

Introduzione al Convegno

Ing. Paride Passerini – Consigliere Delegato ICMQ

È l'undicesimo anno in cui ICMQ organizza un convegno al SAIE di Bologna.

È l'appuntamento annuale che ICMQ promuove coerentemente con il suo dovere sociale ed istituzionale di contribuire ad incrementare la crescita culturale di tutti i professionisti del mondo delle costruzioni.

Il filo conduttore dei convegni è sempre lo stesso ed è quello di favorire la conoscenza, l'approfondimento ed il dibattito sui tanti temi ed aspetti collegati alla "qualità" e ciò al fine di indirizzare e precisare ruoli e strumenti atti a favorire nel nostro Paese il dinamico cambiamento di tutti i numerosi operatori interessati alla realizzazione di opere aventi i requisiti e la durabilità desiderati e fissati.

Ruoli e strumenti : è di ciò che abbiamo in definitiva parlato in questi appuntamenti.

Ci siamo rivolti via via a tutti gli operatori interessati ; produttori, progettisti, imprese, erogatori di servizi, committenti per finire anche all'utente finale tanto assente dal processo costruttivo.

Abbiamo parlato anche del ruolo che debbono svolgere gli Enti di certificazione presentando e chiarendo come ICMQ ha impostato la propria attività scegliendo di essere un Ente settoriale e professionale privilegiando così la qualità delle prestazioni rispetto al volume delle stesse.

Abbiamo sentito nei dibattiti la voce dei legislatori, dei normatori, del mondo accademico, delle tante Associazioni.

Abbiamo in particolare parlato di strumenti a cominciare da quelli volontari quali il "Sistema Qualità certificabile" per finire a quelli cogenti e specificatamente a quelli introdotti dalla nuova legge sugli appalti ; tra essi ci siamo soffermati l'anno scorso sulla "validazione" del progetto prima di dare corso all'appalto della costruzione.

In questo percorso articolato abbiamo ritenuto siano maturi i tempi per parlare di un nuovo strumento e cioè quello che abbiamo definito "libretto dell'Immobile", la cui introduzione è da tempo, e non solo da noi, auspicata.

Ringrazio prima di tutto gli illustri ospiti che hanno accettato il nostro invito a partecipare ad un dibattito su questo tema e comincio col rispondere a chi ci ha chiesto perché abbiamo usato la terminologia "libretto dell'immobile" e non per esempio "fascicolo del fabbricato", riferendoci in questo caso ad uno strumento oggetto di un disegno di legge.

Lo abbiamo fatto per una scelta logica; certamente è importante che emergano pareri favorevoli o contrari ad una proposta di legge su uno strumento ben identificato, ma, a nostro avviso è ancora più importante che il dibattito avvenga sulle finalità e sul contenuto tecnico ed economico e sulle modalità di gestione di un nuovo strumento da creare, la cui costruzione deve vedere la convinta partecipazione di tutti gli interessati.

Per questo abbiamo chiamato lo strumento "libretto dell'immobile".

Ovviamente auspichiamo che non si inventino tanti strumenti per scopi uguali e si dovrà giungere a proposte unitarie.

Al più, e pensiamo sia inevitabile, si dovranno trovare risposte diverse per situazioni diverse ; basta pensare alle nuove ed alle vecchie costruzioni.

Se lo strumento sarà ben congegnato e bene utilizzato potrà contribuire ad introdurre certezze e conseguentemente determinare un miglioramento di tutte le fasi legate alla creazione delle opere a cominciare dalla progettazione e dalla costruzione per finire alla manutenzione.

Non può essere uno strumento miracolistico; deve avere invece obiettivi ragionevolmente conseguibili.

Deve ... ma non sono io a doverlo dire; sarà invece il dibattito, a cui propongo di dare inizio.

CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI
PRESSO IL MINISTERO DI GIUSTIZIA

Facciamo seguito alla nostra precedente comunicazione per informare che lo scrivente Consiglio Nazionale è già da tempo interessato all'iter parlamentare dei provvedimenti legislativi riguardanti le "Disposizioni in materia di regolazione del mercato edilizio e istituzione del fascicolo del fabbricato".

Considerate le finalità del provvedimento all'esame, e le implicazioni di carattere sociale ed economico derivanti dalla sua futura applicazione, che interesserà la prevalenza del patrimonio edilizio nazionale, la norma istitutiva del fascicolo del fabbricato merita un'attenta, articolata analisi.

