Spedizione in Abb. Post. 70% Filiale di Roma

Sviluppo IMPRESA

La rivista d'informazione e cultura dell'ascensorismo italiano
Anno XXII • n.1 gennaio | marzo 2013



CONDOMINIO

Cosa cambia con la Riforma per fornitori e appaltatori

Anacam Academy

L'Associazione Nazionale Imprese di Costruzione e Manutenzione Ascensori (Anacam) ha avviato il progetto Anacam Academy in collaborazione con il Centro ELIS, un percorso di formazione che coinvolge tutto il settore ascensoristico e che prevede quattro livelli.

Anacam Basic
Si rivolge ai ragazzi dai 14 ai 18 anni che alterneranno lezioni in aula a esperienze sul campo nelle aziende associate Anacam.



Anacam School
Si rivolge ai neo diplomati con l'obiettivo dell'inserimento in azienda.

Anacam for Professional
Si rivolge ai dipendenti delle imprese con l'obiettivo di aumentare le competenze tecnico-specialistiche. Progetto in via di definizione.

Anacam for Director
E' un Master che si rivolge agli imprenditori del settore con la finalità di accrescere e rafforzare le competenze commerciali, consulenziali e manageriali.

Per qualsiasi informazione è possibile contattare:

Luca Incoronato - Anacam tel. 0642013829
e-mail: l.incoronato@anacam.it

Edoardo Bellafiore - Consorzio ELIS tel. 0643560367
e-mail: e.bellafiore@elis.org

Associazione Nazionale
Imprese di Costruzione
e Manutenzione Ascensori

Proprietà
ANACAM
Associazione Nazionale
Imprese di Costruzione
e Manutenzione Ascensori

Fondazione 1971
Sede Via di Porta Pinciana, 4
00187 Roma
Tel. 0642013861
0642013829
Fax 064743898
www.anacam.it
E-mail info@anacam.it

Testata
Sviluppo Impresa
Fondazione 1991
Rivista Trimestrale
Registrazione al Tribunale di Roma
con Decreto n. 77/92
del 4-02-1992

Direttore Responsabile
Titti Lo Papa

Pubblicità
Assolift Servizi S.r.l.
Sede Via di Porta Pinciana, 4
00187 Roma
Telefono 0642013893
Fax 064743898
E-mail assolift@assolift.191.it

Direttore Editoriale
Michele Mazzarda

Comitato di redazione
Paolo Bedetti - Ezio Bertazzoni - Massimo Bezzi - Antonio Ciani - Giovanni Colelli - Elio De Fusto - Nicola Di Lillo - Pasquale Fiore - Bruno Forzinetti - Michele Mazzarda - Edoardo Rolla - Carlotta Sarti - Bruno Vergati - Enrico Vitale

sommario

Anno XXII • trimestrale • n.1 gennaio|marzo 2013

editoriale
Il momento è ora
di Michele Mazzarda, presidente nazionale ANACAM 3

mondo economico



La lezione di Davide e l'Euromarco
di Luigi Monfredi 4

in primo piano
Riforma del condominio, a giugno in vigore
Cosa e come cambia 6

La nuova normativa in materia di condominio
in relazione alle imprese costruttrici e manutentrici di ascensori
di Alessandro Berliri 7

Appendice documentale 12

agenda
Dal 13 al 15 giugno Napoli ospita la 42ª Assemblea Anacam



18

convegni
La sicurezza del lavoro nel settore ascensoristico:
seminario a Firenze 20



Adempimenti per amministratori: preoccupante incremento
di Paolo Bedetti 21

L'emendamento A3 alle norme UNI EN 81-1 e 2 ancora al centro dell'interesse degli operatori 22

europa
EFESME a confronto con ELA ed ELCA
di Giuseppe Iotti 25

Responsabile Comunicazione
Giovanni Colelli

Responsabile Organizzativo
Luca Incoronato

Segreteria Organizzativa
Laura Ferrari
Federica Valli

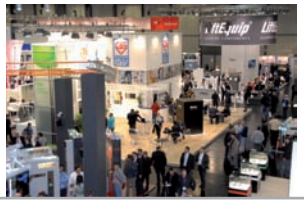
Realizzato da
Stefano Navarrini
Via San Godenzo, 115
3334814420
E-mail stefano.navarrini@tin.it
www.stefanonavarrini.it

Stampato da
Futura Grafica 70 Srl
Via Anicio Paolino, 21
00178 Roma
Tel. 067840474/5
Fax 067840476
E-mail info@futuragrafica.com

Copyright© 2001

Altri prodotti o società menzionati possono essere marchi registrati dai rispettivi proprietari.

fiere



Italia, primo
Paese partner di Interlift 27

formazione
Aziende ascensoristiche:
corso per lavoratori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.
Le novità introdotte dall'Accordo tra il Ministro del Lavoro
e delle Politiche Sociali, il Ministro della Salute, le Regioni,
le Province Autonome di Trento e Bolzano del 21 dicembre 2011
di Paolo Tattoli e Alberto Giuseppe Tattoli 28

traguardi



Ascensori a Malpensa,
quando piccolo è meglio 34

punto di vista



Responsabilità
di Ovidio Capra 38

riceviamo e pubblichiamo
Bastoncino addio?
Considerazioni sulla rivoluzione
nel controllo dell'usura degli organi di sospensione degli ascensori
di Mario Moretti 41

rassegna stampa 42

pubblicazioni assolift e inserzionisti 48

di ***Michele Mazzarda,*** presidente nazionale Anacam

Il momento è ora



Forse in questo momento di crisi del Paese, *delle Istituzioni, dell'economia e dei valori, in cui ogni frase sarebbe retorica, forzata, ho pensato che uscire dagli schemi convenzionali e regalare alcuni momenti di riflessione potesse essere di aiuto per cercare di stare meglio...*

Un amico, MB, mi ha mandato queste frasi, prese da alcuni autori e vorrei condividerle.

"Siamo convinti che la nostra vita sarà migliore quando saremo sposati, quando avremo un primo figlio o un secondo. Poi ci sentiamo frustrati perché i nostri figli sono troppo piccoli per questo o quello, e pensiamo che le cose andranno meglio quando saranno cresciuti. In seguito siamo esasperati per il loro comportamento da adolescenti. Siamo convinti che saremo più felici quando avranno superato questa età.
Pensiamo di sentirci meglio quando il nostro partner avrà risolto i suoi problemi, quando cambieremo l'auto, quando faremo delle vacanze meravigliose, quando non saremo più costretti a lavorare. Ma se non conduciamo una vita piena e felice ora, quando lo faremo? Dovrete sempre affrontare delle difficoltà di qualsiasi genere. Tanto vale accettare questa realtà e decidere di essere felici, qualunque cosa accada".

Daisaku Ikeda

"Per tanto tempo ho avuto la sensazione che la vita sarebbe presto cominciata, la vera vita! Ma c'erano sempre ostacoli da superare strada facendo, qualcosa di irrisolto, un affare che richiedeva ancora del tempo, dei debiti che non erano stati ancora regolati, in seguito la vita sarebbe cominciata. Finalmente ho capito che questi ostacoli erano la mia vita. Questo modo di percepire le cose mi ha aiutato a capire che non c'è un mezzo per essere felici ma che la felicità è il mezzo. Di conseguenza, gustate ogni istante della vostra vita e gustatelo ancora di più perché lo potete dividere con una persona cara, una persona molto cara, per passare insieme dei momenti preziosi della vita, e ricordatevi che il tempo non aspetta nessuno. E allora smettete di pensare di finire la scuola, di tornare a scuola, di perdere 5 kg, di prendere 5 kg, di avere dei figli, di vederli andare via di casa. Smettete di aspettare di cominciare a lavorare, di andare in pensione, di sposarvi, di divorziare. Smettete di aspettare il venerdì sera, la domenica mattina, di avere una nuova macchina o una casa nuova.
Smettete di aspettare la primavera, l'estate, l'autunno o l'inverno. Smettete di aspettare di lasciare questa vita, di rinascere nuovamente e decidete che non c'è momento migliore per essere felici che il momento presente. La felicità e le gioie della vita non sono delle mete ma un viaggio. Lavorate come se non aveste bisogno di soldi. Amate come se non doveste mai soffrire. Ballate come se nessuno vi guardasse".

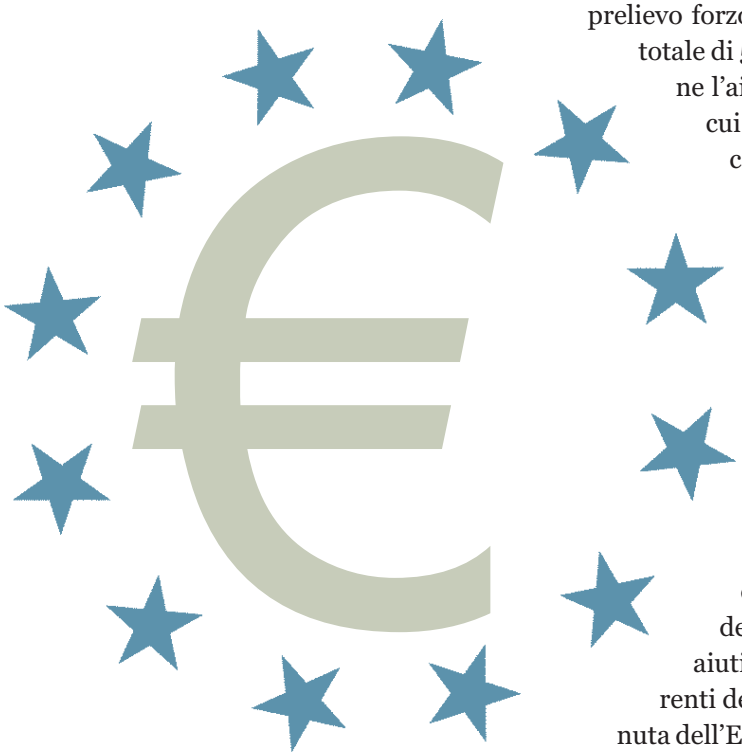
Alfred Souza

Vi aspetto tutti per la nostra assemblea Nazionale a Napoli il 14, 15 e 16 giugno per cercare di trovare maggior unità, coesione, strategie e forza per combattere la crisi. Perché non c'è un momento migliore di questo per condividere ideali e speranze, per costruire il mondo che desideriamo con le persone che stimiamo.

di ***Luigi Monfredi***

La lezione di Davide e l'Euromarco

Il Parlamento di Cipro ha bocciato il piano di salvataggio proposto da Ue e Fmi che prevedeva un prelievo forzoso straordinario sui depositi bancari. Nicosia si sottrae così a un'operazione percepita come un "ricatto" tedesco



Un tiro di fionda e il gigante, minaccioso e terribile, è abbattuto, vinto, sconfitto contro ogni previsione, per la pochezza del suo piccolo avversario, ritenuto sfacciatamente irrilevante e residuale per costituire un pericolo. E invece quel nanetto il gigante lo ha guardato negli occhi, ha preso la mira e con l'unico colpo a disposizione della sua fionda lo ha messo a terra. La parabola biblica di Davide contro Golia si è ripetuta in pieno Mediterraneo, dove per Davide si deve leggere Cipro e per Golia la Germania che si crede Europa, o l'Europa che non ha il coraggio di non credersi Germania. Ma la differenza è irrilevante, a dispetto dell'inaccettabile egemonia esercitata su un intero continente dallo stato tedesco. Cipro, da parecchi mesi al centro delle preoccupazioni per il pericolo di default che lo riguarda, con il suo Parlamento ha bocciato senza appello - 36 voti contrari, 19 astenuti, nessun sì - il controverso piano di salvataggio proposto da Ue e Fmi, che prevedeva un prelievo forzoso straordinario sui depositi bancari ciprioti per un totale di 5,8 miliardi euro. Il no di Nicosia rimette in discussione l'aiuto economico per un totale di 10 miliardi di euro di cui il Paese ha disperatamente bisogno soprattutto per ricapitalizzare le proprie banche ed evitare la bancarotta. Ma invia anche un chiaro messaggio ai partners europei e internazionali di non voler sottostare ad una operazione percepita come un "ricatto" tedesco. Ecco, è solo una percezione, quella del Parlamento di Nicosia e della gente di Cipro? Oppure deve essere considerato solo un caso che l'ammontare del prelievo forzoso sui conti correnti ciprioti fosse uguale in maniera sconcertante all'importo dell'esposizione delle banche tedesche con Nicosia? La decisione di Cipro, ovviamente, è stata definita irresponsabile dal ministro delle finanze tedesco Wolfgang Schaeuble, mentre l'Eurogruppo prudentemente si è mantenuto disponibile comunque agli aiuti. Ma il prelievo forzoso deciso d'imperio sui conti correnti dei ciprioti è stato, forse, lo scivolone decisivo per la tenuta dell'Euromarco: tutti i mercati mondiali sono crollati 24 ore dopo la decisione, con i titoli bancari in profondo rosso. Molto più che reale la possibilità che quel provvedimento, rappresentando un pericolosissimo precedente, potesse innescare un effetto contagio (leggasi prelievo forzoso a catena) su Paesi come l'Italia, la Grecia, la Spagna, ma anche la Francia (che comincia a vacillare pericolosamente). Con il conseguente, comprensibile e devastante, effetto della fuga di capitali verso altri lidi.

"Stupida": così la decisione di Ue e Fondo Monetario Internazionale (su imposizione tedesca) è stata definita all'unanimità da tutti gli analisti finanziari. "Stupida" perché? Perché, dicono tutti gli osservatori internazionali, su Cipro si sarebbe potuto intervenire molti mesi fa senza alcun problema. Esattamente come nel caso greco, affrontato con due anni di ritardo e a condizioni devastanti per il popolo elleni-

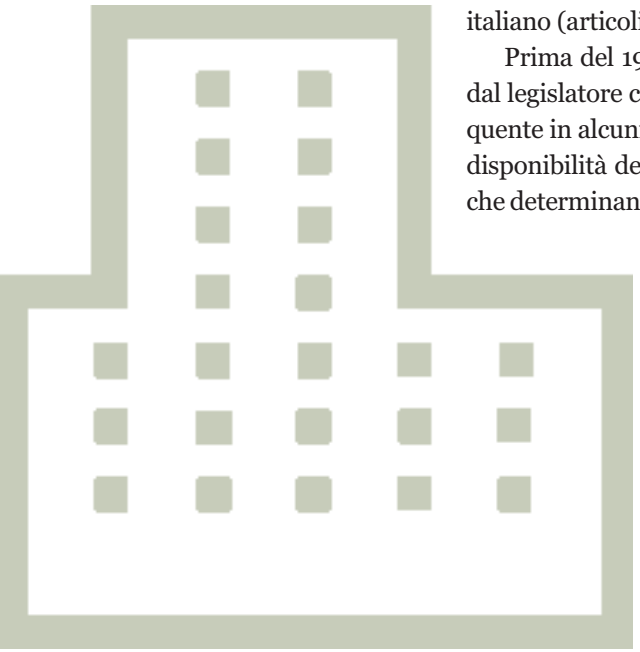


co, ma anche per il resto d'Europa, costretto a svenarsi per tamponare una falla che due anni prima era soltanto una crepa. Col risultato che lo svenarsi ha prodotto un aumento delle tasse a livelli ormai inaccettabili che, unito alle politiche di austerità, ha fatto avvitare un intero continente: solo l'Italia ad oggi ha versato 43 (quarantatré!) miliardi di euro al Fondo Salvastati. E anche la Germania comincia a scricchiolare sinistramente: la locomotiva non tira più come ai bei tempi, i contratti di solidarietà schizzano a livelli record e il furbo metodo di rendicontazione del bilancio statale (che non contempla i debiti per il Welfare e la Sanità, in capo ai Lander) comincia a svelare che, se a Berlino facessero come a Roma, il rapporto debito/Pil sarebbe del 185% e l'Italia (incredibile ma vero) col suo 127% sarebbe tra i tre Paesi più virtuosi d'Europa. Appare sempre più chiara l'ineludibilità del duello tra austerità e crescita, ma uscendo da un equivoco di fondo: che l'austerità non sia imposta direttamente o surrettiziamente per consentire la crescita di un solo Paese, la Germania. O, peggio, per dare il tempo a Berlino di sistemare i suoi conti a spese nostre per evitare un default incredibilmente già scritto e tenuto nascosto. I numeri e i fatti hanno inequivocabilmente dimostrato che di austerità si muore e l'economia italiana, comunque tenace nella sua voglia di restare viva, sta morendo, strozzata anche dall'insipienza di una classe politica che non riesce ancora a capire la valenza oggettiva che il voto al Movimento 5 Stelle rappresenta: l'ultima chiamata alla riconquista della dignità di Stato verso i suoi cittadini e di Nazione nei confronti di un'Europa in cui sarebbe meglio restare. Magari facendo uscire la Germania. O mettendola in castigo, inducendola a non sentirsi Europa, ma semplicemente a farne parte, come tutti gli altri Stati, con la stessa dignità.

