

Prevenzione incendi in condominio

Publicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto sulla sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione, che modifica le vecchie norme del 1987. Prevista una serie di disposizioni obbligatorie per i condomini di nuova costruzione e per quelli esistenti a questa data, che dovranno adeguarsi: entro 1 anno, per l'adozione di tutte le disposizioni antincendio e di quelle atte a garantire l'esodo in caso di incendio in totale sicurezza; entro 2 anni, per l'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio (previste per altezze antincendio superiori a 54 metri) e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza (previsti in caso di altezza antincendio maggiore di 80 metri).

Nuove norme
per le abitazioni civili

Compiti e
responsabilità
dell'amministratore

Contributo a cura di

**Angelo Pesce,
Maurizio Tarantino**

Nuove norme antincendio in condominio, cosa deve fare l'amministratore?

Il prossimo 6 maggio entrerà in vigore il decreto sulle norme antincendio per gli edifici di civile abitazione: da 1 a 2 anni i termini per adeguarsi alle nuove disposizioni. Ma vediamo, in maniera schematica, le principali novità e, in particolare, quali sono i compiti e le responsabilità dell'amministratore.

Angelo Pesce

Consulente tecnico

Maurizio Tarantino

Avvocato

Enterà in vigore il prossimo 6 maggio il D.M. interno 25 gennaio 2019, "Modifiche e integrazioni all'allegato del decreto 246 del 16 maggio 1987, concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione".

Tutti gli edifici di civile abitazione esistenti a questa data dovranno allinearsi alle disposizioni riportate nell'allegato 1 al decreto, secondo queste tempistiche e termini:

› **2 anni** (maggio 2021), adeguamento alle disposizioni riguardanti l'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio (previste per altezze antincendio superiori a 54 metri) e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza (previsti in caso di altezza antincen-

dio maggiore di 80 metri);

› **1 anno** (maggio 2020), adeguamento alle restanti disposizioni indicate nel decreto (adozione di tutte le disposizioni antincendio e di quelle atte a garantire l'esodo in caso di incendio in totale sicurezza).

Tutti gli edifici di civile abitazione soggetti agli adempimenti antincendio (come previsto dal D.P.R. 151/2011 - "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'art. 49, comma 4-quater, del D.L. 78 del 31 maggio 2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122 del 30 luglio 2010"), esistenti alla data del 6 maggio 2019, dovranno comunicare al Comando dei Vigili del Fuoco l'avvenuto adempimento alle suddette nuove disposizioni, all'atto della presentazione dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (D.P.R. 151/2011, art. 5).

Ricordiamo che già lo scorso aprile 2018 era stata presentata, presso il Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile – Direzione centrale per la prevenzione e la sicurezza tecnica del Mini-

stero dell'interno, la "Bozza di regola tecnica integrativa del D.M. 246 del 16 maggio 1987, recante misure gestionali e di esercizio commisurate al livello di rischio ipotizzabile" con la quale venivano revisionate le norme antincendio per gli immobili civili, rapportate alle "altezze antincendi", che prescrivono funzioni e compiti del responsabile dell'attività antincendio, degli occupanti, ma anche della Gestione della sicurezza antincendio (GSA) e

delle figure connesse, nonché del coordinamento dell'emergenza.

Con la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, il nuovo provvedimento ha definitivamente approvato l'allegato 1 che modifica le norme tecniche contenute nella precedente versione dello stesso allegato (quello del 1987), sostituendo il punto 9 - "Deroghe" e introducendo anche il punto 9-bis - "Gestione della sicurezza antincendio" (vedi tabella 1).

TABELLA 1 - MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALL'ALLEGATO 1 DEL D.M. 246/1987

9.Deroghe	<ul style="list-style-type: none"> › Laddove, per particolari esigenze di carattere tecnico o di esercizio, alcune prescrizioni indicate dalle nuove norme non fossero attuabili, allora potrà presentarsi istanza di deroga (come indicato all'art. 7 del D.P.R. 151/2011).
9-bis Gestione della sicurezza antincendio	<p>Il punto 9-bis prevede una serie di sottopunti che poi analizzeremo nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> › 9-bis.1. - <i>Definizioni</i>; vengono esplicitate le definizioni di quanto indicato dalle nuove norme, e in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - EVAC: Sistema di Allarme Vocale per scopi di emergenza; - GSA: Gestione della Sicurezza Antincendio, che prevede una serie di misure organizzative-gestionali per un corretto e sicuro esercizio dell'attività sia in fase ordinaria che in fase di emergenza (vedremo più avanti il dettaglio); - Misure Antincendio Preventive: serie di misure tecnico-gestionali integrative a quelle già previste dal precedente decreto, finalizzate alla riduzione del rischio incendio (anche qui vedremo più avanti il dettaglio); - L.P.: Livello di Prestazione; - h: altezza antincendio dell'edificio (aggiornate dai vari decreti, li vedremo in seguito); › 9-bis.2. - <i>Attribuzione dei L.P.</i> › 9-bis.3 - <i>Misure gestionali in funzione dei L.P.</i> <ul style="list-style-type: none"> › 9-bis.3.1 - L.P.0 (da 12 a 24 metri); › 9-bis.3.2 - L.P.1 (da 24 a 54 metri); › 9-bis.3.3 - L.P.2 (da 54 a 80 metri); › 9-bis.3.4 - L.P.3 (oltre 80 metri).

I requisiti di sicurezza antincendio delle facciate

Prima di analizzare più approfonditamente quanto riportato nella *tabella 1*, vediamo cosa ha previsto il nuovo decreto all'art. 2 - *Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici di civile abitazione*.

