

PREVENZIONE INCENDI - CPI

Vogliamo iniziare questo 2013 da un'associazione a cui fin troppo spesso si fa riferimento, e cioè che fare l'Amministratore di Condominio è tutt'altro che cosa difficile è una spesa di cui si può far tranquillamente a meno: dopotutto basta pagare soltanto le bollette e al massimo qualche fattura e il gioco è fatto. Questa errata concezione è figlia di cattive esperienze dovute ad una purtroppo diffusa scarsa preparazione riguardo al mondo della "giurisprudenza condominiale" e da pseudo-professionisti che "infestano" il panorama con "amministrazioni casalinghe" che generano nient'altro che ulteriore confusione.

Soltanto in quest'ultimo anno ci sono capitate per le mani "inquietanti" situazioni Condominiali nate proprio da questo caos da "mercato dei condomini" in cui il fine ultimo è sembrato sempre non il bene del Condominio ma la sola volontà di accaparrare stabili lasciandoli infine in balia di se stessi senza verificare nemmeno le più elementari e principali scadenze. Direi che è il caso di fare esempi pratici: sembra ormai ad esempio diventata una prassi comune non dar peso al fattore prevenzione, lasciando scadere e il più delle volte ignorando completamente la **pratica CPI (prevenzione incendi)**.

Forse pochi sono a conoscenza cosa potrebbe causare tale "ignoranza":

- A norma dell'art.20 del D.Lgs 8/3/2006, n 139 colui che omette di richiedere il rilascio o il rinnovo del certificato è punito con l'arresto fino ad 1 anno e con una sanzione da 258 € a 2.582 €
- A colui che attesti, nelle certificazioni e dichiarazioni rese ai fini del rilascio, fatti non veritieri è punito con tre mesi di reclusione o con sanzioni da 103 € a 516 €

Ora non è certo nostro intento insinuare caos da CPI scaduta o mancante però riteniamo che sia arrivato il momento di fare chiarezza su molte questioni a cui pochi probabilmente si interessano.

Entrando nello specifico, con la nuova normativa la CPI è richiesta:

- Per le **AUTORIMESSE** → Se superano i 300 mq (non esiste più il limite delle 9 auto) e fino a 1.000 mq non serve più l'esame progetto.
- Per gli **EDIFICI** → Per quelli fino a 32 m non occorre più nessun esame progetto. Fino a 54 m il CPI è sostituito dalla SCIA.
- Gli **ASCENSORI** → Non sono più soggetti a controllo di prevenzione incendi.
- Le **CENTRALI** → Le centrali termiche: fino a 350 kW non occorre l'esame progetto; fino a 700 kW il CPI è sostituito dalla SCIA.

Ma quali le procedure burocratiche ed amministrative per ottenere il così importante CPI?

- Innanzitutto bisogna richiedere il parere di conformità del progetto di nuove attività, o di modifiche di quelle esistenti. A tal fine l'incaricato (un ingegnere specializzato) è tenuto a presentare al Comando dei Vigili provinciale del fuoco apposita domanda di parere di conformità sul progetto. Il Comando esamina il progetto dell'ingegnere e si pronuncia sulla conformità dello stesso alla normativa antincendio entro 45 giorni. Se la documentazione risultasse incompleta o irregolare l'ufficio richiederà la documentazione integrativa. Se il

Comando non si esprimesse nei tempi prescritti, il progetto si intende respinto (silenzio-rifiuto).

- L'ultima fase per ottenere il CPI consiste nel richiedere al Comando dei Vigili del fuoco un sopralluogo che accerti l'effettiva adozione delle misure di sicurezza previste nel progetto precedentemente approvato.

Purtroppo come teniamo a ribadire, queste pratiche non sempre vengono rispettate soprattutto nei casi di Condomini non proprio "nuovi" spesso a causa dei costi. Tra parcella dell'ingegnere, eventuali lavori da eseguire e costo vivo del certificato potrebbero non essere troppo bassi e sappiamo bene che è sempre complicato far accettare nuove spese (ancor di più in un momento economico come questo). Ma l'Amministratore è il "tutore legale" del Condominio e di tutti i suoi abitanti e non può decidere arbitrariamente quello che si può o non si può fare soprattutto in casi così importanti. L'essere scrupolosi (e non pignoli intendiamoci bene) è solo sinonimo di professionalità che è proprio l'unica cosa che in questo mestiere non DEVE MAI MANCARE!!!!