

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento Purim Como S.r.l. n. 766/2917

Giudice delegato del Fallimento: Dott. Marco Genna

----- o --- 0 --- o -----

Il sottoscritto Arch. Stefano Landolfi, con studio in Roma – viale dei Caduti per la Resistenza, n. 79, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n.5161 – Sez. “A”, iscritto all’Albo Speciale del Ministero dell’Interno con il codice RM 5161 A 0188 ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, è stato nominato con decreto del 17 luglio 2018 dall’Ill.mo Sig. Giudice delegato del Fallimento C.T.U. esperto della normativa antincendio per rispondere ai seguenti quesiti

- 1) *se corrisponde al vero che il civico n. 5 di via Como è destinato sia alla uscita di sicurezza del Teatro Italia sia all’accesso alle unità immobiliari di proprietà della Purim Como s.r.l.;*
- 2) *in caso affermativo se, alla luce di quanto disposto dal D.M. 19 Agosto 1996 “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo”, possa essere mantenuta la comunicazione promiscua tra l’uscita di sicurezza del Teatro Italia ed il vano scala di accesso alle unità immobiliari di proprietà della Purim Como s.r.l.”.*

Eseguito il sopralluogo preso il civico 3 di via Como in Roma e presa visione dello stato dei luoghi, il sottoscritto Arch. Stefano Landolfi redige la presente

**RELAZIONE TECNICA**

**1° QUESITO:** *se corrisponde al vero che il civico n. 5 di via Como è destinato sia alla uscita di sicurezza del Teatro Italia sia all’accesso alle unità immobiliari di proprietà della Purim Como s.r.l.;*

L’accesso al condominio avviene attualmente dal civico 3 di via Como.

Accedendo all’androne dal portone di ingresso si notano sulla destra un banco portineria e sulla sinistra il varco di accesso alle scale del condominio.

Proseguendo dal portone di ingresso verso l’interno dell’androne, sulla parete di sinistra si apre una porta a vetri (foto n.1 ) a cui si accede ad un ballatoio esterno, della

larghezza di circa m. 1,20, che corre lungo una parete del cortile interno al fabbricato e sul quale ballatoio immettono due uscite di sicurezza del teatro Italia.

Proseguendo verso l'interno dell'androne, oltre la porta di accesso al ballatoio, il passaggio è chiuso da una porta a specchi (foto n.2 ), oltre la quale si aprono gli ambienti del teatro Italia e con cui il condominio è in collegamento diretto. Tale porta ha funzione di uscita di sicurezza del teatro.

Nell'androne è realizzato un banco per la portineria del condominio e per poter accedere al varco di ingresso verso il vano scala è stato realizzato un ballatoio in muratura, riportato ed appoggiato sopra la rampa di scale che dal livello dell'androne conduce al portone di uscita sulla pubblica via (foto n.3 ).

Quanto sopra premesso, in risposta al quesito n. 1), il sottoscritto Arch. Stefano Landolfi conferma che portone di cui al civico 5 di via Como vi è promiscuità di destinazione d'uso, in quanto destinato sia a uscita di sicurezza del Teatro Italia sia all'accesso alle unità immobiliari di proprietà della Purim Como s.r.l..

In più si evidenzia che, gli elementi costituiti dal banco per la portineria e il ballatoio per l'accesso al vano scala (foto n. 3), costituiscono un restringimento della via di esodo del teatro, nonché intralcio in caso di utilizzo della stessa in emergenza.

**2° QUESITO:** *in caso affermativo se, alla luce di quanto disposto dal D.M. 19 Agosto 1996 “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo”, possa essere mantenuta la comunicazione promiscua tra l'uscita di sicurezza del Teatro Italia ed il vano scala di accesso alle unità immobiliari di proprietà della Purim Como s.r.l.”.*

I teatri rientrano nel campo di applicazione del D.M. 19 agosto 1996, art. 1, lettera a). Tale articolo definisce le tipologie delle attività rientranti nel campo di applicazione del D.M. stesso (teatri, cinema, cinema multisala, ecc).