Per tutti gli edifici destinati a civile abitazione di nuova costruzione e per quelli esistenti oggetto di interventi di realizzazione o di rifacimento delle facciate (per una superficie maggiore al 50% della superficie complessiva di facciata e successivi alla data di

entrata in vigore del decreto), che siano soggetti ai procedimenti di prevenzione incendi, i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate sono valutati al fine di:

- › ridurre il rischio di propagazione di un incendio originato all'interno dell'edificio, a causa di fiamme o fumi caldi che fuoriescono da vani o aperture, interstizi fra solaio e facciata o fra parete di separazione antincendio e facciata, con conseguente coinvolgimento di altri compartimenti;
- › ridurre il rischio incendio di una facciata e successiva propagazione a causa di un

fuoco avente origine esterna (edificio adiacente o incendio a livello stradale o alla base dell'edificio);

- › evitare o ridurre, in caso d'incendio, il rischio di distacco di parti di facciata (frammenti di vetri o parti disgregate o incendiate) che possono compromettere l'esodo in sicurezza degli occupanti e/o l'intervento dei soccorsi.

A supporto del rispetto di tali requisiti, il decreto pone come riferimento progettuale la guida tecnica *“Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili”* allegata alla circolare n. 5043/2013 del Dipartimento dei Vigili del Fuoco (Direzione prevenzione e sicurezza tecnica) e del Ministero dell'interno.

Le predette disposizioni non vanno applicate a quegli immobili già oggetto, prima dell'entrata in vigore del decreto, di interventi pianificati sulle facciate o in corso d'opera sulla base di un progetto approvato dal Comando dei Vigili del Fuoco o in possesso degli atti autorizzativi necessari.

La gestione della sicurezza antincendio

Come già anticipato, l'aggiornamento dell'allegato al D.M. 246/1987, limita a 4 i Livelli di prestazione antincendio (L.P.), variabili in base all'altezza antincendio dell'edificio (la versione del 1987 prevedeva 5 categorie, dalla a) alla e); la nuova versione accorpa l'intervallo delle altezze ricomprese fra la b) e la c)). Nel dettaglio:

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

Ricordiamo che, in base al D.M. 30 novembre 1983 (*Termini, definizioni generali e sim-*

boli grafici di prevenzione incendi, poi modificato e integrato dal D.M. 9 marzo 2007), l'altezza antincendi di un edificio civile è qualificata come 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.

Prima di analizzare le prescrizioni riportate per ciascuno dei livelli di prestazione, è importante riportare la specifica dettata dal nuovo allegato relativa a tutti gli edifici con altezza antincendi superiore a 24 metri: laddove vi siano attività ricomprese fra quelle riportate nell'allegato I al D.P.R. 151/2011, che risultino comunicanti con l'edificio in oggetto ma non siano pertinenti e funzionali allo stesso (vedasi, per esempio gli impianti per la produzione di calore, le autorimesse, i gruppi elettrogeni ecc.), dovrà adottarsi un livello di prestazione superiore, indipendentemente dal tipo di comunicazione esistente fra le parti.

Vediamo ora nello specifico le misure gestionali in funzione dei Livelli di prestazione antincendio che il responsabile dell'attività dovrà adottare. Per tutte le quattro categorie, il decreto indica dettagliatamente i compiti e le funzioni del responsabile dell'attività antincendio e degli occupanti; solo per la categoria L.P.0 sono indicate anche le misure da attuare in caso di incendio (*tabella 2*), mentre per le altre tre categorie sono specificate le misure antincendio preventive e la pianificazione dell'emergenza; per le categorie L.P.1 (*tabella 3*) e L.P.3 (*tabella 5*) si parla di GSA (Gestione della sicurezza antincendio) che specifica le misure di tipo organizzativo-gestionale da rispettare affinché l'attività antincendio si svolga nella massima sicurezza (sia in fase ordinaria che in emergenza); tali compiti sono affidati ad una struttura organizzativa che dovrà indicare compiti, azioni e procedure per la corretta adozione delle

misure antincendio e della pianificazione dell'emergenza. Un'ulteriore indicazione è riportata nella categoria L.P.3 per la quale si prevede anche la presenza di un centro gestionale per l'emergenza (cioè un locale per il coordinamento delle operazioni).

TABELLA 2 - MISURE GESTIONALI PER IL L.P.O (DA 12 A 24 METRI)

Responsabile attività	<p>Ha il compito di attuare una serie di misure in caso di incendio e di eseguire una serie di compiti collegati:</p> <ul style="list-style-type: none"> › fornire adeguate informazioni agli occupanti inerenti le misure da adottare; › dotare il luogo di un cartello informativo che riporti divieti, precauzioni, contatti telefonici per l'emergenza, istruzioni relative all'esodo in caso di incendio; › verificare e mantenere tutti i dispositivi, le attrezzature, i sistemi antincendio per garantirne la piena efficienza.
Occupanti	<p>In situazione normale, gli occupanti dovranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> › rispettare divieti e precauzioni riportati nel cartello informativo; › mantenere inalterate le vie di esodo e in efficienza le misure di protezione attiva e passiva. <p>In caso di emergenza, invece:</p> <ul style="list-style-type: none"> › dovranno attuare le prescrizioni riportate nel cartello informativo.
Misure da attuare in caso di incendio	<p>Le misure da attuare in caso di incendio dovranno essere fornite agli occupanti specificando i comportamenti da tenere nell'emergenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> › come interpellare i soccorsi e quali indicazioni fornire per un intervento efficace; › come mettere in sicurezza apparecchiature e impianti presenti nei luoghi; › come effettuare un esodo corretto degli occupanti, soprattutto in presenza di persone con ridotte capacità motorie; › si vieta l'uso di ascensori per l'evacuazione, a meno che non si tratti di impianti ascensoristici antincendio (da utilizzare con le modalità di cui al D.M. 15.9.2005).

