



STUDIO QUATTRINI Sas

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
E CENTRO RACCOLTA CAF
Via Balducci, 1
20158 Milano

Prevenzione antincendio nei condomini: tutto sulle nuove misure antincendio previste dal DM 25 gennaio 2019

Il Decreto Ministeriale del 25 Gennaio 2019, entrato ufficialmente in vigore il 6 Maggio 2019, va in sostanza a sostituire ed integrare l'articolo 9 di un precedente decreto (DM 246 del 16 Maggio 1987) e riguarda la "Gestione della sicurezza antincendio" degli edifici di civile abitazione con altezza antincendi superiore ai 12 mt.

Riassumo di seguito in 5 punti fondamentali il contenuto del DM.

Il punto 5, per completezza di informazione, non può essere riassunto in quanto contiene il dettaglio delle misure da attuare nei vari casi.

1. Quali edifici sono interessati dal DM?

Il DM riguarda sia gli edifici di nuova realizzazione che quelli esistenti alla data di entrata in vigore del decreto e prevede diversi "Livelli di prestazione" in base all'altezza antincendi.

2. Quanti e quali sono i livelli di prestazione previsti dal DM?

- 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)

3. A partire da quale data è obbligatorio applicare il DM?

1. 6 Maggio 2019 per TUTTI gli edifici di nuova realizzazione
2. 6 Maggio 2020 per TUTTI gli edifici esistenti
3. 6 Maggio 2021 per le disposizioni riguardanti l'installazione degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza (solo per edifici con L.P. 3)

4. Cos'altro prevede il DM?

Il DM prevede l'introduzione di una serie di requisiti per le facciate degli edifici, allo scopo di limitare gli incendi, la loro propagazione, pericoli per l'esodo in sicurezza degli occupanti e per le squadre di soccorso. Tali disposizioni si applicano agli edifici di nuova realizzazione e a quelli esistenti che dovessero essere oggetto di rifacimento delle facciate per una superficie superiore al 50% della superficie complessiva delle facciate stesse.



STUDIO QUATTRINI Sas

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
E CENTRO RACCOLTA CAF
Via Balducci, 1
20158 Milano

5. Quali sono gli adempimenti da attuare?

Il DM prevede una diversificazione in base ai diversi L.P. (Livelli di prestazione) degli edifici, e precisamente:

L.P.O (12 m ≤ h < 24 m)	
	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>



STUDIO QUATTRINI Sas

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
E CENTRO RACCOLTA CAF
Via Balducci, 1
20158 Milano

Misure da attuare in caso d'incendio (Nota 0)	<p>Le misure standard da attuare in caso d'incendio consistono nell'informazione agli occupanti sui comportamenti da tenere:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 settembre 2005;
<p>Nota 0: 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.</p>	

L.P.1 (24 m < h ≤ 54 m)	
	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;



STUDIO QUATTRINI Sas

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
E CENTRO RACCOLTA CAF
Via Balducci, 1
20158 Milano

	<ul style="list-style-type: none">- 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; In condizioni d'emergenza, attuano quanto previsto nella pianificazione di emergenza, in particolare:- attuano le procedure di allarme e comunicazioni; x attuano l'evacuazione secondo le procedure della pianificazione di emergenza;
Misure da attuare in caso d'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 (es. 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, ...);



STUDIO QUATTRINI Sas

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
E CENTRO RACCOLTA CAF
Via Balducci, 1
20158 Milano

	<ul style="list-style-type: none">- gestione dei lavori di manutenzione, e valutazione delle sorgenti di rischio aggiuntive, in particolare: operazioni pericolose (es. 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)	<p>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.</p> <p>Essa deve riguardare:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 settembre 2005;- Ove presente l'impianto rivelazione automatica o manuale dell'incendio, dovranno essere previste apposite istruzioni di impiego e attivazione dell'allarme.
<p>Nota 1: Sono fatti salvi gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, per le aree indicate al punto 3 del D.M. 16 maggio 1987 n. 246, individuate quali luoghi di lavoro;</p> <p>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.</p>	



STUDIO QUATTRINI Sas

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
E CENTRO RACCOLTA CAF
Via Balducci, 1
20158 Milano

L.P.2 (54 m < h ≤ 80 m)	
	Compiti e funzioni
Responsabile dell'attività	Come per il livello di prestazione 1 ed in aggiunta: <ul style="list-style-type: none">- Prevede l'installazione di un impianto di segnalazione manuale di allarme incendio con indicatori di tipo ottico ed acustico, realizzato a regola d'arte;
Occupanti	Come per il livello di prestazione 1
Misure antincendio preventive	Tutti gli adempimenti del livello di prestazione 1 ed in aggiunta i seguenti: <ul style="list-style-type: none">- 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;

L.P.3 (oltre 80 m)	
	Compiti e funzioni
Responsabile dell'attività	Come per il livello di prestazione 2 ed in aggiunta: <ul style="list-style-type: none">- 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 marzo 1998);- prevede l'installazione di un impianto EVAC a regola d'arte;



STUDIO QUATTRINI Sas

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
E CENTRO RACCOLTA CAF
Via Balducci, 1
20158 Milano

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 ed 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 d'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;



STUDIO QUATTRINI Sas

AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI
E CENTRO RACCOLTA CAF
Via Balducci, 1
20158 Milano

Centro di gestione dell'emergenza

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 (es. portineria, reception, centralino, ...).

Il centro di gestione dell'emergenza deve essere fornito almeno di:

- informazioni necessarie alla gestione dell'emergenza (es. 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.

Nota 3: Il responsabile della GSA può coincidere anche con il Responsabile dell'attività

In base a quanto sopra indicato, ciascun edificio deve essere sottoposto ad una valutazione specifica da parte di uno specialista in materia di prevenzione incendi, il quale dovrà redigere una relazione indicante le misure necessarie da adottare per il corretto e completo recepimento del DM.