Ogni contributo propositivo sembra dunque utile e necessario al fine di rendere il contenuto della norma maggiormente pregnante e funzionale. Difatti la volontà di procedere ad una disposizione legislativa per la messa in sicurezza delle costruzioni non può che condividersi, tanto più alla luce dei recenti crolli, ma è altrettanto necessario evitare l'emanazione di norme di carattere puramente formale.

Le critiche all'iniziativa governativa, da più parti avanzate, trovano forse spazio per l'equivoco di fondo insito nell'odierna formulazione del provvedimento che non chiarisce se l'obbiettivo sia limitato alla messa in sicurezza dell'edificato o non possa anche promuovere la formazione di una cultura della "sicurezza e della qualità" degli edifici.

L'attuale esigenza avvertita dal mercato, non è più di natura quantitativa ma qualitativa, manifestandosi nel cittadino una diffusa aspettativa per un maggiore livello di comfort abitativo; in tale contesto l'intero processo edilizio, sembra faticosamente orientarsi nella ricerca della sicurezza già a partire dalla fase progettuale, in ciò indotto anche da recente specifica disposizione di Legge (D.lgs.494/96).

Se da un lato, peraltro, la sicurezza dell'edificio va perseguita nelle fasi di progettazione e di costruzione, dall'altro non potrà che essere mantenuta e salvaguardata nel tempo solo attraverso una corretta e pianificata manutenzione.

Per le opere pubbliche il programma per il mantenimento in efficienza di una costruzione nel tempo è del resto già espressamente previsto (L. 109/94 e successive modifiche), mentre nel settore privato il piano manutentorio è lasciato alla sensibilità e al giudizio del proprietario.

Sembra dunque il caso di cogliere l'opportunità fornita dall'emanazione della norma in discussione, per introdurre anche nel campo dell'edilizia privata, il concetto della "manutenzione programmata", fornendo con ciò presupposto necessario alla formazione, nell'opinione pubblica, di una cultura della manutenzione, in funzione del mantenimento dei requisiti di efficienza dell'opera.

I Periti Industriali, avendo evidente il concetto sopra esposto, ritengono utile suggerire che lo stesso possa trovare recepimento nei testi dei D.D.L. n. 4339/bis e 4044, e a tal fine propongono alcuni possibili emendamenti all'articolo, sui seguenti punti:

- 1) applicazione della disciplina per tutte le nuove opere, a prescindere dalle caratteristiche dimensionali;**
- 2) integrazione delle vigenti disposizioni previste dal D.Lgs. 494/96 e successiva modificazione e dalla L. 109/94 e successive modificazioni;**
- 3) assenza di oneri economici a carico della committenza per la predisposizione del fascicolo del fabbricato per le nuove opere.**

Sul punto 1 la proposta di modifica è motivata dall'esigenza di conseguire l'anagrafica del patrimonio edilizio completa anche degli aspetti strutturali ed impiantistici; al riguardo giova

ricordare che la sicurezza di un edificio non può prescindere anche da una corretta installazione, gestione e manutenzione degli impianti.

Sul punto 2 si osserva che il fascicolo del fabbricato dovrebbe contenere ed integrare i fascicoli previsti dal D.Lgs. 494/96 e dalla L. 109/94, strutturandosi in tre parti:

- a) scheda anagrafica del fabbricato;
- b) piano di manutenzione del fabbricato, a sua volta suddiviso in quattro settori:
 - 1) manuale d'uso;
 - 2) manuale di manutenzione;
 - 3) programma di manutenzione;
 - 4) fascicolo ex D.Lgs. 494/96 e successiva modifica.
- c) attestazioni, certificati ed elaborati tecnici costruttivi.

Sul punto 3, la proposta di modifica prevede l'assenza di ulteriori gravami economici a carico della committenza per l'espletamento dell'attività professionale connessa alla redazione del fascicolo per le nuove opere, potendosi comprendere tali oneri nell'attività di progettazione, direzione lavori e coordinamento (ex D.Lgs. 494/96 e successiva modifica).

Nella speranza che i contenuti del Convegno da Voi organizzato possa produrre suggerimenti e risultati da tutti noi auspicati, auguro ogni più proficuo lavoro.