I numeri e i fatti hanno dimostrato che di austerità si muore e l'economia italiana sta morendo

Riforma del condominio, a giugno in vigore Cosa e come cambia

A 70 anni di distanza, si riscrivono le regole che disciplinano il condominio. La prima disciplina organica dell'Istituto risale al codice civile del 1942



Il 18 giugno entrerà in vigore la Riforma del Condominio, una svolta storica per l'Istituto la cui storia giuridica è relativamente recente e che interessa circa 30 milioni di italiani e 55mila amministratori di condominio. Una prima normativa risale al Regio Decreto del 1938 n.1165 ma la prima disciplina organica dell'Istituto si ha solo con il Codice Civile del 1942. Con l'espressione "condominio" s'intende l'Istituto della proprietà separata per i vari piani orizzontali di una medesima casa, riconosciuto dal codice civile italiano (articoli 448, 562, 564) sull'esempio del codice francese (articoli 553, 664).

Prima del 1942, l'Istituto ha una diffusione piuttosto limitata ed è inoltre guardato dal legislatore con qualche diffidenza. In Italia il condominio edilizio appare più di frequente in alcuni grossi centri urbani (Napoli, Genova), favorito soprattutto dalla scarsa disponibilità delle aree edificatorie e dal loro costo conseguentemente alto, condizioni che determinano la pratica delle costruzioni intensive e frazionabili tra diversi acquirenti. Con il passare del tempo l'uso del condominio si estende in quasi tutti i centri urbani per effetto delle mutate condizioni del mercato edilizio. Lo stesso legislatore comincia, con una serie di leggi sulle case popolari, a favorire tra le classi meno abbienti la progressiva costituzione di questa forma particolare di proprietà. La diffusione maggiore si ha con la crisi economica ed edilizia durante la guerra e nel dopo guerra quando gli inquilini, assillati dalle richieste di aumento dei canoni d'affitto e dalle minacce di sfratto, cominciano a investire nel mattone.

Nonostante l'Istituto del condominio interessi fasce sempre più ampie di popolazione, le norme non vengono modificate se non con pochi interventi marginali e alcune leggi speciali.

Cosa cambia esattamente con la Legge 11 dicembre 2012, n. 220, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"? Intanto prevede procedure più snelle e la valorizzazione della figura dell'amministratore qualificato ma anche la "liberalizzazione" della presenza degli animali domestici, la possibilità di staccarsi dall'impianto centralizzato senza dover attendere il benestare dell'assemblea e sanzioni dirette contro chi non paga le spese. Per la messa a norma in sicurezza del palazzo basterà che in assemblea siano presenti i condomini che rappresentano un terzo dei millesimi condominiali e sarà sufficiente la maggioranza favorevole del 50 più uno, invece per decidere il cambio di destinazione d'uso basteranno i quattro quinti. Più bassi anche i quorum necessari per deliberare l'installazione degli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. E' soppresso il repertorio dei condomini presso ogni ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio. L'assemblea può disporre, inoltre, la creazione di un sito Internet del condominio, ad accesso individuale e protetto, per consultare tutti gli atti e i rendiconti mensili. L'amministratore, all'atto della nomina, su richiesta dell'assemblea dei condomini dovrà presentare una polizza individuale di responsabilità civile che copre gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. Gli oneri sono a carico dei condomini. Ma vediamo quali sono le novità che riguardano più da vicino il settore ascensoristico attraverso i commenti dell'avvocato Alessandro Berliri che esamina le norme maggiormente rilevanti e sottolinea le differenze rispetto alla normativa in vigore fino al prossimo 18 giugno.

di **Alessandro Berliri,** *avvocato consulente Anacam*

La nuova normativa in materia di condominio in relazione alle imprese costruttrici e manutentrici di ascensori

La recente legge 11/12/2012 n. 220, che entrerà materialmente in vigore il prossimo 18/6/2013, ha finalmente messo mano a quella riforma del Condominio che sia gli "addetti ai lavori" sia i semplici utenti – in quanto condomini in case di abitazione – attendevano dal lontano 1942.

In questo lungo scorcio di tempo si sono verificate tante e tali modifiche, sia nella tecnica di costruzione, sia nella concezione stessa di "abitazione" (basti pensare ai grattacieli, ai condominii orizzontali, ai super condominii, alle residenze a rotazione e così via) sia infine negli impianti comuni (si pensi ai pannelli solari, all'aria forzata per il riscaldamento ed il condizionamento, agli stessi ascensori etc.) da rendere assolutamente indispensabile un aggiornamento delle leggi vigenti.



A quanto sopra si aggiunga che – come spesso avviene – le carenze legislative sono state nel frattempo colmate dalle sentenze dei giudici, non tutte univoche e addirittura alcune talvolta "spiazzanti" (basti pensare alle sentenze della Suprema Corte che hanno assimilato il Condominio al semplice consumatore persona fisica ai fini delle clausole vessatorie in tema di contratto di manutenzione e a quelle che hanno di fatto impedito la solidarietà passiva di tutti i condomini per le obbligazioni contratte dal condominio, rendendo di fatto assai complessa l'esazione dei debiti da mancato pagamento degli importi dovuti).

Se dunque un compendio di norme che ponesse rimedio a quanto sopra era fortemente atteso, non può però dirsi che le aspettative siano state pienamente rispettate dal testo materialmente approvato dalle Camere, frutto di molti compromessi e qualche forzatura. A titolo di esempio: se vi è stato un parziale riconoscimento della figura dell'amministratore professionista (tutti sanno come sia diventato complesso amministrare un Condominio anche di medie dimensioni e quante conoscenze non soltanto legali comporti una simile attività) con il riconoscimento della necessità di avere determinati requisiti tecnici (art. 71 bis disposizioni attuazione) e addirittura legalizzando la figura della Società come amministratore a tutti gli effetti, non si è però avuto il coraggio di modificare la "natura giuridica" del Condominio (come da molti auspicato). Conodminio che resta sempre un Ente di gestione non meglio qualificato con la conseguenza aberrante che da un lato vi può essere un condominio rappresentato da una società di amministrazione composta da professionisti molto ferrati in tema di contratti e dall'altro una piccola impresa di manutenzione a carattere familiare ma, nell'esaminare il contratto di manutenzione, il Giudice deve partire dal presupposto che il condominio è equiparato alla persona fisica priva di istruzioni giuridiche e quindi non idonea a comprendere l'esatta portata delle norme contrattuali e, per converso, l'impresa familiare come un "professionista" navigato uso ad imporre clausole a tutto suo vantaggio.

Stante l'importanza e l'interesse generale che ha comportato la nuova normativa con-

dominiale, sono state pubblicate innumerevoli relazioni, commenti, articoli vari sulle riviste più o meno specializzate e pubblicazioni per "gli addetti ai lavori".

Rimandiamo a queste pubblicazioni chi avesse un interesse specifico ad approfondire la materia e ci limitiamo, in questa sede, a prendere in esame gli aspetti della riforma che maggiormente possono interessare i nostri associati nella loro veste di costruttori – venditori di impianti di ascensori e di manutentori dei predetti impianti.

L'esame pertanto riguarda i seguenti aspetti:

a) rapporti con gli amministratori di condominio in relazione ai loro poteri di sottoscrivere validi contratti di acquisto e di manutenzione;

b) novità e conferme in tema di installazione di nuovi impianti;

c) problematiche vecchie e nuove per il recupero dei crediti vantati nei confronti di un condominio.

Rapporti con gli amministratori di condominio in relazione ai loro poteri di sottoscrivere validi contratti di acquisto e di manutenzione

Necessaria l'autorizzazione dell'assemblea per l'aquisto di un nuovo im-pianto o per un contratto di manutenzione di particolare durata

Come abbiamo sopra accennato i nuovi articoli 1129 e 1130 c.c. nonché l'art. 71 bis disposizioni di attuazione, hanno sensibilmente inciso sulla nuova figura dell'amministratore del condominio.

L'amministratore professionista – vale a dire la persona scelta al di fuori della stretta cerchia dei condomini del palazzo – deve possedere determinati requisiti analiticamente indicati dal nuovo art. 71 bis delle disposizioni di attuazione ma, nella sostanza, per quanto riguarda i rapporti esterni (pensiamo alla capacità di sottoscrivere un contratto di acquisto o di manutenzione) non molto è cambiato. Ed infatti il nuovo testo dell'art. 1130 c.c. che specifica le attribuzioni dell'amministratore aggiunge un lungo elenco di attività che deve compiere un amministratore di condominio, ma resta ferma, ai fini che ci interessano, la vecchia dizione che prevedeva (e tutt'ora prevede) che l'amministratore *deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea, disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune; riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio*. Analogamente l'attuale art. 1135, nel disciplinare le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, ha lasciato inalterata la previsione di cui al punto 4 del secondo comma nel quale si precisa che l'assemblea provvede "*alle opere di manutenzione straordinaria*" aggiungendo peraltro che in questi casi deve costituire obbligatoriamente "*un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori*".

Questo significa che per la stipulazione di un normale contratto di manutenzione, la cui durata rientri nella fisiologia di questo tipo di rapporto (3/4 anni) è sufficiente la sottoscrizione dell'amministratore del Condominio, rientrando tale attività tra i suoi poteri, mentre per la valida configurazione di un contratto di acquisto di un nuovo impianto e relativa posa in opera, nonché per un contratto di manutenzione di particolare durata o complessità è indispensabile la previa autorizzazione specifica dell'assemblea.

E' da rilevare che nelle ipotesi di acquisto e posa in opera di un nuovo impianto l'assemblea e l'amministratore devono costituire un apposito fondo a ciò destinato. Poiché l'esistenza e l'entità del fondo – che deve essere congruo in relazione ai lavori previsti – non solo interessano le Imprese associate ai fini della piena validità del contratto, ma anche specificatamente al fine della garanzia del futuro pagamento dell'importo pattuito, diventa interesse primario dell'impresa ascensoristica che tratti con un Condominio prendere visione non solo della delibera assembleare di autorizzazione all'acquisto, ma anche dell'effettiva costituzione del fondo previsto dal citato nuovo articolo 1135 c.c.

UNA PIOGGIA DI TECNOLOGIA

Produzione e distribuzione componenti per ascensori
Production and distribution of lift components



Costruzione elevatori elettrici a direttiva macchina
Construction of electric lifts



Pulsantiere speciali
Special pushbutton panels



Quadri di manovra linee precablate
Operating board Prewiring systems



Alto design
High design



Pulsanti
Pushbuttons



Linea Cea TFT
TFT Cea line

CEA SRL
PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI COMPONENTI PER ASCENSORI
PRODUCTION AND DISTRIBUTION OF LIFT COMPONENTS
20010 - POGLIANO MILANESE (MI) - ITALY - VIA T. TASSO, 21
TEL +39 02 93550626 FAX +39 02 93255621 E-MAIL: INFO@CEALIFT.IT WEBSITE: WWW.CEALIFT.IT

Novità e conferme in tema di installazione di nuovi impianti

A proposito della installazione di nuovi impianti in edifici già esistenti, diventa rilevante, per gli associati Anacam, la nuova formulazione dell'art. 1120 c.c. relativo alle innovazioni.

E' infatti rimasta immutata la previsione già esistente secondo la quale "*sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*".

Ma sul punto – per le questioni che a noi interessano – la Cassazione già aveva precisato che l'occupazione di parte delle scale e dell'andito per realizzare un impianto di ascensore non tocca il divieto di cui sopra in quanto "*il concetto di inservibilità espresso dall'art. 1120 c.c. va interpretato come sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva secondo l'originaria costituzione della comunione, con la conseguenza che pertanto devono ritenersi consentite quelle innovazioni che recando utilità a tutti i condomini tranne uno, comportino per quest'ultimo un pregiudizio limitato e che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità*" (Cass. 8/10/2010 n. 20902; vedi anche a conferma Cass. 12/7/2011 n. 15308; Cass. 20/4/2005 n. 8286 etc.).

C'è da aggiungere che la realizzazione di un impianto di ascensore in un vecchio fabbricato viene, ormai quasi pacificamente, considerata anche come opera tesa all'abbattimento di barriere architettoniche (di cui alla legge 13/89) con la conseguente applicazione delle facilitazioni in sede di approvazione da parte dell'assemblea, previste dalla detta legge rispetto a quanto in precedenza dettato dall'art. 1136 in materia di innovazioni.

Con l'attuale modifica del richiamato art. 1120 è stata ora aggiunta una esplicita previsione che afferma "*i condomini con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136* (e quindi non la maggioranza prevista invece per le altre innovazioni che si richiama espressamente al 5 comma dell'art. 1136) *possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa del settore hanno ad oggetto: ... (omissis) 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche ...*".

In pratica è stato espressamente codificato nel richiamato nuovo art. 1120 quello che prima risultava da una legge che derogava il detto articolo: ma con una "omissione" che rende di fatto un po' più difficile raggiungere le sia pur ridotte maggioranze necessarie. Infatti l'art. 2 della legge 13 del 1989 prevedeva che le delibere in materia di eliminazione delle barriere architettoniche fossero approvate in prima o in seconda convocazione con le maggioranze rispettivamente previste dal secondo o dal terzo comma dell'art. 1136. Il secondo comma si riferiva alla prima convocazione (e prevedeva delibere validamente approvate con un numero di voti che rappresentasse la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) il terzo comma all'ipotesi di delibera presa in seconda convocazione (valida se riportava voti che rappresentassero un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio).

Adesso invece il nuovo articolo 1120 – che deroga implicitamente quanto in precedenza previsto dalla normativa previgente – fa solo un secco riferimento alla maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136 (che si riferisce alla prima convocazione) il che in pratica significa che tanto in prima quanto in seconda convocazione per deliberare validamente sulle innovazioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e quindi sull'installazione di un ascensore, occorre un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Va aggiunto, a questo proposito, che secondo un indirizzo giurisprudenziale che va prendendo sempre più piede, per deliberare sull'eliminazione delle barriere architettoniche (con le maggioranze ridotte di cui alla detta nuova formulazione dell'art. 1120) non è necessario che vi sia un disabile nel condominio in quanto la norma tutela un principio sociale di carattere assoluto non potendosi escludere che in un futuro un disabile vada ad abitare nello stabile o che qualcuno dei condomini dia ospitalità ad un amico disabile etc. etc.

Problematiche vecchie e nuove per il recupero dei crediti vantati nei confronti di un condominio

Come sopra abbiamo visto, le novità legislative introdotte dalla riforma del Condominio non sono andate a toccare né la natura giuridica di questo (che resta un semplice ente di gestione) né la parziarietà nei rapporti di debito che interessano il Condominio e quindi i condomini.

La prima circostanza – come sopra abbiamo sottolineato – comporta che si applicano a favore del Condominio le norme più favorevoli previste per il semplice consumatore il quale quindi si può avvalere della presunzione di vessatorietà delle clausole rinvenibili in un contratto di manutenzione con le conseguenze che sono ormai ben note ai nostri associati. La seconda circostanza (parziarietà) comporta che, seguendo il nuovo indirizzo giurisprudenziale della Suprema Corte, non è più possibile come invece si faceva un tempo – perseguire un condomino scelto a caso per il pagamento dei debiti del Condominio, lasciando poi che fosse quest'ultimo malcapitato a rivalersi pro-quota sugli altri condomini. Tale interpretazione – che ripetiamo – non è stata in alcun modo modificata dalle nuove norme – comporta, di fatto, molteplici problemi per una eventuale ditta creditrice (ad esempio per canoni relativi alla manutenzione dell'impianto condominiale) che per incassare l'importo globalmente a lei spettante deve preventivamente richiedere all'amministratore l'elenco dei condomini morosi e poi agire in prima battuta solo nei confronti di costoro e nei limiti di ciascuna quota di partecipazione al Condominio!

I condomini in regola con i pagamenti non possono essere immediatamente aggrediti dai creditori del Condominio

Nel nuovo testo dell'art. 63 disposizioni di attuazione, in linea con la detta interpretazione, per la prima volta si specifica che "*i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini*".

Se dunque da un lato tale nuova norma si adegua al concetto di parziarietà nel senso che i condomini in regola con i pagamenti non possono essere immediatamente aggrediti dai creditori del Condominio, dall'altro conferma ad ogni effetto che la solidarietà nelle obbligazioni condominiali esiste, in quanto il legislatore non ha escluso qualsiasi obbligazione del condomino in regola con i pagamenti, ha solo disposto che prima devono essere escussi i condomini morosi.

All'atto pratico tale previsione non agevola di molto i creditori di ingenti somme nei confronti di un condominio, perché il citato art. 63 disposizioni attuazione prevede appunto la preventiva escussione dei morosi: il che, in poche parole, significa che prima occorre procedere agli atti esecutivi nei confronti dei soli condomini morosi e solo dopo aver ufficialmente accertato che il pignoramento e la relativa procedura esecutiva non hanno dato frutti, si può ricominciare da capo con i condomini in regola... nella speranza che, alla fine di moltissimo tempo e di notevoli spese per le esecuzioni fallite, si possa finalmente ottenere il pagamento di quanto dovuto!

