

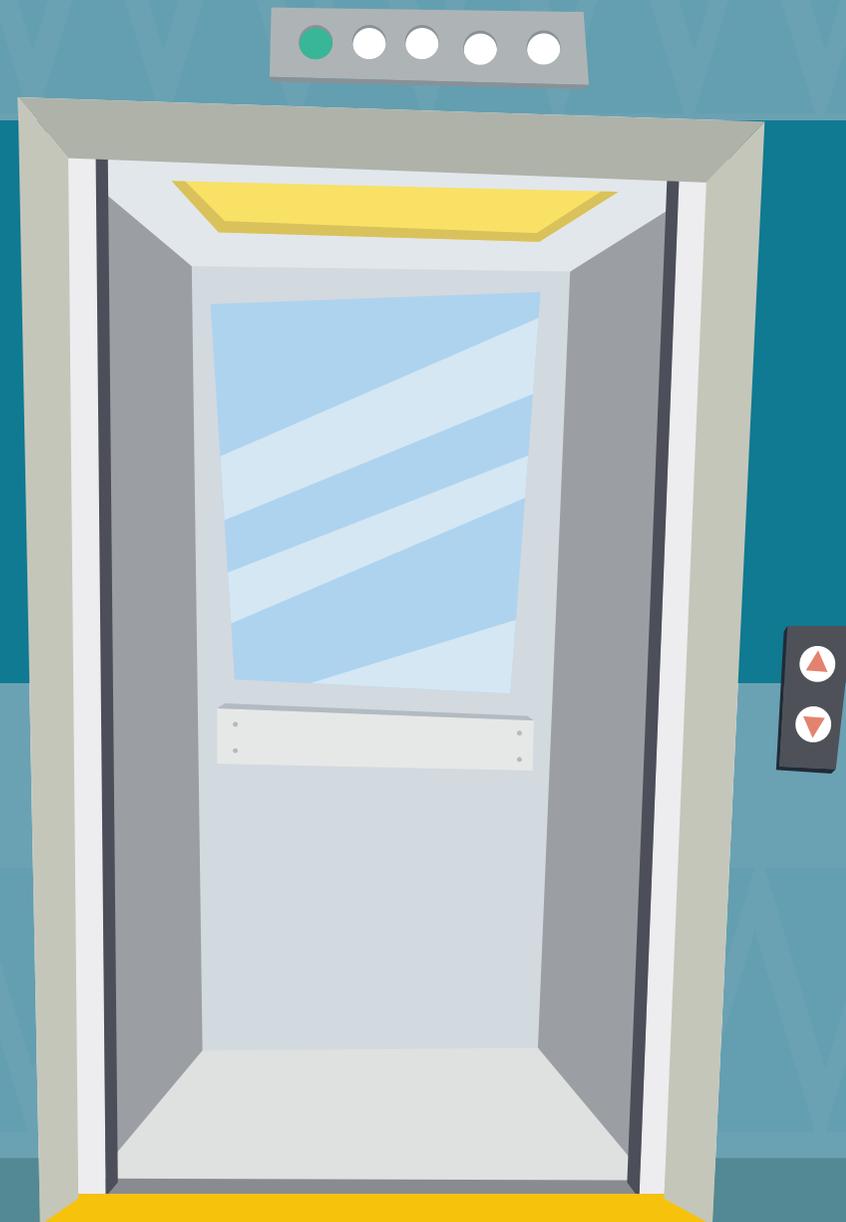
# ASCENSORI IN CONDOMINIO

Come utilizzarli in sicurezza?  
Seguendo questi **consigli pratici** raccolti  
dall'**Unione Nazionale Consumatori!**



UNC  
CONSUMATORI.IT

**PREMIO ANTITRUST**  
MIGLIOR ASSOCIAZIONE CONSUMATORI



# PRENDO L'ASCENSORE!

L'ascensore è il **mezzo di trasporto più usato** al mondo: del resto si tratta di una "macchina" che semplifica (e di molto) il nostro quotidiano. Pensiamo alle persone con disabilità motoria, anziani e donne incinta, ma anche semplicemente a chiunque sia alle prese con le buste della spesa (o con la propria pigrizia). Tutti noi siamo "sollevati" dalla **presenza dell'ascensore nel condominio** pur con qualche preoccupazione per la corretta **manutenzione** e per i **costi di gestione** (poi magari qualcuno teme anche di correre il rischio di restare "in trappola").



