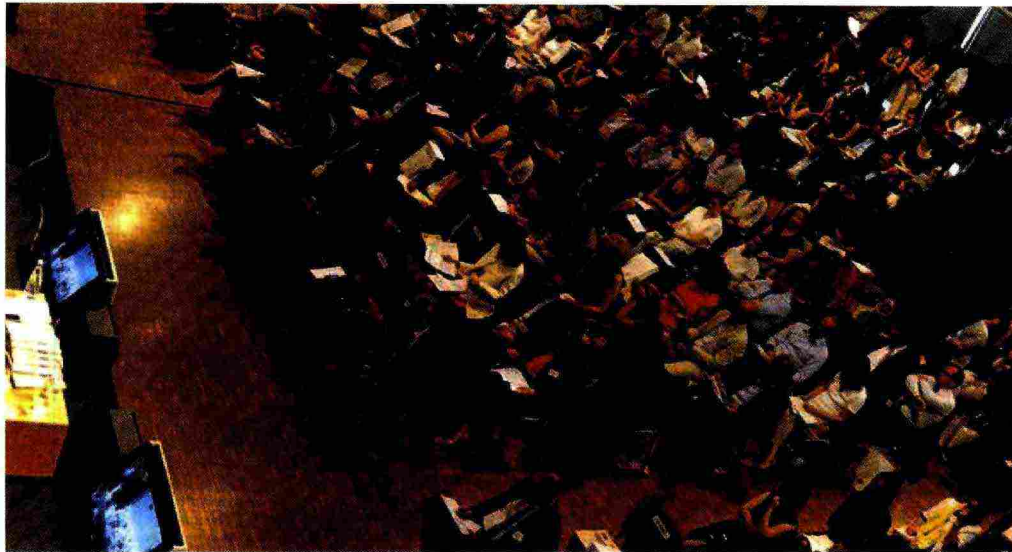


Verifiche e controlli

Ingegneri accanto agli amministratori per la sicurezza degli edifici condominiali

Più sicurezza nei condomini

Dal Convegno 2017 del Sole24ore, un quadro sintetico ma concreto sugli obblighi, i rischi e le opportunità della manutenzione programmata



a cura della redazione

Negli edifici italiani, il 60% degli impianti risale al 1971, il 40% ha oltre 40 anni e 27.000 fabbricati hanno più di 50 anni. Questi i dati evidenziati al Convegno 2017 sulla sicurezza e amministrazione dei condomini: l'importanza delle norme tecniche è alla base per la creazione di impianti funzionali, a partire da quegli elettrici, fino al trasporto, ovvero gli ascensori, la cui mancata manutenzione causa quasi l'80% degli incidenti. Il compito degli ingegneri per la messa in sicurezza degli edifici è tanto importante quanto quello degli amministratori: il tema sulla sicurezza degli edifici condominiali è necessario per il rispetto della prevenzione di eventuali gravi incidenti a danno di terzi. Si fa riferimento, in primis, alla struttura degli stabili, che devono essere quindi sottoposti a una corretta manutenzione.

Sicurezza sul lavoro

A tal proposito, anche quando nell'edificio non sono presenti uffici o attività commerciali, è bene intendere il condominio come luogo di lavoro secondo l'art. 2 del D.lgs 81/01, comma c, dove è indicato come unità produttiva lo "stabilimento o struttura finalizzati alla produzione di beni o all'erogazione di servizi, dotati di autonomia finanziaria e tecnico funzionale", categoria questa in cui rientrano le funzioni dei portieri, giardinieri e personale di servizio che si occupano della manutenzione dello stabile, in relazione all'amministratore, in veste di datore di lavoro. Pertanto, andranno rispettate le direttive di salute e sicurezza sul lavoro del sopracitato articolo, dal momento che il Ministero del Lavoro nel 2010 ha specificato: "il datore di lavoro nei condomini, ai fini dell'applicazione degli obblighi di sicurezza, va individuato nella per-