Tuttavia il nuovo art. 1129, al VII Comma apre un piccolo spiraglio alle speranze dei creditori: infatti il predetto comma rende ora obbligatorio per l'amministratore del Condominio aprire uno specifico c/c postale o bancario intestato al Condominio sul quale "*far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi...*". All'atto pratico il creditore avveduto, che riesca ad ottenere gli estremi del c/c può richiedere, dopo la sola notifica dell'atto di precetto al Condominio un pignoramento presso terzi alla Banca o all'Ufficio Postale competente, bloccando cosi materialmente la somma esistente al momento sul conto e chiedendo poi al giudice l'assegnazione senza dover attendere i tempi lunghi delle varie escussioni di cui sopra.

Trattandosi infatti di somme di proprietà e nella disponibilità del Condominio non dovrebbe scattare la "trappola" della parziarietà che si riferisce ovviamente ai singoli partecipanti al Condominio in quanto tale!

Appendice documentale

Per una più agevole lettura dell'articolo di commento alla riforma del condominio, riportiamo di seguito il testo delle nuove norme del codice civile e delle disposizioni di attuazione richiamate dall'Autore, paragrafo per paragrafo. Come più volte ricordato, tali nuove norme entreranno in vigore il 18 giugno 2013.

Rapporti con gli amministratori di condominio in relazione ai loro poteri di sottoscrivere validi contratti di acquisto e di manutenzione

Art. 1129. Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

[I]. Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

[II]. Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

[III]. L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

[IV]. L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

[V]. Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

[VI]. In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore: cosa dice l'art.1129 della Legge 11 dicembre 2012 n. 220

[VII]. L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

[VIII]. Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

[IX]. Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

[X]. L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

[XI]. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto

comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.
[XII]. Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:
1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.
[XIII]. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.
[XIV]. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.
[XV]. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.
[XVI]. Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

L'art. 1129 si applica anche agli edifici di edilizia popolare ed economica

Art. 1130. Attribuzioni dell'amministratore
[I]. L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:
1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
5) eseguire gli adempimenti fiscali;
6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;
8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio;
9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

L'assemblea dei condomini provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo un fondo

Art. 71-bis Disposizioni di attuazione del codice civile

[I]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:
a) che hanno il godimento dei diritti civili;
b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
d) che non sono interdetti o inabilitati;
e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.
[II]. I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.
[III]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.
[IV]. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.
[V]. A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica.

Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

[I]. Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:
1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

[II]. L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.
[III]. L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

Novità e conferme in tema di installazione di nuovi impianti

Art. 1120. Innovazioni
[I]. I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.
[II]. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:
1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.
[III]. L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.
[IV]. Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti per favorire, tra le altre cose, la sicurezza

Art. 1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni
[I]. L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.
[II]. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.
[III]. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.
[IV]. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sem-

pre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.
[V]. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.
[VI]. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.
[VII]. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

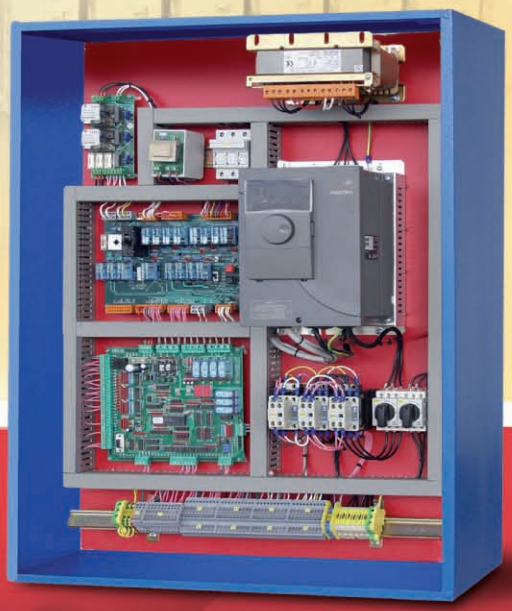
Problematiche vecchie e nuove per il recupero dei crediti vantati nei confronti di un condominio

Art. 63
delle Disposizioni di attuazione del codice civile
[I]. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.
[II]. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.
[III]. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.
[IV]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.
[V]. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.



SAMERLIFT. Quadri di manovra & Componenti.







adv_www.biagini.org

Tutta la tecnologia in movimento.

SAMERLIFT da sempre progetta ed assembla, nella propria unità produttiva, quadri dotati di tecnologie di ultima generazione in grado di adattarsi ad ogni tipo di impianto e di manovra. Visitate il nostro sito web per tutti gli approfondimenti.

SAMERLIFT®

SAMERLIFT_SRL

VIA PRIMAROSA_3 / VILLA DI MAGIONE / 06063_MAGIONE (PG) T. +39 075 8409314 / F. +39 075 8409313 WWW.SAMERLIFT.COM / INFO@SAMERLIFT.COM

Dal 13 al 15 giugno Napoli ospita la 42ª Assemblea Anacam



Saranno i colori, i profumi, la tradizionale ospitalità di Napoli a ospitare i lavori della 42ª Assemblea Nazionale Anacam che si terranno dal 13 al 15 giugno presso l'Hotel Royal Continental, sul lungomare. La struttura prescelta consente di offrire agli associati un luogo suggestivo e ricco di interesse, nel pieno centro storico di Napoli, in un'area pedonale con affaccio sul Golfo. Napoli, con la sua straordinaria architettura paesaggistica e architettonica, è una magnifica città d'arte con una lunga tradizione gastronomica. Un museo, un monumento o anche solo una passeggiata potranno svelare il fascino di una città che vanta il più grande centro antico d'Europa, un vero e proprio museo a cielo aperto, dichiarato dall'UNESCO patrimonio dell'Umanità. Il Royal Continental si trova di fronte a Castel dell'Ovo, antica isola di Megaride, oggi una delle principali attrazioni turistiche. A pochi passi da Piazza del Plebiscito, dal prestigioso Teatro di San Carlo e dal centro storico, l'Hotel si trova a circa due chilometri dal Molo Beverello e da





A fare da cornice al convegno nazionale sarà il capoluogo campano con le sue attrazioni storiche, turistiche ed enogastronomiche



Mergellina dove partono gli aliscafi per la Costiera Amalfitana, per la Costiera Sorrentina e per le isole di Capri e Ischia.

In questa splendida cornice si alza il sipario sull'Assemblea Nazionale dell'Associazione che, anche quest'anno, si propone di fare il punto sulle tematiche di maggiore interesse per il settore ascensoristico. Esperti e consulenti Anacam daranno voce alle maggiori problematiche sviscerando, analizzando, proponendo un confronto costruttivo. E così si parlerà di sicurezza del lavoro nel campo ascensoristico e formazione passando per la riforma del condominio con un occhio di riguardo all'Europa e alla crisi economica. Tra i temi che verranno dibattuti in Assemblea anche il problema annoso del ritardo dei pagamenti e tematiche tecniche di attualità come ad esempio le piattaforme elevatrici. Un programma ricco e interessante che certamente non mancherà di offrire spunti di riflessione. Dunque, non rimane che segnare l'appuntamento sull'agenda. Arrivederci a Napoli.





Le foto dell'albergo sono state gentilmente fornite dall'Hotel Royal Continental

La sicurezza del lavoro nel settore ascensoristico: seminario a Firenze

Il 12 febbraio scorso si è tenuto a Firenze, promosso dalla presidenza regionale di Anacam Toscana, un importante seminario formativo e di aggiornamento tecnico.

Al centro del dibattito, questa volta, la sicurezza del lavoro. Gli associati regionali avevano, infatti, espresso al presidente Luca Pierazzoli l'esigenza di dedicare una giornata di approfondimento all'aggiornamento normativo nell'ambito della sicurezza, volendo focalizzare gli adempimenti imposti dai più recenti provvedimenti legislativi. La direzione nazionale di Anacam ha così promosso la partecipazione al seminario di due tra i massimi esperti di sicurezza nel nostro settore: l'ingegnere Silvio Mancini, già dirigente ENPI e dell'ARPA Lazio, e l'ingegnere Paolo Tattoli, tecnologo INAIL e presidente della Commissione Ascensori di UNI.

I lavori sono stati aperti da un breve intervento di Luca Pierazzoli e del direttore della sede nazionale Luca Incoronato, il quale ha portato i saluti del presidente Michele Mazzarda e del Consiglio Direttivo nazionale.

L'ingegner Mancini è entrato subito nel merito, dedicando la prima parte del suo intervento al tema della redazione del Documento aziendale per la Valutazione dei Rischi (DVR) da parte delle imprese di installazione e manutenzione ascensori, con particolare riferimento alla possibilità di utilizzare le "procedure standardizzate" di cui all'articolo 29 del D.Lgs. 81/2008. Le procedure standardizzate sono state infatti approvate, con il consueto ritardo rispetto alla scadenza inizialmente fissata del decreto, dalla commissione consultiva permanente di cui all'art. 6 dello stesso decreto 81 e sono utilizzate dalle imprese fino a 10 dipendenti per la redazione del DVR. Mancini ha spiegato anche che è data facoltà di redigere il DVR, applicando le procedure standardizzate, anche alle aziende fino a 50 dipendenti, salvo alcune categorie nelle quali non rientrano generalmente le imprese del nostro settore. La seconda parte dell'intervento è stata dedicata alla formazione obbligatoria in tema di sicurezza, con cenni agli obblighi formativi per i datori di lavoro che assumono la funzione di RSPP, per i dirigenti, i preposti e i lavoratori.



Dopo le domande poste da alcuni degli imprenditori presenti, ha preso la parola l'ingegner Tattoli che nella parte iniziale del suo lungo intervento ha presentato un'approfondita panoramica delle attività normative in corso a livello nazionale presso la Commissione Ascensori di UNI e, soprattutto, a livello europeo presso il CEN TC10 e i suoi gruppi di lavoro. In particolare, Tattoli ha fatto il punto sull'avanzamento dei lavori nella predisposizione della EN 81-20, futura norma cardine per gli ascensori in Europa, per la quale si è chiusa la fase d'inchiesta pubblica ed è in corso l'analisi dei numerosissimi commenti fatti pervenire dagli Enti nazionali di formazione, UNI compresa. L'analisi di Tattoli ha incluso anche cenni alla EN 81-77, sugli ascensori da installare in zone sismiche, non lontana dalla pubblicazione, e alla recente EN 81-41 che disciplina le piattaforme per disabili.

A seguire, il Presidente della Commissione Ascensori di UNI ha illustrato il lavoro che sta realizzando in questi ultimi mesi nell'ambito della sicurezza: una rassegna completa degli adempimenti e degli obblighi formativi che fanno capo alle aziende che operano nella progettazione, installazione e manutenzione degli impianti di sollevamento. Il lavoro non è ancora ultimato e quindi l'intervento dell'ingegnere è stato dedicato non già all'analisi approfondita di tutti gli obblighi formativi, ma a una panoramica delle numerose aree tematiche interessate.

Un primo risultato del lavoro svolto è riportato nell'articolo pubblicato a pagina 28, dove è esposto il riepilogo degli obblighi di formazione obbligatoria per i soli lavoratori ai sensi dell'articolo 37 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 81, quindi con esclusione degli obblighi di formazione connessi con i rischi specifici previsti dagli articoli successivi a quelli del titolo I del decreto. Le altre tipologie di formazione obbligatorie saranno esaminate in successivi articoli.

Adempimenti per amministratori: preoccupante incremento

di **Paolo Bedetti,** presidente Anacam Marche e presidente del Comitato territoriale del Comprensorio Anconetano di Confindustria Ancona

La Riforma del Condominio è stata al centro di due eventi firmati dall'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari. Il primo convegno, organizzato da Anaci Marche in collaborazione con Anaci nazionale, dal titolo "L'amministratore di condominio. Novità 2013", si è tenuto il 26 gennaio nell'Auditorium Mantovani ad Ancona. Ai saluti del presidente nazionale Anaci Pietro Membri e del presidente regionale di Anaci Marche e vice presidente nazionale Marco Cimarelli, è seguito un vero e proprio approfondimento sulle novità introdotte dalla Legge n. 220 dell'11 dicembre 2012. "La giornata di studi – ha detto Carlo Nocera del Comitato Scientifico Anaci – si è posta l'obiettivo di operare un focus sulle nuove modalità di tenuta della contabilità condominiale e, soprattutto, sui derivanti rapporti con gli amministrati nonché sulle ricadute originate da eventuali inadempienze. Sul versante tributario, l'avvento del *nuovo accertamento sintetico* comporta la necessità che la posizione soggettiva dell'Amministratore di immobili venga compiutamente valutata non soltanto con riferimento allo status di *lavoratore autonomo* ma anche





Due momenti del Convegno che si è tenuto ad Ancona

con riferimento al suo essere *persona fisica* e, quindi, con riferimento alle *spese personali*, vero e proprio cardine del nuovo *redditometro*". L'intervento di Nocera, oltre alle nuove modalità di redazione del rendiconto e alla scansione temporale per l'esecuzione degli obblighi contabili, ha trattato il tema della responsabilità e delle cause di revoca nell'ambito delle inadempienze. Il membro del Comitato Scientifico Anaci ha quindi proseguito approfondendo il nuovo *accertamento sintetico* nel passaggio dal concetto di *disponibilità* a quello di *spesa*. Si è parlato anche delle diverse modalità di misurazione del reddito *sintetico*, del procedimento per ufficio e contribuente e delle responsabilità solidali in materia di appalto.

Il secondo appuntamento è stato organizzato dalla Sezione provinciale Anaci di Ascoli Piceno e Fermo in collaborazione con l'Ordine degli Avvocati del Foro di Fermo e con l'Associazione Confabitare, sede provinciale di Fermo. Il convegno "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" si è svolto l'8 marzo nell'Hotel Royal a Casablanca di Fermo. Intento principale, quello di contribuire alla formazione e all'informazione di quanti ogni giorno ruotano attorno al pianeta condominio. Marco Cimarelli ha portato i saluti dell'Anaci e ha rivestito il ruolo di moderatore dei lavori. Sono seguiti gli interventi dell'avvocato Andrea Bartolini, direttore del Centro Studi Anaci Marche, sulle novità che riguardano la figura dell'amministratore, e dell'avvocato Gianvincenzo Tortorici, coordinatore del Centro Studi Anaci Marche, per quanto riguarda il tema delle parti comuni. All'incontro ha preso parte anche il presidente nazionale Anacam Michele Mazzarda che ha affrontato la riforma





Al convegno a Casablanca di Fermo ha partecipato anche il presidente nazionale Anacam Michele Mazzarda

del condominio dal punto di vista del settore degli ascensoristi. L'avvocato Erminia Fidanza, componente del Centro Studi Anaci della provincia di Ascoli Piceno e Fermo, ha analizzato invece le novità che riguardano l'assemblea. La partecipazione a questi eventi organizzati da Anaci per macro aree, poiché gli amministratori sono i nostri principali interlocutori, era dovuta e necessaria visto l'argomento in esame e cioè la Legge n. 220 dell'11 dicembre 2012. Diverse sono le incognite sul campo di applicazione di ogni singola norma. Una cosa però è certa: la gestione del condominio diventa tanto onerosa e pesante anche dal punto di vista delle responsabilità per gli amministratori. Aumenta l'onere delle comunicazioni verso ogni singolo condomino perché aumenta il volume delle informazioni che devono essere trasferite a ogni singolo utente. Il mio ruolo, in entrambe le giornate di studio, è stato quello di uditore e osservatore e in questa veste ho potuto cogliere la preoccupazione dei rappresentanti di Anaci per tutti i nuovi adempimenti e per le responsabilità a cui è chiamato l'amministratore che tutto deve tracciare e rintracciare. Uno sforzo che forse, con l'attuale organico, non si riuscirà a fronteggiare. Probabilmente con questa nuova Legge gli amministratori sono "condannati" a crescere.

All'incontro a Casablanca di Fermo gli avvocati intervenuti, che normalmente seguono le controversie condominiali, erano fiduciosi all'inizio ma ad un certo punto l'avvocato Fidanza ha dovuto ammettere di trovarsi di fronte a due correnti interpretative sulla responsabilità correlata agli adempimenti. Ed è questa l'unica conclusione a cui si è giunti durante le due giornate studio: esistono correnti di pensiero ma non si sa quale sia quella corretta. Ho colto un certo disorientamento per la mancanza di un Regolamento. Il sito di Anaci è già intasato dalle faq sulle nuove norme ma non vi è la possibilità, al momento, di fornire risposte attendibili agli associati e soprattutto in maniera univoca. Con questa Riforma è stato detto cosa bisogna regolamentare ma nessuno ha detto come. Insomma, dopo aver atteso tanti anni, forse ci si aspettava qualcosa di più.

