

Casa. Il piano di verifiche straordinarie imposto dal Dm di luglio per gli impianti installati prima del 24 giugno 1999

In ascensore sale la sicurezza

Ultimata l'analisi il tecnico indica gli eventuali interventi e la loro priorità

Cristiano Dell'Oste

Le fotocopie dei primi verbali sono già tra le mani dei proprietari di casa. Poche pagine stampate, con l'elenco dei 74 «punti di controllo» e le crocette che indicano gli eventuali lavori da effettuare. Il piano di verifiche straordinarie sugli ascensori è entrato nel vivo. E lo ha fatto tutto sommato in silenzio, almeno rispetto alle polemiche di qualche settimana fa.

Confedilizia aveva accusato il Dm 23 luglio 2009 - in vigore dallo scorso 1° settembre - di introdurre «gravosi adempimenti non previsti da alcuna normativa cogente dell'Unione europea» e aveva puntato il dito contro i costi addossati alle famiglie. Affermazioni cui aveva replicato per le rime la delegazione che rappresenta le principali associazioni di imprese ascensoristiche. «Spendere soldi non piace a nessuno, ma il decreto risponde a un'esigenza reale di sicurezza e allinea l'Italia alle migliori pratiche europee», ribadisce il capo della delegazione, Gelsomino Volpe.

Il Dm impone di sottoporre a verifica straordinaria gli ascensori installati prima del 24 giu-

gno 1999 (circa 690mila in tutta Italia). I controlli vanno compiuti entro termini tanto più ravvicinati quanto più gli impianti sono vecchi: per i 70mila ascensori entrati in servizio prima del 15 novembre 1964, la scadenza è il 31 agosto 2011. Per gli altri, c'è più tempo (si veda il calendario in basso).

Il proprietario deve concordare il check-up con un ente di controllo in occasione della prima verifica ordinaria biennale programmata dopo il 1° settembre. Abbinare i due controlli - quello "normale" e quello straordinario - non è obbligatorio, ma potrebbe essere conveniente.

«Una verifica straordinaria richiede da un'ora e un quarto a tre ore», spiegano dagli uffici di Elti, uno degli organismi notificati autorizzati a compiere i controlli (le altre figure ammesse sono le Asl e gli ispettorati del lavoro). «I tecnici - proseguono da Elti - fanno l'analisi dei rischi seguendo una check-list che non ammette discrezionalità e devono essere assistiti dagli addetti dell'impresa di manutenzione». Il prezzo delle verifiche straordinarie dipende da molti fattori, ma una media potrebbe attestarsi sui 400 euro.

Una volta completata l'analisi, il controllore redige un verbale che indica gli eventuali adeguamenti necessari. Secondo gli operatori, tra gli interventi più comuni ci sarà quello sul livellamento al piano, per evitare che l'ascensore, fermandosi, formi il classico scalino (principale fonte di cadute e infortuni). Il Dm assegna cinque anni di tempo dalla data di verifica per fare i lavori ad alta priorità (tabella A) e dieci anni per quelli a media priorità (tabella B).

Quanto ai costi, negli ascensori più trascurati potrebbero servire anche zomila euro, in quelli che hanno subito più aggiornamenti basteranno poche centinaia di euro. La scheda a destra riporta tre esempi concreti: i punti sono stati indicati da Elti; i prezzi, invece, sono stati stimati dal Sole 24 Ore come media indicativa di mercato.

Molto, comunque, dipenderà dai proprietari. Posto che gli adeguamenti vanno fatti per forza - altrimenti si rischia il fermo dell'impianto - è sempre meglio confrontare preventivi di ditte diverse. E l'amministratore di condominio farà bene a presentare l'elenco dei lavori in forma dettagliata, evidenziando il co-

sto delle singole componenti, con i prezzi e le caratteristiche delle marche sul mercato.