Al Titolo II “Disposizioni generali per la costruzione dei locali”, del D.M. 9 agosto 1996, punto 2.2.1 – “Separazioni - Comunicazioni – Generalità” è specificato che i locali (nel nostro caso il teatro) ubicati in edifici aventi anche destinazione diversa (il condominio), **devono essere separati** da attività non pertinenti ed a diversa destinazione (il condominio) **mediante strutture di resistenza al fuoco almeno REI 90 senza comunicazioni.**

Come da punto 2.2.3. – “Comunicazioni con altre attività”, del D.M. 9 agosto 1996, le uniche comunicazioni ammesse per i teatri sono:

- a) scuole, ospedali e uffici, purchè pertinenti, tramite filtri a prova di fumo;
- b) con le parti comuni di centri commerciali, tramite filtri a prova di fumo;
- c) con alberghi, purché pertinenti, tramite filtri a prova di fumo;
- d) con le sale di consumazione dei ristoranti, tramite filtri a prova di fumo;
- e) con le sale giochi, tramite porte resistenti al fuoco.

In nessun caso le comunicazioni possono essere considerati ai fini del computo delle uscite.

Per quanto sopra esposto, in risposta al quesito n. 2, il sottoscritto arch. Stefano Landolfi può affermare che non possono esistere comunicazioni e promiscuità di uscite tra gli ambienti del teatro e quelli del condominio.

Tanto si doveva in evasione dell’incarico ricevuto.

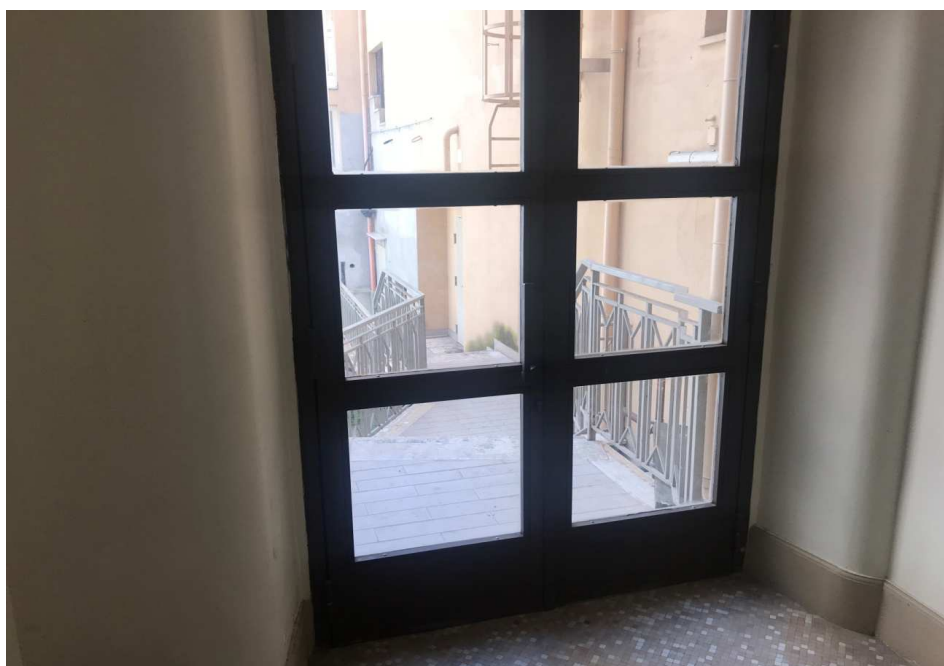
***Roma, lì 30 luglio 2018***

***Il C.T.U.***

***Arch. Stefano Landolfi***



**Allegati:**



**Foto n. 1**



**Foto n. 2**



**Foto . 3**