

MISURE GESTIONALI DELLA SICUREZZA ANTINCENDIO (DM 25 gennaio 2019)



VADEMECUM PER L'AMMINISTRATORE

QUALI SONO LE NORME DI PREVENZIONE INCENDI CHE REGOLANO GLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE?

Decreto del Ministero dell'Interno del 16 maggio 1987 n. 246 (G.U. n. 148 del 27 giugno 1987) "NORME DI SICUREZZA ANTINCENDI PER GLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE" il quale regola gli edifici di civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 metri ovvero quelli soggetti al controllo di prevenzione incendi, regolamentando:

- gli edifici di nuova costruzione
- gli edifici esistenti alla data di emanazione del Decreto imponendo l'adeguamento entro 5 anni, ovvero entro il 27 giugno 1992

Con l'entrata in vigore del DPR 151/2011 è stata modificata l'assoggettabilità degli edifici definendo così quelli sottoposti a controllo dei Vigili del Fuoco: *"Edifici destinati ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 metri"*

Viene quindi sostituita l'altezza in gronda dell'edificio, con l'altezza antincendio come definita dal DM 30/11/1983.

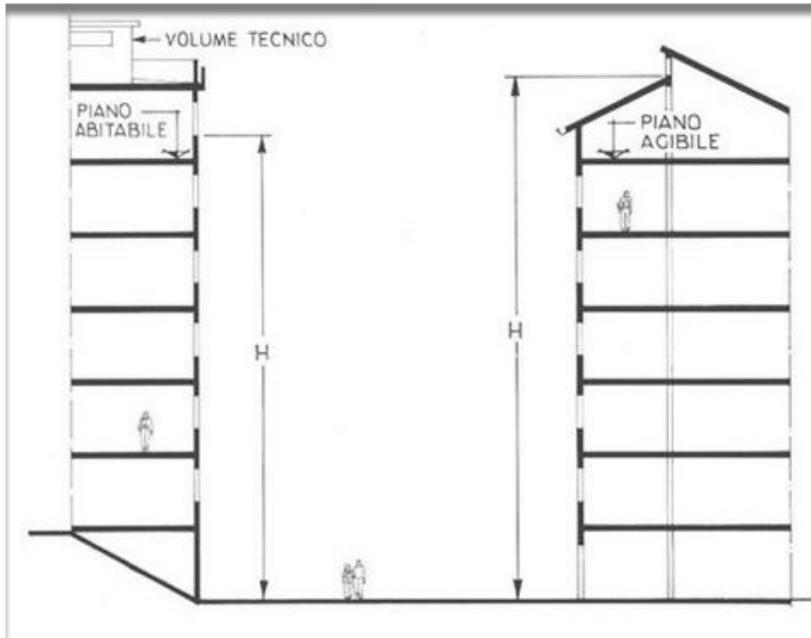
Decreto del Ministero dell'Interno del 25 gennaio 2019 (G.U. n. 30 del 5 febbraio 2019): "MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'ALLEGATO DEL DECRETO 16 MAGGIO 1987, N. 246 CONCERNENTE NORME DI SICUREZZA ANTINCENDI PER GLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE"

Quest'ultimo decreto introduce specifiche misure di gestione della sicurezza antincendio, a seconda dell'altezza dell'edificio, da applicarsi tanto agli edifici di civile abitazione di nuova realizzazione quanto a quelli esistenti alla data di entrata in vigore del decreto

Il decreto riguarda tutti gli edifici di civile abitazione di nuova realizzazione ed esistenti aventi altezza antincendio superiore ai 12 metri (*art. 1 comma 2*), prevedendo misure gestionali differenziate in funzione dell'altezza antincendio dell'edificio, attribuendo specifici livelli di prestazione, ovvero:

- L.P. 0: altezza antincendio compresa tra i 12 ed i 24 metri
- L.P. 1: altezza antincendio oltre i 24 fino 54 metri
- L.P. 2: altezza antincendio oltre i 54 fino 80 metri
- L.P. 3: altezza antincendio oltre 80 metri

... ma cosa s'intende per altezza antincendi?



Così come indicato dal D.M. 30/11/1983:

“altezza massima misurata dal livello inferiore dell’apertura più alta dell’ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, al livello del piano esterno più basso”

NOTA: il piano esterno più basso al quale riferirsi è quello accessibile ai mezzi di soccorso dei vigili del fuoco

- Nota prot. N. P558/4122 sott. 67 del 24-03-2004 -

SIGNIFICA QUESTO CHE ANCHE GLI EDIFICI CON ALTEZZA ANTINCENDIO TRA I 12 ED I 24 METRI DIVENTANO ATTIVITÀ SOGGETTE AL CONTROLLO DEI VIGILI DEL FUOCO?

