

ORDINE DEI PERITI INDUSTRIALI DI VENEZIA



Requisiti di sicurezza antincendio nelle locazioni turistiche e affitti brevi

Per. Ind. Maurizio Florian

MINISTERO DELL'INTERNO DM 09 aprile 1994 (Gazz. Uff., 20 maggio, n.116).

REGOLA TECNICA DI PREVENZIONE INCENDI
per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere.

Titolo I – Generalità

1. Oggetto

La presente regola tecnica di prevenzione incendi, emanata allo scopo di tutelare l'incolumità delle persone e salvaguardare i beni contro i rischi dell'incendio, ha per oggetto i criteri di sicurezza da applicarsi agli edifici ed ai locali adibiti ad attività ricettive turistico-alberghiere, definiti dall'art. 6 della legge n. 217 del 17 maggio 1983 (Gazzetta Ufficiale n. 141 del 25 maggio 1983) e come di seguito elencate:

- a) alberghi;
- b) motel;
- c) villaggi-albergo;
- d) villaggi turistici;
- e) esercizi di affittacamere;
- f) case ed appartamenti per vacanze;
- g) alloggi agrituristici;
- h) ostelli per la gioventù;
- i) residenze turistico-alberghiere;
- l) rifugi alpini.

DM 03/08/2015 coordinato completo

N.	ATTIVITÀ (DPR 151/2011)	CATEGORIA		
		A	B	C
66	<u>Alberghi, pensioni, motel, villaggi albergo, residenze turistico – alberghiere, studentati, villaggi turistici, alloggi agrituristici, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bed & breakfast, dormitori, case per ferie, con oltre 25 posti-letto;</u> <u>Strutture turistico-ricettive nell'aria aperta (campeggi, villaggi-turistici, ecc.) con capacità ricettiva superiore a 400 persone.</u>	Fino a 50 posti letto	– Oltre 50 posti letto fino a 100 posti letto;- Strutture turistico-ricettive nell'aria aperta (campeggi, villaggi-turistici, ecc.)	Oltre 100 posti letto
Equiparazione con le attività di cui all'allegato ex DM 16/02/82				
84	Alberghi, pensioni, motels, dormitori e simili con oltre 25 posti-letto.			
Principali differenze fra le attività di equiparazione La nuova attività introduce, fra quelle soggette ai controlli di prevenzione incendi: a) le residenze turistico-alberghiere, gli studentati, i villaggi turistici, gli alloggi agrituristici, gli ostelli per la gioventù, i rifugi alpini, i bed & breakfast e le case per ferie (molte di esse erano state precedentemente escluse, anche con chiarimenti) con oltre 25 posti-letto; b) le strutture turistico-ricettive nell'aria aperta (campeggi, villaggi-turistici, ecc.) con capacità ricettiva superiore a 400 persone.				

2. Campo di applicazione.

Le presenti disposizioni si applicano agli edifici ed ai locali di cui al precedente punto, esistenti e di nuova costruzione

3. Classificazione.

Le attività di cui al punto 1, in relazione alla capacità ricettiva (numero di posti letto a disposizione degli ospiti) dell'edificio e/o dei locali facenti parte di una unità immobiliare, si distinguono in:

a) attività con capienza superiore a 25 posti letto, alle quali si applicano le prescrizioni di cui al Titolo II;

b) attività con capienza sino a 25 posti letto, alle quali si applicano le prescrizioni di cui al Titolo III.

Ai rifugi alpini, si applicano le prescrizioni di cui al Titolo IV.

Titolo III

Disposizioni relative alle attività ricettive **con capacità non superiore a 25 posti letto**

22. Generalità.

- Le strutture orizzontali e verticali devono avere resistenza al fuoco non inferiore a REI 30.
- Gli impianti devono essere realizzati a regola d'arte.
- Deve essere assicurato per ogni eventuale caso di emergenza il sicuro esodo degli occupanti.
- Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nei punti 11.2, 13, 14 e 17.

omissis.....