Vediamo le varie attività relative agli edifici (tabella 3), dove si inizia a parlare di GSA (Gestione sicurezza antincendio) ci con altezza antincendio fra 24 e 54 metri (Gestione sicurezza antincendio).

TABELLA 3 - MISURE GESTIONALI PER IL L.P.1 (DA 24 A 54 METRI)

Responsabile attività	<p>Dovrà organizzare la GSA (Gestione sicurezza antincendio) e provvedere quindi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> › predisporre la pianificazione d'emergenza (i dettagli sono specificati nella sezione corrispondente più in basso) e sottoporla a verifica periodica; › informare gli occupanti sia sulle misure preventive da osservare che sulle procedure di emergenza da adottare in caso di incendio; › verificare e mantenere tutti i dispositivi, i sistemi e le attrezzature antincendio affinché siano sempre perfettamente efficienti e dettagliarne gli esiti in un apposito registro; › esporre cartellonistica informativa dettagliata sui divieti e le precauzioni da adottarsi, sui numeri telefonici di emergenza, sulle vie di esodo (sia in italiano che in altra lingua laddove l'assemblea di condominio ne faccia esplicita richiesta all'amministratore); › verificare l'osservanza dei divieti, delle limitazioni e delle normali condizioni di esercizio per le aree comuni condominiali; › adottare le misure antincendio preventive (anche per queste le specifiche sono riportate nella sezione più in basso).
Occupanti	<p>In condizione ordinaria, dovranno rispettare le disposizioni riportate dal GSA:</p> <ul style="list-style-type: none"> › osservare le misure antincendio preventive predisposte dal Responsabile dell'attività antincendio; › mantenere fruibili le vie di esodo e in efficienza le misure di protezione attiva e passiva; <p>in situazione di emergenza, invece, dovranno seguire le indicazioni della pianificazione di emergenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> › attuare le procedure di allarme e comunicazioni; › provvedere all'evacuazione secondo le procedure della pianificazione di emergenza.

Misure antincendio preventive <i>(sono escluse le aree individuate quali luoghi di lavoro, come riportate dal D.M. 246/1987, punto 3)</i>	Sono indicate le misure inerenti gli edifici civili; in particolare: <ul style="list-style-type: none"> › i materiali combustibili e le sostanze infiammabili eventualmente presenti, dovranno essere correttamente conservate ed impiegate; › le vie di esodo dovranno essere sempre sgombre e facilmente fruibili; › le porte tagliafuoco presenti nei varchi tra compartimenti, dovranno essere sempre chiuse in maniera adeguata; › si dovranno ridurre al minimo le sorgenti di possibile innesco (pertanto divieto di uso di fiamme libere, divieto di fumo in aree vietate, divieto di uso di apparecchiature elettriche difettose o a rischio ecc.); › controllo e gestione dei lavori di manutenzione ove risultino operazioni pericolose (vedasi lavori a caldo ecc.) o vi si prevedano interruzioni degli impianti di sicurezza o uso di sostanze o miscele pericolose; › valutazione dei rischi di incendio in caso di modifiche alle strutture, alle finiture, ai rivestimenti di facciata, agli isolamenti termici e acustici, agli impianti.
Pianificazione emergenza	La pianificazione può limitarsi all'informazione agli occupanti sui comportamenti da osservare anche con semplici avvisi in bacheca e dovrà in particolare: <ul style="list-style-type: none"> › indicare le istruzioni per la chiamata di soccorso e per facilitarne l'attuazione; › fornire le informazioni alle squadre di soccorso che intervengono sul posto; › indicare le azioni per la messa in sicurezza di impianti e apparecchiature; › indicare le vie di esodo e le modalità per il loro impiego anche da parte di soggetti con limitate capacità motorie; › vietare l'uso, in caso di incendio, di ascensori per l'evacuazione (esclusi quelli prettamente antincendio); › riportare le istruzioni per l'attivazione dell'allarme ove vi sia la presenza di impianti di rilevazione automatica o manuale del fuoco.

Passiamo alle attività relative agli edifici con altezza antincendio fra 54 e 80 metri, che integra quanto riportato per la categoria precedente (L.P.1.) con l'inserimento di qualche ulteriore specifica (*tabella 4*).

TABELLA 4 - MISURE GESTIONALI PER IL L.P.2 (DA 54 A 80 METRI)

Responsabile attività	Per questa categoria il responsabile dell'emergenza dovrà eseguire gli stessi compiti previsti per la categoria L.P.1 con l'ulteriore responsabilità di: <ul style="list-style-type: none"> › prevedere l'installazione a regola d'arte di un impianto di segnalazione manuale di allarme antincendio dotato di indicatori ottici e acustici.
Occupanti	Stesse identiche disposizioni del L.P.1, sia in condizione ordinaria che in situazione di emergenza.
Misure antincendio preventive	Per questa categoria le misure preventive sono le stesse del precedente Livello di Prestazione (L.P.1), alle quali si aggiunge anche: <ul style="list-style-type: none"> › installazione di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori sia ottici che acustici.
Pianificazione emergenza	Anche per questa categoria le prescrizioni sono le stesse della L.P.1 con un ulteriore adempimento che prevede: <ul style="list-style-type: none"> › le procedure per l'attivazione e la diffusione dell'allarme (che dovrà essere installato per questa categoria, così come prescritto dalle misure preventive antincendio).