Nel frattempo, anche i professionisti studiano le novità. Sabato scorso si è tenuto a Roma un convegno organizzato da Unai (Unione nazionale amministratori d'immobili). E oggi a Milano ce n'è un altro, organizzato dalle principali associazioni ascensoristiche (Anacam, Anica, Confindustria Anie-Assoascensori, Confartigianato Ascensoristi, Cna Impianti). Nell'incontro di oggi sarà anche presentata un'inchiesta tra gli utenti realizzata da Mediacom in collaborazione con l'Università di Napoli: secondo la ricerca, i due terzi dei condòmini giudicano il proprio ascensore «complessivamente affidabile», mentre il 33% ritiene che sia vecchio e abbia bisogno di essere revisionato o sostituito. Se sia davvero così, saranno le verifiche a dirlo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PRIMO PASSO

Il controllo, che potrebbe convenire abbinare al test ordinario biennale, richiede al massimo tre ore e il costo medio si aggira sui 400 euro

Tre esempi

IL PRIMO CASO

■ Ascensore elettrico del 1966, con una sola velocità, vano di muratura e porte manuali. Nel '91 si effettuano gli adeguamenti richiesti dal Dm 587/87; nel '95 si sostituisce il quadro di manovra; nel '96 si cambiano le funi.

■ **Entro 5 anni:** secondo la tabella A bisogna adeguare la precisione di livellamento o fermata (punto 1) e il dispositivo di allarme in cabina (punto 9). Spesa indicativa: **4.700 euro**.

■ **Entro 10 anni:** secondo la tabella B bisogna adeguare i

sistemi di sblocco della porta di piano (punto 18), il parapetto sulla cabina (punto 19), l'illuminazione di emergenza in cabina (punto 21), il dispositivo di protezione dall'eccesso di velocità in salita (punto 23) e gli ammortizzatori (punto 25). Spesa indicativa: **3.950 euro**

IL SECONDO CASO

■ Ascensore idraulico del 1970, con vano di muratura e porte manuali. Mai eseguiti lavori di ammodernamento, adeguamento e manutenzione

straordinaria.

■ **Entro 5 anni:** secondo la tabella A bisogna eseguire gli adeguamenti previsti per gli ascensori idraulici (punto 3), adeguare il dispositivo di comando di ispezione, quello di arresto sul tetto della cabina (punto 8) e quello di allarme in cabina (punto 9). Spesa indicativa: **1.700 euro**.

■ **Entro 10 anni:** secondo la tabella B bisogna adeguare i sistemi di sblocco della porta di piano (punto 18) e l'illuminazione di emergenza in

cabina (punto 21). Spesa indicativa: **2.150 euro**.

IL TERZO CASO

■ Ascensore idraulico del 1995, installato secondo EN81/2, vano di muratura e porte automatiche. Mai eseguiti lavori di ammodernamento, adeguamento e manutenzione straordinaria. ■ **Entro 5 anni:** secondo la tabella A bisogna adeguare il dispositivo di allarme in cabina (punto 9). Spesa indicativa: **700 euro**. In base alla tabella B non occorre alcun lavoro.

Le norme in sintesi

Dal check up esclusi gli «under 10»

Il Dm 23 luglio 2009 prevede un piano di verifiche straordinarie sugli ascensori installati prima del 24 giugno 1999. Le verifiche devono essere effettuate entro termini tanto più brevi quanto più l'ascensore è vecchio: per quelli ante-1964 la scadenza è il 31 agosto 2011

Autorizzati ai test solo soggetti specifici

I "controllori" abilitati a svolgere le verifiche straordinarie sono gli stessi soggetti che il Dpr 162/1999 autorizza a svolgere i controlli periodici biennali: le Asl, l'ispettorato del lavoro e gli organismi notificati (enti privati autorizzati dallo Stato)

L'esame si snoda lungo 74 punti

A livello pratico, il controllore esegue un check-up seguendo i criteri contenuti nel Dm 23 luglio 2009, che richiama i 74 punti della norma europea UNI EN 81-80: 2005 NA, versione italiana della equivalente norma europea



Modifiche da fare entro 5 o 10 anni

Il proprietario dell'ascensore ha cinque anni per fare i lavori ad alta priorità e dieci anni per quelli a media priorità. Il termine decorre dalla data della verifica straordinaria: quindi, ad esempio, chi la farà nel 2014 avrà tempo fino al 2019 per i lavori più urgenti

Sotto la lente 700mila strutture

Il Dm 23 luglio 2009 riguarda circa 690mila ascensori installati prima del 1999. Gli adeguamenti più comuni riguarderanno con ogni probabilità, la precisione di livellamento al piano e i dispositivi di allarme installati nella cabina dell'ascensore

Lavori non eseguiti cabina fuori servizio

I lavori di adeguamento sono imposti dalla legge, ma devono comunque ottenere il via libera dell'assemblea condominiale. Se l'adeguamento non viene realizzato nei tempi previsti dal Dm 23 luglio 2009, l'ente di controllo mette fuori servizio l'impianto