L'emendamento A3 alle norme UNI EN 81-1 e 2 ancora al centro dell'interesse degli operatori

Le nuove regole tecniche introdotte con l'emendamento A3 alle norme UNI EN 81-1 e 2 sono ormai pienamente in vigore da oltre un anno, dal 1 gennaio 2012 per la precisione. Eppure, vuoi per la complessità delle soluzioni tecniche da adottare, per le difficoltà di coordinamento tra i produttori dei diversi dispositivi necessari per soddisfare i nuovi adempimenti, infine per il ritardo con cui si è mosso l'intero comparto produttivo, il tema risulta ancora di grande attualità per gli operatori del mercato. Lo testimonia la partecipazione di oltre un centinaio di rappresentanti di produttori di componenti e di imprese di installazione e manutenzione al convegno organizzato da Anacam e Anica a Bologna il 13 marzo scorso per fare il punto sullo stato dell'arte e sull'applicazione pratica della normativa.



Se la fermata del tuo ascensore, non é come desideri...

L' accesso alla cabina non é agevole e non é conforme al D.M. del 23 Luglio 2009



... risolvi il problema in un Lampo. Metti un E-MOD nel tuo impianto!

Installazione rapida su qualsiasi impianto

Le fermate diventano precise e indipendenti dal carico

Funziona anche in caso di successiva sostituzione del quadro



Ingombri e costi molto contenuti

Riduzione delle correnti d'avviamento del 60%

Prolunga la vita degli organi meccanici

E-MOD Kit completo per l'installazione di VVVF su impianti esistenti a 1 o a 2 velocità

SMS
SISTEMI E MICROSISTEMI

L'elettronica al servizio dell'ascensore

SMS SISTEMI E MICROSISTEMI s.r.l. - Via Guido Rossa, 46-48-50
40056 Crespellano (BO) - Italia - Tel. + 39 051 969037 - Fax + 39 051 969303
Assistenza Tecnica (Technical Support) +39 051 6720710
Web. www.sms.bo.it - E-mail: sms@sms.bo.it

L'impostazione del convegno, svoltosi presso lo Zanhotel Europa di Bologna, è stata analoga a quella seguita in occasione dell'assembla nazionale Anacam 2012 a Portofino, dove per la prima volta è stata approfondita la tematica in esame. Dopo i saluti del presidente Anica Fabrizio Nicoli[1], i lavori sono stati introdotti da Rossano Allegra[2], esperto della commissione tecnica Anacam e membro della Commissione Ascensori di UNI, il quale aveva già svolto il ruolo di coordinatore e moderatore a Portofino.



A illustrare i prodotti e i componenti, sia per ascensori elettrici che idraulici, sono stati Paolo Frigerio[3] di CMF, Paolo Vagnoni[4] di DMG, Egidio Cappelletti[5] di Elettroquadri, Claudio Maggioni[6] di GMV, Marco Repossini[7] di Gruppo Millepiani, Antonio Imbimbo[8] di Moris Italia, Vittorio Mazzoni[9] e Daniela Cavalli[10] di SMS, Sergio D'Ammassa[11] di Wittur. E' quindi intervenuto, in chiusura, Marco Belloli[12] in rappresentanza di IMQ, il quale, dopo aver aggiornato la platea in merito alle procedure di certificazione e alla posizione degli organismi notificati, ha risposto con competenza e precisione, derivanti dalla sua esperienza diretta nella certificazione e controllo dei componenti e dispositivi presentati dai diversi relatori, alle numerose domande poste da molti dei presenti.

Al termine del dibattito è intervenuto il direttore della sede nazionale Luca Incoronato[13], che ha portato i saluti del presidente Anacam Michele Mazzarda e dell'intero Consiglio Direttivo, ringraziando i relatori e i presenti e dando appuntamento ai prossimi seminari tecnici promossi dalle diverse sezioni regionali dell'Associazione.


1


2


3


4


5


6


7


8


9


10


11


12


13

di **Giuseppe Iotti,** *segretario generale Efesme*

EFESME a confronto con ELA ed ELCA

Da alcuni anni l'industria ascensoristica europea ha ritenuto utile una periodica attività di confronto tra le diverse posizioni che ci possono essere sui temi via via emergenti. L'articolo vuole sinteticamente riportarne i principali, e il relativo stato dell'arte, in modo che gli iscritti ad Anacam, a sua volta federata ad Efesme, possano meglio comprendere anche questo tipo di lavoro che la Federazione svolge a livello europeo.

Va premesso che queste riunioni non sono da intendersi come operative, perché va da sé che la nostra Federazione, di cui mi onoro di essere segretario generale, mantiene e intende continuare a mantenere la massima autonomia rispetto a ELA che, come noto, esprime le posizioni della grande industria, pur apprezzando la possibilità di un confronto. ELCA, invece, esprime i componentisti europei e in qualche modo è un gruppo di raccordo tra i diversi interessi che sono rappresentati dalle altre due Associazioni.

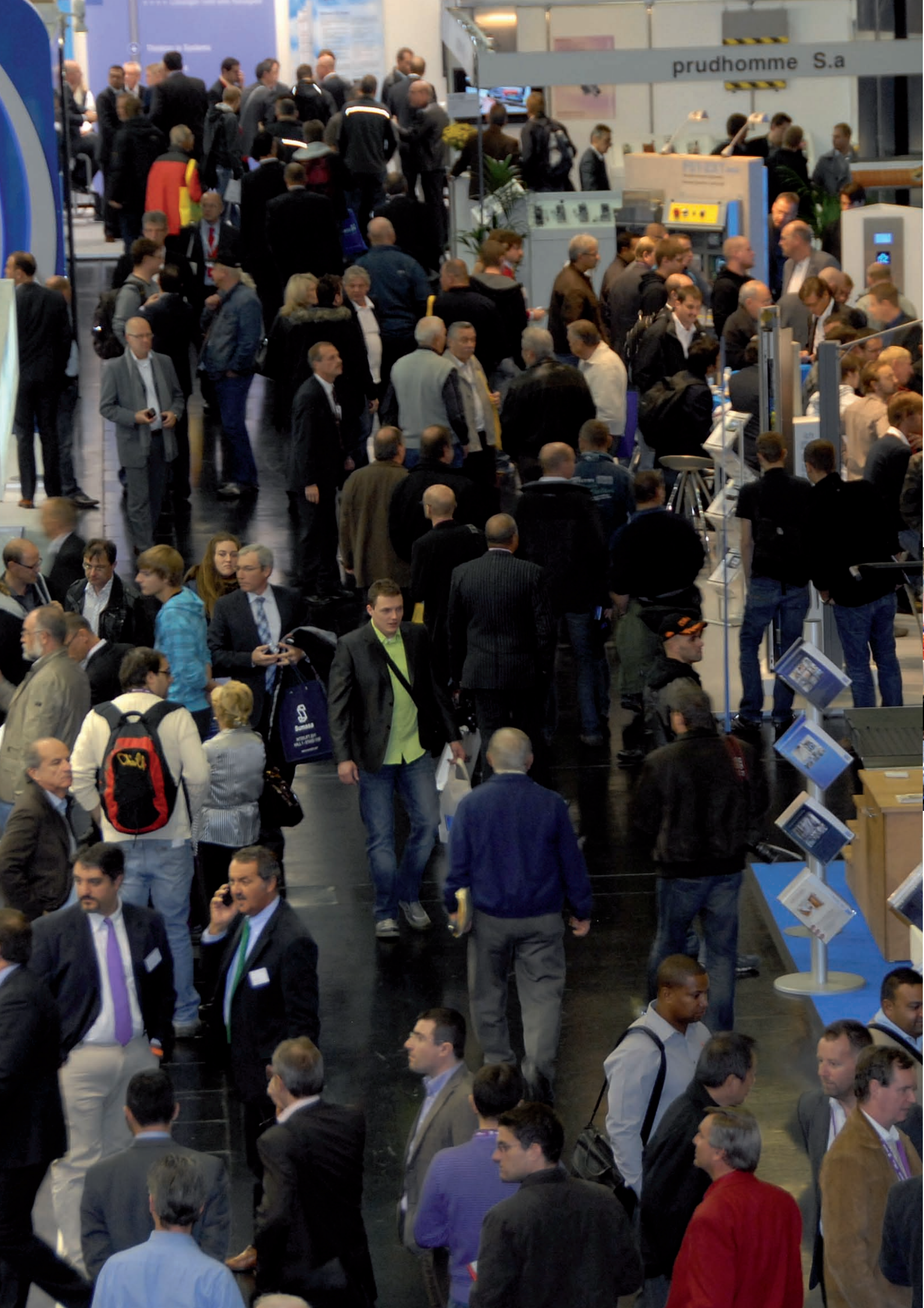
◆ Un primo tema sul quale si è impegnata Efesme, è quello dei cosiddetti "Requisiti globali di sicurezza" a livello ISO, cioè mondiale. Per poterli adottare a livello europeo, occorrerebbe adattarvi quelli propri della direttiva 95/16/CE, descritti nel suo allegato I, che ben conosciamo in quanto ci atteniamo ad essi dal 1999. Alle PMI europee però non conviene un'ulteriore globalizzazione dei mercati, per cui si sono giustamente rifiutate sinora di sottoscrivere un documento in cui si chieda alla Commissione europea di rivedere la direttiva in tale senso.

◆ Dopo la revisione della direttiva macchine (2006/42/CE), come noto, è possibile realizzare piattaforme elevatrici con porte di cabina che, come tali, non ricadono sotto la norma EN 81-41, emessa per quelle prive di porta di cabina, e peraltro per il momento poco seguita dai costruttori che ricorrono piuttosto a "modelli" (se così li vogliamo chiamare). Le grandi aziende nel CEN/TC10 stanno facendo pressioni per l'elaborazione di una nuova norma, probabilmente denominata prEN 81-42, del cui esatto scopo e oggetto si discute in questo periodo, per questa nuova tipologia di prodotto. Le PMI europee sono preoccupate che con l'approvazione di questa norma le piattaforme finiscano per omologarsi completamente o quasi agli ascensori, diventando un mercato per le grandi aziende.

A livello europeo si discute di requisiti globali di sicurezza, piattaforme elevatrici, prestazioni energetiche e tools

◆ Al momento l'ascensore non è soggetto ad alcuna direttiva europea né di tipo energetico, né ambientale, per cui non è soggetto nemmeno a etichettature. Le grandi aziende premono per l'inserimento degli ascensori nel quadro della direttiva sulle prestazioni energetiche degli edifici (direttiva 2010/31/UE), in quanto sostengono che comunque la clientela ha questa esigenza e che il peso, un tempo irrilevante, del consumo energetico degli ascensori, col calare degli altri consumi, assumerà presto rilievo maggiore. Invece, almeno ufficialmente, le grandi aziende non vorrebbero l'inserimento degli ascensori nella direttiva "Ecodesign" (direttiva 2009/125/CE), sull'impatto ambientale complessivo del prodotto, ma sostengono che sia possibile un'evoluzione legislativa comunque in tale senso, con l'inserimento degli ascensori nella lista dei prodotti soggetti a tale vincolo già dal 2014. Le PMI europee ritengono che queste operazioni siano sostanzialmente forzature sul mercato, non giustificate da significativi risparmi energetici o miglioramenti ambientali, ma atte a ridurre la concorrenza sul mercato, dati i costi per le conseguenti procedure a carico delle PMI, e come tali ad aumentare i costi per i consumatori.

◆ Resta infine sempre aperta la questione dei "tools", gli strumenti residenti sull'impianto con cui un manutentore dovrebbe, se incaricato dal proprietario dell'impianto stesso, essere messo in grado di fare in sicurezza tutte le operazioni necessarie alla manutenzione, riparazione, manovra di emergenza sugli ascensori di ogni marca e tipo, come richiesto dalla direttiva macchine. Da questo orecchio le grandi aziende non ci sentono, nonostante le chiare prese di posizione della DG Imprese della Commissione europea, e il CEN/TC10 ne riflette le posizioni (dato che ivi sono come minimo ben rappresentate da loro collaboratori). La proposta di norma prEN 81-20&50 però sinora non è chiara in questo ambito e le PMI si dichiarano non soddisfatte di ciò, riservandosi di continuare a riportare questa posizione a livello europeo e anche di autorità nazionali interessate.

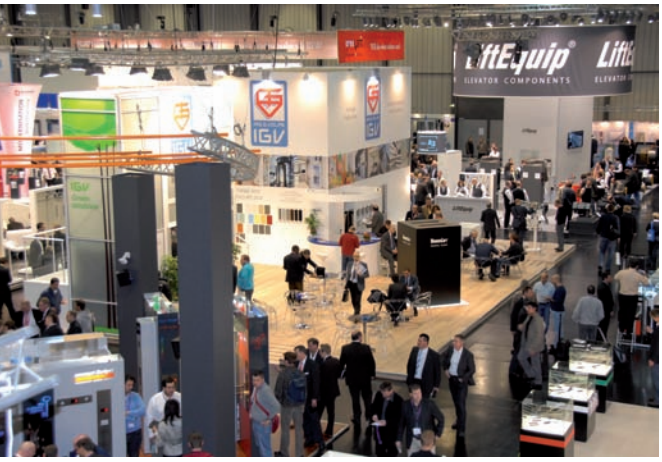

prudhomme S.a

Italia, primo Paese partner di Interlift

Nonostante la crisi, da Augsburg arrivano segnali incoraggianti. Confermate le grandi partecipazioni collettive dall'Italia, dalla Cina e dal Land della Sassonia

Fervono i preparativi per la undicesima edizione di Interlift che si tiene ad Augsburg dal 15 al 18 ottobre con qualche novità. Per la prima volta, infatti, la Fiera tedesca avrà un Paese partner. La scelta è caduta proprio sull'Italia che rappresenta il maggiore serbatoio di espositori: solo nel 2011 hanno preso parte a Interlift 92 aziende italiane. L'organizzazione di Augsburg sta delineando, con l'aiuto anche di Anacam, un interessante e ricco programma che valorizzi ed esalti il contributo dell'Italia al settore ascensoristico. L'area dedicata interamente all'Italia proporrà un percorso storico-museale attraverso l'esposizione di antiche parti di ascensori e materiale fotografico. Previsto anche un angolo enogastronomico. Tra le iniziative in fase di elaborazione, il coinvolgimento di un personaggio italiano di fama internazionale.

Certamente il periodo non è facile. La crisi ha colpito duramente Italia, Spagna e Grecia che nella precedente edizione con 135 aziende partecipanti hanno rappresentato un buon 25% degli espositori della Fiera di Augsburg. Non sembra un caso che siano state cancellate proprio le tre fiere di settore di Milano, Barcellona e Atene. "Attualmente – ha dichiarato Joachim Kalsdorf, progettista responsabile della Fiera tedesca – nessuno si aspetta certo dei risultati record. Il nostro obiettivo è quello di sostituire le assenze previste dall'Europa Meridionale con nuovi espositori. Alla direzione della Fiera è pervenuta tutta una serie di iscrizioni che potrebbe essere in grado di colmare queste lacune".



Da Augsburg arrivano segnali incoraggianti, dunque. Anche per questa edizione si confermano le grandi partecipazioni collettive. Attualmente, sono presenti nella pianificazione preliminare gruppi provenienti dalla Cina, dall'Italia (ANICA) e dal Land della Sassonia, per un totale di circa 100 aziende partecipanti. Inoltre, anche per l'edizione 2013, l'offerta fieristica viene completata dal "Forum VFA interlift" e dal "Fiera-training VFA".

Gli argomenti propulsori dell'universo ascensoristico verranno presentati da noti oratori provenienti da tutto il mondo nel Forum VFA interlift, nel padiglione 2, accanto allo stand di VFA. Si parlerà, dunque, di normative ma anche di ricerca, tecnica e design. In particolare si affronteranno tematiche relative alla elaborazione ed esecuzione di norme; ai mercati internazionali con riferimento a quelli di Russia, Paesi dell'Africa, di Asia centrale e Sud Orientale, Australia e Nuova Zelanda; di nuovi prodotti e servizi; di design e di soluzioni innovative per ascensori per l'edilizia privata.

"Fiera-training VFA", invece, preparerà con chiarezza il personale vecchio e nuovo, orientandolo alla pratica, per il successo della partecipazione alla Fiera. I seminari intesivi della durata di quattro ore si terranno in tedesco e in inglese.

Interlift, del resto, si conferma la Fiera leader del settore anche per la qualità e l'internazionalità dei suoi visitatori ed espositori. Il 70% dei 499 espositori di Interlift 2011 proveniva dall'estero, mentre per quanto riguarda i visitatori, questi sono stati il 60%, in base alla valutazione dei biglietti per gli ospiti. Il motivo principale per cui gli espositori vogliono essere presenti ad Augsburg è l'elevata competenza decisionale dei visitatori di Interlift: ben il 78% di questi ultimi partecipano alle decisioni di investimento, il 69% frequenta ormai solo la Fiera tedesca, il che corrisponde a oltre 10.000 esperti del settore ascensoristico di tutto il mondo.