Veniamo infine all'ultimo Livello di prestazione, L.P.3 (edifici oltre gli 80 metri di altezza antincendio), dove riscontriamo la presenza di tre figure responsabili dell'attività antincendio: il responsabile dell'attività, il responsabile GSA e il coordinatore dell'emergenza (*tabella 5*).

TABELLA 5 - MISURE GESTIONALI PER IL L.P.3 (OLTRE 80 METRI)

Responsabile attività	Anche per questa categoria il responsabile dovrà rispondere agli stessi compiti indicati nelle categorie L.P.0 e L.P.2 ai quali si aggiungono quelli di: <ul style="list-style-type: none">> predisporre un centro di gestione dell'emergenza (come sotto dettagliata);> nominare il responsabile della GSA;> nominare il coordinatore dell'emergenza che dovrà essere in possesso di Attestato di idoneità tecnica;> predisporre l'installazione di un sistema EVAC (Sistema di allarme vocale per scopi di emergenza).
Responsabile G.S.A.	Questo dovrà pianificare una serie di attività; nel dettaglio: <ul style="list-style-type: none">> predisporre misure gestionali e operative in termini di prevenzione antincendio;> aggiornare la pianificazione dell'emergenza;> controllare periodicamente le misure preventive antincendio;> indicare al Coordinatore dell'emergenza le procedure da adottare riportate nella pianificazione dell'emergenza;> segnalare al Responsabile dell'attività l'eventuale presenza di non conformità o inadempienze relative alla sicurezza antincendio.
Coordinatore Emergenza	<ul style="list-style-type: none">> Si occupa dell'attuazione della pianificazione di emergenza e delle misure di esodo, a stretto contatto con le squadre dei soccorritori;> collabora alla gestione dell'emergenza presso il Centro dedicato;> deve rendersi sempre reperibile in caso di emergenza.
Occupanti	Stesse identiche disposizioni del L.P.2, sia in condizione ordinaria che in situazione di emergenza.
Misure antincendio preventive	In quest'ultimo livello di prestazione le misure preventive sono le stesse del L.P.2 con ulteriori adempimenti che prevedono: <ul style="list-style-type: none">> l'installazione a regola d'arte di un EVAC (Sistema di allarme vocale per scopi di emergenza);> la presenza di un Centro di gestione dell'emergenza. In particolare il Centro (previsto solo per gli immobili con altezze antincendi superiori agli 80 metri) altro non è che un locale da adibirsi al coordinamento delle operazioni di emergenza (può essere anche ad uso non esclusivo, pertanto una portineria o una reception ecc., purchè perfettamente segnalato), dotato almeno di:<ul style="list-style-type: none">> pianificazioni, planimetrie, schemi impiantistici, percorsi di fuga, numeri di emergenza/soccorso, per la corretta ed efficiente gestione dell'emergenza;> centrale comando sistema EVAC;> centrale di controllo degli impianti antincendio presenti nell'edificio.
Pianificazione emergenza	In quest'ultimo livello di prestazione la pianificazione d'emergenza prescrive quanto riportato per la precedente classe L.P.2, con un ulteriore adempimento che implica: <ul style="list-style-type: none">> le procedure per l'attivazione del Centro di gestione dell'emergenza (indicato, nelle misure preventive, come necessario in edificio con altezza antincendi superiori agli 80 metri).

Compiti e responsabilità dell'amministratore

L'art. 1130 cod. civ., completamente sostituito dalla legge di riforma del condominio (legge 220/2012), disciplina le attribuzioni dell'amministratore che comprendono, da un lato, una serie di doveri e, dall'altro, una serie di poteri e facoltà.

In particolare, la nuova formulazione della norma ha ampliato i contenuti dell'originaria

disposizione, affiancando alle precedenti attribuzioni e nuovi compiti.

I doveri previsti dall'art. 1130 cod. civ. costituiscono le attività di ordinaria amministrazione dell'amministratore, per lo svolgimento delle quali non ha bisogno di alcuna autorizzazione.

In virtù dell'incarico conferitogli, l'amministratore può compiere solo gli atti di ordinaria amministrazione; per gli atti di straor-

dinaria amministrazione, è necessaria un'espressa delega oppure debbono ricorrere i presupposti della necessità e dell'urgenza, con l'obbligo, in quest'ultimo caso, di riferirne alla prima assemblea onde riceverne la ratifica.

Premesso ciò, si afferma che il testo novellato dell'art. 1130, comma 1, n. 4, cod. civ. si riferisce ad "atti conservativi relativi alle parti comuni" in luogo dell'originaria formulazione relativa ad "atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Al di là della diversa formulazione, occorre rilevare che, attraverso l'espletamento di tale potere/dovere, l'amministratore tutela il diritto di proprietà dei condomini sui beni e gli impianti comuni, da atti o fatti compiuti da terzi.

Posto che l'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 4), cod. civ., è titolare di un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni dell'edificio, lo stesso amministratore ha obblighi in materia di antincendio che sono così sintetizzati:

1. deve presentare, in caso di attività soggetta al D.P.R. 151/2011, la segnalazione certificata di inizio attività ed eventualmente richiedere il rilascio del certificato di prevenzione incendi, e provvedere al suo rinnovo prima della scadenza, qualora sia già stato rilasciato;
2. deve mantenere in efficienza le attività, i sistemi, gli impianti, i dispositivi e le attrezzature rilevanti ai fini della sicurezza antincendio (e tutte le altre misure adottate a tal senso);
3. deve effettuare le verifiche di controllo e gli interventi di manutenzione, in accordo con la regolamentazione vigente e a quanto indicato nelle pertinenti norme tecniche;
4. infine, l'amministratore deve mantenere aggiornato e rendere disponibile un registro dei controlli.

