

PREVENZIONE INCENDI: DISPOSIZIONI PER L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Il nuovo D.P.R. 151/2011 regola i nuovi procedimenti relativi alla prevenzione incendi e introduce importanti modifiche che interessano anche condomini residenziali, incluse le autorimesse e le centrali termiche di loro pertinenza. Tali modifiche riguardano sia i criteri di classificazione di questi edifici, sia i procedimenti necessari per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività antincendio (SCIA antincendio).

Con l'entrata in vigore del nuovo D.P.R. 151/2011 anche per i fabbricati ad uso civile sono state introdotte importanti modifiche dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi.

Le modifiche introdotte, non alterano le regole tecniche a cui gli edifici devono sottostare, di conseguenza, neppure le opere di adeguamento necessarie; Introducono nuovi criteri procedurali per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività antincendio (SCIA antincendio) che sostituisce l'ormai superato Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.).

Il D.P.R. 151/2011, inoltre, fissa entro un anno dalla sua entrata in vigore il termine ultimo per la regolarizzazione dei fabbricati esistenti che non risultano ancora in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi.

Tutti i **condomini già in possesso di Parere di Conformità Antincendio** ma, che alla data di entrata in vigore del D.P.R.151/2011 non risultano ancora in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi sono tenuti a portare a compimento la pratica attraverso l'attuazione dei progetti precedentemente approvati e presentando, in sostituzione della ormai superata richiesta di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, SCIA antincendio ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 151/2011.

Tutti i **condomini già in possesso del regolare Certificato di Prevenzione Incendi** in corso di validità alla scadenza del periodo di validità del certificato devono presentare "richiesta di rinnovo della conformità antincendio" (ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 151/2011) attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività antincendio (SCIA antincendio).

In maniera analoga a quanto avveniva per i Certificati di Prevenzione Incendi, anche le SCIA antincendio devono essere rinnovate. Il periodo di validità delle SCIA antincendio varia secondo il seguente criterio:

- Per le Centrali Termiche (attività 74 del D.P.R 151/2011, ex attività 91 del D.M 16 febbraio 1982) la validità viene estesa da 3 a 5 anni;
- Per le autorimesse (attività 75 del D.P.R. 151/2011, ex attività 92 del D.M. 16 febbraio 1982) la validità viene estesa da 3 a 5 anni;
- Per i fabbricati destinati a civile abitazione con altezza antincendio maggiore di 24 m (attività 77 del DPR 151/2011, ex attività 94 e 95 del D.M. 16 febbraio 1982) la validità viene estesa da 6 a 10 anni.

In grossi complessi, sovente avviene che esistono anche alcune delle **altre attività (supermercati, negozi di vernici, officine, autorimesse commerciali, scuole, alberghi, ecc.)**. In questo caso, ferma restando la responsabilità dell'amministratore per le parti comuni nei riguardi della Prevenzione Incendi, **l'obbligo di uniformarsi alle norme e procedure di sicurezza per le altre attività compete direttamente ai titolari di dette attività.**

In conclusione quindi, in un medesimo fabbricato, sia pur in zone e volumi apparentemente separati in conformità alle norme di sicurezza, è possibile la coesistenza di più attività, ognuna con la sua SCIA. Le specifiche attività, poiché inserite nel complesso residenziale potrebbero, in caso di incendio, esplosioni, etc. e se non in regola con le norme di sicurezza, determinare, anche indirettamente, conseguenze negative per l'incolumità delle persone dell'immobile e per le strutture dell'immobile stesso.

Pertanto l'amministratore, pur non essendo responsabile dell'eventuale cattiva gestione della sicurezza in dette attività, deve vigilare affinché i responsabili delle varie attività siano sempre in possesso di SCIA valida.

Nei casi in cui emergano sospetti o dubbi sulla corretta gestione della sicurezza non eliminabili attraverso un diretto confronto con i titolari delle attività, l'amministratore può rivolgersi ai Vigili del Fuoco.