Le foto dell'edizione 2011 di Interlift sono tratte dal sito www.interlift.de

di ***Paolo Tattoli,*** *Presidente Commissione Ascensori UNI*
e ***Alberto Giuseppe Tattoli,*** *ingegnere esperto di Sicurezza sul Lavoro*

Aziende ascensoristiche: corso per lavoratori ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. Le novità introdotte dall'Accordo tra il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali, il Ministro della Salute, le Regioni, le Province Autonome di Trento e Bolzano del 21 dicembre 2011

Ci occupiamo, in questa sede, di approfondire gli aspetti dell'Accordo che riguardano i lavoratori, rimandando ad un prossimo intervento gli aspetti dell'Accordo indirizzati ai preposti.

Inoltre, in un prossimo contributo riporteremo un'analisi dei corsi che i lavoratori, in base alle mansioni ed ai rischi specifici a cui sono sottoposti, devono obbligatoriamente svolgere a prescindere dalla frequentazione del corso di cui ci si occupa in questa sede (ad esempio, corso per coloro che sono impegnati in tutte le tipologie di attività che prevedono l'installazione di ponteggi sia come lavoratori che come preposti, corso per coloro che sono impegnati in lavori in quota, corso per addetti alla conduzione di carrelli elevatori semoventi con conducente a bordo, e così via).

Il corso per lavoratori ai sensi dell'articolo 37 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e s.m.i. (di seguito indicato per brevità con D.Lgs. 81/08) si svolge in 16 ore (per i tecnici) o in 8 ore (per gli amministrativi).

La formazione dei lavoratori deve avvenire durante l'orario di lavoro e non può comportare oneri economici a carico dei lavoratori.

I contenuti e le modalità di svolgimento del corso sono stati stabiliti nell'Accordo Stato-Regioni del 21 dicembre 2011.

Non sono tenuti a frequentare i corsi di formazione i lavoratori per i quali i datori di lavoro comprovino di aver svolto, alla data di pubblicazione dell'accordo (11 gennaio 2012), una formazione nel rispetto delle previsioni normative e delle indicazioni previste nei contratti collettivi di lavoro.

A nostro avviso, salvo situazioni particolari, riteniamo che occorra far frequentare i corsi a tutti i dipendenti secondo le indicazioni contenute nell'Accordo perché provare quanto richiesto dallo stesso al fine dell'esonero può essere non semplice e suscettibile di interpretazioni.

Va evidenziato e ribadito che la formazione che stiamo trattando in questo articolo è distinta da quella prevista dai titoli successivi al I del D.Lgs. 81/08 e da quella prevista da altre disposizioni specifiche (norme, mansioni ed attrezzature particolari, altri Accordi Stato-Regioni) che, come detto, sarà oggetto di un prossimo articolo.

Quindi, se il lavoratore ricopre mansioni o utilizza attrezzature per cui il D.Lgs.81/08 preveda percorsi formativi ulteriori, specifici e mirati, questi corsi andranno ad integrare la formazione del lavoratore prevista dall'Accordo Stato-Regioni del 21 dicembre 2011, così come l'addestramento di cui al comma 5 dell'articolo 37 del D.Lgs. 81/08 ("L'addestramento viene effettuato da persona esperta e sul luogo di lavoro").

Organizzazione del corso

Per prima cosa occorre sottolineare che i corsi di formazione per i lavoratori vanno realizzati previa richiesta di collaborazione agli enti bilaterali e agli organismi paritetici (definiti come organismi costituiti a iniziativa di una o più associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, quali sedi privilegiate per: la programmazione di attività formative e l'elaborazione e la raccolta di buone prassi a fini prevenzionistici; lo sviluppo di azioni inerenti alla salute e alla sicurezza sul lavoro; l'assistenza alle imprese finalizzata all'attuazione degli adempimenti in materia; ogni altra attività o funzione assegnata loro dalla Legge o dai Contratti collettivi di riferimento) ove esistenti sia nel territorio che nel settore nel quale opera l'azienda.

graphic: SETTORE8.IT

telesan

ENTRATE NEL FUTURO DEI SERVIZI



telesan Mobile Lift

Gestione chiamate e attività manutenzione su applicativo dedicato BlackBerry

telesan TS Lift

Gestione Telesoccorso EN 81-28

telesan Mobile

Comodato di utilizzo modulo GSM e schede SIM card

telesan WEB Lift

Gestione e controllo on-line dei servizi, tramite accesso web

telesan Call Lift

Gestione chiamate di assistenza emergenza 24h su 24h

telesan SIM GSM

Gestione completa schede SIM card GSM

SERVIZI DI TELESOCCORSO E TELEFONIA PER ASCENSORI

www.telesanlift.it

CSQ IQNet CSQ IQCM

SISTEMA DI QUALITÀ AZIENDALE CERTIFICATO UNI EN ISO 9001:2008

Vediamo quindi le varie possibilità.

1) L'ente bilaterale, o l'organismo paritetico, esiste.

La richiesta di organizzare il corso va presentata a cura del datore di lavoro.

Ove la richiesta riceva riscontro da parte dell'ente bilaterale o dell'organismo paritetico, le indicazioni fornite dal soggetto a cui si è rivolto il datore di lavoro devono essere tenute in considerazione nella pianificazione e realizzazione dell'attività di formazione.

2) L'ente bilaterale, o l'organismo paritetico, esiste.

La richiesta di organizzare il corso va presentata a cura del datore di lavoro.

Ove la richiesta non riceva riscontro da parte dell'ente bilaterale o dell'organismo paritetico entro 15 giorni dall'invio, il datore di lavoro procede autonomamente alla pianificazione e realizzazione delle attività di formazione.

Non è specificato se, in presenza di più di un soggetto (enti bilaterali e/o organismi paritetici) la domanda, in caso di non risposta, va ripresentata anche agli altri soggetti.

3) L'ente bilaterale e l'organismo paritetico non esistono.

Il datore di lavoro procede autonomamente alla pianificazione e realizzazione delle attività di formazione.

Per ciascun corso occorre prevedere:

a) il soggetto organizzatore del corso (può anche essere il datore di lavoro);
b) il responsabile del progetto formativo (può anche essere il docente stesso);
c) il nominativo dei docenti;
d) il numero massimo dei partecipanti ad ogni sessione del corso (massimo 35 unità);
e) il registro di presenza dei partecipanti;
f) la validità del corso solo nel caso di frequenza almeno al 90 % delle ore di formazione previste;
g) l'elencazione dei contenuti tenendo presente le eventuali differenze di genere, di età, di provenienza e lingua, la specifica tipologia contrattuale che lega il lavoratore al datore di lavoro.

Per i lavoratori stranieri i corsi dovranno essere realizzati previa verifica della comprensione e conoscenza della lingua veicolare (normalmente l'italiano).

Requisiti dei docenti

Allo stato attuale i docenti, che possono essere interni o esterni all'azienda, devono poter dimostrare di possedere esperienza almeno triennale di insegnamento o professionale in materia di salute e sicurezza sul lavoro. L'esperienza professionale può consistere anche nello svolgimento per un triennio dei compiti di Responsabile del servizio di prevenzione e protezione, anche con riferimento al datore di lavoro.

Metodologia di insegnamento/apprendimento

È necessario privilegiare un approccio interattivo che vede al centro del percorso di apprendimento proprio il lavoratore. Ciò comporta che i corsi devono garantire un equilibrato rapporto tra lezioni teoriche ed esercitazioni e prove pratiche con simulazioni anche in ambito lavorativo, lavori di gruppo e discussioni, dimostrazioni, tutto ciò garantendo l'interazione continua tra docente e discente.

Vengono stimolate metodologie di apprendimento innovative come l'e-Learning e linguaggi multimediali in generale, con l'uso di strumenti informatici. Nel caso della formazione via e-Learning lo stesso Accordo prevede alcune specifiche che devono essere rispettate e che sono contenute nell'Allegato I.

Percorso formativo

Si articola in due moduli distinti, un modulo di formazione generale ed uno di formazione specifica.

Formazione generale

La durata del modulo di formazione generale non deve essere inferiore a 4 ore.

Questo modulo deve essere dedicato alla presentazione dei concetti generali in tema di prevenzione e sicurezza del lavoro.

Nella seguente tabella sono riepilogati i contenuti del modulo generale.

Modulo Generale		
N. ore	**Argomento**	**Contenuti**
4	Presentazione dei concetti generali in materia di prevenzione e sicurezza sul lavoro	• Concetti di rischio • Danno • Prevenzione • Protezione • Organizzazione della prevenzione aziendale • Diritti, doveri e sanzioni per i vari soggetti aziendali • Organi di vigilanza, controllo e assistenza

Formazione specifica

La durata del modulo di formazione specifica varia in base alle mansioni e ai rischi a cui è sottoposto il lavoratore in base alla loro effettiva presenza nel settore di appartenenza dell'azienda e delle diverse specificità presenti in essa.

L'Accordo Stato-Regioni del 21 dicembre 2011 prevede corsi della durata minima di 4, 8 e 12 ore.

Nelle aziende ascensoristiche possono essere individuati due macro gruppi di personale lavoratore: coloro che sono impegnati in mansioni amministrative e coloro che sono impegnati in mansioni tecniche.

Nel caso di personale amministrativo la durata del corso può essere limitata a 4 ore (rischio basso), purché non svolgano mansioni che comportino la loro presenza lavorativa, anche saltuaria, nei reparti produttivi (ovvero nei luoghi di installazione degli ascensori o delle apparecchiature di sollevamento e trasporto o nelle officine), mentre per i tecnici riteniamo che la durata del corso dovrà essere non inferiore a 12 ore (rischio alto).

Relativamente alla durata e ai contenuti va sottolineato che quelli indicati sono da ritenersi minimi e che sono subordinati all'esito della valutazione dei rischi, fatta salva la contrattazione collettiva e le procedure concordate a livello settoriale e/o aziendale.

Il numero di ore indicato, come visto sopra, comprende la "formazione generale" e la "formazione specifica" ma in ogni caso non comprende l'"addestramento", ove previsto (vedi art. 2 comma 1 lettera cc) del D.Lgs.81/08).

Formazione specifica per i lavoratori			
N. ore	**Argomento**	**Contenuti**	
4	Rischi riferiti alle mansioni e ai possibili danni e alle conseguenti misure e procedure di prevenzione e protezione caratteristici del settore o comparto di appartenenza dell'azienda (personale amministrativo)	• Rischi infortuni • Meccanici generali • Elettrici generali • Macchine • Attrezzature • Cadute dall'alto • Rischi da esplosione • Rischi chimici • Nebbie - oli - fumi - vapori - polveri • Etichettatura • Rischi cancerogeni • Rischi biologici • Rischi fisici • Rumore • Vibrazione • Radiazioni • Microclima e illuminazione • Videoterminali • DPI organizzazione del lavoro	• Ambienti di lavoro • Stress lavoro correlato • Movimentazione manuale dei carichi • Movimentazione manuale dei carichi (apparecchi di sollevamento, mezzi di trasporto) • Segnaletica • Emergenze • Procedure di sicurezza con riferimento al profilo di rischio specifico • Procedure esodo e incendi • Procedure organizzative per il primo soccorso • Incendi e infortuni mancati • Altri rischi
12	Rischi riferiti alle mansioni e ai possibili danni e alle conseguenti misure e procedure di prevenzione e protezione caratteristici del settore o comparto di appartenenza dell'azienda (personale tecnico)		

Vale solo la pena di ricordare, infine, che nell'organizzazione dei corsi occorre garantire la maggiore omogeneità possibile dei partecipanti, cercando di evitare accorpamenti tra i lavoratori appartenenti a settori molto diversi.

Aggiornamento

La formazione deve essere aggiornata ogni 5 anni con 6 ore di formazione (indipendentemente dalla mansione svolta) in cui dovranno essere trattate significative evoluzioni ed innovazioni, applicazioni pratiche e/o approfondimenti.

Casi particolari

Nel caso in cui si siano frequentati corsi di formazione professionale presso strutture di formazione professionale o presso enti di formazione professionale accreditati dalle Regioni e Province Autonome che abbiano contenuti e durata conformi all'Accordo del 21 dicembre 2011, questi corsi rappresentano credito formativo permanente sia per la formazione generale, sia per la formazione specifica di settore. Il datore di lavoro deve comunque assicurare una formazione specifica dei lavoratori legata alla valutazione dei rischi che lo stesso datore di lavoro deve obbligatoriamente svolgere.

Riconoscimento della formazione pregressa

Nell'Accordo viene stabilito che non sono tenuti a frequentare i corsi di formazione i lavoratori per i quali "i datori di lavoro comprovino di aver svolto, alla data di pubblicazione del presente accordo, una formazione nel rispetto delle previsioni normative e delle indicazioni previste nei contratti collettivi di lavoro per quanto riguarda durata, contenuti e modalità di svolgimento dei corsi".

Come dicevamo all'inizio di questo nostro contributo, poiché provare quanto sopra può essere non facile e suscettibile di interpretazioni, suggeriamo di rifare i corsi a tutti i dipendenti.

Riepilogo

Lavoratori interessati	Tipologia di corso	Numero ore	Sintesi contenuti	Note
Tutti i lavoratori	Corso ai sensi dell'art. 37 comma 1, 2 del D.Lgs.81/08	• 16 ore (personale tecnico) • 8 ore (personale amministrativo)	• Presentazione dei concetti generali in materia di prevenzione e sicurezza sul lavoro • Rischi riferiti alle mansioni e ai possibili danni e alle conseguenti misure e procedure di prevenzione e protezione caratteristici del settore o comparto di appartenenza dell'azienda	Il corso deve rispondere a quanto previsto dall'Accordo Stato-Regioni del 21/12/2011. La formazione deve avvenire in occasione: **a)** della costituzione del rapporto di lavoro o dell'inizio dell'utilizzazione qualora si tratti di somministrazione di lavoro; **b)** del trasferimento o cambiamento di mansioni; **c)** dell'introduzione di nuove attrezzature di lavoro o di nuove tecnologie, di nuove sostanze e preparati pericolosi.

WÜRTH

WÜRTH SEMPRE AL TUO SERVIZIO

Saremo presenti alla XVI Assemblea Nazionale Anacam, venite a trovarci abbiamo un regalo per voi!

Oltre 90 Punti Vendita in tutta Italia



www.wuerth.it/puntivendita

ORSY Ordine e sistema!



ORSY.mobil Allestimento furgoni



Acquista on-line WOS – Würth Online Service



Dpi - Dispositivi di protezione Individuale



Sistemi di ancoraggio





Würth Srl • Via stazione, 51 • 39044 Egna (BZ)

Tel. 0471 828 111 • Fax 0471 828 600 • clienti@wuerth.it • www.wuerth.it

1332_006

Ascensori a Malpensa, quando piccolo è meglio

Il Gruppo Millepiani ha realizzato gli impianti avveneristici di Malpensa. Soluzioni tecnologiche ed estetiche innovative ed efficientamento energetico le carte vincenti

Un traguardo ambizioso: aggiudicarsi una commessa in un grande aeroporto internazionale pur non essendo una multinazionale. A riuscire nell'impresa il Gruppo Millepiani che ha realizzato gli avveniristici impianti a Malpensa. Quattro ascensori panoramici più due multipiano a servizio dei garage, che non solo rendono più veloci gli spostamenti dei passeggeri tra i vari piani trasportando fino a 7200 persone all'ora per una capacità di 3500 kg ma che, utilizzando una tecnologia altamente innovativa, contribuiscono all'efficientamento energetico dell'aeroporto.

"Il raggiungimento di questo obiettivo vuole essere un messaggio di fiducia e di coraggio nei confronti di tutte le aziende italiane. Con la buona volontà, la disponibilità, la competenza e la passione si possono realizzare lavori abbastanza complessi e di qualità" ha spiegato l'ingegnere Piero Mosanghini, presidente del Gruppo Millepiani.

Quanto è "piccolo" il Gruppo Millepiani? Che tipo di azienda è?

La Millepiani è una Spa, formata da circa 22 aziende specializzate nel settore ascensoristico dislocate su tutto il territorio italiano. Non la si può definire certo una azienda artigiana ma non ha sicuramente le dimensioni e i fatturati di una multinazionale. L'aspetto molto interessante di questa commessa è che tutta la produzione è stata fatta in Italia. Spesso molte aziende, le stesse multinazionali, ricorrono a delocalizzazioni e decentramenti produttivi all'estero. Abbiamo dimostrato ancora una volta che si possono produrre componenti di qualità anche in Italia. Il Gruppo Millepiani, a Solaro, ha un proprio ufficio tecnico, un ufficio commerciale e una unità di produzione oltre a delle realtà satelliti che producono gli impianti per i soci del Gruppo e per la vendita diretta da parte del Gruppo Millepiani stesso.



