

## PREVENZIONE INCENDI NEL CONDOMINIO

Ecco le disposizioni tecniche antincendio da osservare. Malgrado le norme sulla prevenzione incendi nei condomini risalgono a quasi 15 anni fa, molto ancora resta da fare per assicurare ai nostri edifici una dotazione antincendio che riduca al minimo i danni ed i rischi del fuoco nelle abitazioni.

E sebbene i nuovi edifici devono assolutamente essere dotati degli impianti previsti dal legislatore, poco o nulla è stato fatto per le abitazioni costruite prima del 1986, anno in cui sono state introdotte le norme sulla sicurezza antincendio.

Occorre ricordare che gli impianti antincendio sono obbligatori in tutti gli edifici civili, vecchi o nuovi, con altezza uguale o superiore a 12 metri.

La principale norma di riferimento è il Decreto ministeriale 246/87, mentre per le autorimesse occorre fare riferimento al decreto ministeriale 1 febbraio 1986. Le disposizioni ministeriali fissano innanzitutto i requisiti che deve avere l'area di accesso all'edificio (dal passo carraio in poi), per permettere alle autopompe dei vigili del fuoco di avvicinarsi all'edificio.

Per gli edifici da 12 a 32 metri di altezza antincendio deve essere inoltre garantita la possibilità di accostamento delle autoscale a qualsiasi finestra o balcone. Altre norme tecniche regolamentano l'ampiezza del vano scale e di quello dell'ascensore, la larghezza delle scale stesse e dei pianerottoli, oltre a prescrivere l'uso di determinati tipi di materiali per la realizzazione stessa delle strutture dell'edificio.

Ad esempio, gli idranti sono obbligatori per gli edifici con altezza superiore ai 24 metri, che negli edifici che superano i 32 metri deve esserci una illuminazione di sicurezza che indichi le vie di fuga, che le condutture del gas devono essere esterne all'edificio e sono ammessi attraversamenti solo a condizioni opportunamente regolate. Oltre, però al possesso di impianti adeguati, il Legislatore ha altresì stabilito che gli impianti stessi devono essere sottoposti a verifica periodica per accertare la loro continua funzionalità nel tempo. Insomma una serie di regole apparentemente onerose (anche economicamente), ma il cui rispetto è fondamentale per garantire la sicurezza nelle nostre abitazioni. Dopo tanti anni in cui la legge è entrata in vigore, non passa giorno che sui nostri quotidiani non appaiono casi di incendio, fughe di gas, esplosioni, ecc. dalle conseguenze spesso tragiche e il cui compimento poteva essere evitato, magari con qualche estintore a portata di mano, o più semplicemente aprendo le prese di aerazione per il di cui spesso si ignora l'utilità.

### **Consulente immobiliare n. 727/2004 - Gruppo "Il Sole 24 Ore"**

*Nel condominio vi sono diversi fattori di rischio incendio, come per esempio i garage, l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico ecc.*

*È indispensabile, per la sicurezza dei condomini, che siano adottate tutte le norme precauzionali e siano rispettate le norme di sicurezza contro le principali cause di incendio.*

*L'amministratore e/o condomini sono responsabili della installazione dei sistemi, delle attrezzature e di tutti i dispositivi antincendio; devono, quindi, fare effettuare verifiche di controllo e provvedere alla manutenzione degli strumenti stessi per garantire le condizioni di sicurezza antincendio.*

*Vediamo, sotto forma di **domande e risposte**, quali sono le **norme antincendio che devono essere applicate nel condominio**.*

### **Cosa si intende per impianti di protezione antincendio?**

Per impianti di protezione antincendio si intendono gli idranti, gli impianti di spegnimento di tipo automatico e manuale nonché gli impianti di rilevamento di gas, fumo e incendio.

### **Esistono delle norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione?**

Sì. Le norme di sicurezza previste dal D.M. 246 del 16 maggio 1987, che hanno per oggetto i criteri di sicurezza antincendio da applicare agli edifici destinati a civile abitazione, con altezza antincendio uguale o superiore a 12 m, si applicano agli edifici di nuova costruzione o agli edifici esistenti in caso di ristrutturazione che sostanziali i cui progetti siano presentati agli organi competenti per le approvazioni previste dalle vigenti disposizioni dopo l'entrata in vigore del decreto.

