



[Sicurezza antincendio condomini, in vigore le nuove regole](#)

Dal 6 maggio 2019 in vigore le nuove regole per la sicurezza antincendio dei condomini di nuova costruzione. Le principali novità: la normativa varia in base all'altezza degli edifici

A partire **dal 6 maggio i condomini** di altezza antincendio pari o superiore a 12 metri devono seguire nuove regole ai fini della **sicurezza antincendio**.

E' stato, infatti, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 30 del 5 febbraio 2019 il **decreto 25 gennaio 2019**, contenente: *Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione.*

Il provvedimento va a modificare, quindi, quanto previsto dal vecchio dm 16 maggio 1987, n. 246/1987 (in particolare l'Allegato 1) ed introduce i nuovi requisiti a cui devono rispondere le facciate dei condomini, al fine di prevenire la propagazione del fuoco.

Ricordiamo che il [dm 246/1987](#) fissava i criteri di sicurezza antincendio da applicare agli edifici di civile abitazione di altezza antincendi **superiore a 12 metri**. Gli edifici civili con **altezza antincendi superiore a 24 m**, invece, devono essere progettati in modo da consentire una rapida e sicura evacuazione in caso d'incendio ed essere conformi sempre a quanto riportato nel dm 246/1987, laddove per "**altezza antincendi**" non si intende l'altezza dell'edificio, ma un parametro di rischio, ossia:

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.

Decreto 25 gennaio 2019

Ambito di applicazione

Le disposizioni contenute nel decreto 25 gennaio 2019, in vigore dal 6 maggio 2019 riguarda **sia gli edifici di nuova costruzione, sia quelli esistenti**.

In particolare, le nuove regole entrano in vigore il 6 maggio 2019 per le nuove costruzioni; mentre per gli edifici esistenti bisognerà dunque adeguarsi entro:

- 1 anno (maggio 2020) per l'adozione delle disposizioni antincendio e di quelle che possano garantire l'esodo in caso di incendio in totale sicurezza
- 2 anni (maggio 2021) per l'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza.

Per interventi di rifacimento delle facciate, ad esempio la realizzazione di un cappotto termico o di una facciata ventilata, le nuove norme devono essere osservate dal 6 maggio stesso.

Requisiti sicurezza antincendio delle facciate

Il decreto contiene prescrizioni volte ad ostacolare la propagazione di un eventuale incendio **attraverso le facciate**, elementi sensibili dal punto di vista della sicurezza incendio.

I requisiti di sicurezza antincendio delle facciate sono valutati avendo come obiettivi quelli di:

- 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
- 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)
- 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.

Viene, inoltre, chiarito che le nuove disposizioni progettuali **si applicano a:**

- edifici di civile abitazione di nuova realizzazione

- edifici esistenti oggetti di interventi successivi alla data di entrata in vigore del decreto comportanti la realizzazione o il rifacimento delle facciate per una superficie **superiore al 50% della superficie complessiva** delle facciate

Non si applicano, invece a:

- edifici di civile abitazione per i quali alla data di entrata in vigore del decreto siano stati pianificati o siano in corso lavori di rifacimento delle facciate sulla base di un progetto approvato dal competente Comando dei Vigili del Fuoco, ossia che all'entrata in vigore del regolamento risulteranno già autorizzati dalle competenti autorità

Tempi di attuazione

Il decreto contenente nuove regole di prevenzione incendi per i condomini entrerà in vigore 90 giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta: ossia il **6 maggio 2019**.

Tuttavia, viene indicato un **periodo transitorio** di attuazione delle misure **per gli edifici esistenti** alla data di entrata in vigore del decreto:

- **2 anni** di tempo per ottemperare alle disposizioni che riguardano l'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza
- **1 anno** di tempo per mettere in atto le restanti disposizioni

Allegato 1

Parte integrante del decreto è l'Allegato 1, contenente modifiche alle norme tecniche del dm 246/1987. In particolare, viene aggiunto l'art. 9 e 9 bis.

Art. 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'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151.

