

# EVENTI IN RESIDENZE D'EPOCA PRIVATE

Brevi riflessioni sulle tematiche relative ai  
principali aspetti di sicurezza



# RESIDENZE D'EPOCA

Si intendono per **residenze d'epoca** gli immobili di particolare pregio storico-architettonico, assoggettati ai vincoli previsti dal [D.Lgs. n. 42/2004.](#)

# RESIDENZE D'EPOCA

## Bene storico da conservare

**Salvaguardia  
bene storico  
architettonico**

Ex L. 01.06.1939 n.1089

**Normative di  
sicurezza odierne**

D.Lgs. 81/08 – DPR  
151/2011 – Edilizia - ....



**Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42  
Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai  
sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio  
2002, n. 137  
(G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28)**

# RESIDENZE D'EPOCA

## Bene storico da utilizzare

### Quali utilizzi possibili

Concessione d'uso

Gestione diretta

Eventi privati

Aperti al pubblico

All'aperto

Al chiuso

Gratuiti

A fini di lucro

Temporanei  
(feste)

Fissi  
(albergo, museo, B&B)

# **RESIDENZE D'EPOCA**

## **Bene storico da utilizzare**

### **PRINCIPALI EVENTI**

#### **Privati**

**Matrimoni**

**Battesimi**

**Cerimonie Aziendali**

#### **Aperti al pubblico**

**Visite guidate**

**Concerti**

**Mercatini**

# RESIDENZE D'EPOCA

## Bene storico da utilizzare

### PREMESSA

Analizzeremo i temi legati alla sicurezza suddividendoli in situazioni poste a carico del **possessore / locatore** e servizi aggiuntivi posti a **carico del conduttore / locatario**.

Nulla vieta che alcuni dei i primi siano posti a carico del conduttore o che i secondi siano direttamente gestiti dal possessore

# ASPETTI STRUTTURALI ED IMPIANTISTICI

Rimangono a carico del possessore / conduttore della residenza che è chiamato a garantire che la stessa e le sue pertinenze risultino a norma e in sicurezza per:

- agibilità
- impianto elettrico
- impianti di sollevamento (se presenti)
  - ascensori e/o montacarichi
- impianti termici
- giardini/parchi soprattutto se in presenza di
  - aree gioco e piantumati
- **normativa antiincendio**

# ANTINCENDIO

**Rimane forse il punto piu' delicato e controverso**

Necessaria una valutazione di un **tecnico specialista** raggruppata per tipologia di evento e non per singolo evento

**Da valutare:**

- Il luogo ove si svolge (caratteristiche e dimensioni)
- Il numero di persone che vi prenderanno parte
- Evento privato o pubblico

# ANTINCENDIO – VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Da demandare ad un **tecnico specialista** raggruppata per tipologia di evento e non per singolo evento

Linea guida per la valutazione, in deroga, dei progetti di edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere attività dell'allegato 1 al D.P.R. 1 agosto 2011 n.151 dd. 15.03.2016

Principio riportato: Diventa fondamentale garantire che l'obiettivo della "salvaguardia della vita umana" sia "integrato" con quello della "salvaguardia del patrimonio culturale".

# ANTINCENDIO DPR 151/2011

Prevede 3 diverse categorie secondo la tipologia del luogo dell'attività svolta delle superfici e delle persone presenti.

1. **categoria A e B**, il Comando VVFF, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'istanza, effettua controlli anche a campione

2. **categoria C**, il Comando VVFF, entro 60gg dal ricevimento dell'istanza, effettua controlli

# ANTINCENDIO DPR 151/2011 All. 1

## VOCE 65\*

Locali di spettacolo

## VOCE 66

Alberghi, alloggi agrituristici, **con oltre 25 posti-letto**; Strutture turistico-ricettive nell'aria aperta (campeggi, villaggi-turistici, ecc.) con **capacità ricettiva > 400 persone**.