Il D.M. 246/1987 impone determinate caratteristiche costruttive: indica i requisiti di resistenza al fuoco degli elementi strutturali, il dimensionamento degli spessori e delle protezioni da adottare per i vari tipi di materiali suddetti nonché la classificazione degli edifici in funzione del carico di incendio, i quali sono determinati con tabelle e modalità specificate dal Ministero dell'interno con circolare n. 91 del 14 settembre 1961, tenuto conto delle disposizioni contenute nel D.M. 6 marzo 1986.

I requisiti sono valutati secondo le prescrizioni e le modalità di prova stabilite nella circolare n. 91/1961, prescindendo dal tipo di materiale impiegato nella realizzazione degli elementi medesimi (per esempio: calcestruzzo, laterizi, acciaio, legno massiccio, legno lamellare, elementi compositi).

### **Quali sono i compiti dell'amministratore?**

L'amministratore, quale datore di lavoro, è responsabile del mantenimento delle condizioni di efficienza delle attrezzature e degli impianti di protezione antincendio (cfr. D.M. 10 marzo 1998, allegato VI).

Egli deve attuare la sorveglianza, la manutenzione e il controllo periodico delle attrezzature e degli impianti di protezione antincendio in conformità a quanto previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti. Tali attività devono essere eseguite da personale competente e qualificato. Lo scopo è quello di rilevare e rimuovere qualunque causa, deficienza, danno o impedimento che possa pregiudicare il corretto funzionamento e uso dei presidi antincendio.

È obbligo del datore di lavoro, inoltre, fornire ai lavoratori una adeguata informazione e formazione sui principi di base della prevenzione incendi e sulle azioni da attuare in presenza di un incendio.

### **Quando è necessario il CPI?**

Il D.M. 16 febbraio 1982 elenca i casi, i tempi delle visite e i controlli, soggetti all'obbligo dell'esame preventivo dei progetti e del certificato di prevenzione incendi (CPI).

L'art. 4 della legge 966 del 26 luglio 1965 indica:

- autorimesse private con più di 9 autoveicoli, autorimesse pubbliche, ricovero natanti, ricovero automobili (scadenza: 6 anni);
- impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile solido, liquido, gassoso con potenzialità superiore a 100.000 kcal/ora (scadenza: 6 anni);
- edifici con altezza in gronda superiore a 24 metri (una tantum);
- vani di ascensori e montacarichi in servizio privato aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 metri, installati in edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di 24 metri (una tantum);
- edifici pregevoli per storia e arte (senza scadenza).

Inoltre, il D.M. 16 febbraio 1982 precisa che i responsabili delle attività soggette alle visite e ai controlli di prevenzione incendi di cui al presente decreto hanno l'obbligo di richiedere il rinnovo del CPI quando vi sono modifiche di lavorazione o di struttura, nei casi di nuova destinazione dei locali o di variazioni qualitative e quantitative delle sostanze pericolose esistenti negli stabilimenti o depositi, e ogni qualvolta vengano a mutare le condizioni di sicurezza precedentemente accertate indipendentemente dalla data di scadenza dei certificati già rilasciati.

## **Qual è il procedimento per il rilascio del CPI?**

Gli adempimenti procedurali sono disciplinati da numerose leggi e circolari (D.P.R. 577 del 29 luglio 1982 "Approvazione del regolamento concernente l'espletamento dei servizi antincendio"; legge 818 del 7 dicembre 1984 "Nullaosta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli artt. 2 e 3 della legge 66 del 4 marzo 1982, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco"; legge 966 del 26 luglio 1965, "Disciplina delle tariffe, delle modalità di pagamento e dei compensi al personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco per i servizi a pagamento"; D.P.R. 689 del 26 maggio 1959 "Determinazione delle aziende e lavorazioni soggette, ai fini della prevenzione degli incendi, al controllo del Comando del Corpo dei vigili del fuoco"; circ. n. 9 del 5 maggio 1998 "Decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37. Regolamento per la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi – Chiarimenti applicativi").

Ai fini delle eventuali richieste che devono avvenire a favore di un condominio, si ritiene sufficiente presentare sinteticamente la sequenza delle formalità necessarie.

Se il condominio è obbligato al CPI, è necessario richiedere il cosiddetto parere di conformità, al Comando provinciale VVFF l'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni o di modifiche di quelli esistenti.

Il Comando esamina i progetti e si pronuncia sulla conformità degli stessi alla normativa antincendio entro 45 giorni dalla data di presentazione.

