

# ***CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO***



## ***ASCENSORI SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI*** obblighi, verifiche e responsabilità dell'amministratore secondo il D.P.R. 162/99 e il D.P.R. 214/10

***28 APRILE 2026***

***Relatore : Ing. Sergio ZANELLO***

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **ARGOMENTI TRATTATI**

- **Leggi e norme collaudo ascensori nel tempo**
- **ENPI / ISPESL / ENTI NOTIFICATI**
- **DPR 162/99 e DPR 214 - Ascensori e piattaforme**
- **Differenza tra certificazione, collaudo e manutenzione ascensore**
- **Messa in esercizio impianto nuova installazione**
- **Il mancato collaudo dell'ascensore**
- **Elevatore privo del numero di matricola**
- **Mancanza libretti/documentazione**
- **Responsabilità amministratori periodiche/straordinarie**
- **Ascensori in deroga**
- **Sostituzione cinghie**
- **Ricostruzione libretto**

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **LE LEGGI E LE NORME DI COLLAUDO NEL TEMPO**

Leggi	Descrizione	Data
<b>DL 600 del 31/08/45</b>	Norme per la costruzione, l'installazione e l'esercizio degli ascensori e dei montacarichi installati a scopi e usi privati	31/08/1945
<b>DPR 1497_G.U. n° 298 del 16/11/63</b>	Approvazione del regolamento per gli ascensori ed i montacarichi in servizio privato	29/05/1963
<b>ALLEGATO II_DM 587</b>	allegato al GM_G.U. n°71 del 25/03/88	28/10/1987
<b>DM_587_G.U. n° 71 del 25/03/88</b>	Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e n. 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici	09/12/1987
<b>DM_Suppl.ord. G.U. 145 del 23/06/89</b>	n 236. Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento delle barriere architettoniche	14/05/1989

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **LE LEGGI E LE NORME DI COLLAUDO NEL TEMPO**

Leggi	Descrizione	Data
DPR 268_G.U. n° 101 del 03/05/1994	Regolamento recante attuazione della direttiva n. 90/486/CEE relativa alla disciplina degli ascensori elettrici, idraulici od oleoelettrici.	28/03/1994
DPR 162_G.U. n° 34 del 10/06/99	Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio.	30/04/1999
DPR 162_G.U. n° 34 del 10/06/99_allegati	allegati al DPR 162_G.U. n 34 del 10/06/99	30/04/1999
DPR 214_G.U. n. 292 15/12/2010	Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, per la parziale attuazione della Direttiva 2006/42/CE relativa alle macchine e che modifica la Direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori.	05/10/2010

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **ENPI / ISPEL / ENTI NOTIFICATI**

La denominazione "ENPI ascensori" si riferisce principalmente alle **vecchie normative e targhette identificative** degli ascensori installati prima del 1999, quando l'**ENPI** (Ente Nazionale per la Prevenzione degli Infortuni) era l'ente preposto alla certificazione e ispezione; oggi, queste funzioni sono passate a organismi come ASL/ARPA e INAIL e successivamente agli Enti Notificati, mentre le norme tecniche europee attuali sono le **EN 81-20** e **EN 81-50**, ma il termine persiste per identificare impianti più datati e il relativo libretto, con targhette specifiche ancora in uso per la categoria.

#### **Cosa significava "ENPI" per gli ascensori:**

- **Ente di Controllo:** L'ENPI era l'organismo che collaudava e certificava la sicurezza degli ascensori, soprattutto quelli più vecchi.
- **Targhette ENPI/ISPEL :** Si trovano ancora su ascensori datati (pre-1999), indicando la categoria e le caratteristiche dell'impianto secondo le vecchie normative.

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

**ENPI / ISPEL / ENTI NOTIFICATI**



### **Normative attuali e riferimenti:**

- **Norme EN 81-20 e EN 81-50:** Le più recenti norme europee che definiscono i requisiti di sicurezza per costruzione, installazione e calcolo dei componenti degli ascensori.
- **Libretto di Immatricolazione:** Documento fondamentale dell'ascensore, gestito ora da installatore/manutentore, ASL/ARPA o INAIL a seconda dell'anno di installazione.