## VOCE 69\*

Locali adibiti ad esposizione e/o vendita, fiere e quartieri fieristici, con **superficie lorda superiore a 400 m<sup>2</sup>**

## VOCE 72

Edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, aperti al pubblico, destinati a contenere biblioteche, musei, mostre, ....., nonché qualsiasi altra attività contenuta nel presente Allegato.

\* **Escluse le manifestazioni temporanee, di qualsiasi genere, che si effettuano in locali o luoghi aperti al pubblico**

# ANTIINCENDIO

<b>VOCE DPR 151/2011</b>	<b>Descrizione schematica</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>65</b>	<b>Locali di spettacolo</b>		<b>&lt;= 200 persone</b>	<b>&gt; 200 persone</b>
<b>66</b>	<b>Alberghi - agriturismo</b>	<b>&lt;= 50 posti letto</b>	<b>50-100* posti letto</b>	<b>&gt; 100 posti letto</b>
<b>69</b>	<b>Esposizioni - fiere</b>	<b>&lt; 600m<sup>2</sup></b>	<b>600- 1500m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 1500m<sup>2</sup></b>
<b>72</b>	<b>Edifici tutelati D.lgs. 42/2004 aperti al pubblico</b>			<b>TUTTI</b>

\* Strutture turistico-ricettive nell'aria aperta (campeggi, villaggi-turistici, ecc.)

# ANTINCENDIO – VALUTAZIONE DEL RISCHIO

La valutazione del rischio dovrà

- esaminare la possibilità di dotarsi di rilevatori per il fumo
- disporre indicazioni per i possibili percorsi di evacuazione
  - indicando nel contempo eventuali ostacoli
- dotarsi di idonei mezzi estinguenti in primis corretti estintori
- possibilità di attacchi per pompe e/o lance antincendio esterne
- segnalare il punto di raccolta all'esterno della residenza

**Principio riportato: Diventa fondamentale garantire che l'obiettivo della "salvaguardia della vita umana" sia "integrato" con quello della "salvaguardia del patrimonio culturale".**

# ANTINCENDIO – SICUREZZA



La planimetria dovrà indicare i singoli percorsi – vie di fuga  
La segnaletica potrà essere anche posta su piantana  
Il quadro elettrico e la centrale elettrica chiusi a chiave  
Divieto di fumo in tutti i locali

# CONTRATTO DISCIPLINA

- Gli aspetti organizzativo gestionali che il (possessore / locatore) affida al (conduttore / locatario) dell'evento

## DESCRIVE

- ◆ I singoli ambienti dati in locazione (< 50% per singola struttura)
- ◆ La tipologia dell'evento
- ◆ L'eventuale affidamento a terzi di servizi particolari (catering – musica - .....)

# IL CONTRATTO - FESTE PRIVATE 1/3

Il possessore e il conduttore si accordano per lo svolgimento di una festa privata, temporanea con locazione in misura non prevalente delle superfici e svolta in locali disciplinati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137 – D.Lgs. 42/2004

Il locatore affida al conduttore i beni (qui riportati) per quanto di Sua responsabilità

Rimane obbligo del conduttore provvedere, affinché i partecipanti all'evento non arrechino danni alla struttura, non creino situazioni di rischio per l'incolumità delle persone presenti e rispettino in ogni sua parte il presente contratto ecc. (vedi art ...)

# FESTE - EVENTI PRIVATI POSSIBILI SERVIZI AGGIUNTIVI A CARICO DEL CONDUTTORE

- x SOMMINISTRAZIONE DI CIBO E BEVANDE
- x PREPARAZIONE DI ALIMENTI
- x EVENTI MUSICALI (SIAE)

# SOMMINISTRAZIONE – PREPARAZIONE PASTI

Si rammenta che con **Risoluzione MISE 15702 del 24 gennaio 2012** viene ribadito quanto già detto nel 1998 :

*nel caso di specie l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande non è imputabile al soggetto che si limita ad affittare gli spazi nei quali le ditte di catering legittimate all'esercizio somministrano quanto concordato con il locatario / conduttore*

# SOMMINISTRAZIONE PASTI

La società che effettua servizio di catering, dovrà produrre una Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune ove si terrà l'evento, ai sensi dell' **art. 64 D. Lgs. 59/2010, (somministrazione di alimenti e bevande)** che ha sostituito l'art. 3, comma 6, legge 287/90.