IL PRESIDENTE
(Giorgio Bianchet)



Il Libretto dell'immobile – finalità, contenuto economico e tecnico, modalità di gestione

Ing. Stefano Delle Piane

Vice Presidente Ance

Il fascicolo del fabbricato è costituito da un elaborato tecnico contenente una serie di elementi conoscitivi di un immobile in genere nonché una dichiarazione attestante lo stato delle sue strutture. Si tratta di effettuare un check-up periodico sullo "stato di salute" dell'edificio in modo da assicurare la maggiore sicurezza possibile a tutti coloro che vi abitano o, comunque, lo utilizzano.

Proprio nello spirito della tutela della sicurezza pubblica tali controlli debbono riguardare, a giudizio dell'ANCE, tutti gli immobili esistenti indipendentemente dall'utilizzo fattone (residenziale, non residenziale) e dalla natura del proprietario (privato o pubblico).

Lo schema proposto dal Governo costituisce quindi un primo passo a favore dell'applicazione del concetto di manutenzione programmata che, sino ad ora, per il settore immobiliare ha avuto scarso seguito se si escludono le manutenzioni di complessi industriali.

La messa in sicurezza e la manutenzione programmata rappresentano, perciò, l'occasione per l'inserimento in un segmento di mercato finora solo potenziale e relativo ad interventi sulle parti strutturali degli immobili: ad una scala, quindi, anche imprenditorialmente maggiore di quella della semplice manutenzione delle unità immobiliari.

Queste operazioni sono l'opportunità per diffondere una cultura di mercato che avvicini la realtà imprenditoriale del Paese alla dimensione europea quanto all'entità degli interventi effettuati.

D'altro canto anche gli immobili, come tutti gli altri manufatti, hanno necessità di periodici controlli e di interventi conservativi che debbono essere eseguiti da soggetti tecnicamente qualificati.

L'obbligo di compilazione del fascicolo del fabbricato, inoltre, può acquisire rilevanza tra gli strumenti ipotizzati per contrastare il fenomeno del lavoro sommerso: esso, infatti, comporta forme di responsabilizzazione per i professionisti, per i proprietari e per gli amministratori dei condomini tali da indurre gli stessi ad avvalersi di imprese qualificate in grado di garantire l'efficacia degli interventi ai fini della sicurezza degli edifici.

Per quanto riguarda l'ambito di applicazione delle norme sul fascicolo, occorre anzitutto premettere che se per gli edifici esistenti le problematiche ricognitive sullo stato di conservazione hanno carattere di maggiore complessità, la previsione di un libretto dell'immobile per le nuove costruzioni non deve rappresentare un appesantimento burocratico in quanto esso ha carattere meramente informativo.

A tal fine il libretto deve contenere la documentazione già in possesso dell'impresa che ha realizzato l'immobile:

- il progetto;
- la concessione edilizia;
- il collaudo;
- l'abitabilità;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'obbligo di annotazione sul fascicolo consente, in seguito, di identificare gli interventi compiuti sul fabbricato dopo la sua ultimazione/consegna da parte del costruttore: in tal modo diviene possibile verificare quali interventi successivi abbiano eventualmente inciso sulle condizioni originarie dell'immobile sollevando, nel caso, il costruttore medesimo da responsabilità a lui non imputabili.

Per le nuove costruzioni l'aggiornamento del fascicolo avverrà solo dopo dieci anni dall'ultimazione dei lavori. Infatti in questo periodo l'immobile è comunque soggetto alle disposizioni dell'art. 1669 del codice civile che prevedono la responsabilità del costruttore per i vizi ed i gravi difetti.

Occorre poi chiarire che il fascicolo del fabbricato è relativo alle parti comuni dell'edificio e non ai singoli alloggi.

La compilazione di esso dovrebbe cioè interessare edifici di una certa rilevanza e composti da più unità immobiliari. Al riguardo il parametro di riferimento è costituito dall'articolo 1129 del Codice Civile che prevede la nomina dell'amministratore solo nel caso vi siano più di quattro unità immobiliari.

Sarà altresì opportuno prevedere forme di applicazione gradualità del provvedimento sì da garantire una fase di rodaggio e, perciò, di perfezionamento.

Quindi: relativamente alla priorità nella redazione del fascicolo, l'individuazione delle aree a rischio dovrebbe essere progressiva anche perché esse occupano più della metà del territorio del Paese e la verifica, da compiere entro un termine assai ristretto, riguarderebbe numerosissimi fabbricati.

