testo degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. n. 626/94 è stato aggiunto soltanto che “Agli stessi devono essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali (cosiddetti DPI) in relazione alle effettive mansioni assegnate”.

La circolare ministeriale n. 30 del 5/3/1998 ha evidenziato che informazione e formazione possono essere svolte anche senza adempiere l'obbligo della valutazione rischi documentata in forma scritta (art. 4 TUS) “non applicabile per i datori di lavoro nell'ambito condominiale”; è opportuno ricordare però che già l'accordo 17/4/1997 tra le Organizzazioni sindacali sottoscritto ai sensi dell'art. 20 del decreto n. 626/94 prevede, alla fine dei corsi di formazione, una esercitazione sul posto di lavoro “sulla base delle risultanze della valutazione del rischio contenuta in apposito documento” che gli amministratori dovrebbero predisporre.

L'interpretazione della giurisprudenza dell'art. 2087 c.c. (utilizzato molto spesso in ambito penale per la valutazione omissiva nei reati colposi) individua un obbligo a carico del datore di lavoro di non attenersi soltanto alle disposizioni tassativamente elencate dalla normativa di sicurezza del lavoro, ma di utilizzare tutti gli accorgimenti funzionali che la scienza e la tecnica offrono al momento al fine di evitare e prevenire i sinistri; in sostanza uno stimolo per il datore di lavoro ad aprirsi a tutte le nuove acquisizioni tecnologiche per la tutela dei dipendenti affinché, laddove si dovesse verificare un incidente, possa essere esclusa ogni sua responsabilità ed invocato il caso fortuito.

L'ANACI ha da tempo rivolto al Ministero del Lavoro uno specifico interpello evidenziando che, nonostante il limitato campo di applicazione del TUS per l'ambito condominiale, ai sensi degli articoli 36 e 37 è stabilito l'obbligo per il datore di lavoro di particolari riferimenti al concetto di rischio in occasione della formazione ed informazione dei lavoratori, con conseguente necessità della elaborazione del documento di valutazione dei rischi previsto dall'art. 17 dello stesso TUS. Esigenza che dovrebbe peraltro determinarsi anche nel caso di soli lavoratori alle dirette dipendenze dei singoli condomini o in caso di assenza dell'amministratore perché non obbligatorio o non nominato.

E' stata inoltre prospettata la soluzione interpretativa che esclude nell'ambito condominiale l'obbligo di elaborazione del documento unico per ridurre i rischi da

interferenze (cosiddetto DUVRI) in occasione di interventi connessi a contratti d'appalto, d'opera o di somministrazione.

Dopo i primi chiarimenti del Direttore generale per l'attività ispettiva del Ministero Dott. Pennesi nel corso del convegno "La sicurezza: un dovere per tutti" (22 aprile 2009), una commissione del CSN ha concordato con i funzionari ministeriali la risposta ad alcuni importanti quesiti che verranno inseriti sul sito ministeriale sezione "FAQ" quale utile guida per tutti gli associati ai quali comunque è stata già indirizzata una informativa consigliando in ogni caso una preventiva sensibilizzazione dell'assemblea affinché, nel solo interesse dei condomini, siano adottate tutte le cautele opportune.

Ecco i quesiti e le relative risposte ministeriali:

1) Per il condominio la redazione del Documento di Valutazione del Rischio (DVR) è prevista esclusivamente in presenza di lavoratori dipendenti che non rientrano nel campo del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati. Per questi ultimi vigono i soli obblighi di informazione/formazione (articolo 3, comma 9, e articoli 36 e 37) e di fornitura dei dispositivi di protezione individuale o di attrezzature proprie conformi alle disposizioni del titolo III (articolo 3, comma 9) del D.Lgs. n. 81/2008 ?

Il condominio è senza alcun dubbio tenuto alla redazione del documento di valutazione del rischio (innanzitutto nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 17, 28 e 29 del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i.) nel caso di presenza di lavoratori dipendenti che non rientrano nel campo del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati. Con riferimento a questi ultimi, invece, la disposizione applicabile è l'articolo 3, comma 9, del "Testo unico" di salute e sicurezza sul lavoro, che prevede che a tali lavoratori trovino applicazione le disposizioni di cui agli articoli 36 e 37 (rispettivamente, informazione e formazione dei lavoratori) e, eventualmente, le previsioni di legge in materia di Dispositivi di Protezione Individuali (DPI) e relative alle attrezzature di lavoro (Titolo III del D.Lgs. n. 81/2008). Al riguardo, va detto che, come rimarcato nella giurisprudenza (Cass. penale, sez. IV, 3 agosto 2005, n. 29229), la attività di valutazione del rischio – assolutamente prodromica a ogni altra iniziativa antinfortunistica – va distinta dalla sua formalizzazione in un documento e andrà, quindi, nel caso di specie, garantita dal datore di lavoro in relazione agli obblighi informativi e formativi e a quelli – eventuali, in quanto legati alla necessità di utilizzo di tali strumenti – derivanti dalla fornitura da parte del datore di lavoro di DPI e/o attrezzature di lavoro. Tale ottemperanza potrà, tuttavia, prescindere dalla necessaria redazione di un documento, non richiesta dalla normativa vigente.

2) Per l'adempimento dell'obbligo di informazione (articolo 36 del D.Lgs. n. 81/2008) nei confronti dei soggetti di cui all'articolo 3, comma 9, è corretta

l'effettuazione di una comunicazione scritta al lavoratore che contenga i requisiti previsti dall'articolo 36 ma non quelli previsti per il DVR negli artt. 28 e 29?