# PREPARAZIONE PASTI

Se si decidesse di affidare al **conduttore / locatario** la possibilità di una preparazione in loco dei pasti ciò deve avvenire in locali che soddisfino tutti i requisiti igienico sanitari

Una linea guida e' scaricabile dall'USL di Parma

[https://www.ausl.pr.it/download\\_linee-guida\\_esercizi-somministrazione.pdf?h...](https://www.ausl.pr.it/download_linee-guida_esercizi-somministrazione.pdf?h...)

# EVENTI MUSICALI (SIAE)

Prevede un contatto diretto tra l'organizzatore della festa privata e la SIAE tramite sito internet

La SIAE così definisce le feste private

*Si intendono in questo modo le feste aventi carattere privato (matrimoni, battesimi, cresime, compleanni, feste di laurea ed analoghi festeggiamenti), in luoghi diversi dalla propria abitazione, offerti da privati e riservati ai soli invitati.*

<https://www.siae.it/it/servizi-online-term/permessi-feste-private>

# FESTE PRIVATE ALL'APERTO

Per questi feste va prevista una corretta valutazione ai sensi delle norme UNI per parchi e giardini

**Norma Uni 11123 anno 2005**

**Non trova applicazione la normativa antincendio**

**Ricordiamoci pero' di due aspetti**

- i percorsi per raggiungere le toilette entro la residenza
- il trasferimento al chiuso della festa in caso di maltempo

# IL CONTRATTO FESTE PRIVATE 2/3 PRESENZA DI SOGGETTI TERZI

**Il conduttore / locatario si fa carico delle verifiche in merito all'idoneità e alla regolarità contributiva di tutte le ditte a cui eventualmente affida singoli servizi della festa informandole sugli accordi presi in tema di sicurezza e in relazione al rispetto della valutazione antincendio**

*Va prevista la situazione che per ragioni macroclimatiche una festa prevista all'aperto possa trasferirsi al chiuso*

# EVENTI APERTI AL PUBBLICO

Di fatto gli eventi aperti al pubblico, gratuiti o a pagamento, svolti nelle residenze storiche seguono, per quanto attiene la sicurezza, le stesse regole e richiedono gli stessi adempimenti delle feste private cui si aggiunge la comunicazione al SUAP

## Gratuiti

Mercatini

Fiere Enogastronomiche

## A pagamento

Visite guidate

Concerti

Spettacoli

# **EVENTI GRATUITI FIERE E MERCATINI**

**Si possono tenere in aree esterne e limitate come eventi temporanei e sono assoggettati alle stesse regole di comunicazioni al SUAP e va posta particolare attenzione all'impiantistica elettrica spesso legata alle singole strutture espositive**

# EVENTI A PAGAMENTO

Di fatto gli eventi a pagamento svolti nelle residenze storiche seguono, per quanto attiene la sicurezza, le stesse regole e richiedono gli stessi adempimenti previsti per le feste private, ovviamente adattati alla tipologia di evento al numero di partecipanti, ....., con l'aggiunta della comunicazione al SUAP.

