

## MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La norma di riferimento è l'**articolo 15 del DPR 162/99** che stabilisce l'obbligo per il proprietario di un ascensore di affidare la manutenzione dell'impianto di ascensore "a persona munita di certificato di abilitazione o a ditta specializzata". E' quindi **vietato mantenere in esercizio un ascensore se non se ne è affidata la manutenzione ad uno dei soggetti abilitati individuati dalla legge.**

Per una manutenzione dell'ascensore a norma del DPR 162/99, il manutentore deve eseguire due distinte tipologie di attività sull'impianto:

1) **visite di manutenzione preventiva**, finalizzate alla verifica del regolare funzionamento dei principali componenti dell'impianto, in particolare delle porte dei piani e delle serrature, dello stato di conservazione delle funi, nonché per eseguire le operazioni normali di pulizia e di lubrificazione delle parti;

2) **visite finalizzate alla verifica dell'integrità e dell'efficienza di tutti i dispositivi e dei componenti** da cui dipende la sicurezza dell'ascensore (paracadute, funi, sistema di allarme etc.).

Mentre per la seconda tipologia di attività il legislatore ha fissato una frequenza minima ("almeno una volta ogni sei mesi", da cui la definizione di visita "semestrale"), da rispettare quindi in modo tassativo, per le visite di manutenzione preventiva non viene indicata una frequenza precisa poiché questa dipende dalle "esigenze dell'impianto".

In concreto, il giusto numero di visite dipende dalle caratteristiche tecniche dell'impianto, dal suo stato di conservazione, dalle condizioni e dall'intensità di utilizzo. In generale, considerando le caratteristiche medie del parco impianti funzionanti in Italia, **si effettuano in media dalle 8 alle 12 visite annuali** (includendo anche le due visite semestrali).

E' importante che il manutentore, una volta presa in carico la manutenzione di un impianto, svolga un'accurata ispezione iniziale dello stesso per valutarne lo stato di conservazione e le caratteristiche tecniche e, una volta verificate le condizioni di utilizzo, metta a punto un programma di manutenzione nel quale indicherà, tra l'altro, il numero annuo di visite di manutenzione preventiva necessarie per una corretta conservazione dell'ascensore, anche tenendo presenti le eventuali indicazioni riportate nel manuale di uso e manutenzione dell'impianto.

Oltre a svolgere le attività di manutenzione preventiva, **il manutentore è anche tenuto a promuovere tempestivamente la riparazione e la sostituzione delle parti rotte o logorate (art. 15 c. 5, DPR 162/99).**

Solamente un manutentore abilitato può eseguire le riparazioni su un ascensore; in nessun caso il proprietario può tentare di ripararlo da solo, ad esempio facendo intervenire il custode oppure chiamando

professionisti di altro genere (elettricisti, fabbri). Questo non solo perché è la legge che richiede l'intervento di un operatore abilitato, ma per una sostanziale esigenza di sicurezza che verrebbe messa a repentaglio dall'intervento sull'impianto di persone non qualificate.

**Normalmente è sempre l'impresa cui è affidata contrattualmente la manutenzione quella che si occupa di eseguire anche gli interventi di riparazione.** Non è però escluso, e di fatto a volte avviene, che il proprietario – in particolare in caso di interventi di manutenzione straordinaria di una certa rilevanza – possa decidere di affidare i lavori ad una ditta abilitata diversa dal manutentore dell'impianto. In tali casi, però, viste le rilevanti responsabilità proprie della ditta cui è affidata la manutenzione, è la stessa legge che impone a quest'ultimo, rispetto ai lavori eseguiti da terzi, di “verificarne l'avvenuta, corretta, esecuzione”. Con la conseguenza che, qualora venga accertato che i lavori non siano stati eseguiti correttamente, il manutentore possa risolvere il contratto di manutenzione per fatto o colpa del proprietario/committente.