



***PROFILI DI RESPONSABILITA'
DELL'AMMINISTRATORE di
CONDOMINIO***

IN MATERIA DI NORMATIVA ANTINCENDIO

SAFOA – Creiamo Eccellenze

Avv. Giorgia Franco

Avvocata del Foro di Milano

Formazione

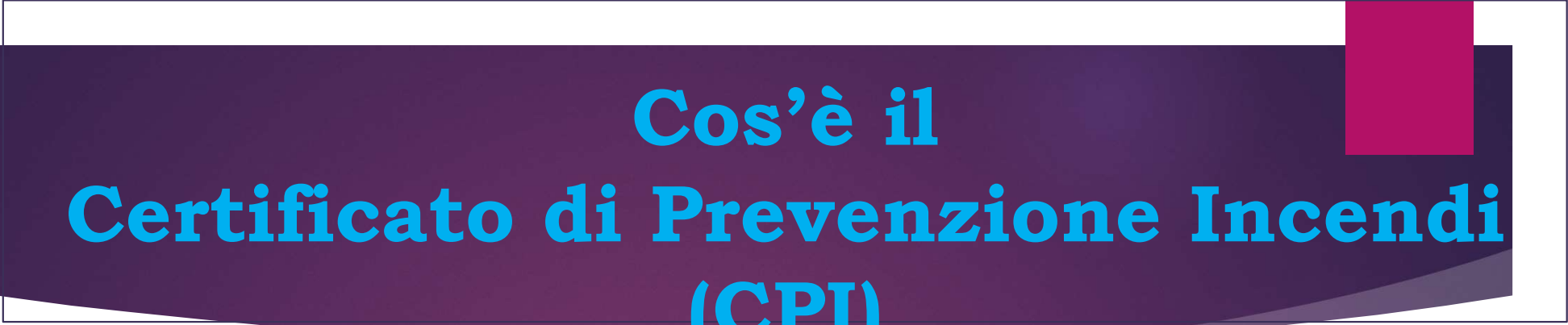
26 gennaio 2024

La normativa antincendio risponde ad una ESIGENZA DI SICUREZZA

Obblighi di verifica circa l'esistenza del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) e/o richiesta di suo aggiornamento, ovvero presentazione di nuova richiesta di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Obblighi di:

- i) manutenzione apparecchiature,
- ii) controllo del corretto funzionamento delle stesse;
- iii) Informazione ai condomini delle procedure da adottarsi in caso di evento incendiario.



Cos'è il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)

Il CPI è un documento fondamentale che attesta il rispetto da parte del condominio di tutte le disposizioni per

PREVENIRE ed **AFFRONTARE**

situazioni di rischio in caso d'**incendio**.

Si tratta di un documento che viene rilasciato direttamente
dai Vigili del Fuoco.

Cos'è la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)?

La SCIA antincendio è un documento che il privato presenta al Comando dei Vigili del Fuoco territorialmente competenti, insieme alla documentazione che comprova il rispetto della normativa antincendio.

(introdotta dal DPR 151/2011)

CPI e SCIA

La SCIA antincendio viene presentata con riferimento alle attività per loro natura qualificate **a basso o medio rischio incendiario**, che non necessitano quindi di un controllo preventivo.

Il CPI è richiesto per quelle attività qualificate ad **alto rischio di incendio**, che, per tale motivo, necessitano di un controllo diretto da parte dei Vigili del Fuoco (si tratta dunque di un provvedimento amministrativo di tipo autorizzativo)

Quando scatta l'obbligo di chiedere la SCIA?

Testo di riferimento è il DPR 151/2011 che individua le attività soggette ai controlli tra cui:

- attività 77 / allegato 1 – **edifici con altezza superiore a 24 metri** (vi rientrano gli edifici condominiali)
- attività 75 / allegato 1 – **autorimesse pubbliche e private con superficie superiore a 300 metri quadrati** (vi rientrano le autorimesse condominiali)
- attività 74 / allegato 1 – **impianti per la produzione di calore con potenza superiore a 116KW** (vi rientrano le caldaie condominiali)

Quali obblighi di prevenzione vertono in capo all'amministratore di condominio?

Obblighi di:

- i) manutenzione apparecchiature,
- ii) controllo del corretto funzionamento delle stesse;
- iii) Informazione ai condomini delle procedure da adottarsi in caso di evento incendiario

A quali presidi/strumenti bisogna avere riguardo quando si parla di misure antincendio?

1 - Illuminazione di emergenza

(presenza e funzionamento)

2 - Accesso alle vie di fuga

(libere da ostacoli/ben segnalate)

3 - Segnalazione antincendio

(indicazione uscite di emergenza/estintori)

4 - Apparecchiature antincendio

(presenza e manutenzione estintori/idranti)

5 - Procedure di evacuazione

(stabilite e comunicate ai residenti)

Durata del certificato SCIA

Art. 5 DPR 151/2011

1. La richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio che, **ogni cinque anni**, il titolare delle attività di cui all'Allegato I del presente regolamento è tenuto ad inviare al Comando, è effettuata tramite una dichiarazione attestante l'assenza di variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio corredata dalla documentazione prevista dal decreto di cui all'articolo 2, comma 7. Il Comando rilascia contestuale ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione.