# EVENTI A PAGAMENTO

Se le norme di sicurezza a cui far riferimento non possono essere che le medesime il fatto che vi sia una attività imprenditoriale complica le cose dal punto fiscale e viene richiesta una più stringente osservanza delle stesse da parte del proprietario della residenza a cui si aggiungono tutte le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro (in quanto il personale presente intento ad organizzare e portare avanti l'evento e' da ritenersi a tutti gli effetti un lavoratore – [D.Lgs.vo 81/08 e smi](#))

# EVENTI A PAGAMENTO

## Guida alla compilazione telematica SCIA su

[https://suap.regione.fvg.it/portale/cms/allegati/archivio\\_file/GUIDA-PER-UTENTI.pdf](https://suap.regione.fvg.it/portale/cms/allegati/archivio_file/GUIDA-PER-UTENTI.pdf)

Le “manifestazioni temporanee” sono attività di commercio e /o somministrazione organizzate da privati o da enti pubblici, per uno o più giorni, su aree private oppure su aree pubbliche concesse dall'ente proprietario.

Il periodo di svolgimento massimo 59 giorni nell'anno

Le manifestazioni temporanee sono organizzate in caso di ... (eventi culturali, di promozione turistica, manifestazioni enogastronomiche etc...) e. non devono essere confuse con le manifestazioni fieristiche di rilevanza locale.

I partecipanti sono imprese o soggetti del terzo settore, associazioni di volontariato, etc..., che svolgono attività di commercio al dettaglio, sia di generi alimentari e non, nonché di somministrazione di alimenti e bevande cui spesso può aggiungersi un pubblico spettacolo (SIAE).

Ciascuno dei partecipanti deve presentare la SCIA temporanea di avvio dell'attività, per la vendita e/o somministrazione di alimenti e bevande anche per attività temporanee, ai fini della sicurezza alimentare.

# EVENTI A PAGAMENTO

## VISITE GUIDATE A PARCHI E DIMORE

Le visite ai parchi possono avvenire in libertà o con accompagnamento. In entrambi i casi segnalare bene i percorsi verso l'uscita eventuali pericoli e garantire la corretta manutenzione dei parchi



Le visite alle residenze possono avvenire in libertà o guidate. In entrambi i casi segnalare bene i percorsi verso l'uscita e rispettare le norme di sicurezza antincendio redatte da un esperto nella materia

# IL CONTRATTO 3/3

## ASPETTI ASSICURATIVI



Il **Conduttore/locatario** esonera il **possessore/locatore** dalle responsabilità per danni a persone e cose e si impegna a stipulare un'assicurazione temporanea per i possibili danni alla residenza locata

Il **Conduttore** si impegna a mantenere e restituire i locali avuti in locazione nelle medesimo condizioni in cui si trovavano all'inizio dell'evento

Il **Conduttore** si impegna a rispettare le norme ed i regolamenti comunali vigenti nelle materie trattate dal presente contratto compresi i regolamenti relativi ai rumori notturni

# RESIDENZE D'EPOCA

## Bene storico da utilizzare

### RIASSUMENDO - ESEMPIO



Nell'ambito della manifestazione (festa privata) di cui ai precedenti articoli che avrà luogo negli spazi individuati e di superficie interna inferiore al 50% dell'intera superficie della residenza storica il **conduttore/locatario** in tema di sicurezza ha la responsabilità di provvedere a:

- a) rispettare le indicazioni ricevute;
- b) garantire che i comportamenti dei partecipanti all'evento siano tali da non creare situazioni di rischio per l'incolumità di terzi (eccesso consumo alcolici, rispetto divieto di fumo, ..)

# **RESIDENZE D'EPOCA**

## **Bene storico da utilizzare**

### **RIASSUMENDO - ESEMPIO**



- c) garantire per l'integrità dei beni mobili e immobili rispondendone al locatore in caso di danno accertato**
- d) verificare l'idoneità di aziende terze che aggiungano servizi alla festa informando le stesse delle misure di sicurezza adottate nella residenza**
- e) far rispettare i regolamenti comunali vigenti**

An aerial photograph of Villa Manin in Passariano di Codroipo, Italy. The image shows a large, circular courtyard with a red-tiled roof, surrounded by a stone wall. In the center of the courtyard is a green lawn. The villa itself is a grand, multi-story building with a red-tiled roof and a central tower. The surrounding area is a mix of residential buildings and greenery.

**GRAZIE**

Villa Manin – Passariano di Codroipo