L'obbligo di informazione previsto dall'articolo 36 a carico del condominio nei confronti di lavoratori dipendenti che rientrano nel campo del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati si considera adempiuto se effettuato a mezzo di una comunicazione contenente i requisiti del predetto articolo 36. Al riguardo, si rimarca come l'articolo 36, comma 3, che richiama l'articolo 36, comma 1, lettera a) e l'articolo 36, comma 2, lettere a), b) e c), prevede che vengano fornite informazioni sui "rischi per la salute e sicurezza sul lavoro connessi all'attività di impresa in generale", e che l'articolo 36, comma 4, puntualizzi come il contenuto di tali informazioni debba essere facilmente comprensibile per i lavoratori e, ancora, che ove l'informazione riguardi lavoratori immigrati, essa debba avvenire previa verifica "della comprensione della lingua utilizzata nel percorso informativo". Tanto premesso, si evidenzia che, come più volte esposto in giurisprudenza, l'informazione deve essere realizzata tenendo conto della specificità di ogni singola posizione lavorativa e con modalità che permettano alla norma di perseguire il suo scopo (ad esempio, è stata ritenuta inidonea la semplice affissione di informazioni). Quanto alla forma della comunicazione, essa non dovrà essere realizzata nel rispetto delle previsioni di cui agli articoli 28 e 29 del "Testo unico" di salute e sicurezza sul lavoro, atteso che tali norme attengono alla valutazione dei rischi e non sono richiamate dall'articolo 3, comma 9, e dall'articolo 36 del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i..

3) Nel caso in cui il condominio sia datore di lavoro (per la presenza di dipendenti ai quali si applichi il contratto collettivo dei proprietari di fabbricati o altra tipologia di lavoratore) e di contemporaneo "affidamento di lavori, servizi e forniture all'impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi" (di cui all'articolo 26) il condominio medesimo deve intendersi "datore di lavoro" anche nei confronti di tali imprese o lavoratori autonomi con applicazione dei conseguenti obblighi?

Nel caso di contemporanea presenza di lavoratori dipendenti e di imprese e/o lavoratori autonomi affidatari di lavori, servizi o forniture, il condominio deve considerarsi "datore di lavoro" esclusivamente riguardo ai primi. In tale situazione, con riferimento alle imprese e/o ai lavoratori autonomi, invece, sul condominio graveranno gli obblighi di cui all'articolo 26 del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i..

4) Ove il condominio, che sia "datore di lavoro" nei confronti di dipendenti ai quali si applichi il contratto collettivo dei proprietari di fabbricati o altra tipologia di lavoratore, affidi "lavori, servizi o forniture" a impresa appaltatrice o a lavoratori autonomi, ex articolo 26 del "Testo unico" di salute e sicurezza sul lavoro, potrà indifferentemente ottemperare all'obbligo di fornire "informazioni dettagliate" (art.

26, comma 1, lett. b), e a quello di “*informarsi reciprocamente*” (art. 26, comma 2, lett. b), con una comunicazione (nel caso di non sussistenza di rischi da interferenze) oppure con la predisposizione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (in caso contrario)?

L'articolo 26, comma 3, del D.Lgs. n. 81/2008, e s.m.i., costituisce, secondo l'espresso dettato normativo, la modalità di attuazione dell'obbligo di cooperazione e di coordinamento imposto al committente dall'articolo 26, comma 2, e, pertanto, non appare pertinente il richiamo all'obbligo di informazione di cui all'articolo 26, comma 1, lettera b). Tanto premesso, con specifico riferimento all'obbligo di informazione reciproca, va rimarcato come la norma (articolo 26, comma 2, lettera b) faccia riferimento a un obbligo di natura sostanziale e non certo formale, mentre i successivi commi 3, 3-bis e 3-ter individuano le condizioni e le modalità per la redazione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (c.d. DUVRI). Dunque, nei casi in cui è prevista la sua elaborazione, il DUVRI potrà essere utilizzato dal condominio al fine di dimostrare di avere ottemperato all'obbligo di coordinamento di cui all'articolo 26, comma 2), lettera b, sempre tenendo conto della circostanza che l'obbligo in parola non può ritenersi assolto sic et simpliciter con la redazione del documento se non sia stato dimostrato che il datore di lavoro committente (ai sensi dell'articolo 26) abbia concretamente ottemperato all'obbligo di coordinamento in parola.

Alcune osservazioni finali sul ruolo dell'amministratore:

Cassazione penale 9/7/2009, n. 28197 ha chiarito, in ordine alle modalità di attuazione dell'obbligo di cooperazione da parte del datore di lavoro-committente, che cooperare non significa intervenire in supplenza dell'appaltatore tutte le volte che costui omette per qualsiasi ragione di adottare le misure di prevenzione prescritte a tutela soltanto dei suoi lavoratori, poiché, se così si intendesse, si risolverebbe in una inammissibile ingerenza del committente nell'attività propria dell'appaltatore;

la mancata formalizzazione del DVR da parte dell'amministratore determina la necessità di una nuova valutazione del rischio da parte del nuovo rappresentante legale in caso di ogni avvicendamento nell'incarico;

è consigliabile non sottovalutare la preventiva verifica delle imprese alle quali vengono affidati gli appalti proponendo sempre in assemblea la nomina degli specifici tecnici responsabili ai quali dovrà essere affidata in forma scritta la custodia delle parti comuni interessate dagli interventi.