


**Guido Zaccarelli**

Consiglio Direttivo AIAS,  
CFPA Europe rappresentante per AIAS,  
STZ S.r.l., F.S.E. Italia S.r.l.



## Novità in materia di affitti brevi e prevenzione incendi

**Nel numero 13 di aiasmag\* (novembre 2021) abbiamo già parlato della linea guida europea CFPA-Europe sulla prevenzione degli incendi nelle strutture che erogano servizi di affitti brevi: la CFPA-E Guideline n. 38: 2022 F.**

Si tratta di una linea guida redatta a livello europeo proprio da AIAS, in collaborazione con i membri della CFPA-Europe, e in particolare con i colleghi belgi di ANPI, greci di ELIPYKA, turchi di FPPA, sloveni di SZPV e finlandesi di SPEK.

Come tutte le linee guida CFPA-Europe che si occupano di prevenzione incendi, calamità naturali e security, anche questa linea guida è disponibile e scaricabile gratuitamente al sito <https://cfpa-e.eu/category-guidelines/fire-prevention-and-protection/>.

Fino a oggi in Italia, così come in molti paesi europei, non esisteva alcuna normativa di prevenzione incendi per questo tipo di attività, al contrario di quanto avviene per le strutture alberghiere vere e proprie, che sono normate da tempo.

Anzi, per la precisione, di normative in materia di antincendio gli alberghi ne hanno ben due, alternative tra loro:

- il DM 9 aprile 1994 “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l’esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere”, poi integrato e parzialmente modificato dal DM 6 ottobre 2003;

- il cosiddetto “Codice” di prevenzione incendi, ovvero il DM 3 agosto 2015 e successive modifiche e integrazioni, il quale contiene la RTO (Regola tecnica orizzontale), che è da applicare in combinazione con la RTV (Regola tecnica verticale) numero 5 pubblicata mediante il DM 9 agosto 2016, in vigore dal 22 settembre 2016.

Constatata la mancanza di una normativa specifica di prevenzione incendi per queste attività, ma anche il fatto che in Europa sono avvenuti alcuni incendi in strutture che erogavano servizi di affitti a breve termine, in taluni casi anche con esiti tragici, qualche anno fa la CFPA-Europe ha sentito la necessità di predisporre questa linea guida.

Ne avevamo già parlato, ma approfittiamo per ripetere una breve presentazione della linea guida CFPA-E 38.

\* <https://www.aias-sicurezza.it/userfiles/Contenuto/311/allegati/ZACCARELLI.pdf>

## La struttura della linea guida

La struttura della linea guida è semplice. Le strutture che erogano affitti a breve termine sono molto diversificate tra loro, e variano da un semplice piccolo appartamento di proprietà di un privato fino a vere e proprie strutture organizzate che gestiscono decine e decine di alloggi, a volte in una singola città e talvolta anche in diverse città. Quindi si passa da strutture gestionali molto semplici e perfino quasi inesistenti a strutture molto ben organizzate a livello professionale e imprenditoriale. Ma gli alloggi possono essere molto diversi tra loro anche per altri aspetti, come molto banalmente per la dimensione e la posizione geografica: possono essere costituiti da appartamenti in edifici di civile abitazione in pieno centro in città oppure da case isolate in campagna, cosa che ovviamente pone problemi di prevenzione incendi completamente diversi.

Di qui la necessità di redigere una linea guida molto agile ed elastica, che potesse adattarsi a tipologie così diverse tra loro.

Inoltre, volutamente la linea guida è stata divisa in due parti: una prima parte contenente le misure di prevenzione e protezione considerate indispensabili, e una seconda parte contenente misure di prevenzione e protezione raccomandate, da applicarsi su base volontaria da parte delle strutture più grandi e/o più organizzate.

La logica è presto spiegata: è del tutto improbabile che le strutture più semplici applichino misure di prevenzione e protezione complesse o costose.

Le misure di prevenzione e protezione devono essere semplici da comprendere anche da parte di coloro che non dispongono di una specifica preparazione tecnica in materia di sicurezza antincendio, facili e veloci da realizzare, e soprattutto poco costose.



