

# L'antincendio nei fabbricati

di Eugenio Mellace \*

La prevenzione incendi nei fabbricati condominiali è stato il tema principe ed unico affrontato nello specifico convegno organizzato dall'Ordine degli Architetti Roma nella splendida cornice dell'Acquario Romano sede dello stesso Ordine.

Al convegno di altissimo livello Tecnico Professionale, oltre che giuridico a "causa" della presenza e dell'intervento dell'Avv. Ferdinando Della Corte, hanno relazionato, oltre al sottoscritto, i massimi esperti del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

Durante il mio intervento, ho ribadito quanto già esposto nell'articolo "Incendio a Baveno" (pubblicato nel Dossier Condominio n. 189) e relazionato nel convegno ANACI del 6/5/2022.

La sicurezza antincendio nei fabbricati condominiali oltre ad essere un obbligo da parte del titolare dell'attività, dovrebbe coinvolgere in modo attivo anche i condomini che abitano l'edificio.



La responsabilità circa il mancato adeguamento alla normativa antincendio di qualsiasi attività presente negli stabili (Centrale Termica/Autorimessa/Edificio), sia essa soggetta a SCIA o attività sottosoglia, dovuta all'inerzia dell'Assemblea dovrebbe, o meglio deve, essere imputata, a mio avviso, ai singoli condomini sia a livello operativo che a livello amministrativo/penale.

Ho fatto notare che la disciplina sanzionatoria, D.Lgs. 758/94 -D.Lgs. 139/06 ed addirittura il D.Lgs. 81/08 (luoghi di lavoro) colpisce sempre l'amministratore di condominio in quanto rappresentante legale dello stesso e, di conseguenza, titolare dell'Attività.

Ho voluto fortemente sottolineare che il problema, ad oggi, in capo agli amministratori di condominio, nasce dal fatto che la giurisprudenza ed il legislatore individuano come Responsabile dell'Attività, esclusivamente, l'Amministratore. In realtà, il Responsabile dell'Attività, dovrebbe coincidere con tutti i condomini del fabbricato in quanto l'Amministratore non ha poteri decisionali né, tanto meno, di spesa, ma è un mero esecutore delle delibere assembleari.

Fermo restando la responsabilità penale in capo all'amministratore negligente, che non informi l'assemblea responsabilizzandola sulle misure da adottare per la prevenzione antincendio (Art. 40 del Codice Penale "Non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo").



*Incendio con cantiere in corso*



*Incendio autorimessa condominiale*

Purtroppo all'atto pratico i VVF nei controlli e/o nelle verifiche ispettive, tengono a sanzionare, anche penalmente, i soli amministratori di condominio. E nulla importa che gli amministratori non siano mai riusciti a far deliberare, nelle molteplici assemblee condominiali, l'adeguamento antincendio delle attività. Il più delle volte i lavori di adeguamento antincendio iniziano quando è già in corso la disciplina sanzionatoria in capo all'amministratore che si ritrova da solo ad affrontare l'iter per estinguere il procedimento penale/amministrativo.

Fino a quando il legislatore non modificherà la normativa, soprattutto in caso di infortunio grave e/o morte, gli amministratori potrebbero o meglio dovrebbero, de iure condendo, rivolgersi alla stessa magistratura che li ha inquisiti, evidenziando chiaramente e dettagliatamente del Condominio, o meglio, l'esclusiva responsabilità dei singoli condomini dissenzienti, astenuti e/o addirittura assenti.

Allo stato attuale, per tutelarsi in maniera preventiva, dovrebbero INGIUSTAMENTE dimettersi già alla prima assemblea, in cui non venisse deliberato l'adeguamento antincendio dell'attività, qualunque essa sia (fabbricato/Autorimessa/Centrale Termica).

....a mio avviso c'è un vero e proprio vuoto legislativo !!!



*Sala Acquario Romano - foto del convegno*

\* Membro comitato tecnico regionale VV.F. Lazio,  
Consulente tecnico e Docente formatore ANACI Roma