Incidenti e infortuni

I principali rischi di infortuni legati alla mancata messa in sicurezza degli ascensori possono essere:

- l'inadeguata sospensione di arresto della cabina, il cosiddetto dislivello;
- l'assenza di dispositivi contro gli urti per le porte automatiche in fase di chiusura;
- assenza di dispositivi di allarme e aiuto.
- Quest'ultimo caso è responsabile di quasi l'80% degli incidenti.

sona dell'amministratore condominiale pro tempore". Anche qualora il condominio non venga considerato a tutti gli effetti un luogo di lavoro, per la giurisprudenza l'amministratore dovrebbe comunque interessarsi alla manutenzione dell'edificio ed effettuare il controllo degli impianti, soprattutto la messa a terra, visto l'articolo 1135 c.c. in cui "l'amministratore, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini, ha il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni; tuttavia, in caso di pericolo, l'amministratore non è per forza tenuto a far eseguire interventi di manutenzione, bensì semplicemente a predisporre le cautele più idonee a delimitare la zona pericolosa, per far poi deliberare l'assemblea in merito al da farsi."

Gli impianti elettrici

Il convegno ha dedicato ampio spazio alla questione sicurezza a partire dagli impianti elettrici (vedasi il DM 37/08 che disciplina la manutenzione degli impianti elettrici e di produzione e trasporto) come evi-

denzia Silvia Migliavacca di **Anie**, e dal ruolo centrale che ricoprono gli amministratori dei condomini, condiviso allo stesso tempo con i condomini stessi, anch'essi interessati alla sicurezza degli stabili, così affermato da Francesco Burrelli, presidente di Anaci. «Investire in sicurezza», spiega Migliavacca, «scarica da responsabilità i proprietari e gli amministratori impedendo che ci sia un numero sempre più elevato di infortuni, ma soprattutto abbate i costi a livello del condominio». Un fabbricato che conta su una manutenzione programmata ha più valore, e dei costi assicurativi minori, oltre a garantire sicurezza. Una sicurezza che deve iniziare dall'adeguamento normativo per gli impianti elettrici e del trasporto delle persone, come gli ascensori. A proposito di impianti elettrici e ascensori, dalle statistiche riportate da **Anie** si evince che negli edifici italiani circa il 60% sono stati installati prima del 1971 e il 40% ha più di 40 anni. Ne deriva, quindi, che si tratta di impianti datati, molti dei quali non ristrutturati, e che non rispettano le norme di sicurezza europea. Per gli impianti elettrici bisogna fare riferimento alla Norma CEI 64-8, sezione 37 del 2012 Ambienti residenziali-Prestazioni dell'impianto, in cui vengono esplicitati non solo le direttive di sicurezza (già presenti, tra l'altro), ma anche le direttive di prestazione dell'impianto in una unità abitativa, ed è applicabile a tutti i nuovi impianti (eccezione fatta per quelli all'interno di edifici pregevoli per arte e storia, secondo D.lgs. 42/2004), e ai rifacimenti e ristrutturazione di quelli già esistenti. Gli impianti suddivisi in tre livelli, base, standard e domotico, che deriva esclusivamente dalla categorizzazione delle prestazioni

impiantistiche della struttura. Ogni impianto deve rispettare i criteri di sicurezza, sostenibilità ambientale, usabilità e fruibilità e prevede obblighi che vanno dal dimensionamento dell'impianto, per evitare il sovraccarico di prese e cavi, al collegamento degli scaricatori e alla predisposizione delle infrastrutture degli impianti. Ad esempio, con la doppia protezione differenziale si previene il rischio di perdita di corrente a terra, evitando incidenti, oltre che rischio incendio e fulminazione. I danni e i costi di ristrutturazione per incendio da cortocircuito sono superiori ai costi di risistemazione e rifacimento di un impianto.