**AVV. MASSIMILIANO DONA**  
Presidente **Unione Nazionale Consumatori**  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)

Ma quali sono i **rischi** che effettivamente possiamo correre in ascensore? Come **evitarli**? Quali aggiornamenti **tecnologici** sono obbligatori? Chi è incaricato di venirci a liberare se restiamo bloccati in cabina? Quali sono i **vantaggi** di un ascensore tecnologico?

A queste e a tante altre domande risponde questa Guida realizzata dall'**Unione Nazionale Consumatori** con la collaborazione di **Anacam** (Associazione Nazionale Imprese di Costruzione e Manutenzione Ascensori).

La **sicurezza** dell'impianto è cruciale e attorno ad essa gira la **normativa**, la **manutenzione** e l'**innovazione tecnologica**: trovi in questa Guida tutto quello che c'è da sapere.

Siamo partiti dalle **domande dei consumatori** ai nostri sportelli: ad esempio, sai che esistono tanti tipi di manutenzione che assicurano la sicurezza dell'ascensore? Lo sai che cos'è la manutenzione predittiva?

In chiusura troverai un **rapido vademecum** su tutto quello che c'è da sapere e da fare per viaggiare in sicurezza (e in tranquillità) in ascensore.



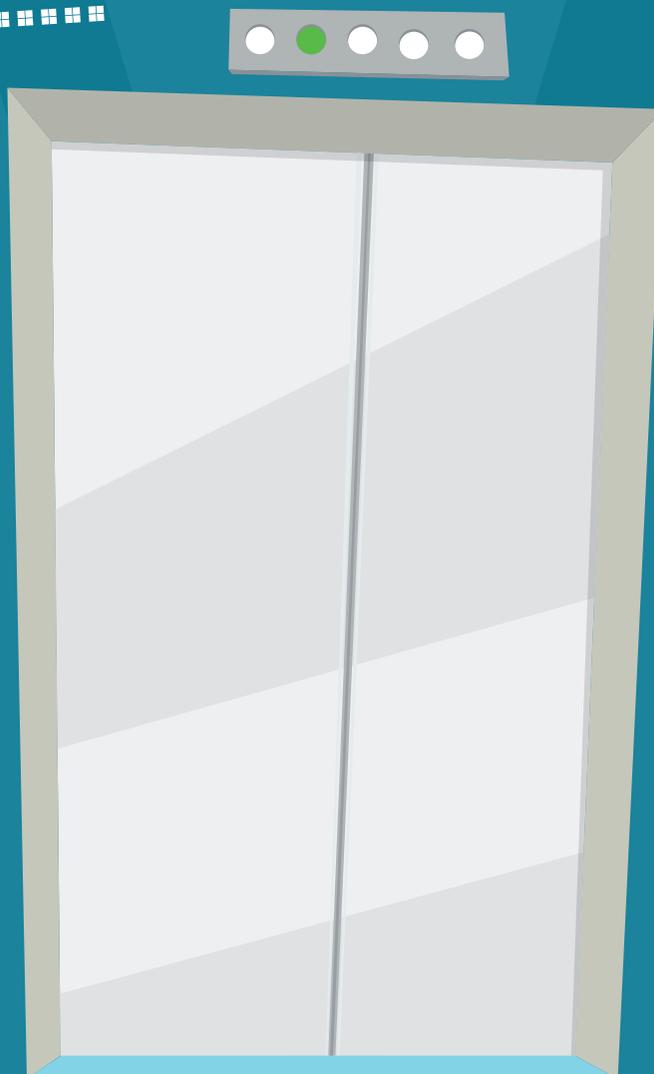
# COSA PREVEDE LA LEGGE

## L'ascensore è in regola?

L'ascensore del tuo condominio è in corretta funzione anzitutto se è sottoposto ai controlli obbligatori, quali la **regolare manutenzione** (la cui frequenza varia a seconda delle caratteristiche dell'ascensore e dal suo utilizzo), le **verifiche di sicurezza semestrali** e la **verifica biennale**, i cui esiti vanno annotati sull'apposito **libretto**.