Le norme sul libretto, inoltre, necessitano di essere applicate con urgenza agli edifici pubblici ed a quelli di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli enti locali e degli ex IACP (o enti assimilabili), spesso in uno stato di degrado cui è necessario porre un freno.

Più in generale occorrerà considerare il periodo di costruzione degli immobili: è ormai noto il fatto che quelli risalenti agli anni precedenti la metà del Novecento hanno caratteristiche di solidità più ampie di quelle degli edifici nati tra gli anni '50 e gli '80.

Bisogna ribadire, nell'insistere nella richiesta di guardare l'operatività del provvedimento sul fascicolo, che l'ANCE si rende pienamente conto delle esigenze alle quali esso è finalizzato ma che senza una razionale sua applicazione si rischia di ottenere, nell'immediato, una incredibile produzione documentale che porta con sé la necessità di sostenere altissime spese periziali anche laddove queste potrebbero, per ora, essere risparmiate.

Tra i contenuti specifici della proposta di legge l'ANCE ritiene altresì opportuno, sulla base della esperienza maturata dalle imprese, che sia stabilita una maggiore flessibilità del termine per l'esecuzione dei lavori di consolidamento, una volta che il tecnico ne abbia riscontrato la necessità. I dodici mesi fissati dal testo, infatti, possono essere insufficienti rispetto alla complessità degli interventi da eseguire, alla progettazione delle opere, agli adempimenti condominiali ed a quelli necessari per le autorizzazioni amministrative (concessione, autorizzazione, dia), nonché alla eventuale esigenza di un periodo di monitoraggio dell'edificio propedeutico all'individuazione delle opere da eseguire.

La richiesta di una maggiore flessibilità nella tempistica di esecuzione dei lavori non pregiudica comunque l'incolumità pubblica poiché, in presenza di una situazione di pericolo, il tecnico potrà richiedere l'immediato intervento degli uffici comunali o dei vigili del fuoco ai fini dello sgombero dell'edificio.

Un'ulteriore notazione è dovuta in relazione all'esecuzione delle opere necessarie per la messa in sicurezza. L'ANCE sottolinea la necessità di individuare norme idonee ad assicurare la qualificazione tecnico professionale delle imprese che saranno chiamate ad eseguire le opere.

Infatti, come giustamente è richiesta la qualificazione professionale dei tecnici chiamati a redigere il fascicolo, altrettanto occorre fare per coloro che dovranno effettuare le opere. È necessario, da un lato, garantire gli utenti che si fanno carico di un onere economico rilevante e, dall'altro, evitare che questa tipologia di opere divenga appannaggio di soggetti non imprenditoriali che sono in grado di offrire solo il prezzo più basso (perché praticano il lavoro nero e l'evasione fiscale e contributiva) senza alcuna garanzia delle opere.

In questo senso occorre ribadire che la qualificazione professionale di chi conduce le indagini e poi di chi realizza gli eventuali interventi è necessaria perché le norme sul fascicolo del fabbricato producano realmente gli effetti desiderati senza degenerare in mera fonte di ulteriore elaborazione cartacea.

In conclusione, l'articolato sul libretto dell'immobile, a fronte delle norme ricognitive dello stato del patrimonio edilizio e di quelle regolamentari conseguenti, dovrebbe contenere una serie di misure di natura finanziaria atte a consentire la fattibilità della messa in sicurezza del patrimonio edilizio da parte dei proprietari.

Operazione questa che, nel caso di effettuazione di opere di consolidamento, può avere costi anche elevati a fronte invece di un'utenza che spesso ha redditi medio - bassi.

D'altro canto le tragiche esperienze di questi anni testimoniano che il degrado dei fabbricati è presente soprattutto in quelle aree urbane abitate da soggetti in disagiate condizioni economiche e che hanno potuto soddisfare la necessità abitativa con tipologie edilizie a basso valore di mercato.

Proprio in ragione di ciò, nonché della considerazione che l'età media dei fabbricati, specialmente nel caso di quelli del periodo post-bellico, ha ormai raggiunto una soglia di criticità, l'ANCE propone, oltre allo stanziamento di finanziamenti mirati, una manovra così articolata:

- concessione di incentivi economici da parte dei comuni a valere sui fondi ICI introitati
- esenzione pluriennale dal pagamento dell'ICI qualora i lavori durino più di sei mesi
- detraibilità dal reddito delle spese sostenute in una misura maggiore (50%) di quella ammessa per le opere di manutenzione straordinaria (attualmente 36%)

- detrazione IRPEF di una quota del 30% e cioè maggiore dell'attuale 19% sugli interessi dei mutui eventualmente accesi per finanziare le opere
- realizzazione di "alloggi parcheggio" attraverso l'utilizzo di fondi ad hoc del Ministero dei lavori pubblici, delle Regioni, dei Comuni.