Le responsabilità

Accanto alla responsabilità contrattuale, originata dal rapporto di mandato di cui all'art. 1710 cod. civ., e alla responsabilità extracontrattuale da atto illecito, fondata nell'art. 2043 cod. civ., potrebbe aggiungersi anche la responsabilità penale dell'amministratore, per azioni e omissioni.

In generale il presupposto della responsabilità dell'amministratore trova fondamento nelle norme di cui agli artt. 1130 nr. 3 e 4 e 1135 cod. civ., dalle quali origina una sorta di posizione di garanzia, che obbliga l'amministratore a vigilare e compiere atti conservativi sulle parti comuni, soprattutto nei casi di urgenza, adottando ogni misura idonea a prevenire pericoli per l'incolumità delle persone.

Quindi la diligenza media rappresenta il parametro attraverso il quale va verificato l'operato dell'amministratore, per valutare se la sua condotta sia o meno dovuta in termini di rispetto delle obbligazioni alle quali è tenuto (Cass., ord. n. 24920/2017).

In determinati casi, infatti, è stata la giurisprudenza a ritenere l'amministratore responsabile, per non aver eliminato determinate condizioni di pericolo capaci di provocare danni a persone, come nel caso di omessa manutenzione in presenza di minaccia di rovina da parti comuni del fabbricato condominiale. In altri casi, invece, la giurisprudenza ha rinvenuto nell'art. 40 cod. pen. il fondamento della responsabilità penale dell'amministratore, per non aver impedito un evento che aveva l'obbligo giuridico di impedire, e che di fatto equivale a cagionarlo.

Pertanto, l'amministratore, in quanto garante del fabbricato condominiale, può incorrere in profili di responsabilità civile, penale e amministrativa che spesso si collegano nell'ambito della stessa vicenda.

Gli aspetti civili

La prevenzione incendi assolve funzione di preminente interesse pubblico diretta a conseguire, secondo criteri applicativi uniformi sul territorio nazionale, gli obiettivi di sicurezza della vita umana, di incolumità delle persone e di tutela dei beni dell'ambiente attraverso la promozione, lo studio, la predisposizione e la sperimentazione di norme, misure, provvedimenti, accorgimenti e modi di azione intesi ad evitare l'insorgenza di un incendio e degli eventi ad esso comunque connessi o a limitarne le conseguenze.

Detto ciò, in giurisprudenza, si osserva che il Tribunale di Palermo ha ritenuto affetta da un vizio di nullità una delibera negativa, con la quale era stato stabilito di non dare inizio ai lavori di adeguamento alla normativa antincendio del locale cantinato utilizzato come autorimessa. Dunque, secondo la pronuncia in esame, la delibera impugnata doveva ritenersi invalida poiché *l'assemblea condominiale non ha discrezionalità alcuna in ordine all'adozione ed esecuzione dei lavori previsti dalla legge in materia di sicurezza, stante l'obbligatorietà della certificazione antincendio per l'esercizio dell'attività di autorimessa privata* (Trib. Palermo, 17 luglio 2013).

Ed ancora, in altro precedente (reso in fattispecie ante riforma), il giudice ha evidenziato che per l'amministratore, non costituisce "grave irregolarità", tale da legittimare la revoca, non aver proceduto all'esecuzione dei lavori imposti dal Comando dei Vigili del Fuoco per adeguare alla normativa antincendio una autorimessa condominiale. Secondo tale ragionamento (*ratione temporis della normativa previgente*), il compito di provvedere ad adeguare, alla normativa di legge, in materia di sicurezza incendi l'autorimessa condominiale esulerebbe – asserisce sempre il Giudice di merito - dalle altre incombenze prescritte dalla legge (Trib. Palermo, 16 novembre 2012).

Ebbene, nonostante le diverse pronunce, si evidenzia che, con la riforma, il legislatore ha rimarcato ulteriormente gli aspetti della sicurezza. Difatti, l'amministratore dovrebbe ritenersi responsabile per la violazione di norme speciali, per esempio in caso di mancata richiesta del certificato provvisorio antincendio e della domanda di rinnovo di certificato di prevenzione antincendio. In tale situazione, grava su di lui il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini ed a prescindere che si versi nel caso di atti cautelativi ed urgenti. Difatti sussistono i presupposti per l'esercizio dei poteri conservativi richiamati dall'art. 1130 comma 1, n. 4, cod. civ., che dispone tra le attribuzioni **"il dovere di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio"**.

Gli aspetti penali

Con riguardo al reato colposo per condotta omissiva, la responsabilità va considerata e risolta nell'ambito dell'art. 40 cod. pen., secondo cui «non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo», l'affermazione della colpevolezza di tale soggetto presuppone sia l'individuazione della condotta in concreto esigibile in relazione alla predetta posizione di garanzia, sia l'accertamento che, una volta posta in essere tale condotta, l'evento lesivo non si sarebbe verificato. In argomento, si osserva che l'amministratore è stato ritenuto responsabile del reato di **incendio colposo** di uno stabile per non essersi attivato prontamente nei confronti di un condomino, per evitare un incendio nel caso di un condomino che aveva installato sulle parti comuni una canna fumaria non coibentata da cui, poi, dalla quale si erano sviluppate le fiamme (Cass. pen., Sez. IV, sent. n. 39959/2009). Alla luce del citato precedente, si osserva anche che la

responsabilità penale dell'amministratore di condominio, nel caso di incendio, trae origine proprio dalla violazione dell'obbligo di compiere tutti gli atti idonei a tutelare i diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio: l'amministratore di condominio ha l'obbligo di intervenire a tutela delle parti comuni dell'edificio a prescindere dalla provenienza del pericolo. Di conseguenza, **"l'amministratore è responsabile anche degli incidenti causati dall'impresa"** (Cass. pen., Sez. IV, sent. 21 settembre 2017, n. 43500).