11.2. Estintori.

Tutte le attività ricettive devono essere dotate di un adeguato numero di estintori portatili. Nelle more della emanazione di una apposita norma armonizzata, gli estintori devono essere di tipo approvato dal Ministero dell'interno ai sensi del decreto ministeriale 20 dicembre 1982 (Gazzetta Ufficiale n. 19 del 20 gennaio 1983) e successive modificazioni. Gli estintori devono essere distribuiti in modo uniforme nell'area da proteggere, è comunque necessario che almeno alcuni si trovino: in prossimità degli accessi; in vicinanza di aree di maggior pericolo. Gli estintori devono essere ubicati in posizione facilmente accessibile e visibile; appositi cartelli segnalatori devono facilitarne l'individuazione, anche a distanza. **Gli estintori portatili devono essere installati in ragione di uno ogni 200 m² di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.** Gli estintori portatili dovranno avere capacità estinguente non inferiore a 13 A-89 B; a protezione di aree ed impianti a rischio specifico devono essere previsti estintori di tipo idoneo. Per attività fino a venticinque posti letto è sufficiente la sola installazione di estintori.

13. Segnaletica di sicurezza.

La segnaletica di sicurezza dovrà essere conforme al decreto del Presidente della Repubblica n. 524/1982 (Gazzetta Ufficiale n. 218 del 10 agosto 1982). Inoltre, la posizione e la funzione degli spazi calmi dovrà essere adeguatamente segnalata.

14. Gestione della sicurezza.

14.1. Generalità. Il responsabile dell'attività deve provvedere affinché nel corso della gestione non vengano alterate le condizioni di sicurezza, ed in particolare che: sui sistemi di **vie di uscita** non siano collocati ostacoli (depositi, mobilio ecc.) che possano intralciare l'evacuazione delle persone riducendo la larghezza o che costituiscano rischio di propagazione dell'incendio; siano presi opportuni provvedimenti di sicurezza in occasione di situazioni particolari, quali: **manutenzioni**, risistemazioni ecc.; siano **mantenuti efficienti i mezzi e gli impianti antincendio**, siano eseguite tempestivamente le eventuali manutenzioni o sostituzioni necessarie e siano condotte periodicamente prove degli stessi con cadenze non superiori a sei mesi; siano mantenuti costantemente in **efficienza gli impianti elettrici**; in conformità a quanto previsto dalle vigenti norme; siano mantenuti costantemente in efficienza **gli impianti di ventilazione, condizionamento e riscaldamento**. In particolare, il controllo dovrà essere finalizzato alla sicurezza antincendio e deve essere prevista una prova periodica degli stessi con cadenza non superiore ad un anno. Le centrali termiche devono essere affidate a personale qualificato, in conformità a quanto previsto dalle vigenti regole tecniche.

14.2. **Chiamata servizi di soccorso**. I servizi di soccorso debbono poter essere avvertiti facilmente, con la rete telefonica. La procedura di chiamata deve essere chiaramente indicata, a fianco di qualsiasi apparecchio telefonico dal quale questa chiamata sia possibile. Nel caso della rete telefonica pubblica, il numero di chiamata dei vigili del fuoco deve essere esposto bene in vista presso l'apparecchio telefonico dell'esercizio.

17. Istruzioni di sicurezza.

17.1. Istruzioni da esporre all'ingresso. All'ingresso della struttura ricettiva devono essere esposte bene in vista precise istruzioni relative al comportamento del personale e del pubblico in caso di sinistro ed in particolare una planimetria dell'edificio per le squadre di soccorso che deve indicare la posizione: delle scale e delle vie di evacuazione; dei mezzi e degli impianti di estinzione disponibili; dei dispositivi di arresto degli impianti di distribuzione del gas e dell'elettricità; del dispositivo di arresto del sistema di ventilazione; del quadro generale del sistema di rivelazione e di allarme; degli impianti e locali che presentano un rischio speciale; degli spazi calmi.

17.2. Istruzioni da esporre a ciascun piano. A ciascun piano deve essere esposta una planimetria d'orientamento, in prossimità delle vie di esodo. La posizione e la funzione degli spazi calmi deve essere adeguatamente segnalata.

17.3. Istruzioni da esporre in ciascuna camera. In ciascuna camera precise istruzioni, esposte bene in vista, devono indicare il comportamento da tenere in caso di incendio. Oltre che in italiano, queste istruzioni devono essere redatte in alcune lingue estere, tenendo conto della provenienza della clientela abituale della struttura ricettiva. Queste istruzioni debbono essere accompagnate da una planimetria semplificata del piano, che indichi schematicamente la posizione della camera rispetto alle vie di evacuazione, alle scale ed alle uscite. Le istruzioni debbono attirare l'attenzione sul divieto di usare gli ascensori in caso di incendio.