Alcuni soci del Gruppo Millepiani all'inaugurazione degli impianti a Malpensa

Qual è stata la carta vincente che ha consentito di vincere l'appalto?

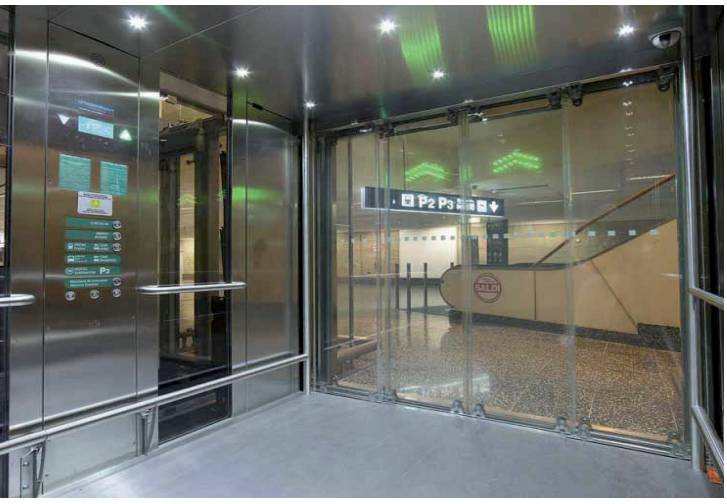
SEA, il Gruppo che gestisce e sviluppa gli aeroporti di Milano Malpensa 1 e 2 e di Milano Linate e garantisce tutti i servizi e le attività connesse, aveva un grosso problema ereditato negli anni Settanta. Gli ascensori in uso erano abbastanza piccoli e non potevano accogliere più di due visitatori con carrello. SEA aveva, quindi, la necessità di realizzare ascensori con portata e dimensioni notevoli proprio per poter smaltire più velocemente il traffico verticale dei visitatori con i carrelli. La ditta ATI Taddei S.p.A. (L'Aquila)/Di Vincenzo (Pescara) si è aggiudicata la gara per quanto riguarda la parte edile. Noi abbiamo preso contatto, insieme alle multinazionali, con la ditta Taddei/Di Vincenzo. Al di là del discorso prezzo, secondo noi la carta vincente è stato il fatto di essere riusciti, colloquiando soprattutto con l'ufficio tecnico della Taddei/Di Vincenzo e quindi indirettamente con SEA, a modificare in maniera abbastanza importante il progetto originario degli impianti.

Quali modifiche sono state proposte?

Per esempio, nel capitolato di base della fornitura non erano previsti né motori gearless né inverter di tipo rigenerativo. Siamo stati noi a suggerirne l'utilizzo e a dimostrare la validità della proposta. I motori di tipo gearless, infatti, sono molto più indicati e performanti in presenza di un traffico intenso e veloce com'è appunto quello di Malpensa. Inoltre attraverso l'uso di tecnologia rigenerativa il calore prodotto nelle fasi di frenatura invece di essere dissipato, come avviene negli ascensori tradizionali, viene riconvertito in energia elettrica. L'energia poi viene trasferita sulla rete e utilizzata da altre utenze aeroportuali. La riduzione dei consumi rispetto agli impianti tradizionali è pari al 40%. Tale tecnologia per il recupero dell'energia ha sicuramente una grande importanza, essendovi un utilizzo molto intenso degli impianti. Diversamen-


10-15





te, probabilmente la spesa non avrebbe giustificato tale recupero in termini economici. SEA ha molto apprezzato questa nostra proposta tanto da farne il tema centrale della loro campagna di comunicazione in linea con la policy dettata dall'Airport Carbon Accreditation, iniziativa europea a cui SEA ha aderito conseguendo il più alto livello di certificazione degli aeroporti: la neutralità.

Avete introdotto una novità importante anche nell'aspetto estetico.

Inizialmente i progettisti avevano previsto, probabilmente per paura di rotture e atti vandalici, visto che questi ascensori dovevano trasportare carrelli molto grandi, delle porte in acciaio con delle piccole finestrature in vetro. Il loro timore sostanzialmente era che qualche viaggiatore distratto potesse andare a sbattere con il carrello contro le porte nel momento in cui queste si stavano chiudendo. Il Gruppo Millepiani ha proposto l'utilizzo di cristalli antisfondamento e di barriere elettroniche tridimensionali, delle barriere particolari che sostituiscono le fotocellule e avvertono la presenza dell'ostacolo prima che arrivi tra le porte per cui all'avvicinarsi del carrello alle stesse le porte si riaprono.

SEA aveva anche un problema legato all'aspetto della comunicazione. L'aeroporto è un luogo in cui arrivano viaggiatori di vario tipo e di tutte le nazionalità per cui la comunicazione doveva essere veloce, chiara, d'impatto. In genere tutti i display tradizionali hanno frecce di direzione abbastanza contenute, al di sopra della porta. Avendo progettato e realizzato internamente le ante delle porte, siamo stati in grado di proporre una tecnologia che finora non ho mai visto applicata agli ascensori. Abbiamo inserito all'interno dell'anta un film di led. In pratica all'interno della porta si accende una freccia rossa rivolta verso il basso e larga quanto tutta l'anta quando l'ascensore scende o una freccia verde rivolta verso l'alto quando sale. Al viaggiatore basta guardare le porte nella fase di apertura, per capire in quale direzione si muoverà l'ascensore. Quest'idea, che è venuta ragionando con loro, li ha molto colpiti. All'interno degli ascensori, inoltre, abbiamo inserito un monitor di 32" per le comunicazioni multimediali.





Quindi il confronto con l'ufficio tecnico di SEA è stato determinante.

Ha fatto sicuramente la differenza. Il fatto di esserci proposti alle aziende che avevano vinto l'appalto, aver ragionato sul discorso dei prezzi che probabilmente non erano poi così lontani rispetto a quelli proposti dalla concorrenza, aver avuto la possibilità di confrontarci sulle esigenze di SEA per individuare soluzioni ad hoc, innovative dal punto di vista tecnologico ed estetico unitamente alla flessibilità e alla velocità nelle risposte, è stato molto importante. Le multinazionali hanno probabilmente pochi competitor per quanto riguarda tutti gli impianti molto standardizzati. Per nostra fortuna, l'aspetto del fuori standard li rende meno competitivi, meno aggressivi e forse anche meno disponibili.

Questa commessa ha generato per il nostro Gruppo un ritorno in termini economici ma soprattutto di immagine e di soddisfazione che non avremmo mai potuto prevedere. Abbiamo ricevuto complimenti, oltre che da utenti e progettisti, anche molto simpaticamente da parte di colleghi ascensoristi, produttori di componenti e fornitori.

Progetti per il futuro?

Siamo stati contattati da aziende estere che hanno visto i nostri ascensori per delle collaborazioni all'estero, in particolare nei Paesi del Middle East. Adesso, dunque, stiamo lavorando con alcuni studi di architettura molto importanti a degli studi di fattibilità e a progetti di impianti simili a quelli di Malpensa. Una grandissima soddisfazione.

I lavori, contrariamente a quanto si vede spesso in Italia, sono andati spediti.

Sì, i lavori del cantiere sono durati un anno ma la parte ascensoristica è partita a settembre 2011 e si è conclusa a febbraio 2012. Abbiamo lavorato in parallelo con più squadre, anche di notte. E' stato uno sforzo enorme per noi. Per questo motivo voglio ringraziare le aziende socie che hanno avuto pazienza per la produzione dei propri impianti perché come si può immaginare questa commessa ha assorbito notevolmente l'ufficio tecnico e qualche disservizio, qualche ritardo, lo abbiamo registrato. I soci hanno compreso e sposato lo sforzo del Gruppo e noi non possiamo che apprezzare questo segnale di maturità e di unione. Voglio ringraziare anche i veri artefici di questo successo che sono i collaboratori, i progettisti, l'ufficio tecnico, la direzione generale nella persona del signor Santambrogio, deus ex machina di quest'avventura.

di ***Ovidio Capra,*** *associato Anacam*

Responsabilità

Dal livello di udibilità dell'allarme al dislivello. Viaggio nelle sentenze, e non solo, che riguardano il mondo ascensoristico

Forte apprezzamento, per l'articolo apparso a pag. 36 di Sviluppo Impresa n. 1/2011 a cura dell'avvocato Del Vecchio che con lucida sequenza ha raggruppato cronologicamente apparati legislativi, normative e pronunce giudiziarie che disciplinano la nostra attività di manutentori per la qualcosa non manco di complimentami ringraziando.

Prendo spunto dai pronunciamenti giudiziari richiamati dall'articolo per cercare di penetrare in quella profondità esecutiva e pragmatica che, a mio avviso, i giudici hanno completamente bypassato comminando torti e colpe partendo da quei presupposti generali, omnicomprensivi che dicono tutto e niente senza minimamente preoccuparsi di indicarci scenari concreti e realmente attuabili.

Cominciamo con la pronuncia del giudice di Torino che fissa l'esigenza di accertare l'udibilità dell'allarme: principio logico e condivisibile peccato che il signor Giudice non ci dice come fare per accertare questa condizione mentre trovo corretta la risposta degli organismi notificati il cui ingegnere dovrebbe chiedere ai condomini il permesso di sedere nel loro salotto, accendere la televisione, chiudere tutte le porte, compresa quella corazzata dell'accesso, e quindi verificare, in codesta condizione, se il trillo della badenia arriva al suo orecchio.

I giudici, partendo da presupposti omnicomprensivi, non si preoccupano di indicare scenari concreti e attuabili

Si dovrebbe, altresì, promuovere una visita collettiva di tutti i signori condomini presso un noto otorinolaringoiatra che tenda ad accertare il livello di sensibilità dei loro padiglioni auricolari magari dotando (a spese del condomino) di cornetti acustici i più duri d'orecchio.

L'ingegnere ON oppure il nostro manutentore potrebbe chiedere a qualche condomino di essere ospitato nel suo letto al fine di accertare inequivocabilmente se alle 3 di notte il lamento del malcapitato prigioniero della cabina, tramite il trillo della badenia, arriva a trarlo dal profondo sonno in cui, a quell'ora, è immerso.

Francamente, e con tutta la buona volontà di questo mondo, non vedo cosa possa fare il manutentore laddove viene fissato il principio che deve fare tutto ciò che è tecnicamente possibile per tutelare il viaggiatore e l'unica cosa che mi viene in mente potrebbe essere l'uso della sirena nel qual caso si sveglierebbero non solo gli abitanti del palazzo ma dell'intero isolato, alle tre di notte, riuscendo così a risolvere brillantemente il problema del malcapitato.

Ma il signor Giudice su quale galassia vive? A quanti anni luce dalla terra dove viviamo noi poveri mortali, sempre alle prese con problemi veri e non espressi, in quella maniera astratta che finisce per impedire la soluzione del problema stesso creando imbarazzo e soprattutto responsabilità in chi è deputato a operare ma è bloccato dalle utopie espresse dalle Autorità?

Veniamo ora al pronunciamento del giudice di Salerno per il dislivello che ha causato la caduta dell'utente. L'impostazione della difesa della ditta manutentrice è totalmente errata e ha indotto il giudice alla conclusione che, per quanto pochi, i quattro centimetri sono stati sufficienti a causare l'incidente, mentre ha trascurato in toto la circostanza fondamentale che il dislivello era assolutamente endemico e ineliminabile in quanto di generazione progettuale poiché non esiste possibilità alcuna che un ascensore dotato di una sola velocità e che, presumibilmente, viaggi a V. 0,70/75, possa garantire la complanarità fissata dalla norma EN 81.70 per la



semplice condizione che, all'epoca della promulgazione della 1497 (1963) non si era ancora raggiunta quella sensibilità di esigenza odierna che ha portato a fissare quella quota di possibili dislivelli così ristretta e soprattutto perché all'epoca la tecnologia non disponeva del variatore di frequenza, apparso sul mercato da qualche anno, che è il solo in grado di garantire i dislivelli così contenuti fissati dalla norma EN 81.70 apparsa alla fine del 2005.

Forse il manutentore non aveva adeguatamente informato il suo avvocato che ha clamorosamente ignorato questa circostanza fondamentale che, se riaffermata adeguatamente, avrebbe ridefinito i livelli di responsabilità fissando il principio della sua totale impotenza a fronte di un siffatto condizionamento tecnologico, nel contesto in cui la legge, consentendo la costruzione e l'esercizio di ascensori a una velocità, sanciva automaticamente la possibile esistenza di un dislivello alla fermata, tecnologicamente garantito senza possibilità alcuna per il manutentore di porci rimedio.

Recepiti i pronunciamenti ci siamo premurati di avvisare tutti i nostri clienti che usavano un ascensore a una velocità esortandoli a dotare l'impianto di quegli ultimi ritrovati tecnologici atti a garantire quelle prestazioni fissate dalla norma e relativi alla complanarità della fermata al piano della cabina.

Risultato: zero risposte. Le nostre sollecitazioni, abbondantemente condite di tutti i richiami alla relativa responsabilità dei condomini e dell'amministratore, sono cadute nel nulla a ennesima riprova che... tra il dire e il fare c'è di mezzo il mare.

Veniamo al mai sufficientemente deprecato decreto del 26 ottobre 2005 in cui il ministro Scajola, con inaudita leggerezza e incoerenza nei confronti dei problemi che andava a sollevare, pensava bene di trasformare un semplice elenco di possibili situazioni, da valutare per scegliere eventuali interventi, in una legge intrinsecamente obbligante e coercitiva nei confronti dei 74 punti contenuti in quello che, per l'Europa, era un semplice elenco promemoria stilato nell'ottica che all'ingegnere verificatore non potesse sfuggire qualche dettaglio e che nessuno, in Europa, pensava di trasformare in legge.

Da più parti si è sottolineato quanto chiaramente evidenziato dall'avvocato Del Vecchio e cioè che il decreto esiste, è vigente e deve essere applicato anche in assenza del decreto direttoriale di applicazione che, dopo soli cinque anni, ha visto la luce per essere immediatamente cancellato con decreto del TAR Lazio.

Il decreto Scajola del 2005 prevede interventi immediati su circa 700.000 ascensori installati precedentemente al giugno '99: è evidente il concetto di immediatezza sancito inequivocabilmente dal pronunciamento della magistratura che condanna, senza mezzi termini, la sfortunata azienda con il chiaro richiamo al DPR 162 e di conseguenza all'EN 81.80, per non essere intervenuta a eliminare l'eventuale pericolo così come prescrive la legge.

Un intervento così radicale (74 punti della EN 81.80) richiede una pianificazione frutto di uno studio approfondito sulla costruzione del materiale necessario, il reperimento di un esercito di tecnici e di amministrativi indispensabili per raggiungere lo scopo e il tutto partendo da zero poiché non ci sono le aziende produttrici, né i tecnici per eseguire i lavori né gli amministrativi per far girare le carte né i soldi per finanziare tale colossale attività che richiederebbe tempi di attuazione non inferiori a trent'anni e che non può essere inventata e l'incredibile è che noi da un lato non riusciamo nemmeno a pensare come intervenire (anche perché il decreto direttoriale di attuazione è stato cancellato) mentre per contro i giudici non ci pensano due volte a caricarci delle responsabilità di non essere intervenuti in una deprecabile condizione di un autentico tranello legislativo costruito da presuntuosi incompetenti privi totalmente della coscienza di quanto stavamo facendo mentre noi siamo letteralmente incastrati: povero a chi capita.

Non basta un tratto di penna per risolvere problemi che invece richiederebbero il coinvolgimento delle forze sociali

Ancora una volta l'Autorità (questa volta politica e non giudiziaria) in totale assenza di adeguata e approfondita conoscenza della problematica e dimostrando una sbalorditiva leggerezza e alla luce di una sbandierata sicurezza, si lasciava indurre alla emissione di un provvedimento di tali dimensioni (700.000 ascensori) da essere tanto stravolgente quanto concretamente inapplicabile e fuori dalla realtà tanto che in sei anni nessuno, nel nostro Paese, ha provato ad applicare e dubito fortemente che, nell'immediato futuro, qualcuno si cimenterà con i 74 punti oggetto della legge.

Ci ritroviamo, quindi, puntualmente in una situazione in cui, una legge inapplicabile ci coinvolge in responsabilità da cui non possiamo difenderci e che sono normalmente richiamate da qualsiasi giudice preposto a sentenziare in una paradossale situazione di responsabilità predeterminata in cui ci viene addebitato il mancato intervento nei confronti di un ascensore a fronte di un preciso dovere sancito dalla legge stessa. Le nostre autorità pensano di risolvere problemi giganteschi con quattro parole su un paio di fogli che però sono rivestiti di quel formidabile censo e potere che è tipico della legge. Censo e potere che politici e giudici dovrebbero utilizzare con estrema prudenza e circospezione ben consci delle profonde ripercussioni sociali alle quali, un'adozione disinvolta, porta inevitabilmente.