In tale pronuncia, la Cassazione ha affermato la responsabilità penale dell'amministratore in quanto, avendo stipulato un contratto di affidamento di appalto da eseguirsi nell'interesse del condominio, era comunque tenuto, quale committente, all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice, poiché è titolare di una posizione di garanzia, quanto alla conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1130 cod. civ. Infine, la Corte ha sostenuto che la responsabilità dell'amministratore sussiste anche se l'incendio si era inizialmente sviluppato su un bene di un singolo condomino, accessibile da una parte comune; **l'amministratore, infatti, era consapevole che i lavori da eseguire comportavano l'utilizzo di materiale infiammabile e pertanto avrebbe dovuto attivarsi a tutela delle parti comuni esposte a pericolo.**

E ancora, in materia di prevenzione incendi, anche dopo l'entrata in vigore del D.P.R. 151 del 30 luglio 2011, *integra il reato di cui all'art. 20 del D.Lgs. 139/2006 la condotta di chi, in qualità di titolare di una delle attività contemplate alle categorie A, B e C dell'allegato I, D.Lgs. cit., ometta di richiedere ai vigili del fuoco il rilascio o il rinnovo del certificato di prevenzione antincendi* (Cass. pen., Sez. III, sent. 20 marzo 2017, n. 13201. In tale fattispecie, gli ermellini hanno evidenziato che il

proprietario di un garage, ubicato in condominio, che intenda detenere del carburante in una cisterna, ha l'obbligo giuridico di presentare un'istanza al comando provinciale dei vigili del fuoco al fine di attivare gli appositi controlli antincendio; in difetto, commette i reati di cui all'art. 679 cod. pen. e all'art. 20 del D.Lgs. 139/2006).

Gli aspetti amministrativi

In tema di normativa antincendio, per quanto riguarda le autorimesse, individuate dal punto n. 75 del D.P.R. 151 del 1 agosto 2011, si fa riferimento alle nuove regole pubblicate sulla *Gazzetta Ufficiale* 52 del 3 marzo 2017, tramite il decreto del 21 febbraio 2017, e in vigore dal 3 aprile 2017: *"Approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa"*; esse riguardano le autorimesse esistenti o di nuova realizzazione con superficie superiore a 300 mq poiché, a differenza del D.M. 16 febbraio 1982, utilizzano come criterio di classificazione delle autorimesse la superficie complessiva coperta e non più il numero di posti auto presenti in essa. Secondo opinioni dei tecnici, queste norme si possono applicare in alternativa alle specifiche norme tecniche di prevenzione incendi indicate nei D.M. 1 febbraio 1986 e D.M. 22 novembre 2002.

Colui che è tenuto a presentare la documentazione è in via generale il titolare dell'attività.

Normalmente, le autorimesse sono di proprietà di condomini, in questo caso il responsabile è l'amministratore di condominio il quale deve presentare una delibera per l'adeguamento e regolarizzazione dell'autorimessa rispetto alla normativa di prevenzione incendi.

In argomento, giova ricordare che ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 139/2006, il Corpo nazionale (Vigili del Fuoco) esercita, con i poteri di polizia amministrativa e giudiziaria, la vigi-

lanza sull'applicazione della normativa di prevenzione incendi in relazione alle attività, costruzioni, impianti, apparecchiature e prodotti ad essa assoggettati. La vigilanza si realizza attraverso visite tecniche, verifiche e controlli disposti di iniziativa dello stesso Corpo, anche con metodo a campione o in base a programmi settoriali per categorie di attività o prodotti, ovvero nelle ipotesi di situazioni di potenziale pericolo segnalate o comunque rilevate. Nell'esercizio dell'attività di vigilanza, il Corpo nazionale può avvalersi di amministrazioni, enti, istituti, laboratori e organismi aventi specifica competenza. Pertanto, qualora nell'esercizio dell'attività di vigilanza siano rilevate condizioni di rischio, «l'inosservanza della normativa di prevenzione incendi ovvero l'inadempimento di prescrizioni e obblighi a carico dei soggetti responsabili delle attività, il Corpo nazionale adotta, attraverso i propri organi, i provvedimenti di urgenza per la messa in sicurezza delle opere e dà comunicazione dell'esito degli accertamenti effettuati ai soggetti interessati, al sindaco, al prefetto e alle altre autorità competenti, ai fini degli atti e delle determinazioni da assumere nei rispettivi ambiti di competenza».

Premesso quanto innanzi esposto, dal punto di vista giurisprudenziale, è importante l'analisi svolta dal tribunale amministrativo in tema di autorimesse. Al riguardo, si osserva che, nella presente fattispecie, il condominio "A" era un complesso immobiliare caratterizzato dalla presenza di due piani interrati, prevalentemente destinati ad uso autorimessa, e a cui si accedeva per mezzo di una rampa carrabile che fungeva altresì d'accesso alle autorimesse del limitrofo condominio, denominato "B". La presenza di questo accesso comune implicava la necessità di conteggiare cumulativamente la superficie delle due autorimesse ai fini dell'applicazione della normativa antincendio. Pertanto, per adeguare le autorimesse condominiali alle regole tecni-

che, il Condominio "A" aveva sottoposto al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco un progetto degli interventi in presenza di caratteristiche tali da non consentire l'integrale osservanza della normativa vigente.