Inoltre devono essere indicati i divieti di:

- impiegare fornelli di qualsiasi tipo per il riscaldamento di vivande, stufe ed apparecchi di riscaldamento o di illuminazione in genere a funzionamento elettrico con resistenza in vista o alimentati con combustibili solidi, liquidi o gassosi;
- tenere depositi, anche modesti, di sostanze infiammabili nei locali facenti parte del volume destinato all'attività.

Legge 191 del 15 dicembre 2023, la prevenzione incendi diventa obbligatoria

Con la legge 15 dicembre 2023, n. 191, vengono introdotte puntuali prescrizioni per gli alloggi destinati alle locazioni per finalità turistiche e brevi, che sono diventati sempre più diffusi con l'avvento del web e dei social-media, devono osservare misure di prevenzione incendi e richiedere il CIN, (Codice Identificativo Nazionale) per tutelare la sicurezza degli ospiti.

Nella legge 15 dicembre 2023, n. 191 di conversione con modificazioni, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, recante *“Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili”*, è stato **introdotto l'articolo 13-ter** concernente la *“Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale”*.

Tale articolo, che ha lo scopo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati, e soprattutto, la sicurezza del territorio per contrastare forme irregolari di ospitalità, prevede anche che siano **predisposte alcune misure di sicurezza volte alla salvaguardia degli ospiti delle unità immobiliari ad uso abitativo, destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi**, come definite dall'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

Art. 3-ter Omissis.....

7. Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto -legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, gestite nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8, sono munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

In ogni caso, tutte le unità immobiliari sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano. Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al decreto del Ministro dell'Interno 3 settembre 2021.

Riepilogando

Obblighi di sicurezza (sanzionabile)

La legge impone i seguenti requisiti di sicurezza:

- il rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.
- l'installazione di dispositivi per la rivelazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti.
- la presenza di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accettabili e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installarsi in ragione di uno ogni 200 m² di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

ULTIME NOTIZIE 1

Il Ministero del Turismo, con riferimento all'installazione dei rivelatori di gas combustibili e di monossido di carbonio negli immobili per locazioni brevi o finalità turistiche, ha chiarito che *“sono esonerati dall'obbligo di installazione i locatori di unità immobiliari non dotate di impianto a gas e rispetto alle quali sia escluso, con certezza, il rischio di rilasci incontrollati di gas combustibili o di formazione di monossido di carbonio”*

ULTIME NOTIZIE 2

Circa il quesito *"quali caratteristiche devono avere i dispositivi di rivelazione di gas combustibili e del monossido di carbonio"*? Il Ministero del Turismo, ha risposto così:

La corretta installazione dei dispositivi di rivelazione di gas combustibili e del monossido di carbonio è definita dal Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37.

In ogni caso, per buona prassi di sicurezza, tutti gli impianti, le attrezzature e gli altri sistemi di sicurezza devono essere realizzati e mantenuti in efficienza conformemente alle norme tecniche emanate dagli organismi di normazione nazionali o internazionali e alle istruzioni fornite dal fabbricante e dall'installatore. I dispositivi, inoltre devono essere dotati della funzione di segnalazione dell'allarme idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

L'installazione dei rivelatori di gas combustibili e di monossido di carbonio (CO) in **un'unità immobiliare ad uso abitativo è facoltativa**, salvo nei casi in cui trovi applicazione il DL 145/23.

(La norma CEI 64/21 suggerisce l'installazione di un rivelatore in casi particolari, anziani, disabili, difficoltà motoria, cecità ecc.)

Infatti, ai sensi del DL 145/23, le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a:

- contratti di locazione per finalità turistiche
- locazioni brevi (non superiori ai 30 giorni) ai sensi del DL 50/17.

