



La Sicurezza Antincendio nei Condomini: Guida Operativa e Riferimenti Normativi

La gestione della sicurezza antincendio condominiale richiede una conoscenza approfondita dell'evoluzione normativa per individuare i corretti adempimenti tecnici, amministrativi e gestionali.

Quadro Normativo di Riferimento

- **D.M. 16 maggio 1987 n. 246**, contenente le norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione.
- **D.M. 25 gennaio 2019**, che ha integrato la disciplina del 1987 introducendo la Gestione della Sicurezza Antincendio (GSA), i livelli di prestazione e i requisiti per le facciate.
- **D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151**, che classifica nell'**Attività 77** dell'Allegato I gli edifici civili con altezza antincendio superiore a 24 metri.
- **D.M. 19 maggio 2022**, che ha inserito nel Codice di prevenzione incendi il capitolo **RTV V.14** ("Edifici di civile abitazione").
- **D.M. 30 marzo 2022**, che stabilisce la **RTV V.13** ("Chiusure d'ambito degli edifici civili").

La Determinazione dell'Altezza Antincendio

Il parametro fondamentale da cui parte ogni analisi tecnica è l'**altezza antincendio dell'edificio**. Tale valore non coincide con l'altezza geometrica complessiva del fabbricato, ma è definito come il **dislivello massimo tra il livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile o agibile e il livello del piano esterno più basso**.

In base a questa quota, il quadro normativo individua differenti regimi applicativi:

- **Altezza inferiore a 12 m:** il **D.M. 16/05/1987 n. 246** non si applica per soglia, a meno che nel fabbricato non siano presenti altre attività autonome soggette al **D.P.R. 151/2011** (come autorimesse o centrali termiche).
- **Altezza compresa tra 12 m e 24 m:** l'edificio ricade nel campo di applicazione del D.M. 246/1987 e del **D.M. 25/01/2019**, corrispondendo al livello di prestazione gestionale **LP0**.
- **Altezza superiore a 24 m:** il condominio è classificato come **Attività 77** ai sensi dell'Allegato I al D.P.R. 151/2011 ed è soggetto ai procedimenti formali di prevenzione incendi presso il Comando dei Vigili del Fuoco.

Procedimenti Amministrativi per l'Attività 77 (D.P.R. 151/2011)

Per i condomini con altezza antincendio superiore a 24 metri, l'iter amministrativo varia in funzione della categoria di rischio:

- **Categoria A (oltre 24 m e fino a 32 m):** non è prevista la valutazione preventiva del progetto. Il tecnico abilitato presenta direttamente la **SCIA antincendio**, corredata dall'asseverazione e dagli allegati tecnici.
- **Categoria B (oltre 32 m e fino a 54 m):** occorre presentare l'istanza di **valutazione del progetto** ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 151/2011. Ottenuto il parere favorevole, si realizzano i lavori e si deposita la SCIA prima dell'esercizio dell'attività.
- **Categoria C (oltre 54 m):** richiede la valutazione preventiva del progetto e la successiva SCIA. Segue il **sopralluogo obbligatorio** del Comando entro 60 giorni, a valle del quale viene rilasciato il **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)** entro 15 giorni dall'esito positivo.

La SCIA deve essere corredata da asseverazione del tecnico, relazione ed elaborati tecnici, certificazioni di resistenza al fuoco, dichiarazioni/certificazioni degli impianti e ricevuta di pagamento. Per le categorie B e C va allegata anche la documentazione che attesta la conformità delle opere al progetto approvato.

Un elemento di attenzione per il professionista riguarda l'attestazione di **rinnovo periodico della conformità antincendio**: per l'Attività 77 la cadenza è **decennale**, costituendo un'eccezione rispetto alla periodicità quinquennale ordinaria.