Il libretto dell'immobile - Modalità di gestione.

Intervento di A. Dusman - Consigliere Segretario del Consiglio Nazionale Ingegneri

Ringrazio gli organizzatori per l'invito rivolto al Consiglio Nazionale Ingegneri di partecipare a questo Convegno.

Fin dallo scorso mese di novembre, a seguito di alcuni rovinosi crolli, il Consiglio Nazionale istituì un numero verde a disposizione dei cittadini desiderosi di risposte immediate su come verificare lo stato di sicurezza della propria abitazione, delle strutture e degli impianti.

Tale attività ha coinvolto i 103 Ordini nei territori di loro competenza con analoghe e tempestive iniziative dimostrando così quel senso di profonda responsabilità civile insito nella categoria degli ingegneri preposta per eccellenza alle problematiche della sicurezza, responsabilità queste da sempre manifestate in ogni tipo di emergenza.

Quanto sopra è stato un aspetto particolare dell'obiettivo generale posto dal Consiglio Nazionale Ingegneri e dagli Ordini nell'anno 2000 di promuovere la cultura della prevenzione e della sicurezza.

In questo caso lo specifico riferimento è stato rivolto agli edifici quali beni comuni, e su questi si è attivato il dibattito fra tutti i soggetti interessati sempre nell'ambito della prevenzione e della sicurezza.

Quindi sono stati organizzati incontri, convegni nazionali e regionali a cura del CNI e degli Ordini che hanno creato momenti interessanti di confronto tra proprietari, amministratori di condominio, organizzazioni di consumatori, sindacati, operatori di settore, forze politiche nazionali e locali.

Le opinioni sono state diversificate: alcune favorevoli alcune contrarie al libretto del fabbricato come obbligo di legge. Comunque tutti gli intervenuti sono stati consapevoli che le problematiche legate alla vetustà del patrimonio edilizio italiano esistono e che occorre ricercare soluzioni razionali, ma non quelle dettate dall'emergenza.

Il concetto di manutenzione così chiaro ed applicato regolarmente per esempio con le automobili, va esteso anche agli edifici alle loro strutture ai loro sistemi impiantistici (ascensori, impianti gas, acqua, scarichi, impianti elettrici).

È questa infatti una proposizione del tutto ovvia, ma di difficile comprensione proprio perché nasce dall'emergenza che sembra il motore con cui nel nostro paese si affrontano problematiche che hanno a che fare con la prevenzione e sicurezza.

Recenti episodi ad esempio di dissesto idrogeologico confermano quanto sopra esposto.

Ho allegato a questo intervento copia di una circolare e dei relativi allegati comprensivi di un facsimile di possibile libretto di fabbricato inviata agli Ordini nel marzo scorso nella quale vengono affrontati alcune delle problematiche sottese al tema di questo Convegno.

In specifico il Consiglio Nazionale Ingegneri ha indicato alcune linee di orientamento su cosa fare a breve a medio e lungo periodo in termini operativi sulla prevenzione e sicurezza dei beni immobili indipendentemente dalla situazione legislativa in atto sul libretto di fabbricato.

Sul contenuto tecnico e sugli aspetti economici degli interventi da eseguire sugli edifici penso che la manutenzione ordinaria o straordinaria debba essere programmata prima ed eseguita poi con incentivi economici. La gestione di tali interventi deve essere lasciata alla proprietà responsabilizzata e sensibilizzata allo scopo.

Penso di non dover procedere oltre e di aver espresso in grande sintesi, così come richiedeva l'organizzazione del Convegno, l'opinione del Consiglio Nazionale Ingegneri cioè quella di sensibilizzare la proprietà alle problematiche legate alla sicurezza dei fabbricati e dei loro sistemi impiantistici, di preparare professionisti esperti così da affrontare concretamente ed operativamente le situazioni esistenti nel territorio.

Ringrazio per l'attenzione e resto disponibile per approfondimenti e chiarimenti se richiesti.

