



Legge 191 del 15/12/24



COME ASSolvere L'OBBLIGO DI LEGGE

Sistemi di rilevazione gas e di sicurezza negli alloggi per
finalità turistiche e destinati agli affitti brevi



Pala tecnologie antincendio s.r.l.
Via Nuova Toscanella, 87 – 80145 Napoli
Tel e fax 0815645070
Email : info@palantincendio.com
P.iva 05310601215

ESTINTORI : CONTROLLI - REVISIONI – COLLAUDI
IMPIANTI ANTINCENDIO FISSI E MOBILI
IMPIANTI DI RIVELAZIONE INCENDI
IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA
IMPIANTI DI ANTINTRUSIONE
MATERIALE ANTINFORTUNISTICO
PRATICHE ANTINCENDIO
IMPIANTI TECNOLOGICI INDUSTRIALI

Obbligo rilevatori gas combustibili e monossido di carbonio per affitti brevi

Installare rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio è diventato un obbligo nelle case vacanze per affitti brevi a finalità turistiche, dopo l'introduzione delle normative contenute nel Decreto Anticipi.

Il Decreto Anticipi, D.L. n. 145/2023 del 18 ottobre coordinato con la legge di conversione 15 dicembre 2023 n. 191, ha introdotto l'art. 13-ter che riguarda la Disciplina delle locazioni per finalità turistiche.

Ecco cosa richiede l'articolo 7 del Decreto Anticipi per le prescrizioni di sicurezza.

“Le unità immobiliari a uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, gestite nelle forme imprenditoriali di cui al comma 8, sono munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

In ogni caso, tutte le unità immobiliari sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di 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.

In ogni caso, è da installarne in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.”

La legge entra in vigore definitivamente dopo 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'avviso di entrata in funzione della Banca Dati Nazionale e del portale per l'assegnazione del CIN.

Come sono fatti i rilevatori di monossido di carbonio per case vacanze per affitti brevi?

Il rilevatore di monossido di carbonio è un dispositivo che fa scattare un allarme non appena nell'aria di una stanza della casa viene rilevata una quantità troppo elevata di monossido di carbonio.

Il rilevatore di monossido di carbonio deve essere conforme alla norma europea EN 50291-1:2010 “Apparecchi elettrici per la rilevazione di monossido di carbonio in ambienti domestici”.

Attraverso l'impiego di un sensore a cella elettrochimica, il rivelatore per monossido di carbonio può segnalare se il CO ha superato i livelli di guardia all'interno di una stanza.

In questo caso, avvisa con un allarme ottico e acustico della presenza di gas nell'ambiente in cui è stato installato.

Il rivelatore di monossido di carbonio va installato in ogni locale in cui è presente un apparecchio a combustione.

Dei rivelatori 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.

Come deve essere installato un rilevatore di monossido di carbonio?

Il rivelatore di monossido di carbonio deve essere installato ad un'altezza superiore a quella di qualsiasi porta o finestra e vicino al soffitto.

In particolare, 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 ~20 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 decide di installare il rilevatore di monossido 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.

Bisogna poi rispettare delle precise indicazioni per rispettare l'obbligo di installazione di un rilevatore di monossido di carbonio.

Il rilevatore infatti **NON DEVE ESSERE INSTALLATO:**

- 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 altri ostacoli che ostruiscono il flusso del gas dall'utilizzatore al rilevatore;
- vicino ad aspiratori e ventole che possano deviare il flusso dell'aria;
- in ambienti dove la temperatura possa portarsi al di sopra di 45°C o al di sotto di -10 °C;
- in ambienti critici ove polvere e sporco possano danneggiare il sensore gas;
- su una parete umida o bagnata.

Quando si deve installare un rilevatore di monossido di carbonio?

Ogni anno il monossido quasi 4000 persone in Italia vengono intossicate dal monossido di carbonio (CO). Si tratta di un gas tossico impercettibile: incolore, inodore, insapore e non irritante.



Pala tecnologie antincendio s.r.l.
Via Nuova Toscanella, 87 – 80145 Napoli
Tel e fax 0815645070
Email : info@palantincendio.com
P.iva 05310601215

ESTINTORI : CONTROLLI - REVISIONI – COLLAUDI
IMPIANTI ANTINCENDIO FISSI E MOBILI
IMPIANTI DI RIVELAZIONE INCENDI
IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA
IMPIANTI DI ANTINTRUSIONE
MATERIALE ANTINFORTUNISTICO
PRATICHE ANTINCENDIO
IMPIANTI TECNOLOGICI INDUSTRIALI

Il monossido di carbonio (CO), diverso dall’anidride carbonica (CO₂), è un gas invisibile e inodore, insapore e non irritante. Tuttavia il CO è tossico o addirittura mortale se presente in alte concentrazioni in un ambiente chiuso oppure se respirato a lungo.

