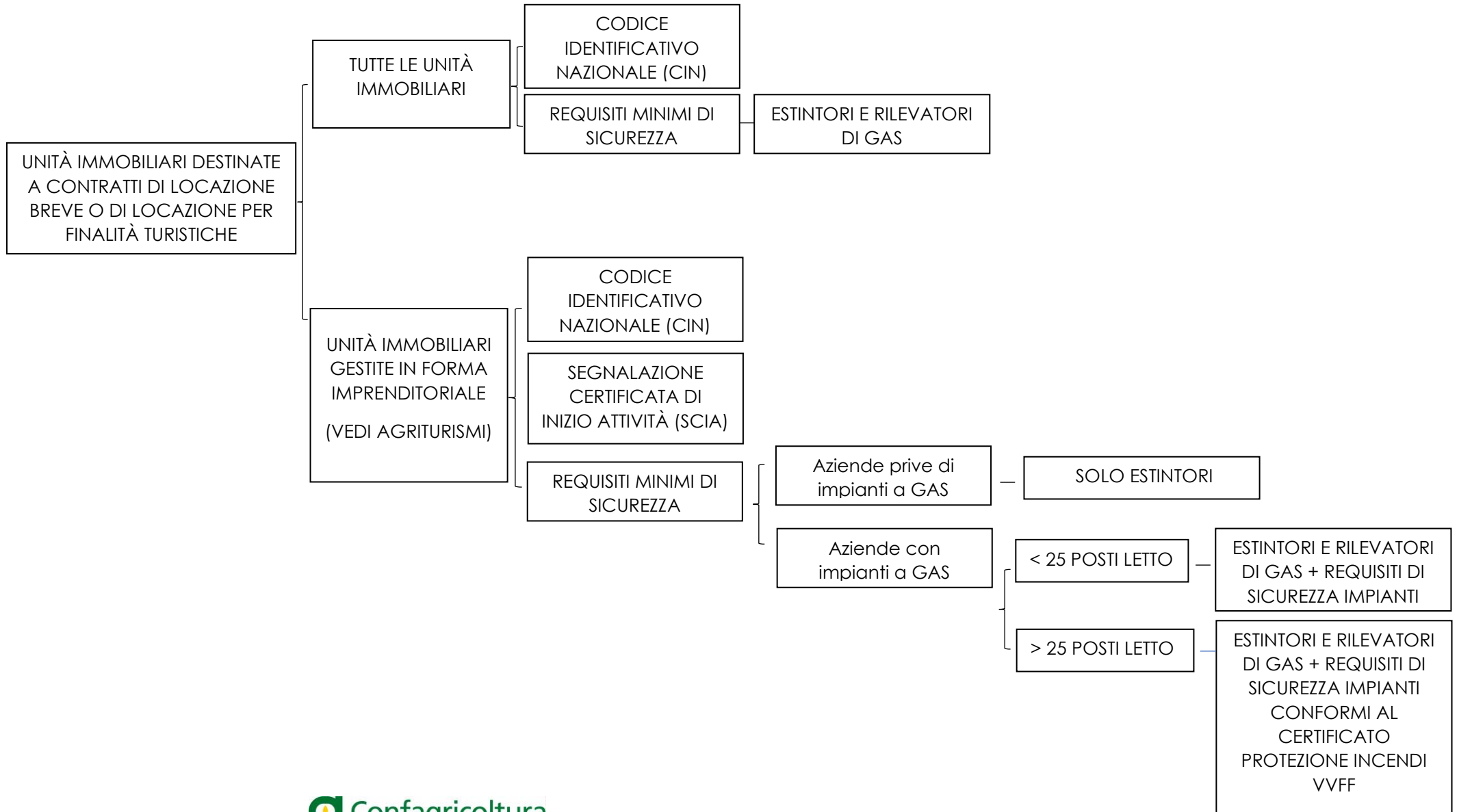


REQUISITI DI SICUREZZA PREVISTI NEL D.L. N. 145/2023



Locazioni coinvolte

Unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, anche nei casi in cui l'attività sia stata avviata prima dell'effettiva applicazione dell'art. 13-ter del D.L. n. 145/2023.

Codice Identificativo Nazionale

Il primo obbligo prevede l'assegnazione di un CIN, Codice Identificativo Nazionale che attesti la conformità della struttura turistica. Il CIN deve comparire all'esterno dell'edificio nel quale è collocato l'appartamento e su tutti gli annunci relativi ad esso.

Per ottenere il CIN si dovrà accedere al portale della Banca dati BDSR del Ministero del Turismo ed individuare la propria struttura, già inserita nel corso dell'estate dalle Regioni. Nel caso in cui il gestore non trovasse nell'elenco la propria struttura si potrà effettuare la segnalazione attivando così le procedure di verifica per ottenere il CIN entro 30 giorni.

L'elenco completo dei soggetti obbligati a richiedere il CIN è consultabile tramite le Faq del Ministero del Turismo. **Attenzione: non si potrà ottenere il CIN se prima non saranno verificati determinati requisiti minimi di sicurezza.**

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Oltre all'introduzione del CIN, la normativa prevede l'obbligo di effettuare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del Comune competente.