Livelli di Prestazione Gestionale (GSA ex D.M. 25/01/2019)

Il D.M. 25/01/2019 ha modificato la disciplina del 1987 introducendo quattro livelli gestionali (da LP0 a LP3) con adempimenti crescenti in base all'altezza:

- **LP0 ($12\text{ m} \leq h < 24\text{ m}$):** comporta la predisposizione e l'esposizione di un **foglio informativo** per gli occupanti, l'indicazione delle norme di esodo, il divieto di utilizzo degli ascensori ordinari in caso di incendio (salvo ascensori antincendio ex D.M. 15/09/2005) e il mantenimento in efficienza delle misure antincendio.
- **LP1 ($24\text{ m} < h \leq 54\text{ m}$):** richiede l'adozione della **Pianificazione dell'Emergenza**, la predisposizione del **registro dei controlli**, l'informazione agli occupanti e la gestione continuativa delle misure preventive.
- **LP2 ($54\text{ m} < h \leq 80\text{ m}$):** oltre ai requisiti LP1, impone la presenza di un **impianto manuale di segnalazione d'allarme incendio** con indicatori ottici e acustici.
- **LP3 ($h > 80\text{ m}$):** integra il livello LP2 prevedendo una struttura organizzativa complessa composta dal **Responsabile della Gestione della Sicurezza Antincendio**, dal **Coordinatore dell'emergenza** e dall'allestimento di un **Centro di gestione dell'emergenza**.

Il Codice di Prevenzione Incendi: RTV V.14 e Requisiti delle Facciate (RTV V.13)

Per gli edifici con altezza antincendio oltre i 24 metri, in alternativa al D.M. 246/1987 + D.M. 25/01/2019, è possibile applicare la **RTV V.14** (Edifici di civile abitazione).

Particolare rilievo professionale assumono gli interventi di riqualificazione energetica sulle facciate. Il D.M. 25/01/2019 e la **RTV V.13** (D.M. 30/03/2022 - Chiusure d'ambito) stabiliscono che per i nuovi edifici o per ristrutturazioni che interessano oltre il **50% della superficie complessiva della facciata**, occorre valutare la reazione al fuoco di cappotti e isolanti per prevenire la propagazione del fuoco, limitare la caduta di detriti e proteggere l'esodo degli occupanti.

I soggetti responsabili sono i seguenti:

- **Amministratore del condominio:** organizza la gestione, affida controlli e manutenzioni, aggiorna il registro dei controlli e la pianificazione d'emergenza e conserva la documentazione.
- **Professionista antincendio:** valuta il rischio, individua la normativa applicabile e progetta gli adeguamenti.
- **Impresa manutentrice:** esegue verifiche e manutenzioni secondo le norme tecniche.
- **Condòmini e occupanti:** rispettano divieti e procedure, non ostruiscono le vie d'esodo e segnalano anomalie.

Fasi operative per verificare la conformità dell'edificio:

- Misurazione dell'altezza antincendio dell'edificio.
- Verifica dell'assoggettabilità all'Attività 77 del D.P.R. 151/2011.
- Censimento di altre attività autonome soggette presenti (autorimesse, centrali termiche).
- Individuazione del livello LP0-LP3 o applicazione della RTV V.14.
- Controllo della validità della SCIA e del rispetto del rinnovo decennale.
- Verifica della fruibilità delle vie d'esodo e dello stato delle compartimentazioni.
- Predisposizione e aggiornamento del registro dei controlli e pianificazione dell'emergenza.
- Rivalutazione della sicurezza prima di interventi su facciate, cappotti o nuovi impianti

Pur in assenza dell'iscrizione negli elenchi del Ministero dell'Interno ex L. 818/84, il geometra si configura come una figura di supporto tecnico-operativo strategica per la committenza condominiale. Il suo contributo risulta determinante nel tradurre le prescrizioni del professionista antincendio abilitato in attività di due diligence documentale, pianificazione manutentiva e direzione dei lavori di adeguamento, garantendo la conformità e la sicurezza del patrimonio immobiliare.

a cura della **Commissione Comunicazione**