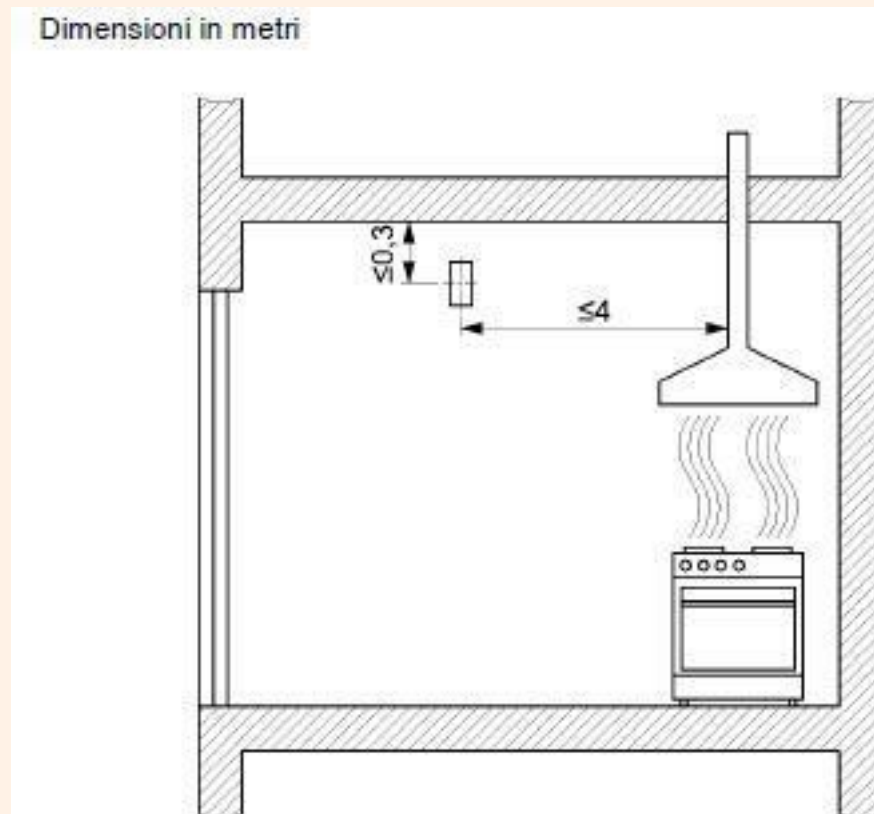
devono, tra l'altro, essere dotate di dispositivi per la rivelazione di gas e del monossido di carbonio funzionanti.

La norma UNI 11522/2024 stabilisce, per gli ambienti domestici e similari, i criteri per l'installazione e la manutenzione di questi rivelatori, per il funzionamento continuo in un'installazione fissa.

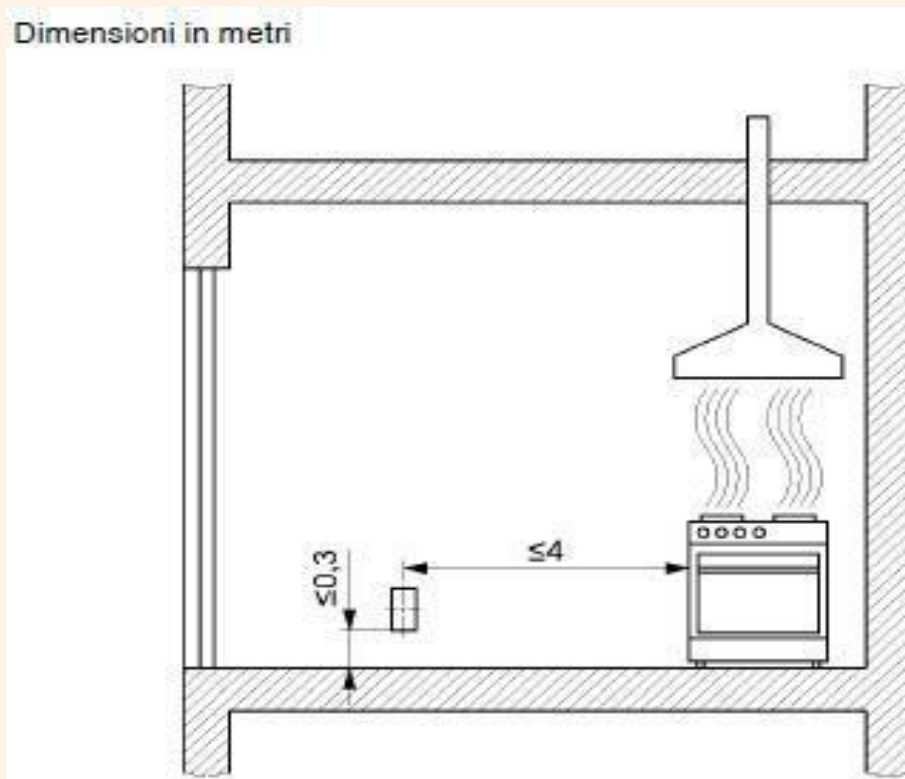
Il rivelatore di gas, per un corretto funzionamento ed evitare falsi allarmi, **non deve essere installato:**