Si produce dalla combustione della legna, del carbone, di gas come butano, propano o gas naturale e del petrolio e dei suoi derivati, come la benzina o il gasolio.

Per questo, oltre agli apparecchi di riscaldamento anche auto, moto, generatori, caminetti e bracieri possono causare fumo e dovrebbero essere monitorati.

Inoltre, anche se non ci sono in casa strumenti che rilasciano monossido di carbonio, potrebbe averli le case vicine e il fumo potrebbe rapidamente diffondersi negli altri appartamenti.

Data la pericolosità del monossido di carbonio, è sempre opportuno, quindi, installare un rilevatore di monossido di carbonio se ci sono apparecchi a combustione, come un sistema di riscaldamento, una cucina a gas o ancora una stufa a petrolio o camino a legna.

Infatti qualsiasi apparecchio che produce combustione può emettere CO, sia che si tratti di fornelli a gas, di una fiamma a petrolio o anche di una stufa a pellet.

Quindi, si tratta di una reazione chimica che può avvenire potenzialmente in qualsiasi stanza della casa.

Comunque, ti consigliamo di dotare la tua casa vacanza di un rilevatore di monossido di carbonio anche se non ci sono apparecchi a combustione, perché potrebbe comunque formarsi e diffondersi da focolai di altra origine.

In questo modo potrai garantire la sicurezza antincendio e salvare la vita degli ospiti. Rispettando anche gli obblighi imposti dalla nuova normativa contenuta nel decreto Anticipi.

Come sono fatti i rivelatori per gas metano e GPL?

Oltre ai rivelatori per monossido, che come abbiamo appena visto sono utili per rilevare la presenza del gas in caso di combustione, potrebbe essere necessario installare anche uno o più rilevatori di gas metano o GPL.

Se nella casa vacanza per affitti brevi sono presenti dispositivi a combustione alimentati a metano o GPL, come ad esempio fornelli, stufe o caldaie, allora hai l'obbligo di installare un rilevatore di gas metano o GPL.

I rilevatori di gas GPL e di metano hanno lo scopo di segnalare l'avvenuta fuga prima che si presentino i sintomi dell'intossicazione.

Infatti, questi gas sono incolore e inodore e non hanno effetti irritanti.

Pertanto, possono provocare una grave intossicazione senza che la persona si renda conto di quello che le sta succedendo.

Di norma, il GPL e il metano vengono espulsi con gli altri prodotti della combustione. Tuttavia, in alcune circostanze, il gas non espulso inizia a saturare l'ambiente.

Innanzitutto devi assicurarti che il rilevatore di gas metano e GPL sia conforme alla norma europea EN 50194 e certificato IMQ.

I rivelatori di gas metano e GPL avvisano per mezzo di un segnale ottico e acustico della presenza di gas nell'ambiente in cui sono installati.

Nelle versioni metano e GPL i rivelatori sono tarati per rilevare una concentrazione di gas pari al 10% del L.I.E (Limite Inferiore di Esplosività).

Questa soglia può variare in base alle condizioni ambientali, ma in ogni caso non supererà il 20% del L.I.E. nei primi 5 anni di esercizio.

I rilevatori di gas combustibili devono essere alimentati con la corrente e collegati all'impianto direttamente con i cavi elettrici da un elettricista o tecnico certificato.

Non sono ammessi rilevatori a batteria, perché il sensore catalitico deve essere sempre caldo per poter reagire all'eventuale presenza del gas.

Il rilevatore di gas metano o GPL richiede quindi un apporto di energia costante e cospicuo per funzionare.

Le batterie andrebbero cambiate continuamente, non garantendo il corretto funzionamento del rilevatore di gas metano o GPL.

Ti sconsigliamo anche i rilevatori che si collegano all'impianto mediante una spina. Potrebbero infatti essere staccati facilmente dalla corrente dagli ospiti, che magari potrebbero avere bisogno della presa, scordandosi poi di ricollegarli.

Questo tipo di rilevatore non garantisce l'adeguata sicurezza antincendio e non è a norma secondo quanto prescritto dalla norma indicata nel Decreto Anticipi.

Come deve essere installato il rilevatore di gas metano e GPL nelle case vacanze per affitti brevi?

L'installazione dei rilevatori è demandata a personale esperto, che possa firmare il documento che accompagna il rilevatore, che testimonia la data e l'avvenuta installazione.

I rivelatori per gas metano devono essere installati a una distanza massima di 30 cm dal soffitto.