Qualità e sicurezza

arch. Massimo Gallione

Intendo illustrare cinque aspetti, della problematica odierna, che il CNA ritiene prevalenti per la effettiva attivazione del provvedimento legislativo legato al fascicolo del fabbricato.

Un PRIMO ASPETTO del tema odierno un aspetto di attenzione.

Negli ultimi mesi sembrava infatti che il tema del fascicolo del fabbricato si fosse appannato, salvo in casi sporadici tra i quali le iniziative di alcuni Comuni.

E quando se ne parlato spesso si trattava questo tema come se fosse un mero aspetto burocratico e non invece una importante parte di un fondamentale elemento politico, economico e sociale del governo del territorio.

Da sempre la soluzione dei problemi non si fonda sulla rimozione dei problemi, ma nella soluzione degli stessi.

Per questo non si può che riconoscere l'importanza di questo convegno e degli approfondimenti che ne possono scaturire.

Fasi nervose, concitate e piene di preoccupazione seguono, comprensibilmente, ogni intervento calamitoso; quindi fasi troppo spesso prive della necessaria razionalità.

Il nostro paese sovente soggetto non solo ad ingiustificati crolli di edifici (fortunatamente in casi abbastanza sporadici anche se gravissimi per le conseguenze in vite umane e per gli altri disagi che comportano), ma altrettanto pi frequentemente soggetto ad altri eventi legati ad esempio al dissesto idrogeologico o all'alto rischio sismico di numerose zone del paese.

Ma dopo la prima giustificabile concitata fase, in un paese moderno e civile, dovrebbero seguire, ordine, regole e pianificazione degli interventi.

In passato questa seconda fase quasi sempre mancata e il primo augurio che ci possiamo rivolgere che questo non accada pi.

Un SECONDO ASPETTO riguarda temi che solo apparentemente sono da considerare generali e slegati dall'argomento del convegno.

Infatti facile osservare che quando le condizioni iniziali di progetto e di costruzione di un edificio erano qualitativamente carenti, quasi sempre hanno dato luogo a problemi in entrambi i casi e cio, condizioni di sicurezza inferiori al minimo, pessimo inserimento ambientale e quindi offesa al Paesaggio.

Siamo oggi ad un anno esatto, era il 14 - 15 - 16 ottobre 1999, dalla 1x Conferenza Nazionale per il Paesaggio.

Il Ministro Melandri allora affermava, tra il consenso delle parti sociali attive, che la Conferenza aveva posto il tema del Paesaggio, del governo del territorio e della qualità delle trasformazioni al centro della riflessione istituzionale. E il Ministro continuava constatando che il riconoscimento del Paesaggio era da intendere come inestimabile patrimonio nazionale da tutelare, ma anche come importante risorsa economica da valorizzare.

Il tema del Paesaggio ha assunto e sta assumendo nella storia recente del nostro paese e in Europa sempre pi importanza:

la tutela anzitutto,

la gestione dei processi evolutivi,

il recupero delle situazioni di degrado,

e, in alcuni casi, la formazione di nuovi assetti paesaggistici.

E allora come non ricordare anche il tema della nuova e necessaria legge quadro urbanistica di riordino del governo del territorio o la altrettanto necessaria legislazione sull'abusivismo edilizio.

Attenzione, l'argomento odierno del fascicolo del fabbricato non per nulla estraneo a questi temi generali.

Esso non nulla di pi, ma neanche nulla di meno, che una parte dell'ingranaggio delle tematiche generali che prima ho citato.

In altri paesi europei (Francia e Germania), che pi del nostro negli anni passati hanno posto grande attenzione ad una politica attiva del governo del territorio, hanno gi assunto iniziative simili.

Indubbiamente il tema del fascicolo del fabbricato o diventa maturo nell'ambito di una volontà politica riformatrice anche sulle tematiche generali che prima ho accennato e ne costituisce un tassello fondamentale o risulterà un mero adempimento burocratico con costi insostenibili in quanto

non giustificati ai fini sociali.

Un TERZO ASPETTO riguarda i risvolti che il tema del fascicolo del fabbricato avrebbe sulla società.

Partiamo dalle regole generali prima e dopo la costruzione di un edificio pubblico o privato.

La prima regola di cui ogni operatore (committente, progettista, impresario, ente pubblico) dovrebbe dotarsi nel settore delle costruzioni, da sempre dovrebbe essere: la qualità e la sicurezza nel costruire.