Come possiamo difenderci da queste responsabilità che, senza colpa alcuna, ci ritroviamo sul groppone? Soprattutto come è possibile far capire, a chi di competenza, quanto sia utopico pensare che basti un tratto di penna a risolvere quei problemi immani che, invece, richiederebbero di essere soppesati a fondo con il coinvolgimento di tutte le forze sociali a cui la soluzione del problema compete?

Penso che si tratti di una questione culturale della classe dirigente e della burocrazia che vive nella presunzione di tutto capire, tutto sapere, tutto padroneggiare al punto di poter legiferare su argomenti di cui è totalmente all'oscuro se non per sentito dire e che finiscono per farsi trascinare dai soliti furbi che riescono a maneggiarli spingendoli, con argomenti speciosi e spesso falsi, a promulgare leggi aberranti contro il cittadino e unicamente a favore dei grandi business accuratamente occultati da quei termini oggi di moda tanto altisonanti quanto vuoti di contenuti concreti e tangibili.

di ***Mario Moretti,*** *ingegnere*

Bastoncino addio? Considerazioni sulla rivoluzione nel controllo dell'usura degli organi di sospensione degli ascensori

L'ingegner Mario Moretti ci ha chiesto di pubblicare un suo articolo. Ecco il testo.

Da qualche anno nel campo degli elevatori è stata introdotta una nuova tecnologia: l'adozione per il sollevamento della cabina delle cinghie rinforzate in acciaio, al posto delle tradizionali funi. Trattasi di cinghie piatte ove, in un involucro di poliuretano, vengono annegati più fili di acciaio aventi resistenza almeno pari a quella di una corrispondente fune di sollevamento.

Tali cinghie hanno, rispetto alle tradizionali funi, una maggiore flessibilità che consente il loro avvolgimento su pulegge di diametro più piccolo, abbassando il canonico rapporto fra i diametri di puleggia/fune = 40. Inoltre le cinghie piatte hanno una maggiore superficie di contatto sulla puleggia di trazione e ciò riduce il rumore e l'usura della puleggia. Ma l'adozione delle cinghie di sollevamento permette, per alcuni di tali impianti, anche un altro importante risultato: un maggiore controllo della loro sicurezza. Essi, infatti, sono dotati di un apparecchio che, mentre le cinghie si avvolgono sulla puleggia di trazione, rileva la resistenza della corrente che viene fatta passare attraverso i fili di acciaio delle cinghie. Se si spezza qualche filo, viene rilevato un aumento della resistenza elettrica, che viene segnalata al manutentore attraverso l'accensione di led; se si supera un prefissato valore di rottura dei fili, l'impianto viene automaticamente bloccato e si deve procedere alla sostituzione delle cinghie. In pratica, sia il manutentore in occasione delle verifiche semestrali che l'ingegnere verificatore nel corso del controllo biennale dell'impianto, hanno un riferimento preciso in ordine all'usura degli organi flessibili di sollevamento, in quanto il relativo controllo è demandato alla tecnologia. Pertanto non si farà più riferimento alla vaga dizione riportata dalle norme (DPR 1497/63) che prescrivono per la loro sostituzione l'evidente degradazione o logoramento che può determinare incerte interpretazioni e contrastati giudizi. Oppure addirittura ricorrere, sempre secondo le suddette norme, al complesso e disagevole conteggio dei fili rotti sul tratto più deteriorato e riscontrare se, in una lunghezza pari a 10 od 8 diametri della fune (a seconda del numero dei trefoli) i fili rotti abbiano una sezione complessiva maggiore del 10% della sezione metallica totale della fune. A tal proposito ancora più vago è il riferimento alla sicurezza delle funi riportato nella più recente norma (DPR 162/99) che si limita a prescrivere per le funi la garanzia di un adeguato livello di sicurezza totale. E' da ritenersi, pertanto, benvenuto il diffondersi del controllo tecnologico dell'usura degli organi di sollevamento degli elevatori. Tale controllo comporterà di conseguenza il pensionamento del valido attrezzo d'ausilio per le verifiche "a vista" che manutentori e ingegneri hanno usato e usano a tutt'oggi per controllare i fili rotti delle funi degli elevatori con cabina sospesa a mezzo funi metalliche: **il bastoncino**. Infatti, un bastoncino di legno a spigoli vivi, tenuto a contatto sul tratto inferiore della fune durante il suo moto di avvolgimento sulla puleggia di trazione (rigorosamente sul lato opposto a quello di entrata), a contatto di eventuali fili rotti, sobbalza e tali sobbalzi diventano più frequenti quanti più fili rotti vengono intercettati. Da qui il difficile esame di decidere sulle sorti della fune. Ricordo che nel lontano 1970, quando ingegnere neo-assunto dall'E.N.P.I. (Ente allora preposto alle verifiche degli ascensori), fui incaricato di effettuare le verifiche degli ascensori, l'ingegnere più esperto, che mi istruiva sul campo, mi mostrò l'uso del fatidico bastoncino (spesso sostituito da un prosaico manico di scopa), rimasi assai perplesso. Infatti, dopo aver appreso e sperimentato l'uso di apparecchiature un po' più consone alla professione d'ingegnere (ad esempio il tacheometro, il teodolite), il modesto "bastoncino" mi sembrò un affronto al mio corso di studi d'ingegneria ma in seguito mi ricredetti ed apprezzai l'ausilio datomi dal modesto legno. Non solo. Quando un manutentore mi fece omaggio di un bastoncino con spigoli vivi, manico e paramano torniti a regola d'arte, fornito anche di custodia in cartone, detto arnese divenne mio fido compagno delle molteplici verifiche effettuate a tutt'oggi. E poiché gli ascensori con funi metalliche sono in maggioranza e continueranno ad esistere per molti anni, ritengo che il fido bastoncino di legno mi terrà ancora compagnia e che il suo addio sia ancora prematuro.

NUOVO

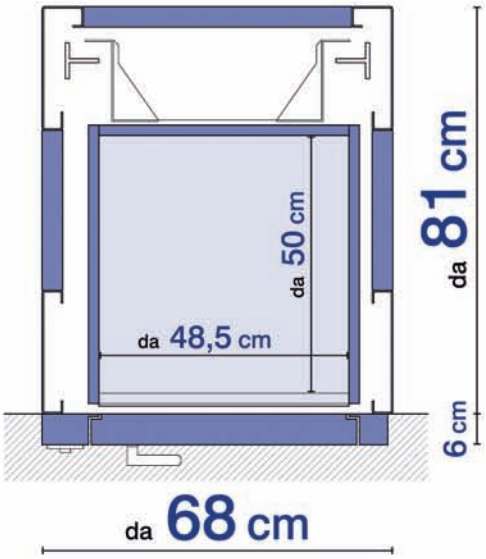
DomusLift®

XS

XS, IL DOMUSLIFT PIÙ COMPATTO DI SEMPRE

La nuova versione di DomusLift, concepita per spazi molto stretti, consente l'inserimento in qualsiasi vano scala.

Dimensioni ingombro castelletto a partire da 68 x 81 cm.





Efficienza energetica in Classe A

DomusLift®
THE ORIGINAL
SINCE 1998

made in Italy

ING. G. VOLPE IGV
Lifts since 1966

IGV Group SpA
Vignate, Milano (Italy)
Tel. +39 02 951271
www.igvlift.com
www.domuslift.com

da Il Tempo del 12/04/2013

→ **Riunione in prefettura**

Quattro tavoli tecnici per eliminare le barriere architettoniche



Giuseppe Trieste
Presidente Fiaba

Riunione in prefettura sul tema dell'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono intervenuti i Presidenti dell'Associazione Fiaba e dell'Unione Italiana Ciechi, oltre a rappresentanti della Regione Lazio, di Roma Capitale, dell'Anacam, dell'Anaci, della Camera di Commercio, della Confcommercio, della Confedelizia di Roma, della Federalberghi, delle Ferrovie dello Stato, dell'Ordine degli Architetti di Roma. In tale ambito tutti gli intervenuti hanno evidenziato la necessità di rafforzare la collaborazione interistituzionale per migliorare la qualità della vita e consentire a chiunque l'accessibilità globale agli spazi e alle strutture. In conclusione dei lavori, si è concordato di costituire quattro tavoli tecnici (Trasporti e Urbanistica, Formazione, Comunicazione e Informazione, Accoglienza e Servizi) formati da esponenti di Fiabae delle altre Associazioni di categoria e dai rappresentanti delle istituzioni per individuare proposte di intervento concrete. Le risultanze dei lavori saranno esaminate congiuntamente in un prossimo incontro sempre in prefettura, fissato nella prima decade del mese di luglio, per promuovere ed adottare un progetto concreto.

da Agi.it del 14/03/2013

Trovano chiavi e rubano in casa, arrestati ascensorista e fratello



10:44 14 MAR 2013

(AGI) - Roma, 14 mar. - Due fratelli sono stati arrestati (uno e' in carcere, l'altro ai domiciliari) per aver svaligiato un appartamento del centro storico di Roma, in via della Pigna. dopo essere riusciti a duplicare le chiavi cadute nel pozzetto dell'ascensore. Protagonisti del furto un tecnico ascensorista, incaricato dalla ditta di manutenzione di recuperare quel mazzo, e suo fratello. Prima di restituire le chiavi ai proprietari i due avevano pensato bene di farne una copia. Il piano era andato a buon fine e dopo qualche giorno era arrivata al 113 una segnalazione per un furto in appartamento. Sono state le indicazioni che la vittima ha fornito agli investigatori del Commissariato Trevi, a puntare le indagini direttamente su chi aveva recuperato quelle chiavi. E, in effetti, i ladri, entrati nell'appartamento, non avevano dovuto forzare porte ne' finestre. Inoltre, la proprietaria aveva anche riferito di avere notato una persona sospetta fuori del palazzo, proprio il giorno del furto. Indagando sul dipendente della ditta di manutenzione, i poliziotti hanno scoperto che aveva un fratello con precedenti per furto. E l'esame dei tabulati dei telefoni cellulari dei due ha permesso di ricollegare la loro presenza nei luoghi del furto, nel momento stesso in cui veniva commesso: non solo ma i due avevano fatto anche chiamate esplorative all'utenza della casa da svaligiare, verosimilmente per verificare la presenza o meno di qualcuno all'interno dell'appartamento. La corrispondenza tra la persona notata sotto casa dalla vittima e la foto del fratello dell'ascensorista ha fatto il resto: cosi' L.D., di 34 anni, con precedenti di polizia e di un provvedimento di arresti domiciliari, e' finito in carcere e L.V., 31enne, ai domiciliari. Nel perquisire l'abitazione degli indagati, poi, gli agenti hanno recuperato vari oggetti che hanno restituito alla proprietaria. (AGI) .

da Il Messaggero del 20/02/2013



La sfilata delle ambulanze ieri in città

Morì allo Sporting, l'ex titolare nei guai

▶Operaio albanese fu schiacciato dal montacarichi

L'INCIDENTE

Fattorino rimasto schiacciato nel montacarichi dell'Hotel Sporting prima della sua chiusura: chiesto il rinvio a giudizio con l'accusa di omicidio colposo per la ex titolare dell'albergo di Torrette, la romana Gaetana Arcidiacono Mandolesi, e per l'anconetano Paolo Belardinelli, consulente esterno responsabile della sicurezza quando, l'11 febbraio 2011, l'albanese Mustafaraj Xhemal perse la vita a 58 anni per un incidente nell'ascensore di servizio. L'udienza preliminare nella quale il gup deciderà le sorti dei due indagati, in calendario ieri, è slittata al 12 marzo.

Gaetana Mandolesi, difesa dall'avvocato Francesco Napolitano, pur convinta di non avere responsabilità, ha deciso di patteggiare per uscire il prima possibile dal processo. Belardinelli, invece, assistito dall'avvocato Alessandro Scaloni, ha scelto di essere giudicato con rito abbreviato. Il dipendente, campione nazionale di pugilato, residente in città con la moglie e i due figli (giocatori della Stamura rugby), si trovava sul carrello contenente le lenzuola appena raccolte nelle camere, quando la grossa struttura in acciaio gli è scivolata addosso. Il montacarichi l'ha spinto contro il muro provocandogli uno schiacciamento toracico. Mustafaraj non ha neanche fatto in tempo a chiedere aiuto. Gli altri dipendenti, che si trovavano ai vari piani dell'hotel per la pulizia delle camere, non hanno udito grida o lamenti che potessero attirare la loro attenzione. Verso mezzogiorno il corpo di Xhemal è stato scoperto dal responsabile dell'albergo, tra il primo e il terzo piano, schiacciato dietro il grosso carrello. Stando alle indagini, quel giorno il carico non era assicurato all'elevatore di servizio. Campione nazionale di pugilato in Albania, l'uomo aveva lasciato Valona nel 2007 per tentare la fortuna in Italia. Arrivato ad Ancona, aveva trovato lavoro all'Hotel Sporting grazie all'interessamento dell' amministrazione comunale.

da Il Sole24 ore - Casa24 del 24/01/2013

Sarà più difficile abbattere le barriere architettoniche

La riforma prevede una maggioranza più alta: il 51% dell'assemblea e delle quote millesimali

Augusto Cirla

Esiste un «principio di solidarietà condominiale» che deve avere un peso nelle decisioni tra vicini di casa, soprattutto se riguardano i disabili. Il grado di civilizzazione di qualsiasi società si evidenzia anche dal modo in cui essa affronta e risolve i problemi di coloro che sono colpiti da difficoltà motoria, così da consentire loro di circolare senza difficoltà nel proprio condominio, consentendogli così di rimanere inseriti nella vita sociale della comunità.

Il concetto di portatore di handicap deve estendersi a ricomprendere anche la persona anziana, nonché, più semplicemente, colui che, magari a seguito di un infortunio, si trova temporaneamente limitato nei movimenti. La comoda accessibilità agli spazi assume primaria importanza perché consente di continuare a godere della propria autonomia e, soprattutto, della propria casa.

Un problema quindi, quello dell'abbattimento delle barriere architettoniche, che deve sensibilizzare tutti, ma che non sempre, nella pratica condominiale, trova ascolto: basti pensare alle non poche difficoltà che spesso si è costretti ad affrontare in assemblea per convincere i condomini a deliberare l'esecuzione anche di minime opere necessarie per eliminare quegli ostacoli che il disabile non riesce a superare, se non con estrema difficoltà. Una barriera architettonica è un qualunque elemento costruttivo che impedisce o limita gli spostamenti o la fruizione di servizi, in particolar modo a persone disabili, con limitata capacità motoria o sensoriale. Può essere una scala, un gradino, una rampa troppo ripida: qualsiasi elemento architettonico può trasformarsi in barriera e l'accessibilità dipende sempre dalle caratteristiche personali della singola persona.

È già da tempo che la normativa (legge 9 gennaio 1989 n. 13) ha stabilito che sia i nuovi edifici sia quelli già esistenti devono essere adattati alle esigenze dei portatori di handicap. È una legge che ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, considerati ora quali problemi non solo individuali, ma tali da coinvolgere l'intera collettività.

Spetta in prima battuta all'assemblea decidere di intervenire per eliminare le barriere architettoniche presenti nel condominio. Il nuovo legislatore della riforma del condominio (che diventerà operativa il 17 giugno prossimo) ha però ritenuto di aumentare il quorum necessario per assumere le relative delibere, richiedendo, sia in prima che in seconda convocazione, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. Il testo di legge oggi in vigore, invece, prevede l'approvazione da parte di un terzo dei partecipanti al condominio e un terzo del valore millesimale.

La richiesta di convocazione dell'assemblea può essere fatta sia dal portatore di handicap sia da chi esercita la tutela o la potestà o dall'amministratore di sostegno. L'interessato può essere sia condomino che conduttore di unità immobiliari site nel condominio. È opportuno che avvenga in modo formale a mezzo di una raccomandata indirizzata all'amministratore. I costi per le opere di modifica vengono ripartiti tra tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi.