Sicurezza ascensori

Lo stesso dicasi per la sicurezza degli ascensori. In Italia il 40% degli ascensori sono stati installati nel 1950, pertanto presentano livelli di sicurezza inferiori a quelli di ultima installazione. Essendo a tutti gli effetti un mezzo di trasporto, rispetto ai suoi colleghi presenta un ciclo di vita superiore ai 30 anni. Ne consegue che la periodicità dell'eventuale manutenzione conta dei tempi estremamente lunghi e coinvolgono i proprietari dell'impianto che devono rispettare la nuova Direttiva 2014/33 UE (che prevede l'adeguamento in sicurezza degli impianti ante 1999), chi ovviamente gestisce lo stabile, oltre a chi provvede all'installazione e ai tecnici manutentori, cui sono obbligati a conservare i documenti che possano certificare la conformità. Le verifiche di sicurezza, inoltre, devono essere eseguite ogni due anni da un ente terzo qualificato.

Infrastrutture degli impianti

La Norma CEI indica che le infrastrutture degli impianti siano predisposte:

- alla sfilabilità dei cavi elettrici a qualsiasi livello: il collegamento in parallelo delle prese è ammesso solo all'interno della stessa scatola o in non più di due scatole successive;
- il diametro interno delle condutture elettriche di forma circolare deve essere almeno 1,5 volte il diametro del cerchio realizzato dal fascio di cavi in esse contenuti;
- il diametro minimo delle condutture elettriche deve essere una riserva di 16mm, nelle cassette di derivazione deve essere garantita una riserva di spazio approssimativamente non inferiore al 30% dello spazio occupato da cavi.

Sicurezza statica

E a proposito di sicurezza, particolarmente interessante è stato l'intervento sulle verifiche statiche tenuto da Bruno Finzi, presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Milano, che ha ricordato il successo del nuovo Regolamento Edilizio per il Certificato di Idoneità Statica. Il fattore sismicità non deve essere sottovalutato, come spiega Finzi, sottolineando che il ruolo degli ingegneri è di primaria importanza per garantire la sicurezza degli edifici, tanto quanto quello degli amministratori, soprattutto per la prevenzione e la messa in sicurezza dell'impianto, per evitare il sovraccarico della struttura. Oltre a dover far capo alla normativa nazionale, specifica, in Lombardia dopo i sismi del mantovano, e dopo la Lr 33/2015, finalmente si è giunti a l'esperienza positiva dell'Ordine degli ingegneri di Milano per quanto riguarda l'obbligo di collaudo statico per tutti gli edifici che hanno ormai compiuto 50 anni. Infatti, il Comune di Milano (primo in Italia) assieme all'Ordine ha stilato una linea guida per i CIS (Certificato idoneità sismica) racchiusa nell'art.11.6 del Regolamento Edilizio, entrato in vigore il 26.11.2014. Sono più di 27mila i fabbricati che a Milano hanno compiuto già 50 anni: la responsabilità degli ingegneri strutturalisti e degli architetti è enorme perché "come dei medici di fiducia dovranno essere quelli a cui affidare le diagnosi delle strutture del vostro fabbricato, spesso in assenza di una documentazione", afferma Finzi, pertanto necessitano di un check up da parte di tecnici abilitati ed esperti. Nonostante l'abrogazione di alcune voci per la semplificazione della normativa antisismica del 31 ottobre scorso, anche le strutture secondarie, pur non comportando una catastrofe possono comunque rappresentarla, e dunque necessitano di verifica CIS*.

*CIS in quali tempi?

Suddivisi gli edifici in due categorie, è previsto il collaudo entro il 2019 per tutti quegli edifici che ne sono sprovvisti e hanno compiuto 50 anni (o che li compiranno entro il 2017); mentre per tutti gli edifici collaudati che hanno compiuto più di 50 anni collaudati è necessario il rilascio del CIS entro il 2024.