La seconda regola, per nulla meno importante della prima, per il proprietario (pubblico o privato) dovrebbe essere: la qualità e la sicurezza nella manutenzione, nella conservazione, nel mantenimento in efficienza e in sicurezza di quanto si costruito.

Perché questa seconda regola esiste ad esempio per le automobili, per gli impianti civili o industriali e non invece per gli edifici in cui abitiamo, in studiano i nostri figli o nei quali lavoriamo o siamo curati ?

Se si nota ho volutamente legato l'esposizione di quelle due regole, che prima ho citato, con un verbo al condizionale; non vuole essere un fatto polemico, ma l'analisi di una realtà storicamente consolidata.

È infatti solo da un decennio o poco pi che la nostra Repubblica si dotata di norme sufficientemente efficienti almeno nell'ambito della sicurezza per i controlli inerenti la costruzione di un edificio.

Ma per quello che stato edificato nei primi quarant'anni della storia della Repubblica ?

E per quello che abbiamo ereditato da epoche ancora antecedenti ?

I dati ISTAT riportati in un recente studio del CNEL sono chiari:

Nel corso degli ultimi decenni il Paese ha conosciuto un ininterrotto periodo di espansione edilizia che ha praticamente quadruplicato lo stock abitativo delle nostre città.

Il 26% delle famiglie italiane, secondo i dati Istat del 1995, occupa abitazioni costruite prima del 1950, il rimanente 74% occupa abitazioni che presentano una distribuzione per epoca di costruzione che varia dal 15% al 22% per decennio ...

Negli anni '60, si verificata la maggiore fase espansiva delle città italiane, che in meno di un ventennio hanno quasi raddoppiato le loro dimensioni. ...

Le fasi di crescita spaziale pi intense hanno determinato imponenti processi di trasformazioni urbane che hanno portato ad enormi cambiamenti dello stock edilizio esistente soggetto ad intense operazioni di trasformazioni, di rinnovo, di riuso.

Questo boom edilizio inoltre stato caratterizzato da imponenti fenomeni di abusivismo: a metà degli anni '80 le stime governative valutavano in pi di 3 milioni gli alloggi interamente abusivi, dati di poco superiori alle domande di concessione presentate in quegli anni per la sanatoria.

Da questi pochi dati emergono due importanti indirizzi.

- un quarto del patrimonio edilizio italiano presenta un invecchiamento di circa 50 anni;
- buona parte del patrimonio esistente stato costruito nell'ultimo cinquantennio secondo processi spesso spontanei non legati ad una logica di pianificazione controllata.

Oggi quindi ci troviamo di fronte ad un patrimonio abitativo, valutato in circa 25 milioni di unità, che risente fortemente dei fenomeni sopra descritti, in parte risalente ad epoche molto antiche, in larga parte a periodi pi recenti spesso sviluppato spontaneamente, mai oggetto d'interventi di manutenzione sistematica e programmata e che quindi spesso presenta la necessità di interventi di recupero complessivi o legati alla singola unità abitativa e comunque di verifiche e di controlli.

Questi fatti non sono avvenuti solo nelle aree urbane, ma anche esternamente a queste:

- in aree agricole o boscate,
- nelle aree costiere demaniali,
- in zone a forte rischio sismico e di dissesto idro-geologico.

Se a questi dati ISTAT sul patrimonio edilizio nazionale leghiamo le problematiche sul dissesto idrogeologico, sul rischio sismico e soprattutto su un fatto unico a livello mondiale e cio quello di avere la maggioranza di siti storico, artistici e paesaggistici riconosciuti dall'UNESCO evidente la assoluta necessità di avere al pi presto una politica qualitativamente definita, attiva ed efficiente non solo sui grandi temi generali quali quelli che prima ho citato: il Paesaggio e l'Ambiente, la Riforma Urbanistica e la nuova legislazione sull'Abusivismo Edilizio.

Da questi dati emerge quindi, senza ulteriori commenti, che una politica anche a favore del fascicolo del fabbricato non solo necessaria, ma assolutamente doverosa, ed ha soprattutto indiscutibili fondamenti di valore sociale irrinunciabili.

Un ulteriore QUARTO ASPETTO quello legato ai costi e al mercato.

