

• **Condominio** - 10/07/2025 AVV. MARCO DE GREGORIO

Condominio, estintori obbligatori e installazione di impianto antincendio: ecco in quali casi e chi deve pagare



L'obbligo di estintori e impianti antincendio nei condomini dipende da altezza, presenza di lavoratori, locali tecnici e autorimesse: l'amministratore è tenuto alla valutazione del rischio, al CPI e alla manutenzione periodica

L'installazione di dispositivi antincendio all'interno dei condomini non costituisce un obbligo generalizzato, ma dipende da una serie di fattori, come la destinazione d'uso di determinati ambienti, la presenza di personale dipendente o le caratteristiche strutturali dell'edificio. La normativa, infatti, prevede l'obbligo degli estintori allorquando sussistano condizioni di rischio specifico.

Dove scatta l'obbligo di installazione degli estintori?

Gli estintori sono richiesti per legge solo in determinate circostanze. Secondo il Decreto Ministeriale 246/1987 e successive modifiche, la loro installazione è necessaria, ad esempio:

- **nei locali tecnici**, come centrali termiche o spazi adibiti allo stoccaggio di combustibili;
- **nelle autorimesse**, soprattutto se sotterranee o chiuse, in linea con quanto previsto dal D.P.R. 151/2011;
- **negli edifici in cui operano lavoratori subordinati**, dove è obbligatorio garantire misure di sicurezza antincendio in conformità al D.Lgs. 81/2008 (Testo unico sulla sicurezza sul lavoro);
- **nei vani macchina degli ascensori**, laddove le valutazioni del rischio lo richiedano.

Ogni dispositivo deve essere conforme alle classi minime previste (21A 89BC) e posizionato in modo strategico, vicino ai generatori di calore o lungo le vie di fuga.

Valutazione del rischio e responsabilità dell'amministratore

Un ruolo importante lo ricopre sicuramente l'**amministratore**, il quale deve obbligatoriamente effettuare una **valutazione del rischio incendio nel condominio**, quando al suo interno operino lavoratori come portinai o addetti alle pulizie. Si raccomanda comunque tale valutazione, anche qualora nel condominio non vi siano dipendenti: lo scopo, infatti, è tutelare l'incolumità collettiva e adottare eventuali misure di prevenzione, inclusa la predisposizione di estintori nelle zone comuni dell'edificio.

Idranti obbligatori: in quali casi?

Attenzione però, dal momento che, in determinati contesti, l'installazione dei soli estintori non è sufficiente: la normativa, infatti, può richiedere l'installazione di idranti antincendio. Si tratta, ad esempio, dei condomini che superano i **24 metri di altezza antincendio**, i quali devono essere dotati di impianti fissi alimentati da rete idrica e muniti di **naspi o idranti a muro**, conformi agli standard UNI EN 671-1 e 671-2. In caso di struttura più bassa, l'obbligo può scattare in presenza di **autorimesse superiori a 300 mq o impianti termici ad alto rischio**.

Certificato di Prevenzione Incendi (CPI): quando è necessario?

Un ulteriore adempimento richiesto dalla normativa è l'ottenimento del **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)**. Si tratta di un documento rilasciato dai Vigili del Fuoco, che attesta la conformità dell'edificio alle normative antincendio. Deve essere richiesto:

- se l'edificio supera i 24 metri di altezza antincendio;
- per autorimesse di dimensioni rilevanti (oltre 300 mq);
- per centrali termiche e depositi di GPL.

L'amministratore, in qualità di responsabile sicurezza delle aree comuni, deve fare richiesta del CPI, presentando una **SCIA antincendio** tramite lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) o direttamente al comando dei Vigili del Fuoco territorialmente competente. Anche se il certificato non ha una scadenza fissa, è obbligatorio aggiornarlo ogni cinque anni attraverso una nuova dichiarazione di conformità.

Estintori: chi paga?

Quando gli estintori sono installati in zone comuni, le spese si dividono tra i condomini in proporzione ai **millesimi di proprietà**, come previsto dall'[art. 1123 del c.c.](#). Se, invece, l'installazione dei dispositivi antincendio riguarda spazi utilizzati solo da alcuni condomini, il costo può essere ripartito tra i soli beneficiari diretti. Prendiamo, ad esempio, i box auto: al riguardo, la [Corte di Cassazione](#), con la sentenza n. 7077/1995, ha stabilito che i proprietari dei garage devono farsi carico dei costi di adeguamento antincendio relativi a tali spazi.

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Oltre alle spese di installazione, gli estintori sono dispositivi che necessitano di manutenzioni periodiche per essere sempre funzionanti. La norma di riferimento è la **UNI 9994-1:2024**, che definisce le attività da effettuare:

- **controllo iniziale**, per verificarne la conformità al momento della fornitura;
- **sorveglianza visiva**, da eseguire regolarmente per assicurarsi che siano integri e facilmente accessibili;
- **controllo semestrale**, da parte di tecnici abilitati, per verificare pressione, peso e stato generale;
- **revisione programmata**, a seconda della tipologia (es. ogni 36 mesi per polvere, 60 mesi per

CO2);

- **collaudo periodico**, generalmente ogni 6–12 anni a seconda che sia presente il serbatoio o la bombola.

Al termine di ogni intervento deve essere aggiornato il **cartellino di manutenzione**, da lasciare sempre visibile su ciascun estintore.

Avv. Marco De Gregorio