## Quale documentazione non deve mai mancare?

All'amministratore non deve mancare: il **libretto di immatricolazione ENPI/ISPESL** (per installazioni prima del luglio '99) o la **Dichiarazione di conformità UE**, il **libretto di uso e manutenzione**, il **fascicolo tecnico** rilasciati dall'installatore (se l'installazione è avvenuta dopo luglio '99) e l'ultimo verbale di verifica periodica con data antecedente non superiore a due anni.



## Quali obblighi ha l'amministratore?

L'amministratore del condominio deve: affidare la manutenzione ad un'impresa di impianti di sollevamento iscritta alla Camera di Commercio che abbia personale con **patentino di ascensorista** rilasciato dal Prefetto; incaricare un Ente autorizzato ad eseguire la verifica biennale; provvedere alle riparazioni e sostituzioni necessarie segnalate dal manutentore o dall'Ente di verifica.

## E in caso di persone bloccate in cabina?

L'impresa a cui è stata affidata la manutenzione deve inviare del personale (reperibile h. 24 e per 365 giorni l'anno) per liberare i passeggeri se previsto nel contratto di manutenzione. Gli ascensori installati a partire dal giugno 1999 devono avere il **dispositivo di comunicazione bidirezionale**: schiacciando il pulsante di allarme si stabilisce una comunicazione con la centrale operativa che localizza l'impianto e invia il tecnico.

# MANUTENZIONE

## In cosa consiste la manutenzione dell'ascensore?

La manutenzione degli ascensori prevede obbligatoriamente: **controlli periodici programmati** la cui frequenza dipende dalle caratteristiche dell'impianto e dalla frequenza del suo utilizzo; **verifiche almeno semestrali** di tutti i dispositivi di sicurezza; **verifiche biennali** da parte dell'Ente incaricato.

## Chi provvede alla manutenzione?

La manutenzione deve essere effettuata da una ditta qualificata (iscritta nel **registro imprese** della **Camera di Commercio**) che dispone dell'abilitazione ad operare sugli ascensori. La verifica biennale invece spetta all'Ente di controllo autorizzato.



Le regole d'oro per evitare ogni rischio!



## Che cos'è la manutenzione predittiva?

È la normale evoluzione della manutenzione, da correttiva a preventiva a predittiva, dove grazie a IoT (**Internet delle cose**) l'usura dei componenti viene misurata per sostituirli a fine vita, ma prima della rottura e quindi prima del guasto. Si ottiene così una maggior **affidabilità dell'ascensore** e una diminuzione dei costi.

## Come accertarsi che tutto sia in regola?

Poiché la manutenzione viene regolata attraverso un **contratto** tra proprietario/amministratore ed impresa, e tutti gli esiti dei controlli devono essere registrati, ciascun proprietario può sempre chiedere all'amministratore di consultare il **libretto/fascicolo tecnico** dell'impianto per accertarsi che tutto sia in regola!



Salgo a piedi  
o prendo  
l'ascensore?

### Quali rischi corri in ascensore?

I problemi che puoi avere quando prendi l'ascensore sono meno drammatici di quanto i film ti facciano credere (ad esempio, precipitare nel vuoto). In realtà, può succedere che la cabina non si fermi in perfetto **allineamento al piano**; che le **porte automatiche** si chiudano troppo presto, urtandoti mentre stai entrando o uscendo, ma puoi essere certo che in caso di qualche anomalia di funzionamento l'ascensore **si fermerà** automaticamente **ponendosi in sicurezza**.

# SICUREZZA IN ASCENSORE

### Come evitare i rischi?

I rischi per la sicurezza possono essere evitati grazie alla corretta e regolare **manutenzione**, all'installazione di nuovi **dispositivi di sicurezza** (già obbligatori sui nuovi impianti) e alla **tecnologia affidabile**.