### **In sintesi:**

Se vedi "ENPI " / " ISPEL " su un ascensore oggi, si tratta quasi certamente di un impianto datato che necessita di essere gestito secondo le normative attuali (DPR 162/99 e successive modifiche), pur mantenendo il riferimento storico alla vecchia certificazione ENPI e/o ISPEL, con l'obbligo di rivolgersi agli organismi competenti per le verifiche periodiche.

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **LE TARGHETTE PRESENTI IN CABINA**

Targa ENPIENPI



# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **LE TARGHETTE PRESENTI IN CABINA**

**Targa ENPI**

**E.N.P.I.**  
ENTE NAZIONALE PER LA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI

---

**ASCENSORE** [ ] CAT. A

IMPIANTO N° [ ] MATR. [ ]

PORTATA: PERSONE N° [ ] (KG. [ ])

---

**E' VIETATO L'USO DELL'ASCENSORE  
AI MINORI DI ANNI 12 NON ACCOMPAGNATI**  
ART. 9 LEGGE 24/10/42 N. 1415

mm 65

mm 90



# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

### **LE TARGHETTE PRESENTI IN CABINA**



**Targa ISPESL**



# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

### **LE TARGHETTE PRESENTI IN CABINA**



**Targa ISPESL**

 **I . S . P . E . S . L .**  
ISTITUTO SUPERIORE  
PER LA PREVENZIONE E LA SICUREZZA  
DEL LAVORO

---

**ASCENSORE** CAT.

---

COSTR.  N° IMPIANTO

---

MATRICOLA

---

PORTATA: PERSONE N°  (kg )

---

**È VIETATO**  
**L'USO DELL'ASCENSORE AI MINORI DI ANNI 12**  
**NON ACCOMPAGNATI**

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

### **LE TARGHETTE PRESENTI IN CABINA**



**Targa DPR 162/99**

Ditta costruttrice : Indirizzo :		Norme di riferimento : Direttiva Ascensori 95/16 <input type="checkbox"/>		<b>CE</b>
Ditta installatrice : Indirizzo :		Direttiva 2014/33/UE <input type="checkbox"/>		
		D.P.R. N° 268/94 <input type="checkbox"/> D.P.R. 162/99 <input type="checkbox"/>		
<b>ASCENSORE</b>		Anno costruzione : _____		
<b>PORTATA</b>	<b>Kg:</b> _____	<b>PERSONE N° :</b> _____		
Impianto n° : _____		Matricola n° : _____		
Ente Collaudatore : _____				
Ente verifiche periodiche: _____				
<b>Ditta manutentrice :</b> <b>Telefono</b> _____				
VIETATO L'USO AI MINORI DI 12 ANNI NON ACCOMPAGNATI DA PERSONE DI ETÀ PIÙ ELEVATA (Art. 17 del D.P.R. 30 Aprile 1999, N° 162)				

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

### **IL D.P.R. 162 / 99    ASCENSORI**



Il [DPR 162/99](#) è un Decreto del Presidente della Repubblica italiano del 1999 che disciplina gli ascensori e montacarichi, attuando una direttiva europea e semplificando le procedure burocratiche; stabilisce norme tecniche di sicurezza, procedure di collaudo, e soprattutto l'obbligo di manutenzione e verifiche periodiche biennali, affidate a soggetti abilitati, con obbligo per il proprietario di conservare il libretto di impianto.