Se l'assemblea risponde negativamente o non risponde entro il termine di un mese, il richiedente può installare, a proprie spese e con la possibilità di ottenere il contributo erogato dal «Fondo Speciale» istituito presso il ministero dei Lavori pubblici (articolo 9, legge 13/89), un servoscala oppure altre strutture mobili e facilmente rimovibili e anche modificare l'ampiezza delle porte al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage: il tutto non deve però alterare il decoro architettonico oppure rendere inservibili le parti comuni all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Anche le spese di manutenzione del manufatto restano in capo a colui che lo ha fatto installare. Se poi costui decide successivamente di trasferirsi presso un'altra abitazione (come nel caso del quesito del nostro lettore, *ndr*), spetterà all'assemblea decidere (con le stesse maggioranze previste per l'installazione) se comunque mantenerlo in funzione a spese di tutta la collettività o rimuoverlo, salvo che qualche altro condomino decida di assumersi l'onere di conservarlo. Se l'installazione era invece avvenuta per decisione assembleare, senza una nuova delibera, il manufatto resterà in uso e le spese resteranno in capo a tutti i condomini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SU INTERNET

Sfoglia il condominio interattivo
www.casa24plus.it/condominio

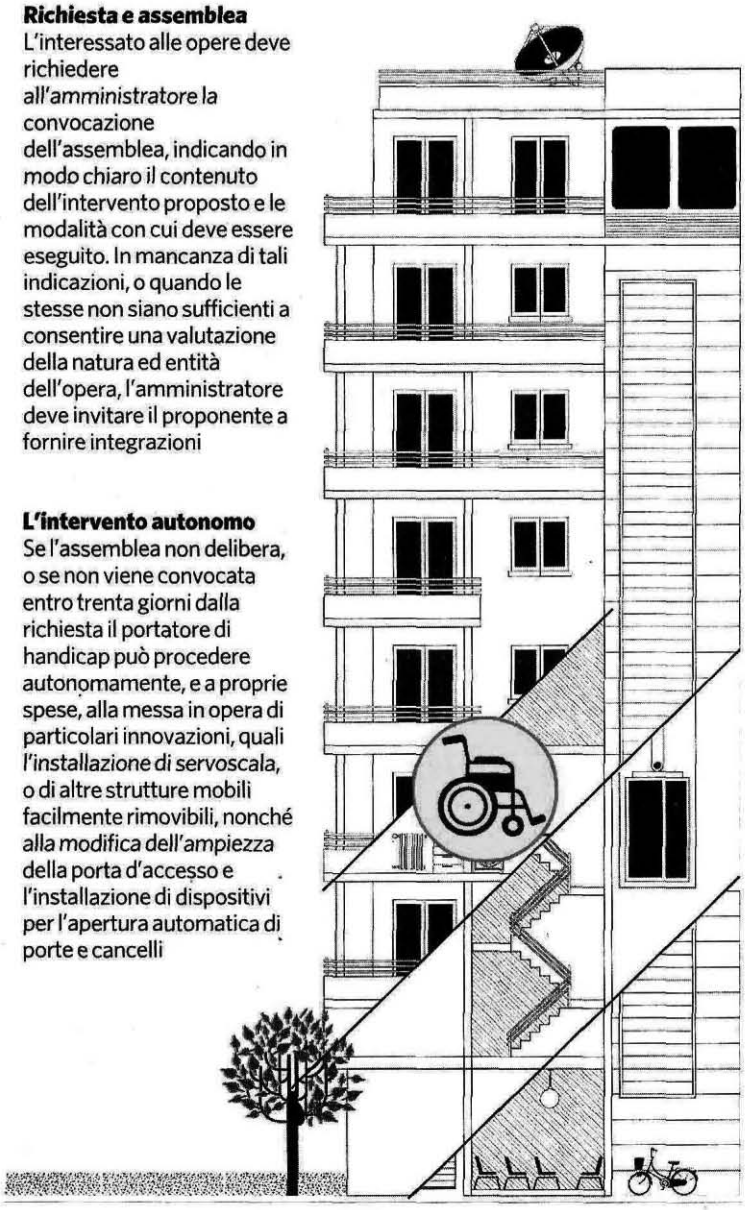
È possibile procedere anche a spese proprie Per dismettere l'opera serve il voto dei condomini

da Il Sole24 ore - Casa24 del 24/01/2013

Le nuove maggioranze
Con la riforma del condominio in vigore da giugno, le modifiche delle parti comuni degli edifici dirette al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere adottate dall'assemblea condominiale in prima e seconda convocazione con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo comma, del Codice civile, vale a dire con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà dei millesimi

Richiesta e assemblea
L'interessato alle opere deve richiedere all'amministratore la convocazione dell'assemblea, indicando in modo chiaro il contenuto dell'intervento proposto e le modalità con cui deve essere eseguito. In mancanza di tali indicazioni, o quando le stesse non siano sufficienti a consentire una valutazione della natura ed entità dell'opera, l'amministratore deve invitare il proponente a fornire integrazioni

L'intervento autonomo
Se l'assemblea non delibera, o se non viene convocata entro trenta giorni dalla richiesta il portatore di handicap può procedere autonomamente, e a proprie spese, alla messa in opera di particolari innovazioni, quali l'installazione di servoscala, o di altre strutture mobili facilmente rimovibili, nonché alla modifica dell'ampiezza della porta d'accesso e l'installazione di dispositivi per l'apertura automatica di porte e cancelli



IL QUESITO DEL LETTORE

Quali le regole per eliminare un impianto?

Nel condominio dove abito è in funzione un montascale. Era stato installato qualche anno fa per permettere a un disabile di accedere alla propria proprietà. Ora il disabile in questione non abita più nel nostro edificio e alcuni proprietari vorrebbero rimuovere la struttura o comunque tenerla ferma, per non pagare le relative spese. Altri proprietari, anche in relazione alla loro età avanzata, vorrebbero invece tenerlo in esercizio. I condomini contrari chiedono che in questo caso siano solo loro a provvedere alle relative spese. Ho letto che con la riforma sono cambiate le maggioranze per l'abbattimento delle barriere architettoniche, quali sono i quorum deliberativi per risolvere la situazione esposta?
E. S. - Lecco

da Il Sole24 ore - Casa24del 24/01/2013

Interventi in deroga alla normativa sulle distanze legali minime

ASCENSORE

L'installazione è però vietata se comporta grave pregiudizio allo stabile

■ Tra le opere che il singolo portatore di handicap può fare eseguire a proprie spese anche senza il consenso dell'assemblea c'è anche l'installazione dell'ascensore. In tal caso, però, non gli è possibile ottenere il contributo da parte del Comune.

L'installazione dell'ascensore negli stabili condominiali è sempre stata vista favorevolmente da parte dei giudici in quanto, pur eliminandosi la possibilità di un certo tipo di godimento – conseguente magari al taglio parziale delle scale comuni o alla sottrazione di una parte del cortile – se ne offre uno di contenuto più ampio e completo, anche se diverso.

Essa costituisce una delle eccezioni alla regola dell'applicabilità delle norme sulle distanze in campo condominiale. Ciò significa che il condomino può legittimamente installare l'impianto nel cortile condominiale, senza rispettare le distanze dagli appartamenti di proprietà esclusiva degli altri condomini, salvo però il caso in cui l'opera vada a pregiudicare notevolmente la luminosità di tali unità immobiliari, con conseguente loro deprezzamento.

Una modesta compressione del diritto di uso delle parti comuni deve però ritenersi tollerabile quando sia giustificato dall'interesse altrui a un più proficuo uso della cosa comune e non rechi in concreto alcun serio pregiudizio o grave sacrificio agli altri condomini. Quanto agli spazi occupati dal nuovo impianto dell'ascensore, il venir meno della originaria utilizzazione di essi è compensata con la diversa e migliore possibilità di godimento della cosa comune garantita con l'uso dell'ascensore stesso.

L'impianto di ascensore costituisce dunque uno degli interventi volti a eliminare una barriera architettonica, rendendo possibile ai soggetti diversamente abili che abitano l'immobile o che lo frequentano una migliore vita di relazione interpersonale.

Nulla vieta naturalmente agli altri condomini di aderire successivamente all'iniziativa, partecipando non solo alle spese in origine sopportate dall'unico anticipatario per l'installazione dell'impianto, ma anche a quelle per la manutenzione ordinaria e straordinaria eventualmente eseguita nel corso degli anni: il tutto tenendo presente da un lato la svalutazione della moneta nel frattempo intervenuta e dall'altro del minor valore dell'opera per vetustà, uso e obsolescenza. — **Au. C.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

da Il Tirreno del 22/01/2013

Ascensore fuori uso, infarto mentre sale la scala dell'ospedale

Portoferraio: inutili i soccorsi a un'anziana cardiopatica L'impianto è guasto da giugno e nessuno lo ripara

PORTOFERRAIO

Stava salendo le scale esterne dell'ospedale, dato che l'ascensore è fuori uso da tempo, quando ha accusato un malore improvviso. Neva Gasparri, 78 anni di Portoferraio, è morta, stroncata da un attacco cardiaco.

Il fatto è accaduto ieri mattina all'ospedale del capoluogo elbano. L'anziana stava andando all'ospedale per fare dei prelievi del sangue. Venerdì scorso era stata dimessa dall'ospedale, dopo esser stata ricoverata per alcuni giorni per i suoi problemi di natura cardiaca. Ieri la donna è arrivata in ospedale accompagnata dalla nipote, proprio per controllare il suo stato di salute. Ma, mentre saliva le rampe della scalinata esterna all'ingresso del presidio, la donna ha accusato un malore improvviso e si è accasciata al suolo. La donna è stata subito soccorsa dal personale medico, ma si è subito capito che le sue condizioni erano gravissime. La signora Gasparri è stata portata al pronto soccorso dove i medici hanno cercato a lungo di rianimarla ma, purtroppo, i tentativi si sono rivelati vani e la donna è deceduta.

La salma dell'anziana è stata depositata nella sala mortuaria dell'ospedale, in attesa dei funerali che si terranno già oggi pomeriggio.

Il dramma di ieri mattina, oltre a colpire una persona molto nota a Portoferraio, si intreccia inevitabilmente con le recenti polemiche legate alla rottura prolungata dell'ascensore esterno dell'ospedale di Portoferraio, fuori uso dallo scorso giugno e ancora in attesa di un intervento di riparazione. Il caso, anche in questi giorni, è finito al centro dell'attenzione dei comitati sanità che hanno scritto una lettera rivolta al presidente Rossi per sollecitare il suo ripristino.

Lo scorso agosto Asl imputò i ritardi a un contenzioso tra la ditta che ha realizzato l'impianto e quella che ha messo a punto il parcheggio, legato all'assunzione delle spese per l'intervento. Sta di fatto che Asl dalla scorsa estate ha attivato un percorso alternativo, con accesso vicino alla sbarra di uscita delle ambulanze dove è possibile arrivare con il mezzo proprio o i mezzi di soccorso per poi proseguire a piedi per la rampa di accesso alla farmaci. Un percorso che non sempre, però, viene seguito dai pazienti.

pubblicazioni assolift



Ascensori e Quesiti
Prezzo cad. € 48,40 ii
Prezzo cad. soci € 38,72 ii
Autori:Michele De Mattia, Paolo Tattoli



Ascensori e apparecchi elevatori
MAGGIOLI EDITORE
3ª edizione
Prezzo cad. € 44,00 ii
Prezzo cad. soci € 38,00 ii
Autori: Enzo Fornasari, Giuseppe Iotti



"Miglioramento e mantenimento della sicurezza degli ascensori in esercizio"
Prezzo cad. € 28,00 ii
Prezzo cad. soci € 23,00 ii
(Edizione Maggioli)

I prezzi si intendono esclusi delle spese di spedizione.
E' possibile acquistare tramite l'Assolift Servizi S.r.l. Unipersonale tutte le Norme UNI - Aggiornamento 2013

Per informazioni contattare:
Assolift Servizi S.r.l. Unipersonale
Via di Porta Pinciana, 4
00187 ROMA Tel. 0642 013 893 / Fax 0647 438 98
E.mail: *assolift149660@assolift.191.it*

inserzionisti in questo numero



CEA 9



DONATI 16



SAMERLIFT 17



SMS 23



TELESAN 29



WÜRTH 33



IGV 42



CONSUM.IT IV



SEDI REGIONALI ANACAM

ABRUZZO
(Pres. Giovanni Colelli)
Via Berna, 32 - 65010 Spoltore (PE)
Tel. 085/4157164 - Fax. 085/4157166
E-mail imap@dimmidove.com

CALABRIA
(Pres. Giuseppe Febert)
Via Friuli Diramaz II - 89123 Reggio Calabria
Tel. 0965/28552 - Fax. 0965/899307
E-mail febert@tiscali.it

CAMPANIA
(Pres. Enrico Vitale)
Via Clanio, 156 Parco Magnolie - 81100 Caserta
Tel. 0823/423642 - Fax. 0823/452649
E-mail anacamcamp@tin.it

EMILIA ROMAGNA
(Pres. Ivan Ferrarini)
Via A. Depretis, 6/a - 43100 Parma
Tel. 0521/994224 - Fax. 0521/988703
E-mail info@farma.it

LAZIO
(Pres. Mauro Biagetti)
Via della Pisana, 399 - 00163 Roma
Tel. 06/66158990 - Fax. 06/66158917
E.mail info@zimmermann.it

LIGURIA
(Pres. Massimo Cuoghi)
Via R. Mandoli 31/N - 16139 Genova
Tel. 010/881353 - Fax. 010/881882
E-mail info@cuoghiascensori.it

LOMBARDIA
(Pres. Roberto Corradini)
Via Cà Bassa, 31 - 21100 Varese
Tel. 0332/333122 - Fax. 0332/333254
E-mail roberto.corradini@amcaelevatori.com

MARCHE
(Pres. Paolo Bedetti)
Via Rismondo, 3 - 60123 Ancona
Tel. 071/9161393 - Fax.071/9161393
E-mail paolo.bedetti@glbascensori.com

PIEMONTE
(Pres. Maria Giuseppina Leonardi)
Via Costantino Perazzi, 54 - 28100 Novara
Tel. 0321/467313 - Fax. 0321/491434
E-mail allegra@allegraimpianti.it

PUGLIA
(Pres. Pasquale Fiore)
Via foggia 15/17 - 70051 Barletta (BA)
Tel. 0883/515627 - Fax. 0883/515625
E-mail anacampuglia@tin.it

SARDEGNA
(Pres. Omero Campus)
Via Rossini, 58/a - 09129 Cagliari
Tel. 070/44327 - Fax. 1782286049
E-mail sardascensori@tiscali.it

SICILIA
(Pres. Giancarlo Aquilea)
Via Papa Paolo VI, 10 - 90142 Palermo
Tel. 091/362418 - Fax. 091/6375780
E-mail acmascensori@virgilio.it

TOSCANA
(Pres. Luca Pierazzoli)
Via L. Gordignani, 26 a/b - 50127 Firenze
Tel. 055/367501 - Fax. 055/367504
E-mail lucapierazzoli@virgilio.it

TRENTINO ALTO ADIGE
(Pres. Paolo Segatta)
Località Spini Settore D - 38014 Gardolo (TN)
Tel. 0461/994066 - Fax. 0461/950012
E-mail domolift@domolift.it

UMBRIA
(Pres. Sonia Rosetti)
Via Migliorati 11/13 - 06132 Perugia
Tel. 075/33700 - Fax. 075/35056
E-mail info@rosettiascensori.it

VENETO E FRIULI VENEZIA GIULIA
(Pres. Bruno Vergati)
Via G.Colombo, 8 - 35030 Rubano (PD)
Tel. 049/8987160 - Fax. 049/8987280
E-mail info@vergati.it

Convenzione Anacam-Consum.it per condomini e privati



✔ Per favorire
l'effettuazione dei lavori necessari
✔ per rinnovare gli impianti
di ascensore più obsoleti e metterli a norma
✔ oppure per l'installazione
di un impianto in un edificio che ne è privo

Anacam e Consum.it S.p.a.

hanno dato vita ad un accordo commerciale che prevede la possibilità per gli associati Anacam di

finanziare i propri clienti attraverso il credito al consumo

Chi sono i clienti finanziabili?

Condomini e persone fisiche

Quali sono i beni finanziabili?

Prodotti e servizi commercializzati dagli associati Anacam

quindi installazioni di nuovi impianti e interventi di riparazione e ammodernamento su impianti esistenti

Quali sono le caratteristiche del finanziamento?

Durata: da un minimo di **12** ad un massimo di **36 mesi**

Importo finanziabile: da **2.000** a **60.000 euro**

Modalità di rimborso: tramite RID con c/c bancario o postale intestato al condominio per l'addebito delle rate

Quali vantaggi per il condominio?

✔ **Rapidità** di accesso
al finanziamento
✔ **Nessun obbligo** per il cliente
o per l'amministratore
di fornire garanzie o fidejussioni
✔ Né l'amministratore né i condomini
verranno censiti in banca dati

Per qualsiasi informazione rivolgiti alla direzione nazionale Anacam a Roma telefonando al numero 0642013829 o mandando una e-mail a info@anacam.it

anacam

MPS CONSUM.IT GRUPPOMONTEPASCHI

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale
- Salvo approvazione di Consum.it S.p.A.
- Per tutte le condizioni contrattuali si rinvia ai documenti denominati "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori" disponibili nelle filiali delle banche distributrici.

Consum.it - Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena

- Iscr. elenco speciale al n° 322677 ex art. 107 del D. Lgs. 01/09/93 n° 385
- Iscrizione Albo Istituti di Pagamento ex art. 114 septies D. Lgs 385/1993 codice 32267.7
- Cod. Gruppo 1030.6 - Aderente ASSOFIN"