## Le misure di prevenzione

Le misure considerate indispensabili sono le seguenti:

- La fornitura agli ospiti di adeguate istruzioni, come ad esempio i numeri di telefono degli enti di soccorso, tradotte anche in un numero adeguato di lingue straniere. Inoltre, il proprietario deve comunicare agli ospiti se è permesso fumare o meno.
- Misure di base in merito all'esodo delle persone. Sebbene sia un argomento di estrema importanza, si è deciso di inserire come obbligatorie soltanto alcune misure minime, vista la grande varietà delle strutture.
- Il divieto di superare il massimo numero di persone ammissibili nella struttura, numero che deve essere chiaramente indicato durante il procedimento di prenotazione.
- L'obbligo di installare almeno una lampada di emergenza vicino all'ingresso. Per ridurre i costi, si è deciso di ammettere anche le piccole lampade installate all'interno delle placche degli interruttori elettrici: diversi produttori le hanno a catalogo, sono facili da installare e costano poco.
- L'obbligo per il proprietario di pulire periodicamente le cappe delle cucine.
- L'obbligo di avere un impianto elettrico a norma.
- L'obbligo di avere un impianto di adduzione del gas a norma.
- Il divieto di introdurre bruciatori a gas portatili.
- L'obbligo che queste strutture siano ragionevolmente protette da calamità naturali, quali alluvioni o frane.
- L'obbligo di smaltire correttamente i rifiuti.



- L'obbligo di pulire regolarmente i caminetti, le stufe e dispositivi simili; ciò deve essere fatto da personale qualificato. In caso di presenza di questi dispositivi, il proprietario è obbligato a fornire adeguate istruzioni sul loro corretto uso.
- L'obbligo che l'ascensore sia a norma.
- La raccomandazione di installare un impianto di rilevazione e allarme incendio. Si tratta di una misura volontaria ma, allo scopo di ridurre i costi, sono ammessi anche i rilevatori di fumo a batteria. Sull'obbligatorietà o meno di un impianto di rivelazione e allarme incendio c'è stato molto dibattito: in diversi paesi europei, soprattutto scandinavi, tali dispositivi sono già obbligatori da molti anni in quasi tutte le attività, comprese le abitazioni civili. Dato che in altri paesi, come in Italia, tali dispositivi non sono obbligatori, si è per ora deciso di lasciarli come consigliati ma non obbligatori nelle strutture più piccole.

Come si può notare e come già evidenziato, sono misure volutamente semplici e poco costose. Naturalmente una linea guida CFPA-Europe non è cogente in Italia e può essere applicata esclusivamente su base volontaria.

Recentemente però qualcosa è cambiato. Nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 16 dicembre 2023 è stata pubblicata la Legge 15 dicembre 2023, n. 191, che converte il decreto legge 18 ottobre 2023, n. 145. Tale normativa, all'art. 13 ter, comma 7, stabilisce alcune misure di sicurezza antincendio per i locali adibiti a locazioni brevi per finalità turistiche.

In particolare, la normativa stabilisce l'obbligo di esporre di:

- **1.** requisiti di sicurezza degli impianti;
- **2.** dispositivi per la rilevazione di gas combustibili;
- **3.** dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio;
- **4.** estintori portatili a norma di legge, da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree

di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

Iniziamo dal **primo punto**, la cui importanza finora pare che sia sfuggita a molti. I requisiti di sicurezza degli impianti si possono dimostrare solo mediante la Dichiarazione di conformità (DM 37/2008). Nella genericità del dispositivo normativo occorre dedurre che l'obbligo vale per tutti gli impianti rilevanti ai fini della sicurezza, quindi quantomeno l'impianto elettrico e, se presenti, l'impianto di adduzione del gas, l'impianto di riscaldamento, di condizionamento ecc. Si tratta di una prescrizione molto importante ai fini della sicurezza in generale, non solo della sicurezza antincendio, e infatti anche la linea guida CFPA-Europe contiene la medesima richiesta. Purtroppo, siamo sicuri di non essere troppo lontani dalla verità se dubitiamo che molti degli alloggi che vengono affittati a breve termine per finalità turistiche dispongano delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti. Notiamo anche che, almeno all'apparenza, non pare che la normativa preveda un periodo di tolleranza per permettere l'adeguamento delle strutture esistenti al dettato normativo. Il timore è che questa disposizione normativa possa finire per essere largamente disattesa.