Sia il progetto di adeguamento, sia la relativa richiesta di deroga, erano stati valutati positivamente dal Comitato Tecnico Regionale di prevenzione incendi. Tuttavia, dalla verifica svolta dai Vigili, **solo un decimo dei lavori programmati erano stati effettivamente eseguiti dal Condominio "A"**; sicché, in fase di contestazione, a dire del ricorrente, il non completamento dei lavori era un'automatica e inevitabile conseguenza dell'inerzia del Condominio "B" che non aveva mai avviato i lavori previsti dal progetto di adeguamento approvato. Di conseguenza, in seguito al successivo sopralluogo del Comando dei Vigili del Fuoco, le due autorimesse erano state valutate come *"non utilizzabili ai fini antincendio"*; di talché, **il comune, con ordinanza, aveva intimato all'Amministrazione condominiale ricorrente l'immediata sospensione dell'utilizzo delle autorimesse interrate fino all'adeguamento delle medesime alla normativa antincendio.**

Avverso tale provvedimento, il Condominio "A" adiva la competente autorità amministrativa chiedendo l'annullamento dell'ordinanza. Secondo i giudici amministrativi, a fronte di tale situazione di estremo pericolo, in alcun modo i Condomini "A" e "B" avevano posto efficace rimedio, adeguandosi alle prescrizioni imposte solamente riguardo all'impianto di calore ma non a quelle concernenti la sicurezza delle autorimesse. Pertanto, in considerazione dell'inerzia dei condomini, il Sindaco, in maniera legittima, autorizzava in via d'urgenza sospensione dell'utilizzo delle autorimesse. In conclusione, **il ritardo dei lavori antincendio legittima il comune a vietare l'uso dei garage condominiali** (TAR Lombardia, sent. 7 novembre 2016, n. 2042).

Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 246 del 16 maggio 1987, concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione

**D.M. interno 25.1.2019
G.U. 30 del 5.2.2019**

Art. 1 - Modifiche ed integrazioni al decreto del Ministro dell'interno 16 maggio 1987, n. 246

1. È approvato l'allegato 1 che costituisce parte integrante del presente decreto e che modifica le norme tecniche contenute nell'allegato al decreto del Ministro dell'interno 16 maggio 1987, n. 246, sostituendo il punto «9. Deroghe» e introducendo, dopo il punto 9, il punto «9-bis. Gestione della sicurezza antincendio».

2. Le disposizioni contenute nell'allegato 1 al presente decreto si applicano agli edifici di civile abitazione di nuova realizzazione ed a quelli esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto secondo le modalità previste dall'art. 3.

Art. 2 -Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici di civile abitazione

1. Per gli edifici di civile abitazione soggetti ai procedimenti di prevenzione incendi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate sono valutati avendo come obiettivi quelli di:

a) limitare la probabilità di propagazione di un incendio originato all'interno dell'edificio, a causa di fiamme o fumi caldi che fuoriescono da vani, aperture, cavità verticali della facciata, interstizi eventualmente presenti tra la testa del solaio e la facciata o tra la testa di una parete di separazione antincendio e la facciata, con conseguente coinvolgimento di altri compartimenti sia che essi si sviluppino in senso orizzontale che verticale, all'interno della costruzione e inizialmente non interessati dall'incendio;

b) limitare la probabilità di incendio di una facciata e la successiva propagazione dello stesso a causa di un fuoco avente origine esterna (incendio in edificio adiacente oppure incendio a livello stradale o alla base dell'edificio);

c) evitare o limitare, in caso d'incendio, la caduta di parti di facciata (frammenti di vetri o di altre parti comunque disgregate o incendiate) che possono compromettere l'esodo in sicurezza degli occupanti l'edificio e l'intervento delle squadre di soccorso.

2. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi previsti al comma 1, nelle more della determinazione di metodi di valutazione sperimentale dei requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili, la guida tecnica «Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili» allegata alla lettera circolare n. 5043 del 15 aprile 2013 della Direzione centrale per la prevenzione e sicurezza tecnica del Dipartimento dei vigili del fuoco del soccorso pubblico e della difesa civile, del Ministero dell'interno può costituire un utile riferimento progettuale.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano agli edifici di civile abitazione di nuova realizzazione e per quelli esistenti che siano oggetto di interventi successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto comportanti la realizzazione o il rifacimento delle facciate per una superficie superiore al 50%

della superficie complessiva delle facciate.

4. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano per gli edifici di civile abitazione per i quali alla data di entrata in vigore del presente decreto siano stati pianificati, o siano in corso, lavori di realizzazione o di rifacimento delle facciate sulla base di un progetto approvato dal competente Comando dei vigili del fuoco ai sensi dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, ovvero che, alla data di entrata in vigore del presente decreto, siano già in possesso degli atti abilitativi rilasciati dalle competenti autorità.

Art. 3 - Disposizioni transitorie e finali

1. Gli edifici di civile abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto sono adeguati alle disposizioni dell'allegato 1 del presente decreto entro i seguenti termini:

a. due anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto 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;

b. un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto per le restanti disposizioni.

2. Per gli edifici di civile abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto soggetti agli adempimenti di prevenzione incendi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, viene comunicato al Comando dei vigili del fuoco l'avvenuto adempimento agli adeguamenti previsti al comma 1, all'atto della presentazione della attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio, di cui all'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151.

