

Commissione Prevenzione Incendi e Building Management

Verbale numero 1 - Riunione del 15 ottobre 2019

Presenti:

LASAGNA Geom. Mauro (Responsabile)

GRENGHI Geom. Luca (Sostituto)

ALBEZZANO Geom. Marco

BOCCHIMPANI Geom. Alessio

BRACCO Geom. Ottavio

ROCCA Geom. Maurizio

Assenti Giustificati:

===

Assenti ingiustificati:

===

Temi affrontati:

Punto 1 – Inseadimento

Il Responsabile ringrazia i partecipanti alla Commissione per la partecipazione, dando lettura del Regolamento che individua i requisiti e gli obblighi per il corretto svolgimento dell'attività della Commissione, evidenziando altresì l'importanza di una proficua partecipazione alle attività ed ai temi che verranno via via affrontati.

A seguito della lettura del regolamento tutti i presenti comunicano di accettarne il contenuto e di impegnarsi all'osservazione dello stesso.

Viene ricordato l'impegno di presenziare alle riunioni della Commissione salvo motivati impedimenti da comunicare in risposta alla convocazione stessa.

Si informa altresì che verrà organizzata una chat tramite Telegram o WhatsApp tra i componenti della Commissione per poter eventualmente sottoporre all'attenzione di tutti argomenti che si possono presentare nel corso dello svolgimento dell'attività di Commissione. Inoltre è stata creata una cartella su drive di Google dove i componenti potranno trovare i documenti circa gli argomenti oggetto di lavoro ed inserirne di nuovi.

Punto 2 – Prevenzione Incendi: dal 21 ottobre 2019 obbligatorio il “nuovo approccio”

Viene analizzato il nuovo decreto ministeriale che entrerà in vigore tra pochi giorni.

La disciplina della prevenzione incendi ha introdotto, nel corso degli ultimi anni, molteplici novità relative sia alle regole tecniche che alla metodologia progettuale: progressivamente si sta passando da un approccio prescrittivo, molto rigido ma al contempo molto semplice a livello intuitivo, ad uno prestazionale, molto più flessibile, con ampi margini di discrezionalità e quindi con la possibilità per il professionista di avere più margini di libertà progettuale, il che si traduce anche in una più ampia creatività, anche se, al contempo, aumentano le responsabilità civili e penali a carico del progettista stesso.

Allo stato attuale, le problematiche relative alla prevenzione incendi possono essere affrontate, sia mediante la progettazione basata sul rispetto delle prescrizioni delle regole tecniche verticali per le singole attività, sia utilizzando un approccio invece di tipo prestazionale.

Il decreto 12 aprile 2019, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 95 del 23 aprile 2019, apporta importanti modifiche al decreto 3 agosto 2015, noto come “Codice di prevenzione incendi”. Con il nuovo decreto – che entrerà in vigore il 21 ottobre 2019 anche per la progettazione, la realizzazione e l’esercizio delle attività soggette ma non normate (prive di regola tecnica verticale) – dovrà essere adottato il nuovo approccio prestazionale.

Di seguito uno schema riepilogativo:

| Tipo di attività | | Progettazione di nuove attività | Progettazione di modifiche e/o ampliamenti di attività esistenti |
|---|-----------|---|---|
| Attività soggette (DPR 151/2011) | Senza RTV | Obbligatorio il Codice | Il progettista sceglie tra: <ul style="list-style-type: none"> • applicazione del Codice alla sola modifica e/o ampliamento • applicazione del Codice all'intera attività • se il Codice non è compatibile con l'esistente, applicazione dei criteri generali di prevenzione incendi (metodo tradizionale) |
| | Con RTV | Il progettista sceglie tra: <ul style="list-style-type: none"> • Codice • Regole tecniche prescrittive tradizionali | |
| Attività sotto soglia di assoggettabilità o non elencate in Allegato 1 del DPR 151/2011 | | Il Codice può essere applicato come riferimento, in alternativa alle regole tecniche tradizionali | |

Il nuovo testo coordinato nasce per semplificare e razionalizzare le norme di prevenzione incendi con l’introduzione di un unico testo organico e sistematico, contenente disposizioni applicabili a molte delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, che via via saranno integrate fino a farlo divenire l’unica norma di riferimento.

A partire dalla data di insediamento del nuovo Consiglio Direttivo sono state sottoposte dal CNG le seguenti bozze di revisione finalizzate alla produzione di eventuali osservazioni:

- Regola Tecnica Verticale (RTV) sulle autorimesse, Capitolo V.6 del Codice di prevenzione incendi (DM 3/8/2015) – osservazioni inviate il 18 luglio u.s.
- Regola Tecnica Verticale (RTV) per gli edifici di civile abitazione, Capitolo V.10 del Codice di prevenzione incendi (DM 3/8/2015) – nessuna osservazione da proporre

Detta attività in futuro verrà effettuata in concerto con i membri della commissione.