- in uno spazio chiuso (dietro una tenda)
- direttamente sopra il lavello
- sopra o in prossimità dei fornelli
- vicino ad una porta o finestra
- vicino ad un estrattore di aria o ventilatore
- in prossimità di aperture o condotti di areazione/ventilazione
- vicino ad un condizionatore
- in luoghi polverosi
- in punti dove i movimenti dell'aria sono ostacolati da mobili o arredi
- su pareti metalliche
- in area dove la temperatura può scendere al di sotto di -10 C° o $+40\text{ C}^{\circ}$
- in locali con umidità relativa maggiore del 90%

Il gas metano è più leggero dell'aria e pertanto tende a salire e a riempire tutto il volume al di sopra del punto di dispersione. Il rivelatore, pertanto, deve essere installato al di sopra di ogni punto possibile di dispersione di gas, ad una distanza non maggiore di 4 m dall'apparecchiatura e non maggiore di 0,3 m dal soffitto.



Il gas GPL è più pesante dell'aria e pertanto tende a scendere e a riempire tutto il volume al di sotto del punto di dispersione. Il rivelatore, pertanto, deve essere installato al di sotto di ogni punto possibile di dispersione di gas, ad una distanza non maggiore di 4 m dall'apparecchiatura e non maggiore di 0,3 m dal pavimento.



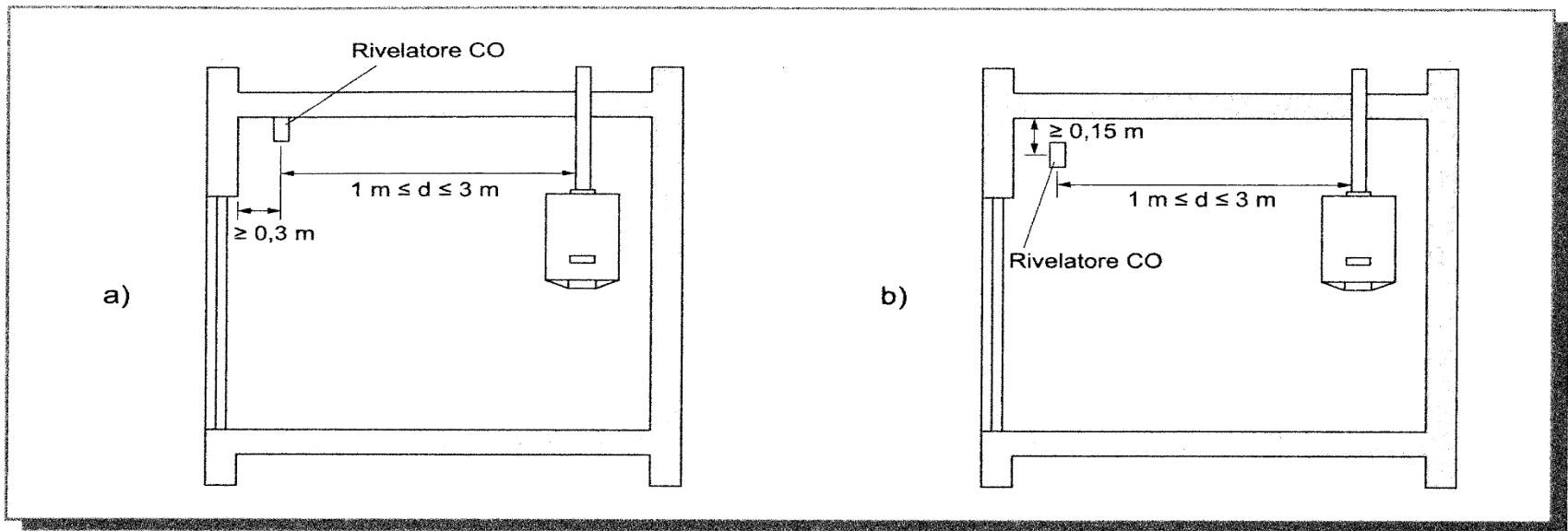
Il monossido di carbonio (CO) è un gas inodore, incolore, insapore e tossico che ha una densità molto simile a quella dell'aria, pertanto tende a miscelarsi con essa in maniera abbastanza uniforme anche in ambienti poco ventilati.