2. Per le attività di cui ai numeri 6, 7, 8, 64, 71, 72 e **77** (ossia, edifici con altezza superiore a 24 metri) dell'Allegato I, la cadenza quinquennale di cui al comma 1 è **elevata a dieci anni**.

Casi pratici tratti dalla giurisprudenza

Per rispondere ad alcuni dei quesiti che più frequentemente vengono posti:

Incorro in un reato se non presento la richiesta di rinnovo del CPI o la richiesta di SCIA?

Sono responsabile se il precedente amministratore non ha richiesto il certificato CPI?

Sono responsabile se faccio scadere il certificato CPI ottenuto dal precedente amministratore?

Chi paga l'ammenda in mancanza di condanna per mancanza del CPI?


Se scaturisce un incendio in condominio, sono responsabile?

**Cass. pen., Sez. III,
Sentenza, 28/05/2021, n. 34586**

In materia di prevenzione incendi, integra il reato di cui all'art. 20, d.lgs. 8 marzo 2006, n.139 la condotta dell'amministratore di condominio che, in relazione ad un edificio adibito a civile abitazione di altezza superiore a 24 metri, **ometta di presentare la segnalazione certificata di inizio di attività ai fini antincendio o la richiesta di rinnovo periodico della conformità antincendio**, rientrando la sua attività tra quelle soggette ai controlli antincendio, elencate dall'Allegato I del d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, anche in ragione del dato di comune esperienza rappresentato dalla detenzione e dall'impiego, nei condomini, di prodotti infiammabili, incendiabili o esplosivi. (Annulla in parte senza rinvio, GIP TRIBUNALE MILANO, 09/07/2020)

Cass. pen., Sez. III, sent. 26/01/2022, n. 11602

In materia di prevenzione incendi, anche dopo l'entrata in vigore del D.P.R. 30 luglio 2011, n. 151, integra il reato di cui al D.Lgs n. 139 del 2006, art. 20 la condotta di chi, in qualità di titolare di una delle attività contemplate alle categorie A, B e C dell'allegato I, D.Lgs. cit., non abbia in alcun modo attivato le correlate procedure di controllo ai fini antincendio normativamente previste (cfr. Sez. 3, n. 13201 del 23/11/2016, dep.20/03/2017, Rv. 269511 - 01, che nell'affermare il principio ha chiarito che le sanzioni penali previste dall'art. 20 trovano ora applicazione in relazione all'omesso esperimento della procedura prevista per ciascuna delle attività individuate nell'Allegato I, comprese le attività che rientrano nella categoria A), atteso che sarebbe del tutto irragionevole che, in siffatte ipotesi, pur in mancanza del positivo esperimento delle procedure di controllo, la condotta non dovesse essere sanzionata, creando un regime di tutela ingiustificatamente differenziato in tutti i casi in cui l'agente non abbia in alcun modo attivato tali procedure, nel caso di specie costituite dalla mancata presentazione della SCIA al Comando provinciale dei Vigili del fuoco, finalizzata alla successiva attivazione delle procedure di controllo ai fini antincendio mediante visita tecnica, secondo quanto stabilito dall'art. 4 regolamento).



**Cass. pen., Sez. VII, Ordinanza,
16/09/2022, n. 39218**

Integra il reato di cui all'art. 20, comma 1, d.lgs. 8 marzo 2006, n.139 la condotta dell'amministratore di condominio che, **dopo essere subentrato a precedente amministratore lungamente inerte**, ometta di presentare la segnalazione certificata di inizio di attività a fini antincendio, in quanto la norma intende presidiare con la sanzione penale l'obbligo in questione, anche in una fase successiva all'inizio di una delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi. (Dichiara inammissibile, TRIBUNALE NAPOLI NORD, 04/10/2021).

**Cass. pen., Sez. IV,
Sent. 23/09/2009, n. 39959**

La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va ricondotta nell'ambito della disposizione (art. 40, comma secondo, cod. pen.) per la quale "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo". Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l'esistenza di un **obbligo giuridico di attivarsi allo scopo**: detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto, e quindi anche dal diritto privato, e specificamente da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata com'è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore.

(In applicazione di tale principio, la Corte ha ritenuto configurabile a carico dell'amministratore di condominio un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni, in una **fattispecie di incendio** riconducibile ad un difetto di installazione di una canna fumaria di proprietà di un terzo estraneo al condominio che attraversava parti comuni dell'edificio). (Annulla con rinvio, App. Milano, 22 maggio 2008).



Grazie per l'attenzione

Per domande a quesiti specifici e/o delucidazioni sui temi trattati, per la richiesta delle slide proiettate nel corso dell'intervento inoltrare una e-mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

franco@cclegal.eu

ovvero

francogiorgia1980@gmail.com

*Avv. Giorgia Franco del Foro di Milano
Viale San Michele del Carso n. 13
20144 Milano
Cellulare: 338/8399194*