### Quali sono i dispositivi obbligatori?

Sugli ascensori installati a partire da giugno 1999 sono diventati obbligatori alcuni aggiornamenti tecnologici con l'adozione di dispositivi che ne migliorano l'efficienza, garantendo il perfetto livellamento al **piano di fermata** e soprattutto la **diretta comunicazione** con la centrale operativa del manutentore in caso di emergenza. Con il vecchio sistema di allarme solo acustico, invece, la buona riuscita del soccorso dipende dalla presenza di qualcuno nell'edificio che lo senta e chiami il manutentore in tuo aiuto.



# ASCENSORE TECNOLOGICO <

## Cos'è la fotocellula a barriera?

Le porte automatiche degli ascensori di vecchia generazione erano dotate al massimo di **fotocellula singola** posta a mezz'altezza della porta per captare la presenza di un passeggero e quindi non urtarlo mentre passa. Immagina però che il tuo cane entri prima o dopo di te in un vecchio ascensore: essendo troppo basso rispetto alla fotocellula le porte si chiudono prima che tu possa raggiungere il tuo cane! Il problema viene risolto con la **fotocellula a barriera** (estesa lungo tutta la lunghezza della porta) per **prevenire l'urto** contro le porte automatiche sia per te che per il tuo cane.

## L'innovazione può ridurre i costi dell'energia?

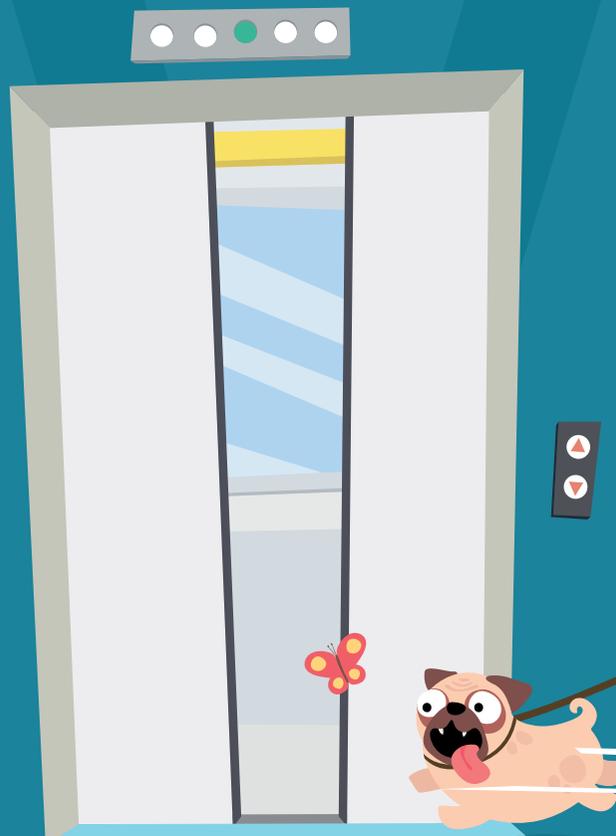
Installare in cabina illuminazioni a **basso consumo** e porre **in stand by** apparecchiature non in uso è un primo intervento immediato ed efficace per risparmiare energia. Il manutentore potrà consigliare altri interventi come l'adozione di **inverter** in abbinamento a motori moderni. Ad ogni modo, nei condomini residenziali, i consumi elettrici dell'ascensore sono modesti e normalmente non superano il 5% di quelli di tutto l'edificio.

## Cos'è il telecontrollo?

La tecnologia *IoT* (*Internet of Things* o Internet delle cose) può essere impiegata per il telecontrollo dell'ascensore che "dialogando" con il manutentore consente di ottimizzare i **tempi di intervento** e la sicurezza dell'impianto con la diagnostica da remoto.

## L'ascensore è una macchina?

L'ascensore è un **mezzo di trasporto "macchina"** fatto di tanti componenti semplici o composti che possono essere sostituiti separatamente, sia per usura che per invecchiamento tecnologico. Così facendo puoi aumentare il confort della macchina-ascensore e il livello di sicurezza dei passeggeri trasportati, diluendo i costi negli anni.



Quali vantaggi?