La risposta è **NO**.

Per quanto riguarda l’assoggettabilità o meno al controllo dei Vigili del Fuoco si continua a fare riferimento al D.P.R. 151/2011, ovvero gli edifici con altezza antincendio superiore ai 24 metri.

Attività n. 77 del DPR 01 agosto 2015 - Criteri di assoggettabilità

Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendio superiore a 24 m

N.	ATTIVITÀ (DPR 151/2011)	CATEGORIA		
		A	B	C
77	Edifici destinati ad uso civile con altezza antincendio superiore a 24 m ^{1, 2, 3, 4, 5}	Fino a 32 m	Oltre 32 m e fino a 54 m	Oltre 54 m

COSA DEVE FARE L'AMMINISTRATORE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE?

In qualità di Responsabile dell'attività deve **mettere in atto specifiche misure per la sicurezza antincendi**, a seconda dall'altezza antincendi dell'edificio, volte alla:

- sicurezza della vita umana
- incolumità delle persone
- tutela dei beni e dell'ambiente



A tal fine si rendono necessarie le attività di seguito schematizzate:

- determinazione dell'altezza antincendi dell'edificio
- adozione misure gestionali in funzione dell'altezza determinata
- eventuale pratica di prevenzione incendi ai Vigili del Fuoco
- raccolta dei documenti relativi agli impianti condominiali (dichiarazioni di conformità, verbali di verifiche periodiche e manutenzioni, etc)

... determinazione dell'altezza antincendi dell'edificio

La misura dell'altezza antincendi degli edifici civili, ovvero "l'altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, al livello del piano esterno più basso" è di fondamentale importanza al fine di determinare:

- il corrispondente livello di prestazione come da DM del 25-01-2019 e conseguenti misure gestionali per la sicurezza antincendio:
- l'assoggettabilità o meno al controllo dei Vigili del Fuoco con eventuale conseguente necessaria pratica di prevenzione incendi



... adozione misure gestionali in funzione dell'altezza determinata

Una volta determinata l'altezza antincendi si identifica il corrispondente livello di prestazione come da DM del 25-01-2019 ovvero:

- L.P. 0: altezza antincendio compresa tra i 12 ed i 24 metri
- L.P. 1: altezza antincendio oltre i 24 fino 54 metri
- L.P. 2: altezza antincendio oltre i 54 fino 80 metri
- L.P. 3: altezza antincendio oltre 80 metri

e conseguentemente le specifiche misure gestionali da adottare.

In particolare il decreto indica:

- misure **preventive**
- misure **da attuare in caso di incendio**

con specifiche responsabilità a carico:

- dell'**Amministratore Condominiale**
- degli **occupanti**



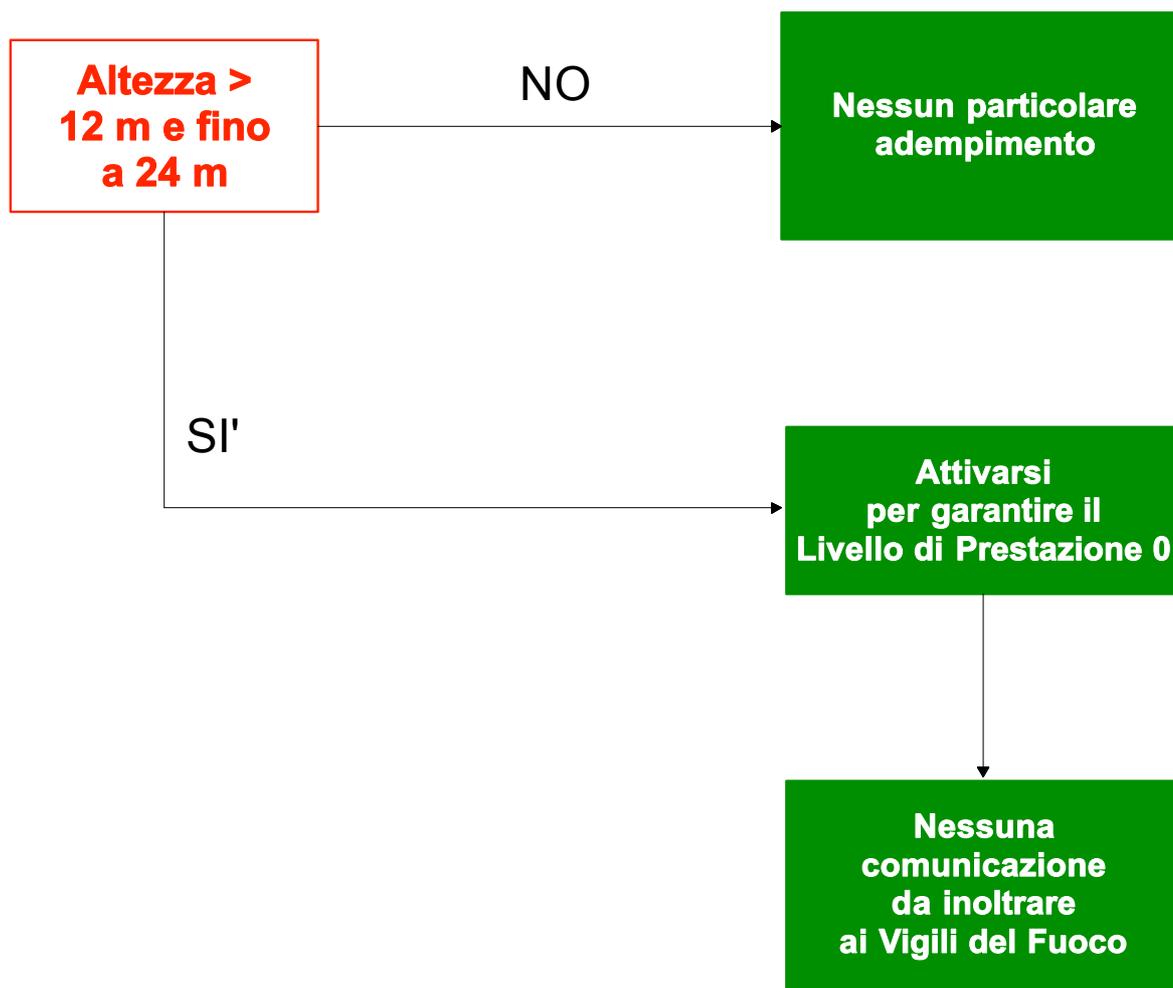
... misure gestionali per edifici con altezza antincendi compresa tra 12 e 24 metri