9-bis. – Gestione della sicurezza antincendio

Nel nuovo art. 9-bis. vengono fornite alcune definizioni (EVAC, GSA, Misure antincendio preventive, L.P., h) e, in particolare, l'attribuzione dei Livelli di prestazione (L.P.):

livello di prestazione 0, per gli edifici con altezza antincendi: $12\text{ m} \leq h < 24\text{ m}$

livello di prestazione 1, per gli edifici con altezza antincendi: $24\text{ m} < h \leq 54\text{ m}$

livello di prestazione 2, per gli edifici con altezza antincendi: $24\text{ m} < h \leq 54\text{ m}$

livello di prestazione 3, per gli edifici con altezza antincendi: $54\text{ m} < h \leq 80\text{ m}$

Misure gestionali in funzione dei L.P.

il provvedimento individua le nuove misure calibrate **in funzione dell'altezza degli edifici**: obblighi più severi per gli edifici più alti, misure molto semplici per gli edifici più bassi (fino a 24 metri).

Di seguito una sintesi delle misure gestionali in funzione dei 4 livelli di prestazione.

Livello di prestazione 0

In riferimento agli edifici con altezza tra i 12 e i 24 m, è necessario semplicemente individuare i comportamenti e le azioni corretti da tenere non solo in caso di emergenza, ma anche quotidianamente, per non alterare le condizioni di sicurezza. Tutti gli occupanti devono conoscere tali azioni e, all'occorrenza, essere in grado di applicarle.

Compiti e funzioni del responsabile dell'attività:

- identifica le misure standard da attuare in caso d'incendio
- fornisce informazione agli occupanti sulle misure da attuare in caso di 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 dei sistemi, dispositivi, attrezzature e delle altre misure antincendio adottate, effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione

Compiti e funzioni dell'occupante in condizioni ordinarie:

- osserva le indicazioni sui divieti e precauzioni riportati nel foglio informativo
- non altera la fruibilità delle vie d'esodo e l'efficacia delle misure di protezione attiva e passiva

Compiti e funzioni dell'occupante in condizioni d'emergenza, le misure standard 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 dm 15 settembre 2005

Livello di prestazione 1

Per gli edifici tra i 24 e i 54 m, la pianificazione dell'emergenza deve essere predisposta, comunicata e verificata. Tra le misure preventive da applicare vi è anche la valutazione dei rischi di incendio in caso di modifiche alle strutture, alle finiture, al rivestimento delle facciate, all'isolamento termico e acustico degli impianti.

Livello di prestazione 2

In caso di edifici tra i 54 e gli 80 m, oltre agli adempimenti del livello precedente, vi è l'obbligo di installazione di un impianto di segnalazione manuale e di allarme incendio con indicatori di tipo

ottico e acustico, dei quali bisogna tener conto nella pianificazione dell'emergenza, che deve prevedere le procedure di attivazione e di diffusione dell'allarme.

Livello di prestazione 3

Infine, per gli edifici oltre gli 80 m si prevede, in aggiunta alle indicazioni del livello di prestazione 2, occorre anche che il responsabile dell'attività:

- designi il Responsabile della gestione della sicurezza antincendio
- designi il Coordinatore dell'emergenza, in possesso di un attestato di idoneità tecnica
- predisponga un centro di gestione, localizzato anche presso la portineria, che deve essere dotato delle centrali per la gestione di impianti antincendio e del sistema di allarme vocale e servirà per il coordinamento delle operazioni da svolgere in condizioni di emergenza

Responsabile della gestione della sicurezza antincendio

In particolare, il Responsabile della gestione della sicurezza antincendio pianifica e organizza le attività della gestione sicurezza antincendio, ossia:

- predisporre le procedure gestionali ed operative, relative alle misure antincendio preventive
- aggiorna la pianificazione dell'emergenza
- 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

Il coordinatore dell'emergenza sovrintende all'attuazione della pianificazione di emergenza e delle misure di evacuazione previste e si interfaccia con i responsabili delle squadre dei soccorritori.