



Cancelli Automatici

**Responsabilità
dell'Amministratore
di Condominio**

Cancelli automatici: Responsabilità dell'Amministratore di Condominio

La normativa sull'automazione cancelli è stata modificata dalla Comunità Europea già dalla precedente **Direttiva Macchine 98/37/CE** ed oggi sostituita ed aggiornata dalla più recente **2006/42/CE**: la quale stabilisce che i cancelli automatici devono essere considerati delle vere e proprie macchine, e che in quanto tali devono rispettare ben precisi standard di sicurezza. Questo vale sia per gli impianti di nuova installazione sia per quelli già presenti, che devono essere adeguati se necessario.

Ecco quali sono le varie tipologie di automazione per quanto riguarda “cancelli o portoni motorizzati”

- Cancelli scorrevoli
- Cancelli ad ante apribili
- Portoni basculanti
- Portoni sezionali
- Portoni avvolgibili
- Serrande verticali
- Chiusure a sbarra
- Porte pedonali
- Porte a rotazione
- Finestre motorizzate



Gestione della sicurezza nel Condominio

Con la “recente” **Riforma del Condominio** Legge 11/12/2012 n° 220, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 17/12/2012, la responsabilità della corretta installazione o dell'adeguamento dei cancelli automatici ricade sulla figura dell'Amministratore di Condominio o, in sua assenza, sui singoli Condomini.

Quando viene installato un cancello dotato di automazione, l'installatore è obbligato per legge a rilasciare un fascicolo tecnico che ne attesti la sicurezza. Questo fascicolo si compone di una serie di documenti:



- Dichiarazione CE di conformità dell'impianto
- Disegno e schema elettrico del cancello automatico
- Manuali tecnici di installazione e manutenzione
- Istruzioni d'uso dell'impianto
- Dichiarazioni di conformità dei singoli componenti
- Analisi rischi e prove di forza
- Registro di manutenzione dell'impianto (contenente tutti i riferimenti degli interventi effettuati, compresa l'installazione, le manutenzioni ordinarie, quelle straordinarie e le eventuali riparazioni e/o modifiche effettuate)
-

N.B. alcuni documenti possono essere forniti anche dal costruttore del cancello (fabbro), o dal produttore dell'automazione.

Per i cancelli automatici vige inoltre l'obbligo di **verifica annuale** per il corretto funzionamento in conformità alla direttiva macchine del Dlgs. 2010/17.

Il fascicolo tecnico (che comprende l'analisi dei rischi, la certificazione CE, le prove di forza e i successivi controlli) è necessario a garantire la sicurezza dell'automazione e a tutelare chi le utilizza, soprattutto in caso di incidenti dovuti ad un imprevisto malfunzionamento, oppure alla disattenzione delle persone stesse.

Responsabilità dell'Amministratore di Condominio

La figura dell'Amministratore di Condominio ha assunto sempre più responsabilità e doveri nel corso del tempo, diventando così rappresentante della collettività dei condomini. La sua nomina da parte dell'assemblea di condominio è assimilabile ad un mandato di rappresentanza volontaria, su cui si fonda la **responsabilità civile** dell'amministratore di condominio.



La nuova normativa in vigore per quanto riguarda la gestione dei condomini stabilisce la responsabilità dell'Amministratore per quanto riguarda tutte le attività di pertinenza del condominio, in breve:

- Sicurezza antincendio
- Sicurezza impianti e installazioni
- Sicurezza del condominio come luogo di lavoro

In queste rientra anche la **sicurezza dei cancelli automatici**, sia per quanto riguarda l'installazione sia per quanto riguarda la manutenzione dell'impianto.

L'Amministratore di condominio ha quindi 3 obblighi importanti:

- Farsi rilasciare e conservare per 10 anni la documentazione relativa ai cancelli automatici
- Richiedere l'adeguamento alla nuova normativa sui cancelli automatici, laddove fosse necessario
- Richiedere la manutenzione annuale che deve essere effettuata per legge

Conclusione

Si evince quindi che in caso di un malfunzionamento di un cancello automatico che ha creato danni a persone o cose, dovuto ad una non corretta manutenzione o installazione, **la responsabilità civile ricadrà sull'Amministratore di Condominio**.

In caso di abitazione privata e/o azienda, **la responsabilità ricade sull'installatore**, a meno che non sia presente un Responsabile Tecnico oppure un Amministratore, che possiede le competenze per organizzare la corretta installazione e le relativa manutenzione periodica.

Riferimenti consigliati:

- Siti web di associazioni: ANACI, ANAPI
- Sito web UNAC, ANIMA (sicurezza porte)
- Osservatorio permanente infortuni su cancelli

NOTE SULL'UTILIZZO DELLE GUIDE

Microtronics Srl offre informazioni, nonché documentazione correlata, in visione o in versione download. L'Utente prende atto che il carattere delle informazioni presenti al suo interno è puramente divulgativo ed informativo. Microtronics Srl non è da ritenersi responsabile per eventuali danni a cose/personone che dovessero derivare direttamente o indirettamente dall'applicazione pratica delle informazioni divulgate.