# PAROLA AGLI ESPERTI <



*L'ascensore è la soluzione migliore per superare i dislivelli, essendo rivolto non solo alle persone con disabilità ma a tutte le persone a ridotta mobilità, come anziani, famiglie con passeggini, addetti alle consegne a domicilio. Bisogna tuttavia fare attenzione alle dimensioni e agli allestimenti interni per consentire davvero a tutti di poterlo utilizzare, in un'ottica realmente inclusiva. Al giorno d'oggi l'ascensore è ormai indispensabile per assicurare l'accessibilità negli edifici.*

**Giuseppe Trieste**, Presidente **FIABA Onlus**



*La sicurezza degli ascensori negli ambienti pubblici e privati, ma anche dei montacarichi sui luoghi di lavoro, dipende dai controlli svolti in conformità alle norme, in particolare la direttiva 2014/33/UE e il DPR 8/2015, preliminari all'apposizione della marcatura CE. Ne sono responsabili circa 100 organismi di certificazione e ispezione accreditati da Accredia, l'Ente unico nazionale di accreditamento, che dal 2011 è incaricato dai Ministeri dello Sviluppo economico e del lavoro di garantire la loro competenza, attraverso l'esame periodico della documentazione e delle attività tecniche che svolgono.*

**Filippo Trifiletti**, Direttore Generale **ACCREDIA**



*L'ascensore è un mezzo di trasporto senza conducente, a larga diffusione e a disposizione di tutti. Utilizzato in piena libertà, spesso si dimentica che è una macchina che richiede attenzione nell'uso e nella conservazione e che necessita di controlli periodici obbligatori. I manutentori prestano la massima cura nello svolgimento del proprio lavoro per preservarne le condizioni di efficienza, ma questo non esime l'utente da un uso corretto e responsabile e da un aggiornamento alle nuove tecnologie.*

**Edoardo Rolla**, Presidente **ANACAM**



# DA NON DIMENTICARE IN ASCENSORE <

1

Ricorda che su incarico dell'amministratore, il manutentore, oltre alla regolare manutenzione periodica e programmata, deve ogni sei mesi anche verificare i componenti di sicurezza e annotare i risultati sul libretto di immatricolazione. Accertati che questo avvenga.

2

Assicurati che tutto sia in ordine: l'Ente autorizzato, incaricato dall'amministratore, ogni due anni verifica i componenti e le condizioni di sicurezza e rilascia un apposito verbale denominato verbale di verifica periodica che attesta il regolare mantenimento in esercizio.

3

Evita azzardate azioni di autoliberazione se resti bloccato in ascensore: è necessario solo premere il pulsante di allarme e attendere il manutentore.

4

Considera che l'ascensore si può bloccare proprio per porsi in sicurezza in caso di qualche anomalia di funzionamento.

5

Chiama l'allarme collegato alla centrale operativa del manutentore. Dal giugno 1999 il sistema di allarme solo acustico è stato superato dal più efficiente dispositivo di comunicazione bidirezionale. Il tuo ascensore è stato aggiornato?

Controlla  
che tutto  
sia ok!



Scopri di più su:

[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)

Seguici su:



UNConsumatori



@consumatori



unione-nazionale-consumatori



@consumatori



UNC  
CONSUMATORI.IT

PREMIO ANTITRUST  
MIGLIOR ASSOCIAZIONE CONSUMATORI

in collaborazione con:

ANACAM

ASSOCIAZIONE NAZIONALE IMPRESE DI  
COSTRUZIONE E MANUTENZIONE ASCENSORI

**\*Avvertenza:** l'Unione Nazionale Consumatori non svolge attività di promozione o pubblicità commerciale avente per oggetto beni o servizi prodotti da terzi e non intende realizzare alcuna connessione di interessi con imprese di produzione o di distribuzione. Ai sensi di quanto previsto dal Codice del Consumo, il presente documento è quindi finalizzato esclusivamente a esigenze educative verso i consumatori. Il partner ha preso atto della indipendenza e imparzialità di Unione Nazionale Consumatori con l'impegno a non condizionarne in alcun modo l'autonomia di pensiero e le scelte editoriali.