Se il Comando non si esprime nei termini suddetti, il progetto si intende respinto per effetto del cosiddetto silenzio-rifiuto; in tal caso, l'interessato può entro i successivi sessanta giorni, adire il giudice amministrativo per far dichiarare illegittimo tale comportamento omissivo (circ. n. 9/1998).

Ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi è necessario che, una volta completate le opere di cui al progetto approvato, sia presentata – sempre al Comando – la domanda di sopralluogo.

Entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda il Comando effettua il sopralluogo per accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione degli incendi nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio richiesti.

Entro 15 giorni dalla data di effettuazione del sopralluogo viene rilasciato all'interessato, in caso di esito positivo, il certificato di prevenzione incendi che costituisce, ai soli fini antincendio, il nulla osta all'esercizio dell'attività.

Qualora venga riscontrata la mancanza dei requisiti di sicurezza richiesti, il Comando ne dà immediata comunicazione all'interessato e alle autorità competenti.

L'art. 3 del D.P.R. 37/1998 prevede la possibilità della cosiddetta autocertificazione nel caso in cui l'interessato sia in attesa del sopralluogo; egli può presentare al Comando una dichiarazione, corredata da certificazioni di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, con la quale attesta che sono state rispettate le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio e si impegna al rispetto degli obblighi di cui all'art. 5.

Il Comando rilascia all'interessato contestualmente ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione che costituisce, ai soli fini antincendio, autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività. Si veda, infine, la seguente sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore del 13 dicembre 1995: «Il condominio di un edificio composto da sei piani fuori terra può domandare al pretore competente il provvedimento d'urgenza nei confronti di un vicino, che impedisca il normale funzionamento dell'ascensore mediante il deposito di legname davanti alla porta di accesso dell'autorimessa condominiale, che comporta il diniego dell'autorizzazione dell'autorità competente a rilasciare il certificato di prevenzione incendi».

### **Se il condominio non è soggetto all'obbligo di CPI cosa deve fare?**

L'amministratore (o, se non è nominato, i proprietari) deve assicurarsi che le principali cause di incendio (impianto elettrico, garage, box privati ecc.) rispettino le norme di prevenzione.

### **Si possono realizzare fattispecie di reati in tema di prevenzione incendi?**

Sì, il codice penale prevede: – art. 423 – Incendio: «Chiunque cagiona un incendio è punito con la reclusione da tre a sette anni». La disposizione si applica anche nel caso d'incendio della cosa propria, se dal fatto deriva pericolo per l'incolumità pubblica; – art. 424 – Danneggiamento seguito da incendio: «Chiunque, al di fuori delle ipotesi previste nell'art. 423-bis, al solo scopo di danneggiare la cosa altrui, appicca il fuoco a una cosa propria o altrui è punito, se dal fatto sorge il pericolo di un incendio, con la reclusione da sei mesi a due anni.

Se segue l'incendio, si applicano le disposizioni dell'art. 423, ma la pena è ridotta da un terzo alla metà. Se al fuoco appiccato a boschi, selve e foreste, ovvero vivai forestali destinati al rimboschimento, segue incendio, si applicano le pene previste dall'art. 423-bis»; – art. 425 – Circostanze aggravanti: «Nei casi preveduti dagli artt. 423 e 424, la pena è aumentata se il fatto è commesso:

1. su edifici pubblici o destinati a uso pubblico, su monumenti, cimiteri e loro dipendenze;
2. su edifici abitati o destinati a uso di abitazione, su impianti industriali o cantieri, o su miniere, cave, sorgenti o su acquedotti o altri manufatti destinati a raccogliere e condurre le acque;
3. su navi o altri edifici natanti, o su aeromobili;
4. su scali ferroviari o marittimi, o aeroscali, magazzini generali o altri depositi di merci o derrate, o su ammassi o depositi di materie esplodenti, infiammabili o combustibili».

### **Quali sanzioni sono comminate per la violazione alle norme relative agli impianti di protezione antincendio?**

Gli impianti di protezione antincendio sono soggetti all'applicazione della legge 46/ 1990; in particolare, l'art. 10 prevede la responsabilità del proprietario (o del committente) che non abbia affidato i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti a imprese abilitate.

Alla violazione consegue una sanzione amministrativa da 51 a 258 euro, così come prevista in generale in tema di impianti.