9-bis.3.1 - L.P.0 ($12\text{ m} \leq h < 24\text{ m}$)

	Compiti e funzioni
Responsabile dell'attività	<ul style="list-style-type: none">• identifica le misure standard da attuare in caso d'incendio; (come sotto dettagliata)• fornisce informazione agli occupanti sulle misure da attuare in caso d'incendio;• espone un foglio informativo riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché le istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio, come previsto nelle misure da attuare in caso d'incendio;• mantiene in efficienza i sistemi, dispositivi, attrezzature e le altre misure antincendio adottate, effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione;
Occupanti	In condizioni ordinarie: <ul style="list-style-type: none">• osservano le indicazioni sui divieti e precauzioni riportati nel foglio informativo;• non alterano la fruibilità delle vie d'esodo e l'efficacia delle misure di protezione attiva e passiva; In condizioni d'emergenza, attuano quanto previsto nel foglio informativo;
Misure da attuare in caso d'incendio (Nota 0)	Le misure standard da attuare in caso d'incendio consistono nell'informazione agli occupanti sui comportamenti da tenere: <ul style="list-style-type: none">• istruzioni per la chiamata di soccorso e le informazioni da fornire per consentire un efficace soccorso;• azioni da effettuare per la messa in sicurezza di apparecchiature ed impianti;• istruzioni per l'esodo degli occupanti, anche in relazione alla presenza di persone con limitate capacità motorie, ove presenti;• divieto di utilizzo degli ascensori per l'evacuazione in caso di incendio, ad eccezione degli eventuali ascensori antincendio da utilizzare con le modalità di cui al D.M. 15 settembre 2005;
Nota 0: In attività caratterizzate da promiscuità strutturale, impiantistica, dei sistemi di vie d'esodo ed esercite da responsabili dell'attività diversi, le pianificazioni d'emergenza delle singole attività devono tenere conto di eventuali interferenze o relazioni con le attività limitrofe. In tali attività, devono essere previste planimetrie per gli occupanti indicanti le vie d'esodo, installate in punti opportuni ed essere chiaramente visibili.	