#### **Cosa disciplina il DPR 162/99:**

- **Attuazione Direttiva Europea:** Recepisce la direttiva 95/16/CE (poi aggiornata) sugli ascensori, introducendo norme armonizzate e requisiti minimi di sicurezza.
- **Ambito di Applicazione:** Si applica a tutti gli ascensori in servizio permanente negli edifici, ma esclude specifici impianti (es. militari, da cantiere, ecc.).
- **Sicurezza:** Definisce requisiti di sicurezza per l'accesso e il funzionamento, prevenendo rischi di schiacciamento e garantendo la sicurezza degli utenti.
- **Manutenzione:** Impone al proprietario di affidare la manutenzione a personale qualificato (certificato) o ditta specializzata (Art. 15).

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **IL D.P.R. 162 / 99    ASCENSORI**

segue:

#### **Cosa disciplina il DPR 162/99 (segue) :**

- **Verifiche Periodiche:** Rende obbligatorie verifiche biennali da parte di organismi di ispezione accreditati, oltre a verifiche straordinarie in caso di modifiche o guasti.
- **Documentazione:** Richiede la presenza di un libretto di impianto e targhette informative in cabina (portata, persone max, ecc.).

#### **Aggiornamenti:**

- Il DPR 162/99 è stato successivamente modificato, in particolare dal DPR 23/2017 per recepire la direttiva europea 2014/33/UE.
- In sintesi, il DPR 162/99 è la normativa fondamentale in Italia per la sicurezza e la corretta gestione degli ascensori e montacarichi.

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

### **IL DPR 214/10 ASCENSORI E PIATTAFORME**



Il **DPR 214/10** (Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 214) ha modificato il precedente DPR 162/99 (recepimento della Direttiva Ascensori 95/16/CE), introducendo nuove regole per l'immissione in esercizio, la manutenzione e le verifiche periodiche di alcuni tipi di impianti elevatori, in particolare quelli considerati "ascensori" ma con velocità inferiori a 0,15 m/s, come **montascale e servoscala** installati dopo il 30 dicembre 2010, disciplinandoli come piattaforme elevatrici, pur mantenendo l'applicazione del DPR 162/99 per la messa in esercizio e le verifiche, e introducendo l'obbligo di conformità alla Direttiva Macchine (**DLgs 17/2010**) per la costruzione e commercializzazione.

#### **Cosa ha introdotto il DPR 214/10:**

- **Applicazione a Servoscala e Montascale:**
- Ha esteso la disciplina del DPR 162/99 a servoscala e montascale che, pur non essendo tradizionali ascensori, rientrano nella definizione di "ascensore" (velocità  $\leq 0,15$  m/s, supporto carico, guide rigide, servizio a piani definiti, inclinazione  $> 15^\circ$ ), rendendoli soggetti a comunicazione al Sindaco e verifiche periodiche.



# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

### **IL DPR 214/10 ASCENSORI E PIATTAFORME**



segue:

#### **Cosa ha introdotto il DPR 214/10 (segue):**

- **Modifiche alla Cabina:** Ha aggiornato i requisiti minimi di progettazione delle cabine degli ascensori (Dimensioni minime 140 cm profondità x 110 cm larghezza, porta con luce netta 80 cm) per facilitare l'accesso e l'uso da parte delle persone con disabilità.
- **Raccordo con Direttive Europee:** Ha recepito parzialmente la Direttiva Macchine 2006/42/CE, distinguendo l'applicazione delle normative per la costruzione ([DLgs 17/2010](#)) e per la messa in esercizio (DPR 162/99).

#### **In sintesi, per i nuovi impianti (dopo il 30/12/2010):**

- **Costruzione e Commercializzazione:** Si applica il D.Lgs. 17/2010 (Direttiva Macchine).
- **Messa in Esercizio e Manutenzione:** Si applica il Capo II del DPR 162/99 (comunicazione al Comune, libretto, verifiche).

