



## **Cancelli Automatici**

**Responsabilità  
dell'Amministratore  
di Condominio**

## Cancelli Automatici: Responsabilità dell'Amministratore di Condominio

### Contesto Normativo

La normativa europea sull'automazione dei cancelli è regolamentata dalla Direttiva Macchine 2006/42/CE (che presto verrà sostituita dal nuovo Regolamento Macchine 2023/1230). Essa stabilisce che i cancelli automatici devono essere considerati vere e proprie macchine, soggette quindi a specifici standard di sicurezza. Tali obblighi si applicano sia agli impianti di nuova installazione che a quelli già esistenti, che devono essere adeguati ove necessario.

### Tipologie di automazioni interessate

Le principali categorie di cancelli o portoni motorizzati includono:

- ☐ Cancelli a scorrimento
- ☐ Cancelli ad anta battente
- ☐ Portoni sezionali
- ☐ Portoni rapidi ad avvolgimento
- ☐ Serrande avvolgibili
- ☐ Porte da garage verticali
- ☐ Porte da garage basculanti (debordanti e non debordanti)
- ☐ Barriere
- ☐ Porte pedonali scorrevoli
- ☐ Porte pedonali a battente o pieghevoli
- ☐ Porte pedonali rotanti
- ☐ Tornelli pubblici (stadi, palasport)
- ☐ Varchi automatici (metropolitane, aeroporti)



### Sicurezza nei condomini e responsabilità dell'Amministratore

Con la riforma introdotta dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220, l'Amministratore di Condominio è tenuto a garantire la sicurezza delle parti comuni, inclusi gli impianti automatizzati, come i cancelli, con responsabilità civile diretta in caso di negligenze.

- ☐ La legge non entra nel dettaglio tecnico dei cancelli automatici, ma impone all'amministratore il dovere di curare la sicurezza delle parti comuni.
- ☐ L'amministratore può incorrere in responsabilità civile e penale in caso di incidenti legati alla mancata manutenzione o non conformità degli impianti.

Quando viene installato un cancello automatizzato l'installatore (obbligato per legge) deve redigere il Fascicolo Tecnico a garanzia della sicurezza. Questo fascicolo deve contenere:

- ☐ Dichiarazione CE di conformità della "macchina" (DOC)
- ☐ Schema elettrico e disegni tecnici
- ☐ Istruzioni d'uso e manutenzione
- ☐ Dichiarazioni di conformità dei singoli componenti
- ☐ Analisi dei rischi e prove di forza
- ☐ Registro di manutenzione (con i dettagli sugli interventi programmati)
- ☐ Targhetta per la marcatura CE

**Nota:** Alcuni di questi documenti, come ad es. la Dichiarazione di Prestazione (DOP), possono essere forniti anche dal costruttore del cancello (es. fabbro) o dal produttore dell'automazione.

È inoltre obbligatorio effettuare una verifica periodica del corretto funzionamento, in conformità al D.Lgs. 17/2010 (Direttiva Macchine) e/o del nuovo Regolamento Macchine.



## Obblighi specifici dell'Amministratore

L'Amministratore è considerato responsabile civilmente e ha il dovere di:

- ☐ Farsi consegnare e conservare, per almeno 10 anni, la documentazione relativa ai cancelli automatizzati
- ☐ Richiedere l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente, ove necessario
- ☐ Assicurare che venga effettuata la manutenzione annuale obbligatoria
- ☐ Informare/formare gli utenti della presenza di una chiusura motorizzata

Questi adempimenti rientrano in una più ampia responsabilità, che include anche:

- ☐ Sicurezza antincendio
- ☐ Sicurezza degli impianti
- ☐ Sicurezza degli ambienti condominiali come luoghi di lavoro

## Conclusione

Se un malfunzionamento di un cancello automatico causa danni a persone o cose, e ciò è dovuto a una mancata o errata manutenzione/adeguamento, la responsabilità civile ricadrà sull'Amministratore del Condominio.

Nel caso di abitazioni private o aziende, la responsabilità è dell'installatore, salvo la presenza di un Responsabile Tecnico o di un Amministratore dotato delle competenze necessarie per la gestione e la manutenzione dell'impianto.

## Riferimenti utili

- ☐ ANACI – Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
- ☐ ANAPI – Associazione Nazionale Amministratori Professionisti d'Immobili
- ☐ Osservatorio Permanente Infortuni su Cancelli

# **Cancelli Automatici**

## **Responsabilità dell'Amministratore di Condominio**

**Tutti i diritti sono riservati  
All rights reserved  
Copyright 2002 - 2026  
MICROTRONICS SRL**

### **Nota sull'utilizzo della guida**

Microtronics S.r.l. fornisce queste informazioni a scopo puramente divulgativo. L'azienda non può essere ritenuta responsabile per eventuali danni diretti o indiretti derivanti dall'applicazione pratica delle informazioni contenute in questo