Requisiti minimi di sicurezza

Tutte le unità immobiliari gestite in qualunque forma (imprenditoriale e non imprenditoriale), devono essere munite di **dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge.**

Le unità immobiliari gestite in forma imprenditoriale devono, inoltre, essere munite dei **requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.** In particolare:

- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di energia elettrica, protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte e cancelli;
- impianti radiotelevisivi, antenne ed impianti elettronici in genere;
- impianti di riscaldamento e climatizzazione;
- impianti idrici e sanitari;
- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas;
- impianti di sollevamento di persone o di cose;
- impianti di protezione antincendio (alimentazione idranti, estinzione automatica e manuale, impianti di rilevazione di gas, di fumo e d'incendio).

NB!!! Sono **esonerati** dall'obbligatoria installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio, 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.

Caratteristiche dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio

La corretta installazione dei dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio è definita dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, in particolare:

per tutti:

- installazione da parte di imprese abilitate ai sensi dell'art.3 del sopracitato decreto;
- redazione di un progetto per l'installazione o l'ampliamento di un impianto, contenente schemi dell'impianto, planimetrie e relazione tecnica;
- gli impianti devono essere realizzati conformemente alle norme tecniche emanate dagli organismi di normazione nazionali o internazionali e alle istruzioni fornite dal fabbricante e dall'installatore;
- presenza di attestazione di collaudo e dichiarazione di conformità, nel caso questa non sia reperibile, per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto è sostituita dalla dichiarazione di rispondenza;

per le unità > 25 posti letto:

- progetto redatto da un professionista iscritto agli albi professionali per attività sottoposta a CPI, numero di idranti ≥ 4 , apparecchi di rilevamento ≥ 10 e poi depositato presso lo sportello unico per l'edilizia del comune competente;

I dispositivi devono essere dotati della funzione di segnalazione dell'allarme idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

Vanno installati in ogni locale in cui è presente un apparecchio a combustione, segnalatori acustici aggiuntivi dovrebbero poi essere installati anche in stanze distanti o poco raggiungibili dal segnale di allarme per assicurare che le segnalazioni arrivino a tutti gli ospiti.

Il rilevatore deve essere installato ad un'altezza superiore a quella di qualsiasi porta o finestra e vicino al soffitto; se installato sul soffitto deve essere messo almeno a 30 cm da qualsiasi parete, se invece è posto su una parete deve essere posizionato a una distanza di 15 cm dal soffitto.

Il rilevatore deve comunque essere installato a una distanza tra 1 e 3 metri dall'apparecchio a combustione, come cucina o caldaia.

Nel caso in cui si decida di installare il rilevatore anche in un locale privo di apparecchio a combustione come una camera da letto o salotto, questo deve essere montato a parete, in linea con l'altezza della respirazione delle persone nel locale.

Non si devono installare rilevatori:

- su un ripiano;
- sopra il lavabo o l'apparecchio a gas;
- in locali chiusi o angoli in cui non c'è una libera circolazione dell'aria;
- vicino a pareti o ostacoli che ostruiscono il flusso del gas dall'utilizzatore al rivelatore;
- vicino ad aspiratori e ventole che possano deviare il flusso dell'aria;
- in ambienti dove la temperatura possa portarsi sopra i 45°C o sotto i -10 °C;
- in ambienti critici ove polvere e sporco possano danneggiare il sensore gas;
- su una parete umida o bagnata.

Gli impianti devono essere controllati periodicamente, secondo le istruzioni contenute nella norma tecnica UNI 11522 e nel manuale d'uso e manutenzione rilasciato dal produttore dell'apparecchiatura.

Caratteristiche estintori

Gli estintori portatili a norma di legge devono essere ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo. Deve essere installato un estintore ogni 200 m² di pavimento o frazione e, comunque, almeno un estintore per piano.

Gli estintori devono avere capacità estinguente minima non inferiore a 13A e carica minima non inferiore a 6 kg o 6 litri (decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021, Allegato I, punto 4.4). Devono essere progettati per estinguere incendi di classe A (materiali combustibili comuni come legno, stoffa, carta e gomma), B (liquidi e gas infiammabili) e C (fuochi elettrici). Nelle cucine potrebbe essere utile avere a disposizione un estintore che estingua fuochi di classe F (oli e grassi commestibili).

Gli estintori devono essere controllati periodicamente; oltre alla sorveglianza continua a cura del personale aziendale formato, sono previsti infatti controlli periodici semestrali, a cui seguono revisioni e collaudi con tempistiche variabili a seconda della tipologia di estintore. Per queste scadenze ci si riferisce alle istruzioni contenute nella norma tecnica UNI 9994-1 e nel manuale d'uso e manutenzione rilasciato dal produttore dell'apparecchiatura.

Sanzioni

- mancanza di CIN, sanzione pecuniaria da 800 a 8.000 euro in base alla grandezza dell'immobile;
- mancata esposizione del CIN, sanzione pecuniaria tra i 500 ed i 5.000 euro;
- attività imprenditoriale senza SCIA, sanzione pecuniaria tra i 2.000 e i 10.000 euro in base alle dimensioni della struttura;
- mancanza di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili, con la sanzione pecuniaria da euro 600 a euro 6.000 per ciascuna violazione accertata.