Questo decreto ha chiarito la normativa per apparecchi di sollevamento particolari, garantendo maggiore sicurezza e accessibilità, in linea con le direttive europee

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

### **MESSA IN ESERCIZIO IMPIANTO DI NUOVA INSTALLAZIONE**



La messa in esercizio di un nuovo elevatore (ascensore, montacarichi, piattaforma) richiede che il proprietario invii al Comune la comunicazione di messa in esercizio entro 60 giorni dalla dichiarazione di conformità dell'installatore. Entro 30 giorni, il Comune assegna il numero di matricola. L'impianto deve essere a norma (DPR 162/99), dotato di manutenzione affidata a ditta abilitata e soggetto a verifiche periodiche.

Ecco i passaggi fondamentali per la messa in esercizio:

- **Dichiarazione di Conformità (CE):** L'installatore deve rilasciare al proprietario la dichiarazione di conformità UE, che attesta il rispetto dei requisiti di sicurezza.
- **Comunicazione al Comune:** Il proprietario, o suo delegato, deve comunicare la messa in esercizio al Comune tramite portale telematico (es. [impresainungiorno.gov.it](http://impresainungiorno.gov.it)), indicando i dati dell'impianto (velocità, portata, fermate) e i riferimenti dell'installatore.
- **Assegnazione Matricola:** L'ufficio comunale competente assegna il numero di matricola entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione.
- **Manutenzione e Verifica:** Alla comunicazione va allegata la copia del contratto di manutenzione con una ditta abilitata (DM 37/2008) e l'indicazione del soggetto incaricato delle verifiche periodiche (ASL o Organismo Notificato).



**CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**  
**ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

**MESSA IN ESERCIZIO IMPIANTO DI NUOVA INSTALLAZIONE**



- **Documentazione necessaria:**
- Dichiarazione di conformità CE.
- Dati tecnici dell'elevatore.
- Dati della ditta di manutenzione.
- Accettazione dell'organismo per le verifiche periodiche.

Il mancato invio entro i termini previsti può comportare sanzioni, mentre non è necessaria l'autorizzazione dell'assemblea condominiale per l'installazione in un edificio che ne è sprovvisto, secondo l'orientamento della Cassazione.

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **IL MANCATO COLLAUDO DELL'ASCENSORE**

Il mancato collaudo dell'ascensore, obbligatorio per legge (DPR 162/99), comporta il divieto di messa in servizio dell'impianto, sanzioni amministrative da 77 a 464 euro, e gravi responsabilità civili e penali per l'amministratore e il proprietario in caso di incidenti. L'impianto non collaudato o non certificato deve essere fermato.

Ecco i dettagli fondamentali sul mancato collaudo:

- **Responsabilità:** L'amministratore di condominio è il responsabile diretto della sicurezza e dell'adeguamento dell'impianto. Se l'assemblea non approva i lavori, l'amministratore deve procedere comunque per obbligo di legge o far apporre i sigilli dal Comune.
- **Conseguenze:** Oltre al blocco dell'impianto, l'assenza di collaudo e libretto matricolare espone a denunce e richieste di risarcimento danni in caso di infortuni.
- **Procedure:** L'ascensore deve essere collaudato dopo l'installazione o modifiche sostanziali. In assenza di documenti, l'amministratore deve contattare il Comune.
- **Verifiche Periodiche:** Il collaudo iniziale non esime dalle verifiche periodiche biennali obbligatorie.

Un ascensore senza collaudo, specialmente se installato prima del 1999, potrebbe richiedere interventi radicali di adeguamento.

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **ELEVATORE PRIVO DEL NUMERO DI MATRICOLA**

Un ascensore privo di matricola, collaudo o libretto non può essere messo in servizio, poiché è considerato non conforme alle normative di sicurezza (D.P.R. 162/99). Le conseguenze includono la **sospensione immediata del servizio** da parte del Comune e gravi responsabilità civili e penali per il proprietario o l'amministratore di condominio, specie in caso di incidenti.