Pertanto, non tende ad occupare volumi verso l'alto o verso il basso come il metano e il GPL.

I rivelatori di monossido di carbonio devono essere posizionati nei locali in cui sono installati gli apparecchi alimentati a gas combustibile e/o nelle immediate vicinanze della zona notte e/o nei locali maggiormente frequentati.

I rivelatori di monossido di carbonio installati in locali in cui si trovano apparecchi a gas combustibile, devono essere posizionati ad una distanza orizzontale compresa tra 1 e 3 m dalla sorgente potenziale di emissione e:

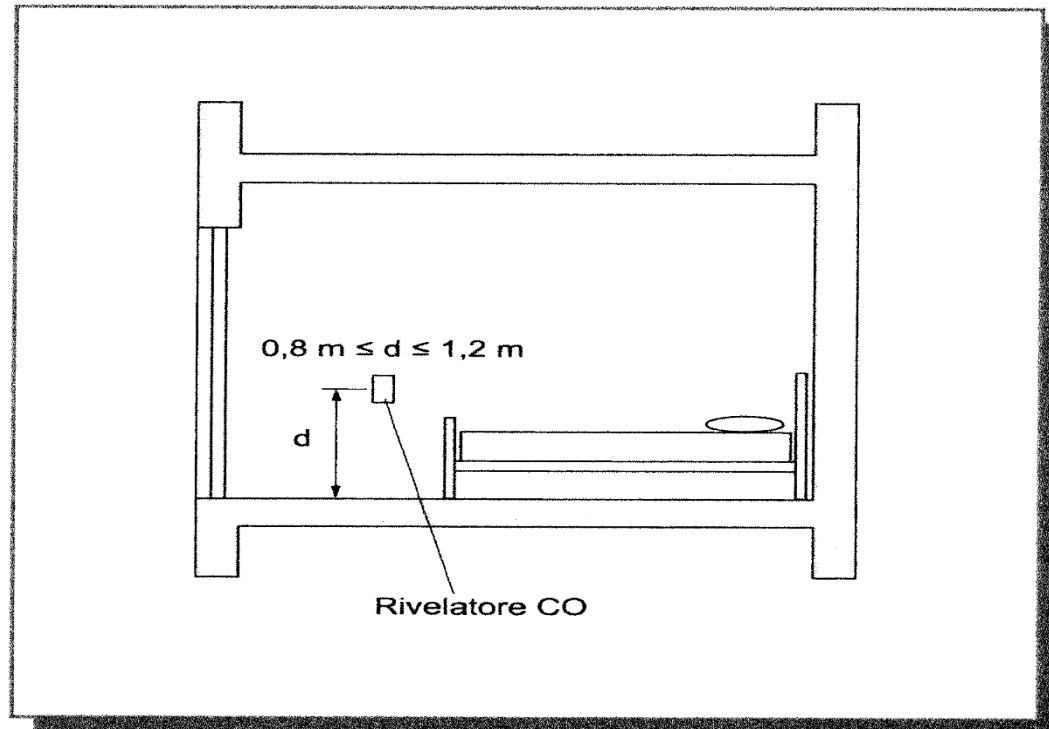
- 30 cm da qualsiasi parete, se installati a soffitto
- 15 cm dal soffitto, se installati a parete



- Installazione di un rivelatore di monossido di carbonio:

- a) a soffitto,
- b) a parete.

I rivelatori di monossido di carbonio installati nelle camere da letto, devono essere posizionati possibilmente ad una altezza compresa tra 0,8 m e 1,2 m dal pavimento e in un punto nel quale i movimenti dell'aria non siano ostacolati da mobili.



- Installazione di un rivelatore di monossido di carbonio in camera da letto.

Funzioni ausiliarie

I rivelatori di gas e monossido di carbonio, oltre alla segnalazione di **allarme visivo ed acustico**, possono essere dotati di un segnale di uscita per attivare una elettrovalvola di intercettazione, o attivare ulteriori allarmi visivi /acustici, o inviare l'allarme a distanza ■

Verifica funzionalità e manutenzione

Al termine dell'installazione è necessario verificare **la funzionalità** del rivelatore secondo le istruzioni date dal costruttore e inserite nel libretto d'uso e manutenzione.