3. Il presente decreto entra in vigore il novantesimo giorno successivo alla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Allegato 1

(Art. 1)

Modifiche ed integrazioni all'Allegato al D.M. interno 246 del 16.5.1987

9. Deroghe

Qualora per particolari esigenze di carattere tecnico o di esercizio non fosse possibile attuare qualcuna delle prescrizioni contenute nelle presenti norme potrà essere avanzata istanza di deroga con le procedure di cui all'art. 7 del D.P.R. 151 del 1° agosto 2011

9-bis. - Gestione della sicurezza antincendio

9-bis.1 - Definizioni:

Ai fini del presente decreto, si definisce:

- EVAC (Sistema di allarme vocale per scopi di emergenza): impianto destinato principalmente a diffondere informazioni vocali per la salvaguardia della vita durante un'emergenza;

- GSA (Gestione della Sicurezza Antincendio): insieme delle misure di tipo organizzativo - gestionale finalizzate all'esercizio dell'attività in condizioni di sicurezza, sia in fase ordinaria che in fase di emergenza, attraverso l'adozione di una struttura organizzativa che prevede compiti, azioni e procedure; essa si attua attraverso l'adozione di misure antincendio preventive e di pianificazione dell'emergenza;
- Misure antincendio preventive: misure tecnico - gestionali, integrative di quelle già previste nelle norme di sicurezza allegate al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, che completano la strategia antincendio da adottare per l'attività, al fine di diminuire il rischio incendio;
- L.P.: Livello di prestazione;
- h: altezza antincendi dell'edificio, di cui al D.M. 30 novembre 1983.

9-bis.2- Attribuzione dei L.P.:

Ai fini del presente decreto, i L.P. devono essere attribuiti secondo lo schema di seguito indicato:

- L.P. 0 → per edifici di tipo a) (altezza antincendi da 12 m a 24 m);
- L.P. 1 → per edifici di tipo b) e c) (altezza antincendi oltre 24 m a 54 m);
- L.P. 2 → per edifici di tipo d) (altezza antincendi oltre 54 m fino a 80);
- L.P. 3 → per edifici di tipo e) (altezza antincendi oltre 80 m);
- *Per gli edifici di altezza antincendi superiore a 24 m, qualora siano presenti attività ricomprese in allegato I al D.P.R. 151/2011, e comunicanti con l'edificio stesso ma ad esso non pertinenti e funzionali^[1], dovrà essere adottato un livello di prestazione superiore, indipendentemente dal tipo di comunicazione.*

[1] Per attività pertinenti e funzionali all'edificio si intendono, ad esempio, impianti produzione calore, autorimesse, gruppi elettrogeni ecc..

9-bis. 3 - Misure gestionali in funzione dei L.P.

Ai fini del presente decreto, il responsabile dell'attività deve adottare quanto previsto dal corrispondente livello di prestazione:

9-bis.3.1 - L.P.0 (12 m M h < 24 m)

TABELLA 0: MISURE GESTIONALI PER IL LIVELLO DI PRESTAZIONE 0

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	<p>In condizioni ordinarie:</p> <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. <p>In condizioni d'emergenza, attuano quanto previsto nel foglio informativo;</p>

Misure da attuare in caso di incendio (nota O)

Le misure standard da attuare in caso d'incendio consistono nell'informazione agli occupanti sui comportamenti da tenere:

- 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. 15.9.2005.

Nota O: 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

9-bis.3.2 - L.P.1 (24 m < h M 54 m)

TABELLA 1: MISURE GESTIONALI PER IL LIVELLO DI PRESTAZIONE 1

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 da attuare in caso di incendio (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 (per esempio, 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 (per esempio 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)

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. Essa deve riguardare:

- 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;
- 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. 15.9.2005.

Ove presente l'impianto rivelazione automatica o manuale dell'incendio, dovranno essere previste apposite istruzioni di impiego e attivazione dell'allarme.

Nota 1: Sono fatti salvi gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, per le aree indicate al punto 3 del D.M. 246 del 16.5.1987, individuate quali luoghi di lavoro

Nota 2: 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.

9-bis.3.3 - L.P.2 (54 m < h M 80 m)

TABELLA 2: MISURE GESTIONALI PER IL LIVELLO DI PRESTAZIONE 2

COMPITI E FUNZIONI	
Responsabile dell'attività	Come per il livello di prestazione 1 ed in aggiunta: - prevede l'installazione di un impianto di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori di tipo ottico e acustico, realizzato a regola d'arte.
Occupanti	Come il livello di prestazione 1
Misure antincendio preventive	Tutti gli adempimenti del livello di prestazione 1 ed in aggiunta i seguenti: - impianto di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori di tipo ottico ed acustico.
Pianificazione dell'emergenza	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.

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

TABELLA 3: MISURE GESTIONALI PER IL LIVELLO DI PRESTAZIONE 3

COMPITI E FUNZIONI	
Responsabile dell'attività	Come per il livello di prestazione 2 ed in aggiunta: - predispone 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. 10.3.1998); - 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"> - predispone le procedure gestionali e 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 dell'emergenza	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 (per esempio portineria, reception, centralino ...). Il centro di gestione dell'emergenza deve essere fornito almeno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - informazioni necessarie alla gestione dell'emergenza (per esempio pianificazioni, planimetrie, schemi funzionali di impianti, numeri telefonici...); - centrale gestione sistema EVAC; - centrale di controllo degli impianti rilevanti ai fini antincendio, ove presenti; Il centro di gestione dell'emergenza deve essere chiaramente individuato da apposita segnaletica di sicurezza.
<i>Nota 3: Il responsabile della GSA può coincidere anche con il Responsabile dell'attività.</i>	