SINTETICO SCHEMA

PROCEDURA PER EDIFICI CON ALTEZZA COMPRESA TRA 12 m e 24 m



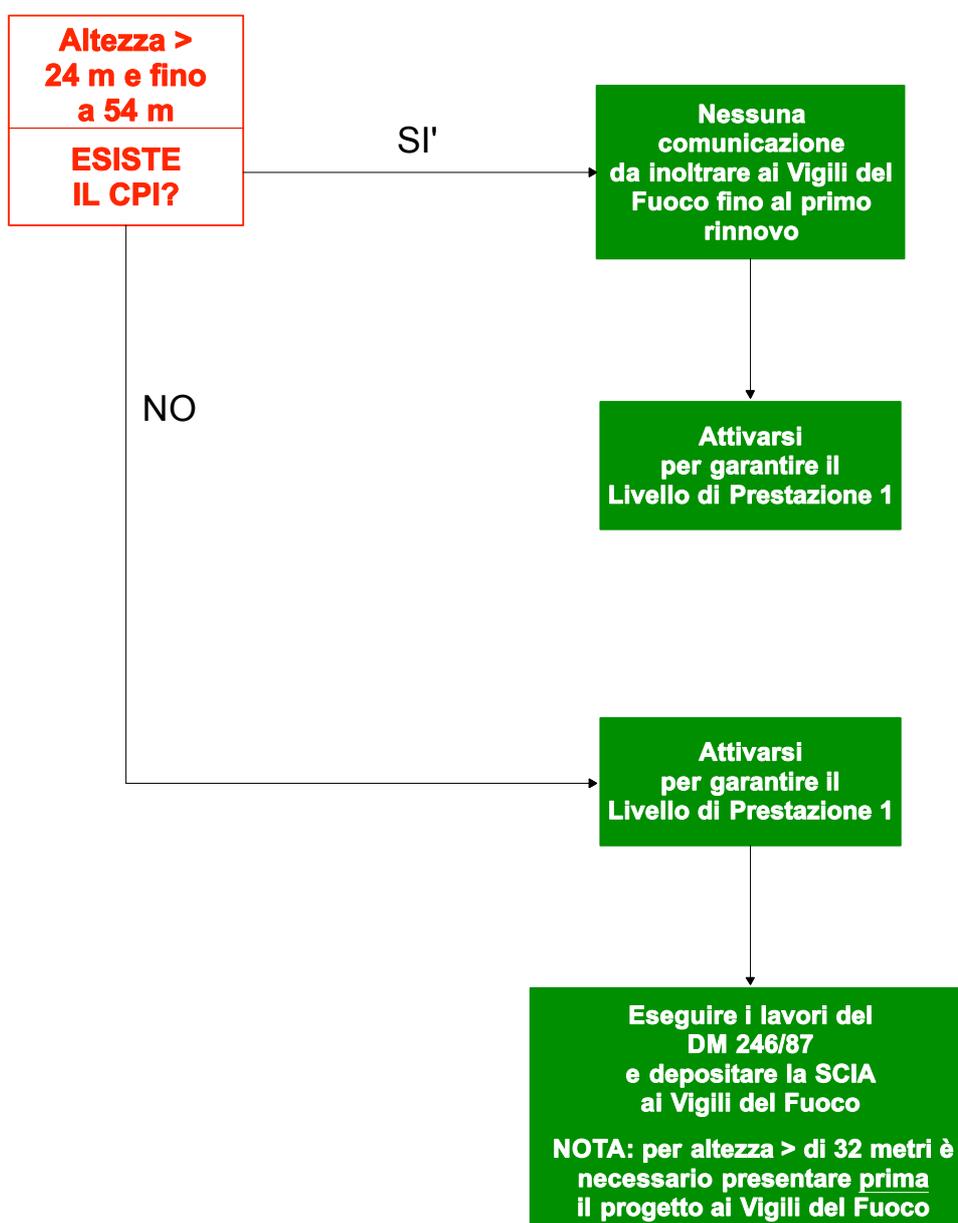
... misure gestionali per edifici con altezza antincendi compresa oltre 24 fino 54 metri

9-bis.3.2 - L.P.1 (24 m < h ≤ 54 m)

	Compiti e funzioni
Responsabile dell'attività	<p>Organizza la GSA attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • predisposizione e verifica periodica della pianificazione d'emergenza; (come sotto dettagliata) • informazione agli occupanti su procedure di emergenza da adottare in caso d'incendio e sulle misure antincendio preventive che essi devono osservare; • mantenimento in efficienza dei sistemi, dispositivi, attrezzature e delle altre misure antincendio adottate, effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione, riportando gli esiti in un registro dei controlli; • esposizione di foglio informativo e cartellonistica riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché riportante istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio; tali istruzioni saranno redatte in lingua italiana ed eventualmente, su esplicita richiesta dell'assemblea dei Condomini o qualora l'Amministratore lo ritenga opportuno, potranno essere redatte anche in altre lingue fermo restando l'utilizzo di cartellonistica di sicurezza conforme alla normativa vigente; • verifica, per le aree comuni, dell'osservanza dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni normali di esercizio; • adozione delle misure antincendio preventive. (come sotto dettagliato)
Occupanti	<p>In condizioni ordinarie, osservano le disposizioni della GSA, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • osservano le misure antincendio preventive, predisposte dal Responsabile dell'attività; • non alterano la fruibilità delle vie d'esodo e l'efficacia delle misure di protezione attiva e passiva; <p>In condizioni d'emergenza, attuano quanto previsto nella pianificazione di emergenza, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • attuano le procedure di allarme e comunicazioni; • attuano l'evacuazione secondo le procedure della pianificazione di emergenza;
Misure antincendio preventive (Nota 1)	<p>Le misure antincendio previste consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • corretto deposito ed impiego dei materiali combustibili, delle sostanze infiammabili liquide e gassose; • mantenimento della disponibilità di vie d'esodo sgombre e sicuramente fruibili; • corretta chiusura delle porte tagliafuoco nei varchi tra compartimenti; • riduzione delle sorgenti di innesco (es. limitazioni nell'uso di fiamme libere senza le opportune precauzioni, divieto di fumo in aree ove sia vietato, divieto di impiego di apparecchiature elettriche malfunzionanti o impropriamente impiegate, ...); • gestione dei lavori di manutenzione, e valutazione delle sorgenti di rischio aggiuntive, in particolare: operazioni pericolose (es. lavori a caldo, ...), temporanea disattivazione impianti di sicurezza, temporanea sospensione della continuità di compartimentazione, impiego delle sostanze o miscele pericolose (es. solventi, colle, infiammabili); • valutazione dei rischi di incendio in caso di modifiche alle strutture, alle finiture, al rivestimento delle facciate, all'isolamento termico e acustico e agli impianti;
Pianificazione dell'emergenza (Nota 2)	<p>La pianificazione dell'emergenza può essere limitata all'informazione agli occupanti sui comportamenti da tenere. Tali informazioni potranno essere trasmesse anche semplicemente con avvisi in bacheca, ove presente, o secondo le modalità ritenute più opportune.</p> <p>Essa deve riguardare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • istruzioni per la chiamata di soccorso e le informazioni da fornire per consentire un efficace soccorso; • informazioni da fornire alle squadre di soccorso intervenute sul posto • azioni da effettuarsi per la messa in sicurezza di apparecchiature ed impianti;

Compiti e funzioni	
	<ul style="list-style-type: none"> • istruzioni per l'esodo degli occupanti, anche in relazione alla presenza di persone con limitate capacità motorie, ove presenti; • divieto di utilizzo degli ascensori per l'evacuazione in caso di incendio, ad eccezione degli eventuali ascensori antincendio da utilizzare con le modalità di cui al D.M. 15 settembre 2005; • Ove presente l'impianto rivelazione automatica o manuale dell'incendio, dovranno essere previste apposite istruzioni di impiego e attivazione dell'allarme.
<p><u>Nota 1:</u> Sono fatti salvi gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, per le aree indicate al punto 3 del D.M. 16 maggio 1987 n. 246, individuate quali luoghi di lavoro;</p> <p><u>Nota 2:</u> In attività caratterizzate da promiscuità strutturale, impiantistica, dei sistemi di vie d'esodo ed esercite da responsabili dell'attività diversi, le pianificazioni d'emergenza delle singole attività devono tenere conto di eventuali interferenze o relazioni con le attività limitrofe. In tali attività, devono essere previste planimetrie per gli occupanti indicanti le vie d'esodo, installate in punti opportuni ed essere chiaramente visibili.</p>	

SCHEMA PROCEDURA PER EDIFICI CON ALTEZZA OLTRE I 24 m E FINO A 54 m

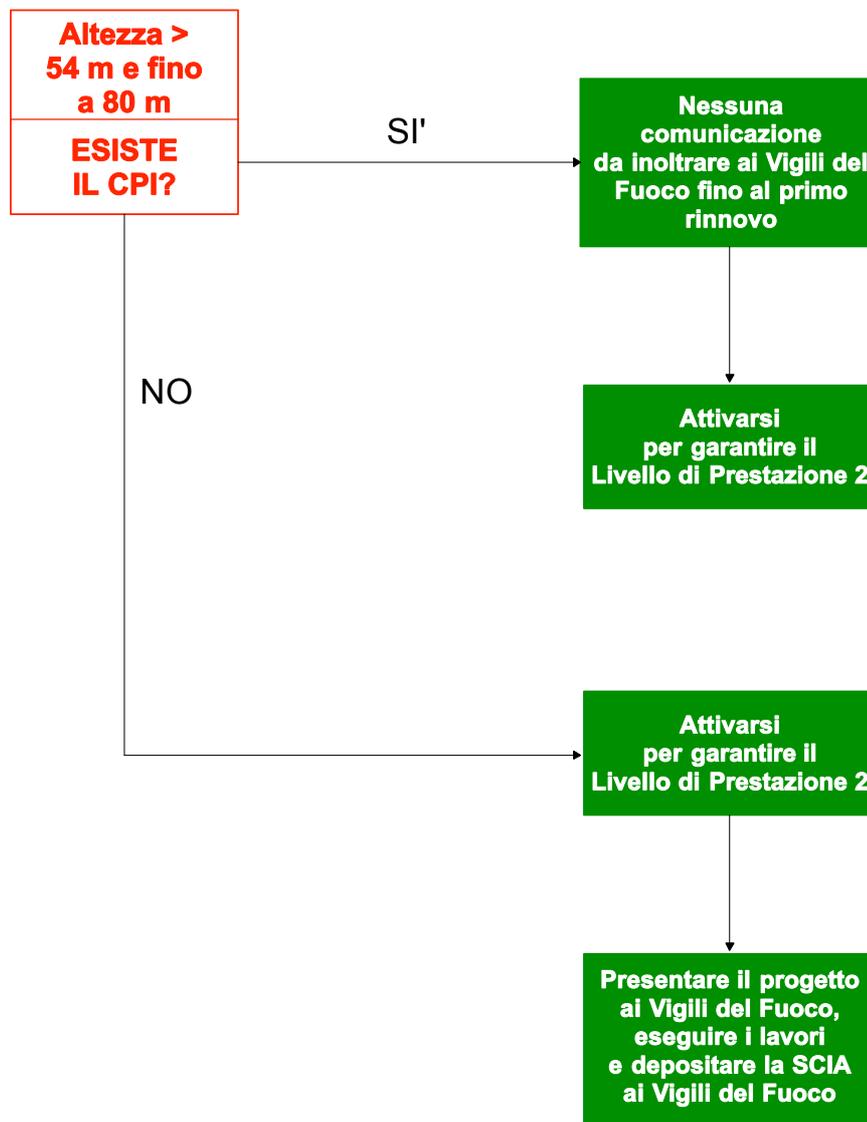


... misure gestionali per edifici con altezza antincendi compresa oltre 54 fino 80 metri

9-bis.3.3 - L.P. 2 (54m <h ≤80 m)

	Compiti e funzioni
Responsabile dell'attività	Come per il livello di prestazione 1 ed in aggiunta: <ul style="list-style-type: none">• Prevede l'installazione di un impianto di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori di tipo ottico ed acustico, realizzato a regola d'arte;
Occupanti	Come per il livello di prestazione 1
Misure antincendio preventive	Tutti gli adempimenti del livello di prestazione 1 ed in aggiunta i seguenti: <ul style="list-style-type: none">• impianto di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori di tipo ottico ed acustico;
Pianificazione dell'emergenza	<ul style="list-style-type: none">• In aggiunta a quanto previsto per il livello di prestazione 1, la pianificazione dell'emergenza deve contenere le procedure di attivazione e diffusione dell'allarme;

SCHEMA PROCEDURA PER EDIFICI CON ALTEZZA OLTRE I 54 m e FINO A 80 m

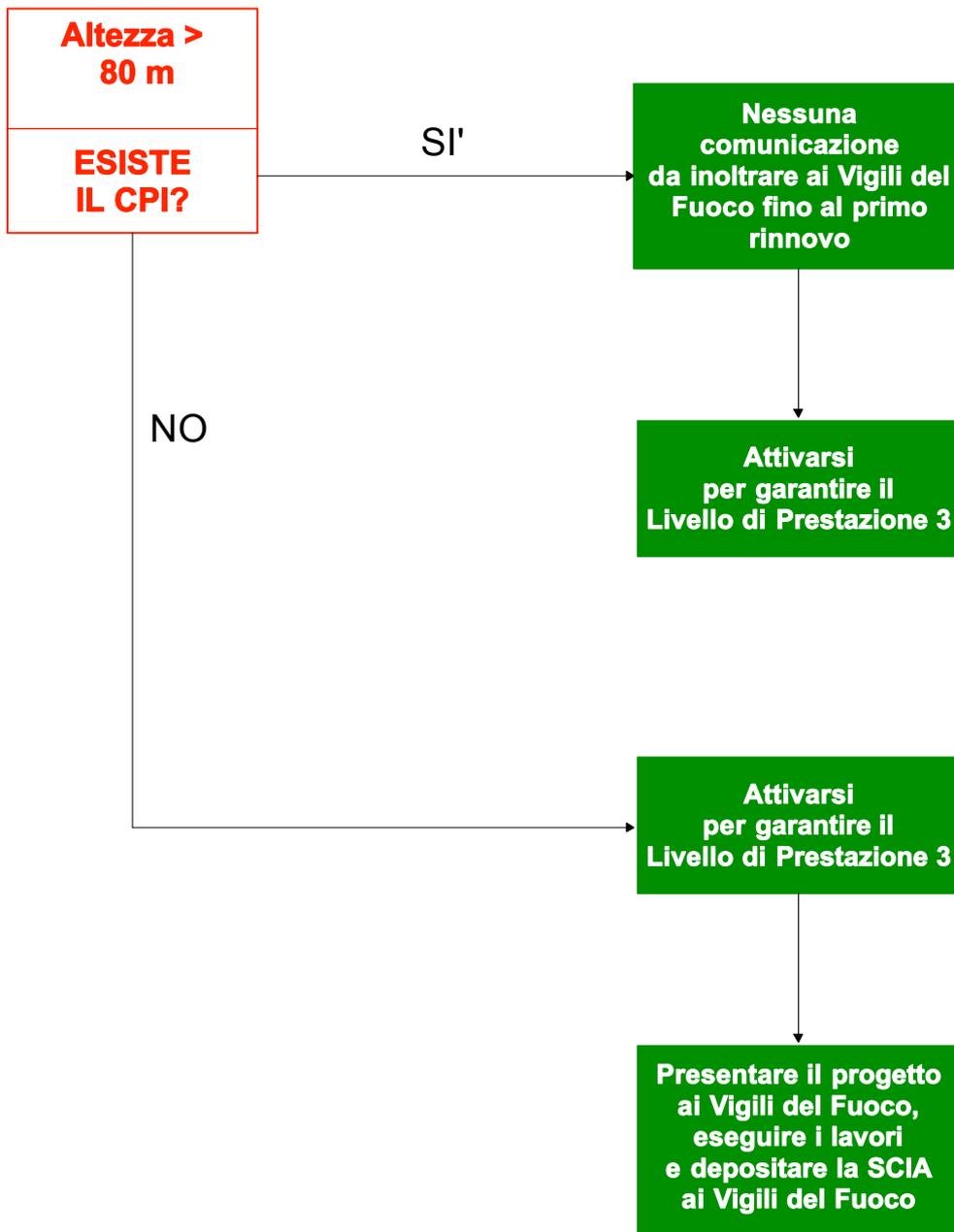


... misure gestionali per edifici con altezza antincendi compresa oltre 80 metri

9-bis.3.4 - L.P. 3 (oltre 80 m)

	Compiti e funzioni
Responsabile dell'attività	<p>Come per il livello di prestazione 2 ed in aggiunta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • predisporre centro di gestione dell'emergenza conforme a quanto sotto dettagliato; • designa il Responsabile della GSA; • designa il Coordinatore dell'emergenza (soggetto in possesso di attestato di idoneità tecnica a seguito di frequenza di corso di rischio elevato ex D.M. 10 marzo 1998); • prevede l'installazione di un impianto EVAC a regola d'arte;
Responsabile della GSA (Nota 3)	<p>Pianifica e organizza le attività della GSA, di seguito indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • predisporre le procedure gestionali ed operative, relative alle misure antincendio preventive; • aggiorna la pianificazione dell'emergenza; • effettua il controllo periodico delle misure di prevenzione adottate • fornisce al Coordinatore dell'emergenza le necessarie informazioni e procedure da adottare previste nella pianificazione dell'emergenza; • segnala al Responsabile dell'attività le non conformità e le inadempienze di sicurezza antincendio;
Coordinatore dell'emergenza	<p>Sovrintende all'attuazione della pianificazione di emergenza e delle misure di evacuazione previste e si interfaccia con i responsabili delle squadre dei soccorritori.</p> <ul style="list-style-type: none"> • se presente in posto, collabora alla gestione dell'emergenza presso il centro di gestione dell'emergenza; • se non presente in posto, deve essere immediatamente reperibile secondo le procedure di pianificazione di emergenza
Occupanti	Come per il livello di prestazione 2
Misure antincendio preventive	<p>Tutti gli adempimenti del livello di prestazione 2 ed in aggiunta i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • centro di gestione dell'emergenza; • Sistema EVAC realizzato a regola d'arte;
Pianificazione emergenza	<ul style="list-style-type: none"> • In aggiunta a quanto previsto per il LP2, la pianificazione dell'emergenza deve contenere le procedure di attivazione del centro di gestione dell'emergenza;
Centro di gestione dell'emergenza	<p>Il centro di gestione dell'emergenza è un locale utilizzato per il coordinamento delle operazioni da effettuarsi in condizioni di emergenza e può essere realizzato in locale anche ad uso non esclusivo (es. portineria, reception, centralino, ...).</p> <p>Il centro di gestione dell'emergenza deve essere fornito almeno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • informazioni necessarie alla gestione dell'emergenza (es. pianificazioni, planimetrie, schemi funzionali di impianti, numeri telefonici...); • centrale gestione sistema EVAC; • centrale di controllo degli impianti rilevanti ai fini antincendio, ove presenti; <p>Il centro di gestione dell'emergenza deve essere chiaramente individuato da apposita segnaletica di sicurezza.</p>
<u>Nota 3:</u> Il responsabile della GSA può coincidere anche con il Responsabile dell'attività	

SCHEMA PROCEDURA PER EDIFICI CON ALTEZZA OLTRE A 80 m



... eventuale pratica di prevenzione incendi ai Vigili del Fuoco

Se l'edificio ha altezza superiore ai 24 metri **l'edificio deve avere il Certificato di Prevenzione Incendi o documento equivalente (SCIA antincendio).**

Se non esiste il CPI o la SCIA (ovvero l'autorizzazione al funzionamento sotto il profilo della prevenzione incendi) occorre attivarsi con la massima urgenza sia per adempiere a quanto richiesto dalla norma oltre 30 anni fa che a quanto richiesto con il decreto 25-1-2019.

Naturalmente le varie situazioni possibili sono assai variegate ed occorre distinguere caso per caso in funzione dell'altezza dell'edificio.

È certamente consigliabile affidarsi ad un esperto della materia perché anche in un campo così tecnico il Legislatore non è riuscito a dare indicazioni precise e soprattutto coincidenti con la normativa pregressa.

A titolo di esempio per i Vigili del Fuoco, ai fini del rilascio dell'autorizzazione antincendio, gli edifici si distinguono in tre categorie ovvero:

- cat.A fino a 32 m
- cat.B oltre 32 m e fino a 54 m
- cat.C oltre 54 m

ma il DM 246/87 suddivide gli edifici in:

- tipo a da 12 a 24 m
- tipo b oltre 12 e fino a 24 m
- tipo c oltre 32 e fino a 54 m
- tipo d oltre 54 e fino a 80 m
- tipo e oltre 80 m



... raccolta dei documenti relativi agli impianti condominiali

Ciascun edificio ha una sua conformazione e pertanto una sua lista di documenti che devono essere agli atti dell'Amministrazione.

Si elencano nel seguito, a puro titolo d'esempio, pertanto non esaustivo, alcune tipologie di documentazione da avere:

- **dichiarazione di conformità** degli impianti elettrici, completa di tutti gli **allegati obbligatori**, ed aggiornata in seguito a manutenzione straordinaria o ampliamenti
- denuncia **dell'impianto di messa a terra**
- verbali delle **verifiche periodiche** per i vari impianti (es. riscaldamento, ascensore, etc)
- contratti di **manutenzione periodica e preventiva** dispositivi antincendio, estintori, luci di emergenza, etc
- certificazione del/dei cancelli automatici
- **registro dei controlli** con annotate verifiche e interventi di manutenzione effettuati

NOTA: per gli edifici con altezza antincendio maggiore di 24 metri, è fatto obbligo – secondo l'art. 6 del DPR 151/11- di annotare in apposito registro dei controlli, le verifiche, gli interventi di manutenzione effettuati sugli impianti e attrezzature antincendio, nonché le informazioni dei lavoratori.



ENTRO QUANDO L'AMMINISTRATORE DEVE ADEGUARE L'EDIFICIO ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI?



Per quanto riguarda l'adempimento al **DM 25-01-2019** le date fissate dallo stesso Decreto all'art. 3, sono le seguenti:

- **6 maggio 2021** per le disposizioni riguardanti l'installazione, ove prevista, degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza (EVAC)
- **6 maggio 2020** per tutte le restanti disposizioni

Se l'edificio **ha altezza superiore ai 24 metri** e non esiste il CPI o la SCIA (ovvero l'autorizzazione al funzionamento sotto il profilo della prevenzione incendi) occorre **attivarsi con la massima urgenza sia per adempiere a quanto richiesto dalla norma (DM 246/1987) oltre 30 anni fa** oltre che a quanto richiesto con il decreto 25-1-2019

Si rammenta infine che, anche se non scritto chiaramente nel decreto, il Responsabile dell'attività è l'Amministratore. In caso di incidente l'Autorità Giudiziaria riterrà, perlomeno in prima battuta, responsabile l'Amministratore. Indipendentemente dalla presenza di lavoratori subordinati (vedasi il portiere) il condominio deve essere considerato un luogo di lavoro per cui secondo la Cassazione: "l'Amministratore di Condominio è titolare di una posizione di garanzia che, in presenza di situazioni di pericolo conosciute o conoscibili con ordinaria diligenza, lo obbliga ad attivarsi, dimostrando di avere ottemperato ai propri obblighi"