

Sicurezza degli impianti. Nella compravendita dell'appartamento viene coinvolto l'amministratore del condominio

Anche l'ascensore entra nel rogito

Si applicano norme specifiche rispetto alle disposizioni del decreto 37/2008

Enzo Fornasari *

Gli ascensori, e in generale gli impianti di sollevamento, sono stati in Italia da sempre oggetto di normative specifiche. E nel decreto 37/2008 molto opportuna appare la nuova previsione di cui all'articolo 1, comma 3, dove si precisa che nel decreto non sono disciplinati per

EFFETTI POSITIVI

L'obbligo di documentare la situazione, anche se derogabile, farà emergere le circostanze in cui è stato omissivo il collaudo

taluni aspetti gli impianti «che sono soggetti a requisiti di sicurezza prescritti in attuazione della normativa comunitaria, ovvero di normativa specifica».

Impianti «nuovi»

Con la Direttiva ascensori

95/16 Ce e il Capo I del relativo Dpr 162/99, l'installazione di un nuovo ascensore è stata regolamentata e normata. Ma dalla lettura del nuovo decreto, proprio per il comma 3 dell'articolo 1, parrebbe non necessario, nel caso di ascensori installati dopo il 30 luglio 1999, quanto disposto dal successivo comma 6 dell'articolo 7, relativo alla dichiarazione di rispondenza in sostituzione di quella di conformità. Questo perché se la documentazione tecnica e amministrativa non fosse in possesso del venditore essa è sicuramente archiviata presso il Comune di appartenenza e/o presso gli organismi di verifica e controllo.

Impianti «vecchi»

Occorre evidenziare che la legge 46/90, al momento della sua entrata in vigore sembrava avesse di fatto escluso gli ascensori dalla necessità di redigere la dichiarazione di conformità, in quanto gli impianti risultava-

no già regolamentati sia in fase di progettazione che di collaudo e di messa in esercizio dalla legge n. 1415 del 24 ottobre 1942, successivamente abrogata dal Dpr 162/99. Ciò ha comportato che non sempre è disponibile per tali impianti la dichiarazione di conformità.

Alla mancanza della documentazione tecnica e amministrativa (richiesta ora dall'articolo 13 del Dm 37/2008) per smarrimento da parte del proprietario, si può porre rimedio sapendo che essa è disponibile presso gli uffici comunali e presso all'Ispepl.

L'articolo 13 del Dm 37/2008 può sicuramente portare alla luce gli impianti nuovi non ancora collaudati, costringendo il venditore a offrire garanzia in ordine alla conformità di questi ascensori alle normative vigenti; e anche nell'ipotesi che il compratore voglia comprare nello «stato di fatto in cui si trova l'immobile», l'abuso

La documentazione

Dal 30 luglio 1999

- Dichiarazione di conformità Ce
- Copia della dichiarazione del proprietario al competente ufficio Comunale
- Copia della comunicazione dell'ufficio comunale al proprietario relativo al numero di matricola
- Libretto dell'ascensore; libretto d'uso e manutenzione
- Verbali delle verifiche straordinarie e periodiche

Prima del 30 luglio 1999

- Licenza di esercizio contenente il numero di matricola
- Dichiarazione di conformità per gli ascensori installati dopo l'entrata in vigore della legge 46/90
- Libretto di esercizio
- Verbali delle verifiche straordinarie e periodiche.

non potrà più essere ignorato.

In condominio

L'articolo 1117 del Codice civile classifica l'ascensore come "parte comune", ciò comporta che in virtù dell'articolo 13 del Dm 37/98, al momento della cessione di una unità immobiliare da parte di un proprietario, venga allegata la dichiarazione di conformità o documento equipollente. Siccome anche in tal caso il venditore deve offrire garanzia di conformità alle norme vigenti sulla "quota" di ascensore di sua proprietà, occorrerebbe che nell'atto se ne faccia menzione, indicando per esempio che la documentazione è in possesso dell'amministrazione condominiale e se così non fosse il venditore dovrà richiedere all'amministrazione condominiale che venga redatto per il condominio un certificato di rispondenza, prima della stipula del rogito.

* Centro studi Anacam

1

Dimenticata l'analisi dei rischi

È stato varato il Testo unico per la tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro e il 27 marzo è entrato in vigore il Dm 37/2008, che intende assicurare la piena sicurezza di tutti gli edifici esistenti.

Il ministero dello Sviluppo economico si è però dimenticato degli ascensori, per i quali il decreto ministeriale del 26 ottobre 2005 ha previsto all'articolo 2 che, in occasione della prima visita biennale prevista dal Dpr 192/1999, l'autorità competente deve effettuare l'analisi dei rischi secondo la direttiva europea Uni En 81-80 prescrivendo gli adempimenti necessari per il suo adeguamento; l'articolo 5 però ha fatto riserva di emanare «entro sessanta giorni» le modalità di svolgimento delle verifiche e i criteri generali delle prescrizioni. Il Tar Lazio ha già dichiarato non operativo il decreto in attesa del decreto dirigenziale che dovrebbe fissare i criteri per l'effettuazione delle valutazioni dei rischi già individuati in sede europea con priorità alta, media e bassa.

Nell'attesa, purtroppo, in ambito condominiale, dove il criterio prevalente che condiziona le scelte è l'economicità assoluta, la sicurezza reale viene sempre sacrificata nell'ottica del risparmio a favore della sicurezza legale.

C. Pa.

Lavori periodici. Il nuovo Dm segue le orme della legge 46/90

Manutenzione a regola d'arte

L'articolo 8 del Dm 37/08, comma 1, come del resto prevedeva già anche la legge 46/90, conferma l'obbligo del proprietario ad affidare anche i lavori di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria a imprese abilitate.

Le responsabilità

Il Dpr 162/99 classificando le modifiche costruttive (lettera i, comma 1 articolo 2), all'articolo 12 comma 4 e 5, attribuisce le relative responsabilità civili e penali in capo al pro-

prietario e alle imprese nonché l'obbligo di sottoporre le modifiche stesse (previo progetto relativo) ad una verifica straordinaria da parte degli organismi di controllo preposti (Organismi Notificati, Asl, Arpa, eccetera). Tali organismi verificano che le modifiche costruttive siano eseguite secondo le norme Uni 10411-1 (ascensori elettrici) e Uni 10411-2 (ascensori idraulici). In base al comma 1 dell'articolo 6 del Dm 37/08, tali lavori, eseguiti nel rispetto delle norme Uni,

«si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte».

La dichiarazione

Al termine dell'iter l'articolo 7 del nuovo Dm obbliga la ditta a redigere la dichiarazione di conformità secondo lo schema dell'allegato I del Dm 37/08. La documentazione amministrativa e tecnica (prevista dall'articolo 13 del Dm 37/08) sarebbe pertanto costituita, in tal caso, oltre che dalla dichiarazione di conformità, dai verbali positivi delle ve-

rifiche straordinarie nonché da quelli di verifica periodica biennale da parte degli organismi di controllo.

Deroga o rispondenza

Anche per quanto riguarda i lavori di manutenzione, l'articolo 13 del Dm 37/2008 può utilmente consentire di portare alla luce la mancanza delle relative dichiarazioni di conformità. In tal caso la dichiarazione di rispondenza risulta indispensabile per consentire la compravendita dell'immobile e, anche quando venga derogata, funge da stimolo per il venditore e o l'acquirente a regolarizzare l'impianto in termini di sicurezza.

Man

Per c
tenz
colo
ma c
degl
mon
to si
altre
Il D
imp
dell
l'obl
tenz
lità
(ogg