Il **secondo punto** è l'obbligo di installare dispositivi per la rilevazione di gas combustibili. L'obbligo non precisa neppure che questi dispositivi sono necessari se e solo se l'alloggio dispone di... gas combustibili! Altrimenti a cosa servono? Il legislatore evidentemente ha trascurato la possibilità, che però è tutt'altro che rara, che questi alloggi NON dispongano di gas, né in tubazioni né in bombole. Soprattutto chi affitta a breve termine a scopo professionale normalmente, proprio per ragioni di sicurezza, elimina il gas e installa apparecchi per la cottura elettrici (a induzione) e riscaldamento elettrico (a pompa di calore). Ebbene, non ci resta che confidare nell'intelligenza e nell'elasticità del funzionario pubblico che eventualmente effettuerà

i controlli e, nel malaugurato caso, del magistrato che dovrà giudicare. Per evitare spiacevoli problemi ai cittadini sarebbe bastata una semplice frasetta nel testo della normativa.

**Terzo punto:** dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio. Valgono le stesse considerazioni fatte per i dispositivi per la rilevazione di gas combustibili: se non ci sono apparecchiature a fiamma libera, a cosa mai servirà un rilevatore di monossido di carbonio?

**Quarto punto:** estintori. Per la tipologia degli estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4. dell'allegato I al Decreto del Ministero dell'interno 3 settembre 2021 (il c.d. "Decreto minicodice").

Mancano, e invece sarebbero stati a nostro avviso particolarmente utili o forse persino indispensabili, disposizioni per rendere obbligatori almeno:

- Una luce di sicurezza, anche portatile oppure anche fissa ma piccola (diversi produttori dispongono di piccole luci di sicurezza installabili nello spazio di una placca da interruttore a muro). Almeno una luce di sicurezza sarebbe molto utile durante la notte, che è proprio il momento in cui gli alloggi sono occupati ed è proprio il momento dove normalmente c'è il maggior rischio di incendio.
- La fornitura, da parte del gestore/proprietario agli ospiti, di adeguate istruzioni in materia di sicurezza, come ad esempio i numeri di telefono degli enti di soccorso, tradotte anche in un numero adeguato di lingue straniere. Si tratta di una disposizione facile da eseguire, estremamente utile e di costo irrisorio.
- Alcune minime prescrizioni in materia di vie di esodo.
- Il divieto di superare il massimo numero di persone ammissibili nella struttura e l'obbligo di comunicare all'ospite questo numero durante il procedimento di prenotazione. Sono moltissime le notizie di alloggi che per normativa avrebbero

un certo numero massimo di ospiti e che poi invece vengono affittati per un numero molto superiore di persone, con ovvie conseguenze sulla sicurezza.

Il legislatore italiano ha effettivamente colmato un vuoto normativo, ma è spiacevole notare che avrebbe potuto farlo in modo più efficace per la sicurezza e meno costoso per gli utenti, giovandosi delle esperienze accumulate da anni negli altri paesi europei. La linea guida CFPA-Europe, peraltro, viene applicata da due anni anche in Italia. Insomma, le disposizioni italiane sono quantomeno perfettibili, non appaiono basate sulla quantità di studi e di dibattiti che sta alla base della normativa europea, e in mancanza di meglio ci toccherà accontentarci.

Sia come sia, ora anche in Italia disponiamo di disposizioni in materia di sicurezza antincendio per le attività che erogano servizi di affitto a breve durata. Purtroppo, tali disposizioni sono contenute in un breve comma lungo sole 19 righe, annegate in un oceano di oltre 100 pagine di decreto legge dai contenuti più disparati.

Sarà quindi necessario portare queste disposizioni a conoscenza degli attori e poi sperare che non cadano nel dimenticatoio, per finire a fare compagnia alle molte disposizioni di sicurezza che in Italia restano sconosciute e inapplicate.