- **Sospensione ed Uso:** L'impianto non può funzionare. Se in uso, l'amministratore deve inibirne l'uso, arrivando a far porre i sigilli dal Comune.
- **Responsabilità:** L'amministratore risponde civilmente e penalmente per la mancata sicurezza (art. 40 c.p.).
- **Regolarizzazione:** È necessario effettuare verifiche straordinarie da parte di un ente abilitato e, nel caso, procedere all'adeguamento o alla ricostruzione del libretto.
- **Rischi economici:** Potrebbe essere necessaria la sostituzione integrale dell'impianto o ingenti lavori di adeguamento per ottenere la certificazione.

In caso di smarrimento del libretto, è possibile ricostruirlo incaricando la ditta di manutenzione di effettuare rilievi tecnici per "fotografare" l'ascensore e successivamente richiedere una verifica straordinaria.

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **MANCANZA LIBRETTI/DOCUMENTAZIONE**

Un elevatore, ascensore o montacarichi privo di libretto (matricola) e documentazione tecnica è un impianto **fuori norma** e il suo utilizzo è potenzialmente pericoloso, esponendo il proprietario o l'amministratore a gravi responsabilità civili e penali.

La regolarizzazione è possibile ma richiede una procedura tecnica e amministrativa rigorosa per "ricostruire" la documentazione e ottenere le certificazioni necessarie.

Ecco la procedura per mettere in regola un elevatore privo di documenti:

#### **1. Interrompere l'uso dell'impianto**

- La prima azione è fermare l'elevatore e metterlo fuori servizio, esponendo appositi cartelli, poiché manca la verifica di sicurezza necessaria per l'uso pubblico o condominiale.

**MANCANZA LIBRETTI/DOCUMENTAZIONE**

## **2. Contattare una ditta specializzata (Manutentore)**

- È necessario affidarsi a una ditta di manutenzione ascensori certificata. Questa eseguirà:
- **Un'ispezione preliminare:** Verificare lo stato di conservazione e la sicurezza dei componenti.
- **Adeguamento tecnico:** Se necessario, portare l'impianto agli standard di sicurezza attuali.
- **Relazione tecnica:** Creare una documentazione che descriva le caratteristiche tecniche dell'impianto (portata, velocità, schemi elettrici).

**MANCANZA LIBRETTI/DOCUMENTAZIONE**

### **3. Verifica Straordinaria (Organismo Notificato)**

- Il proprietario (o l'amministratore) deve incaricare un **Organismo Notificato** (ente abilitato) per eseguire una verifica straordinaria di conformità. L'ente ispezionerà l'impianto per convalidare il "libretto ricostruito" dalla ditta di manutenzione.

### **4. Richiesta della Nuova Matricola al Comune**

- Una volta ottenuta la relazione tecnica e il verbale positivo dell'ente, si presenta la domanda al Comune per la "messa in esercizio" (o la regolarizzazione) dell'impianto, al fine di ottenere il numero di matricola ufficiale.

**CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**  
**ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

**RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORI PERIODICHE/STRAORDINARIE**



L'amministratore di condominio è il responsabile principale (civile e penale) della sicurezza dell'ascensore, obbligato a garantire la manutenzione ordinaria semestrale e la verifica periodica biennale tramite ditte specializzate. Deve vigilare sull'impianto, gestire il libretto, e agire tempestivamente per manutenzioni straordinarie o fermare l'impianto se pericoloso, risposto di "culpa in vigilando".

**CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**  
**ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

**RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORI PERIODICHE/STRAORDINARIE**



**Responsabilità Periodiche (Manutenzione e Verifiche)**

- **Manutenzione ordinaria:** L'amministratore deve stipulare un contratto con una ditta abilitata per visite periodiche (almeno ogni 6 mesi).
- **Verifica periodica biennale:** Obbligo di far effettuare una verifica approfondita ogni due anni da un organismo notificato (o ASL), assicurando la conformità alle norme di sicurezza.
- **Libretto ascensore:** L'amministratore è tenuto ad aggiornare il libretto dell'impianto con i verbali di manutenzione e le verifiche.
- **Vigilanza:** Deve controllare l'operato del manutentore e conservare la documentazione tecnica. "



**CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**  
**ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

**RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORI PERIODICHE/STRAORDINARIE**



**Responsabilità Straordinarie**

- **Interventi urgenti**: In caso di esito negativo della verifica periodale o di guasti gravi, l'amministratore deve **fermare immediatamente l'impianto** e procedere alle riparazioni necessarie.
- **Verifiche straordinarie**: Devono essere richieste dopo incidenti, modifiche costruttive, o la sostituzione di componenti importanti.
- **Lavori di ammodernamento**: L'amministratore deve convocare l'assemblea per deliberare lavori di messa a norma prescritti dai verbali di verifica.

**CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**  
**ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

**RESPONSABILITÀ AMMINISTRATORI PERIODICHE/STRAORDINARIE**



**Conseguenze delle Responsabilità**

- **Civili e Penali**: In caso di incidenti dovuti a negligenza, l'amministratore può subire sanzioni, richieste di risarcimento danni e procedimenti penali.
- **Omissa vigilanza**: La responsabilità permane anche se la manutenzione è affidata a terzi, a meno che non si dimostri l'assenza di nesso causale tra l'incidente e la mancata manutenzione.
- In sintesi, l'amministratore deve garantire che l'ascensore sia sempre sicuro e conforme, documentando tutte le attività per esonerarsi da colpe.

## **ASCENSORI IN DEROGA**

Gli ascensori in deroga sono impianti speciali installati in edifici esistenti dove vincoli strutturali, architettonici o geologici impediscono il rispetto delle misure standard per la fossa o la testata (D.M. 19/03/2015). L'installazione è autorizzata, ai sensi del D.P.R. 162/99, previa certificazione di sicurezza di un organismo notificato. Permettono di superare le barriere architettoniche in contesti difficili, garantendo comunque la sicurezza.

### **Aspetti chiave dell'ascensore in deroga:**

- **Deroga per Fossa o Testata:** L'eccezione riguarda profondità della fossa o altezze della testata inferiori ai minimi di legge, come previsto dalla normativa [EN 81-21](#).

# **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

## **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



### **ASCENSORI IN DEROGA**

- **Procedura:** È necessario il coinvolgimento di un Organismo Notificato per la certificazione del progetto e delle soluzioni tecniche di sicurezza (es. parapetti, sistemi antischiacciamento), da trasmettere poi al Ministero competente.
- **Contesto:** È una soluzione applicabile principalmente su edifici esistenti, dove l'adeguamento strutturale risulta impossibile o eccessivamente oneroso.
- **Abbattimento Barriere:** La normativa (Legge 13/1989) facilita l'installazione in deroga ai regolamenti edilizi locali per favorire l'accessibilità.
- **Alternative:** Se la fossa non è realizzabile, esistono soluzioni come il sollevatore verticale o piattaforme elevatrici, che pur non essendo ascensori in deroga, offrono soluzioni alternative per disabili.
- È fondamentale che l'installatore certifichi il rispetto dei Requisiti Essenziali di Sicurezza (RES) della Direttiva Ascensori 2014/33/UE.

## **SOSTITUZIONE CINGHIE**

La sostituzione delle cinghie (o funi) di trazione dell'ascensore è considerata un intervento di **manutenzione straordinaria**. Trattandosi di un componente essenziale per la sicurezza e la funzionalità, la loro sostituzione richiede tecnici specializzati e attrezzature specifiche, comportando un costo extra rispetto al canone di manutenzione ordinaria.

- **Perché è straordinaria:** L'operazione non è periodica o di routine, ma avviene a seguito dell'usura riscontrata (solitamente ogni 10-15 anni o meno in casi specifici), rendendo necessario un intervento complesso e mirato.

