

LA SICUREZZA PARTE DAGLI IMPIANTI

Il focus-group de ilQI Live! su qualità impiantistica e del costruito

di Cristina Giua

Manutenzione e affidabilità, scandite lungo l'intero ciclo di vita del building: dalla fase di cantiere (certo essenziale, ma non sufficiente) alle fasi successive di gestione, che rappresentano un vero e proprio impegno a lungo termine. A questo tema è stato dedicato l'incontro con i **focus-group de ilQI Live!** dal titolo **Sicurezza degli impianti**.

La formula dei focus group – completamente in diretta streaming – prevede una prima fase di discussione con i tre moderatori invitati da il Quotidiano Immobiliare e coordinati da Guglielmo Pelliccioli, Founder de ilQI, a cui segue una seconda fase di discussione con gli ospiti, collegati anch'essi in modalità streaming. A partecipare, in veste di moderatori, a questa puntata dei focus-group sono stati: **Roberto Martino**, Vicepresidente **Prosiel**; **Angelo Fumagalli**, Presidente di **ANIE AssoAscensori**; **Carlo Berardi**, Direttore della Produzione di **Colombo Costruzioni**.

.....
Cosa prevede la normativa in Italia in tema di impianti elettrici

A prendere la parola per primo è stato Roberto Martino: "Per legge – ha premesso – la responsabilità della sicurezza dell'impianto fa capo al proprietario/conducente dell'appartamento, con ricadute di responsabilità anche sull'amministratore: la normativa tuttavia non indica nessun obbligo specifico di manutenzione nel tempo, come invece previsto per molti altri aspetti di gestione degli immobili abitativi, come la manutenzione della caldaia o dell'impianto di condizionamento". "Non abbiamo la percezione del rischio – ha sottolineato Martino – in un settore dove gli incidenti gravi di origine elettrica sono ogni anno 6 mila: da qui l'obiettivo di **Prosiel** di introdurre un Libretto di Impianto dell'appartamento per una manutenzione complessiva: in prospettiva il punto di arrivo dovrebbe essere introdurre un Libretto del Fabbricato che

**ROBERTO MARTINO****PROSIEL**

LA SICUREZZA PARTE DAGLI IMPIANTI



15



rappresenti una sorta di 'carta d'identità' della storia di un edificio".

.....
La gestione degli impianti ascensoristici è sempre di lungo periodo

"Dal punto di vista delle normative in vigore il nostro comparto è regolato in maniera adeguata - ha premesso Angelo Fumagalli, Presidente di **ANIE** AssoAscensori, nel suo intervento al focus-group". La preoccupazione numero uno di tutte le nostre aziende - ha continuato - è legata piuttosto alla manutenzione in tutte le fasi di vita successiva a quelle dell'installazione dell'impianto, che di regola in un ascensore si protraggono molto a lungo nel tempo". Sono naturalmente gli utilizzatori finali ad essere i soggetti più esposti ai rischi di incidente: "per questo - ha aggiunto Fumagalli - i tecnici manutentori, ai quali la legge impone l'obbligo di patente, devono garantire un livello

di competenza adeguato per una costante manutenzione che tenga conto anche dell'innovazione tecnologica degli impianti.

.....
I vantaggi della manutenzione predittiva

Grazie alla tecnologia siamo oggi in grado di prevedere molte delle problematiche che possono presentarsi: da qui la necessità di una sorta di rapporto di consulenza tra produttori, amministratore di condominio e proprietari sui tipi di intervento necessari per evitare la degenerazione di problemi, soprattutto di lungo periodo, che possono tradursi nel fermo prolungato dell'ascensore con possibili problemi di accessibilità all'immobile".

Altro nodo da sciogliere è quello dell'adeguamento degli impianti (ovvero impianti che risalgono a prima del 1999). "Più del 50% del parco impianti



ANGELO FUMAGALLI



ANIE ASSOASCENSORI



CARLO BERARDI



COLOMBO COSTRUZIONI



LA SICUREZZA PARTE DAGLI IMPIANTI



16



installato in Italia (circa mezzo milione di ascensori) – è entrato in dettaglio Fumagalli – ha più di trent'anni di vita e su questi impianti non esistono ad esempio obblighi di installazione di sistemi di tele-allarme o di sistemi di controllo che permettano di livellare la cabina al piano”.

Il terzo intervento, con le considerazioni conclusive del focus-group, è stato a cura di Carlo Berardi, Direttore della Produzione di Colombo Costruzioni.

“Il primo problema di sicurezza nei cantieri – ha detto Berardi – è rappresentato dai rischi di caduta dall'alto: i sistemi anti-caduta sono quindi indispensabile per chi opera nelle zone con lavori in corso. Il secondo pericolo, per ordine di importanza, è quello delle folgorazioni come conseguenza di **impianti elettrici** in via di realizzazione”.

.....
Sicurezza e collaudi: gli obblighi dei costruttori a fine lavori

Da qui il ruolo delle imprese di costruzioni a capo di tutta la filiera. “Abbiamo una responsabilità biennale secondo le leggi europee – ha precisato Berardi –: l'impresa di costruzione termina i lavori e consegna il Fascicolo dell'opera, dove sono indicati tutti i tipi di manutenzioni e la frequenza con cui devono essere eseguite. Per quanto riguarda invece le strutture in cemento armato e le impermeabilizzazioni, la responsabilità delle imprese di costruzione arriva anche fino a 10 anni”. “Impieghiamo – ha concluso Berardi – circa due mesi per fare queste prove: bisognerebbe poi essere altrettanto bravi in termini di comunicazione per trasferire al gestore dell'edificio e agli utenti finali i risultati di queste prove”.



GUARDA IL VIDEO DEL FOCUS-GROUP SU QITV