I rivelatori per gas GPL invece devono essere installati a un'altezza massima di 30 cm dal pavimento.

Entrambi devono trovarsi a una distanza compresa tra 1 e 4 metri dall'apparecchio a combustione che usa il gas.



Pala tecnologie antincendio s.r.l.
Via Nuova Toscanella, 87 – 80145 Napoli
Tel e fax 0815645070
Email : info@palantincendio.com
P.iva 05310601215

ESTINTORI : CONTROLLI - REVISIONI – COLLAUDI
IMPIANTI ANTINCENDIO FISSI E MOBILI
IMPIANTI DI RIVELAZIONE INCENDI
IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA
IMPIANTI DI ANTINTRUSIONE
MATERIALE ANTINFORTUNISTICO
PRATICHE ANTINCENDIO
IMPIANTI TECNOLOGICI INDUSTRIALI

I rilevatori di gas metano e GPL dovranno trovarsi possibilmente in ogni locale in cui è presente un apparecchio a gas e nelle abitazioni a più piani, almeno uno ogni piano.

I rilevatori di gas metano e GPL NON DEVONO ESSERE INSTALLATI:

- direttamente sopra il lavabo o l'apparecchio a gas;
- In locali piccoli dove possano essere utilizzati alcool, ammoniaca, bombolette spray o altre sostanze a base di solventi volatili;
- in locali chiusi o angoli in cui non c'è una libera circolazione dell'aria; vicino a pareti o altri ostacoli che possano ostruire il flusso del gas dall'utilizzatore al rivelatore, o ad aspiratori e ventole che possano deviare il flusso dell'aria;
- in ambienti dove la temperatura possa portarsi al di sopra di 40°C o al di sotto di -10°C;
- in ambienti con forte umidità o vapori.

Consigliamo fortemente di implementare l'installazione con un'elettrovalvola di intercettazione gas e il relativo collegamento con il rivelatore. In questo modo potrai automatizzare la chiusura forzata del gas in caso di allarme.

In genere i rilevatori sono dotati di un'uscita con relè per il comando di un'elettrovalvola di intercettazione gas, quindi già predisposti per l'installazione.



Pala tecnologie antincendio s.r.l.
Via Nuova Toscanella, 87 – 80145 Napoli
Tel e fax 0815645070
Email : info@palantincendio.com
P.iva 05310601215

ESTINTORI : CONTROLLI - REVISIONI – COLLAUDI
IMPIANTI ANTINCENDIO FISSI E MOBILI
IMPIANTI DI RIVELAZIONE INCENDI
IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA
IMPIANTI DI ANTINTRUSIONE
MATERIALE ANTINFORTUNISTICO
PRATICHE ANTINCENDIO
IMPIANTI TECNOLOGICI INDUSTRIALI

Manutenzione rilevatori monossido e gas combustibili.

I Rilevatori hanno una vita media di 5 anni, dopodiché andranno sostituiti.

Secondo la norma UNI 11522:2014, almeno una volta l'anno deve essere effettuata una verifica di funzionamento del rivelatore, spruzzando apposito gas di prova nelle feritoie poste sulla parte frontale dell'apparecchio, fino ad ottenere lo stato di allarme del rivelatore.

Si ricorda che le operazioni di manutenzione sono da effettuarsi da personale esperto e qualificato.

Se vuoi installare i rilevatori gas combustibili e monossido di carbonio per rispettare gli obblighi per la sicurezza antincendio delle case vacanze per gli affitti brevi a finalità turistiche, contattaci subito per richiedere una consulenza gratuita.

In questo modo, con questo primo check-up ti aiuteremo a capire di quali e quanti rivelatori e/o estintori hai bisogno nelle tua struttura destinata per affitti brevi per turismo.

Inoltre potremo darti delle precise indicazioni su come procedere per la loro installazione e manutenzione.



Pala tecnologie antincendio s.r.l.
Via Nuova Toscanella, 87 – 80145 Napoli
Tel e fax 0815645070
Email : info@palantincendio.com
P.iva 05310601215

ESTINTORI : CONTROLLI - REVISIONI – COLLAUDI
IMPIANTI ANTINCENDIO FISSI E MOBILI
IMPIANTI DI RIVELAZIONE INCENDI
IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA
IMPIANTI DI ANTINTRUSIONE
MATERIALE ANTINFORTUNISTICO
PRATICHE ANTINCENDIO
IMPIANTI TECNOLOGICI INDUSTRIALI

NON ESITARE A CONTATTARCI PER AVERE ULTERIORI CHIARIMENTI

RICHIEDERE UN PREVENTIVO

O UN SOPRALLUOGO

PER LA SICUREZZA DELLA TUA ATTIVITA'