## **SOSTITUZIONE CINGHIE**

### **Aspetti chiave della sostituzione delle funi ascensore:**

- **Quando sostituirle:** I segnali di allarme includono visibile usura, mancanza di lubrificazione, esposizione a calore/umidità, o cedimenti strutturali dovuti a sovraccarico.
- **Procedura tecnica:** L'intervento prevede il blocco in sicurezza della cabina, la rimozione delle funi vecchie, l'installazione di quelle nuove, il tensionamento, la regolazione e un collaudo finale per garantire il funzionamento.
- **Normative:** L'operazione deve essere registrata e svolta in conformità alle norme, inclusa la UNI 10411 per le modifiche significative.

Tuttavia, il controllo dell'integrità delle cinghie (o funi ) rientra nelle ispezioni di manutenzione ordinaria obbligatoria, che solitamente avvengono ogni 6 mesi.

**CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**  
**ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

**RICOSTRUZIONE LIBRETTO**



Si può ovviare a tale inconveniente ricorrendo alla ricostruzione del libretto, ma solo se l'ascensore era regolarmente messo in servizio a seguito di collaudo o di procedura di certificazione e sicuro oppure correttamente sottoposto al collaudo dall'ENPI o dall'ISPESL o a procedure di certificazione con conseguente emissione di dichiarazione di conformità con successiva comunicazione al comune competente per territorio della messa in servizio dell'ascensore

La riemissione del libretto consisterà nel reperire tutti i dati tecnici, mediante una fotografia dello stato di fatto dell'ascensore, indicando la data certa, o comunque quella più veritiera, di collaudo e/o di emissione della dichiarazione di conformità in modo tale da poter determinare le norme tecniche in vigore all'atto della progettazione ed installazione dell'ascensore.

-

### ***RICOSTRUZIONE LIBRETTO***

**La procedura di ricostruzione del libretto** prevede che il proprietario/ legale rappresentante:

- incarichi la ditta di manutenzione dell'ascensore di ricostruire il libretto mettendo a disposizione tutta la documentazione in possesso
- fare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale si dichiara che l'ascensore è stato messo in servizio indicando data (o periodo) di collaudo (o Certificazione dell'impianto stesso)
- incarichi l'Organismo Notificato di svolgere una specifica verifica straordinaria.



**CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**  
**ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**

***RICOSTRUZIONE LIBRETTO***



La ditta di manutenzione procede alla effettuazione di una serie di rilievi volti alla luce delle regole tecniche vigenti all'atto della sommessata in servizio in modo da poter elaborare e produrre:

- indicazioni tecniche
- calcoli
- schemi elettrici e idraulici

Viene quindi redatto il libretto contenente le caratteristiche tecniche dell'ascensore compresa la data o il periodo del collaudo o della certificazione dell'ascensore

## **CORSO AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO**

### **ASCENSORI - SICUREZZA ED ADEMPIMENTI OBBLIGATORI**



#### **RICOSTRUZIONE LIBRETTO**

L'ente notificato, su incarico del proprietario e/o del legale rappresentante svolge una verifica straordinaria per verificare e confermare la congruenza dell'impianto a quanto riportato nella documentazione tecnica prodotto dalla ditta di manutenzione è riportato nel libretto ricostruito.

Tutta la documentazione prodotta dalla ditta di manutenzione, compreso il libretto, e il verbale di verifica straordinaria dalla parte dell'ente notificato devono essere consegnati al proprietario/legale rappresentante il quale a sua volta metterà a disposizione della ditta di manutenzione, dell'ente Notificato o di un altro ente su motivata richiesta il libretto dell'impianto e il verbale di verifica straordinaria.

Di tutto quanto sopra illustrato deve farsene carico il proprietario/legale rappresentante che ha, tra le altre responsabilità stabilite dagli articoli 12, 13, 14, 15 e 16 del DPR 162/99 e s.m.i. e dall'articolo 19 del DPR 1497/63 quella di custodire e assicurare la disponibilità dell'importante documento rappresentato dal libretto dell'ascensore



[www.odcec.torino.it](http://www.odcec.torino.it)

[www.linkedin.com/company/odcec-torino/](http://www.linkedin.com/company/odcec-torino/)

[www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos](http://www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos)