

# Condominio, si aggiorna la normativa antincendio

---

27 Aprile 2018

Misure antincendio proporzionali all'altezza dei condomini, misure di prevenzione e compiti dei responsabili. Il Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Ministero dell'Interno è al lavoro sulla **bozza di regola tecnica** integrativa del **DM 246/1987** sulle norme antincendio negli edifici di civile abitazione di "altezza antincendi" uguale o superiore a 12 metri. A rientrare in questa descrizione sono soprattutto i condomini, di cui si compone maggiormente il patrimonio edilizio italiano.

## Altezza antincendi

Per "altezza antincendi" negli edifici civili non si intende l'altezza di gronda, ma 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.

In presenza di verande installate sulla terrazza condominiale, di proprietà dell'occupante dell'appartamento sottostante, l'altezza antincendi del fabbricato è calcolata tenendo conto anche di quest'ultimo piano. Le verande, infatti, non possono essere definite "vani tecnici", per i quali è prevista l'esclusione dal computo.

## Condominio e livelli di prestazione antincendio

La bozza di regola tecnica individua quattro livelli di prestazione antincendio in base all'altezza antincendi dell'edificio:

- **L.P. 0** per gli edifici di altezza antincendi da 12 metri a 24 metri;
- **L.P. 1** per gli edifici di altezza antincendi da 24 metri a 54 metri;
- **L.P. 2** per gli edifici di altezza antincendi da oltre 54 metri fino a 80 metri;
- **L.P. 3** per gli edifici di altezza antincendi oltre 80 metri.

Per ognuna di queste categorie sono previsti i compiti e le funzioni del **responsabile dell'attività antincendio** e degli occupanti. Nel caso degli edifici più bassi, sono indicate le misure da attuare in caso di incendio. Al crescere dell'altezza antincendi, la bozza di regola tecnica introduce anche misure preventive e attività di pianificazione dell'emergenza.

Negli edifici di altezza antincendi superiore a 80 metri o, a prescindere dall'altezza, con più di mille occupanti, la bozza di regola tecnica prescrive una procedura più complessa, ad esempio con l'obbligo di nominare un coordinatore per la gestione dell'emergenza.

## **Antincendio in condominio, i compiti di responsabili e occupanti**

Secondo la bozza, negli edifici **fino a 24 metri** di altezza antincendi, i responsabili dell'attività antincendio devono identificare **le misure standard** e informare gli occupanti sui comportamenti da tenere in caso di incendio. I responsabili devono inoltre esporre 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, e mantenere in efficienza sistemi e dispositivi effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione. Gli occupanti devono osservare le indicazioni dei responsabili e non alterare la fruibilità delle vie d'esodo e l'efficacia delle misure di protezione attiva e passiva.

Negli edifici fino a 54 metri di altezza antincendi, i responsabili devono anche verificare l'osservanza dei divieti e dei limiti di utilizzo delle aree comuni e adottare **misure antincendio preventive**. Negli edifici fino a 80 metri di altezza antincendi è prevista l'installazione di un impianto di segnalazione manuale di allarme antincendio con indicatori di tipo ottico e acustico, realizzato a regola d'arte. Oltre gli 80 metri, i responsabili devono designare un responsabile della gestione della sicurezza antincendio (GSA) e un coordinatore dell'emergenza, ma anche installare un impianto EVAC a regola d'arte.

Per **responsabili** la bozza intende i proprietari o loro delegati, ma non gli amministratori di condominio. Come si evince leggendo il testo, questa ipotesi era stata avanzata, ma è poi stata depennata.

# Condominio, le misure antincendio

Anche le misure antincendio variano al crescere dell'altezza degli edifici. La bozza di regola tecnica per gli edifici di altezza antincendi fino a 24 metri prevede solo **misure standard** da applicare in caso di incendio. Si tratta di istruzioni per la chiamata di soccorso e le informazioni da fornire, azioni da effettuare per la messa in sicurezza di apparecchiature ed impianti, istruzioni per l'esodo degli occupanti, divieto di utilizzo degli ascensori per l'evacuazione. Non sono invece previste misure preventive.

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.

Oltre i 24 metri di altezza antincendi, la bozza di regola tecnica introduce l'obbligo di dotarsi di misure **preventive**, come ad esempio il corretto deposito e impiego dei materiali combustibili, delle sostanze infiammabili liquide e gassose, il mantenimento della disponibilità delle vie d'esodo sgombre e fruibili, la corretta chiusura delle porte tagliafuoco, la riduzione delle sorgenti di innesco, la gestione dei lavori di manutenzione, la valutazione dei rischi in caso di modifica alle strutture o ai rivestimenti delle facciate.

È inoltre prevista la **pianificazione dell'emergenza**, con le informazioni agli occupanti sui comportamenti da tenere, l'attivazione di procedure per la diffusione dell'allarme.

Oltre gli 80 metri antincendi (o i mille occupanti) la bozza prescrive la presenza di un **centro di gestione dell'emergenza**, cioè un locale utilizzato per il coordinamento delle operazioni, che deve essere fornito di informazioni per la gestione dell'emergenza (pianificazioni, planimetrie, schemi funzionali di impianti, numeri telefonici) una centrale di gestione di sistema EVAC e una centrale di controllo degli impianti rilevanti ai fini antincendio, ove previsti.

[bozza](#)