Punto 3 –Prevenzione Incendi: D.M: 25 gennaio 2019 – valutazione dell’impegno professionale

Come noto il D.M. 25 Gennaio 2019 modifica ed integra l’allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione. Il D.P.R. 151/2011 individua nell’attività 77 - Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendio superiore a 24 m e li suddivide nelle seguenti categorie:

Attività 77

- **Attività 77.1.A** : Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendi superiore a 24 m (fino a 32 m)
- **Attività 77.2.B** : Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendi superiore a 32 m (fino a 54 m)
- **Attività 77.3.C** : Edifici destinati ad uso civile, con altezza antincendi superiore a 54 m

A seguito di segnalazioni pervenute ai membri della Commissione in merito agli adempimenti di cui al D. M. 25 Gennaio 2019 viene affrontato il tema per la definizione delle prestazioni professionali necessarie per soddisfare i disposti del D.M. 25 Gennaio 2019 con particolare riferimento agli edifici con altezza antincendio inferiore ai 24 metri e quindi non soggetti ad attività di controllo da parte dei VV.F. e per quelli con altezza antincendi fino a 54 metri già in possesso del CPI (per cui rientranti nelle attività 77.1.A e 77.1.B del DPR 151/2011).

Vengono trascurati, in questa fase, gli edifici con altezza antincendi superiore ai 54 metri in quanto poco presenti sul territorio genovese e rilevanti al fine della presente riunione sulla base delle richieste in merito pervenute dai Colleghi e quelli con altezza antincendi fino a 54 metri non in possesso di CPI in quanto necessitano di altro percorso per regolarizzare la posizione di prevenzione incendi.

A tal fine facendo anche riferimento alla documentazione reperita, a pubblicazioni e pareri espressi dal mondo delle professioni tecniche viene affrontata la disamina delle attività inerenti il livello di prestazione 0 (zero) e per il livello di prestazione 1 (uno) per gli edifici già in possesso di CPI ed ai relativi impegni professionali.

Dopo ampio confronto la Commissione promuove la redazione di un documento contenente il metodo per la determinazione dell'impegno professionale relativo alle prestazioni in materia di sicurezza antincendio degli edifici civili come sopra individuati.

Il documento finale verrà inoltrato al Consiglio Direttivo per le eventuali opportune valutazioni.

Punto 4 – Building Management – la novità in seno alle Commissioni

Il Responsabile della Commissione illustra brevemente la novità delle nuove tematiche che verranno trattate in materia di Building Management.

Secondo le ultime rilevazioni, in Italia i condomini sono poco meno di un milione. Un volume che genera almeno 27milioni di unità da gestire, se si considera la composizione media di ogni immobile. Per fare fronte alle esigenze di questa realtà, sono quotidianamente impiegati oltre 41mila professionisti. In una immagine istantanea curata da “Il Sole 24 Ore” sulla trasformazione dell'amministratore di condominio in building manager, è intervenuto il Consigliere CNGeGL Luca Bini - esperto in materia e professionista del settore - che sottolinea come la 'governance' svolta da questa figura debba fondarsi su una attenta formazione e su un costante aggiornamento, che gli permettano di conoscere tutte le opportunità che si aprono in tema di gestione efficiente.

Pochi mesi or sono, e più precisamente a marzo 2019, sempre il Consigliere CNGeGL Luca Bini - intervistato nel corso di un approfondimento de “Il Sole 24 Ore” – ha delineato immediatamente una fra le innumerevoli capacità dell'amministratore di condominio: *“Programmare oggi la manutenzione degli stabili, per esempio, significa saper sviluppare delle vere e proprie strategie da eseguire, tenendo conto di una scala di priorità che da una parte guarda all'allineamento delle normative e dall'altro permette considerevoli risparmi per il proprietario”*. *“La mia vision sul ruolo di questo professionista - aggiunge – è che si integrerà necessariamente in un sistema interdisciplinare che riunisce abilità e conoscenze diverse, delineando nello specifico quanto già avviene per la nostra Categoria, che resta comunque un protagonista anche se i mercati sono cambiati, grazie alla capacità di sapersi porre in modo polivalente e al centro delle trasformazioni.”*

In questo ambito pertanto si vanno ad inserire una moltitudine di attività che interessano direttamente la Categoria tra le quali si possono elencare:

- valorizzazione patrimoniale
- contenimento energetico
- monitoraggio strutturale
- adempimenti e adeguamenti normativi in tema di edifici civili, terziari e produttivi
- gestione, manutenzione e adeguamento impianti tecnologici
- sicurezza antincendio
- sicurezza impianti e installazioni
- sicurezza degli edifici intesi anche come luoghi di lavoro
- salubrità degli ambienti, etc.

Su queste discipline la Commissione intende procedere, ove necessario, anche con il supporto delle altre commissioni quali ad esempio la Commissione Estimo e Attività Peritali, la Commissione Energia e la Commissione Lavori Pubblici e Sicurezza ad individuare attività che portino a nuove opportunità lavorative in questi settori anche attraverso la sottoscrizione di apposite convenzioni con associazioni di categoria, professionali, etc. supportando i colleghi con appositi e specifici corsi di formazione ed aggiornamento.

In tal senso merita infine un'informativa in riferimento a quanto posto a carico dell'amministratore condominiale dall'art. 1130 punto 6 del Codice Civile, per la redazione del registro di anagrafe condominiale con ogni dato inerente le condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Proprio in questa direzione il Responsabile di commissione comunica, a seguito di mandato da parte del Consiglio Direttivo, di aver intrapreso da diversi mesi un percorso con un'associazione di categoria finalizzato alla redazione e sottoscrizione di una convenzione in materia di valutazione delle condizioni di sicurezza degli edifici, che dovrebbe concludersi auspicabilmente entro fine mese.

Punto 5 – Varie ed eventuali

Nulla

Non essendoci altri argomenti da affrontare la Commissione conclude i lavori alle ore 17,00