Nell'attività di manutenzione il manutentore deve verificare:

- Il rivelatore sia dichiarato conforme alle norme tecniche di prodotto
- Non sia superata la data di scadenza riportata sul libretto d'uso
- Non risulti attiva la segnalazione di guasto tramite la spia di colore giallo accesa.

ATTENZIONE!
IN CASO DI ALLARME METANO:

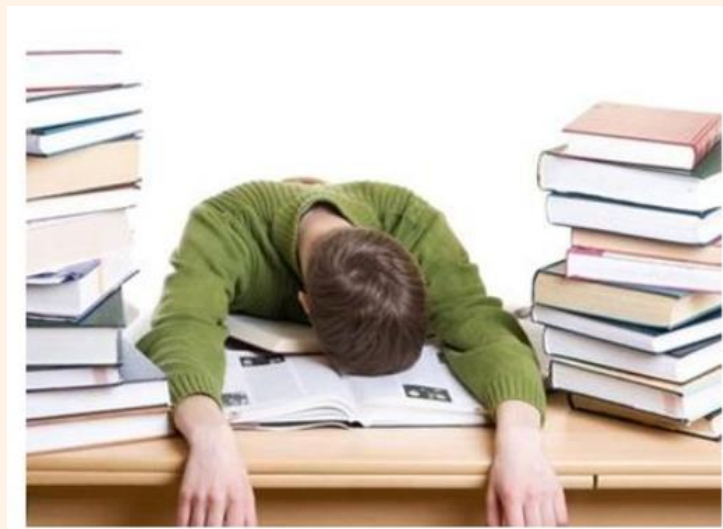
- Spegnete tutte le fiamme libere.
- Chiudete il rubinetto del contatore del gas Metano.
- Non accendete o spegnete luci; non azionate apparecchi o dispositivi alimentati elettricamente.
- Aprite porte e finestre per aumentare la ventilazione dell'ambiente.
- Se l'allarme cessa è necessario individuare la causa che l'ha provocato e provvedere di conseguenza
- Se l'allarme continua e la causa di presenza di gas Metano non è individuabile o eliminabile abbandonate l'immobile e dall'esterno, avvisare il servizio d'emergenza.
- Se l'allarme cessa ed è stata identificata ed eliminata la fuga di gas Metano (ad es. manopola del gas aperta sul piano cottura e fiamma spenta), riaprite il rubinetto principale dell'impianto solo dopo esservi assicurati della chiusura di tutti gli apparecchi a gas.

IN CASO DI ALLARME MONOSSIDO:

- Mantenete la calma e aprite immediatamente porte e finestre per aerare il locale.
- Spegnete immediatamente bruciatori a gas, stufe, camini, motori a scoppio o presunte sorgenti di Monossido di Carbonio.
- Allontanate le persone eventualmente presenti facendo loro raggiungere un posto ben ventilato (terrazzo o spazio all'aperto).
- In caso di evidenti sintomi di avvelenamento delle persone, consultate immediatamente un medico.
- Se l'allarme continua e la causa di presenza di gas non è individuabile o eliminabile abbandonate l'immobile e dall'esterno, avvisare il servizio d'emergenza.
- Qualora la causa della formazione di Monossido di Carbonio non fosse immediatamente rilevabile consultate l'installatore di fiducia.
- Non usare gli apparecchi di combustione fino a quando la causa dell'allarme non è stata individuata e risolta.

- **IMPORTANTE:** Non utilizzate l'apparecchio come strumento per la ricerca di guasti nell'impianto.
- Non scollegate l'apparecchio dalla rete quando l'allarme è in atto.
- Una corretta manutenzione degli apparecchi a gas o comunque destinati alla combustione degli impianti può prevenire la formazione di monossido

GRAZIE PER L'ATTENZIONE



RIASSUMENDO

- ESTINTORI
- IMPIANTO ELETTRICO
- IMPIANTO DEL GAS
- SEGNALETICA DI SICUREZZA
- LUCE DI EMERGENZA
- RIVELATORI DI GAS E MONOSSIDO DI CARBONIO (dove serve)
- MANUTENZIONE/CONTROLLI PERIODICI