Un primo approfondimento degli elementi di questo nuovo disegno di Legge non può che evidenziare alcuni punti di notevole consistenza sull'impatto sociale che queste nuove norme certamente avranno partendo proprio dal Titolo del provvedimento e cio " Disposizioni in materia di REGOLAZIONE DEL MERCATO EDILIZIO e istituzione del FASCICOLO DI FABBRICATO. ".

Questo anche in relazione alla parte importante che il professionista incaricato avrà nello svolgimento di un ruolo di pubblica utilità che gli viene assegnato dalla norma stessa, cos come gli imponenti riflessi che ricadranno sul mercato edilizio delle manutenzioni.

Ma sulla bilancia del provvedimento insistono due fattori determinanti; i costi sostenibili dai privati o dal pubblico come proprietari da un lato e i costi a carico dello Stato, dall'altro, nella fase di incentivazione dell'azione riformatrice.

Questi due tipi di costi, indubbiamente colossali, debbono essere attentamente valutati dal legislatore, ma non si lontanano dal vero nel ritenere che sola la diluizione in dieci o quindici annualità potrebbe portare ad una effettiva efficacia del provvedimento.

Dall'altra per vi sono anche i vantaggi consistenti nel possibile aumento del valore dell'immobile, nell'auspicabile riduzione dei costi assicurativi e nell'incentivazione fiscale da parte dello Stato.

Ma non solo: a vantaggio del pubblico vi il reperimento di uno strumento conoscitivo e informativo a livello nazionale, ma anche e soprattutto a livello locale, che neanche le attuali regole catastali (con i loro costi) hanno saputo o potuto rendere negli ultimi cinquant'anni.

Concludo illustrando un QUINTO ASPETTO, pi di dettaglio, che riguarda l'esplicita individuazione nel Disegno di Legge, oltre al CITTADINO proprietario, di almeno due soggetti attivi principali per lo sviluppo degli impegni che il provvedimento prospetta, ma altrettanto intendo sottolineare anche alcune perplessità:

Il PRIMO SOGGETTO attivo il COMUNE:

all'art 2 il Comune ha il compito di individuare le aree da assoggettare al programma di messa in sicurezza del patrimonio edilizio;

all'art 3 il Comune definisce le modalità di attuazione del fascicolo del fabbricato in modo che l'obbligo dell'adempimento venga esteso, entro il termine di dieci anni, alla totalità degli edifici ricadenti nell'ambito territoriale di competenza;

all'art 8 il Comune ha la facoltà di istituire una speciale anagrafe del patrimonio edilizio.

A questo proposito evidenzio due aspetti:

- il primo che tale facoltà sia piuttosto da leggere come diritto-dovere, per il Comune, in relazione alla evidente rilevanza di interesse pubblico che deriva dall'istituzione di questa speciale anagrafe; pertanto riteniamo che al PU_ si potrebbe sostituire un DEVE.

- il secondo che l'istituzione di questa speciale anagrafe, come ho gi rilevato, comporta notevolissimi vantaggi di conoscenza ed analisi territoriale in campo urbanistico ed erariale per i Comuni.

Il SECONDO SOGGETTO attivo IL PROFESSIONISTA incaricato dello svolgimento delle attività professionali derivanti dalla Legge:

all'art 1 (3x comma) vi la previsione che, per la redazione del fascicolo del fabbricato, vi sia l'incarico a un tecnico abilitato.

Tutto ci avviene sulla base della documentazione tecnico-amministrativa fornita dal proprietario e, qualora necessario, con acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi, di indagini e rilievi.

all'art 4 viene affrontato quello che riteniamo essere uno dei nodi primari che la Legge pone e ciò quando il professionista, dopo aver redatto il fascicolo del fabbricato, tenuto a rilasciare uno dei due documenti previsti:

- o l'attestazione di conformità alla originaria configurazione del fabbricato, nel caso che l'immobile non abbia subito modifiche sostanziali sotto il profilo strutturale e funzionale;

- o la certificazione di idoneità statico-funzionale nel caso siano state apportate modifiche sostanziali rispetto alla configurazione originaria dell'immobile.

Attenzione, non scoraggiano i professionisti italiani tanto le assunzioni di responsabilità che queste attestazioni e certificazioni pongono, ma quanto le modalità, ancora vaghe, con cui queste funzioni potranno essere espletate.

Infatti la effettiva portata di questi atti professionali poter essere misurata solo dopo le opportune specificazioni che il Ministero dei LL.PP. vorrà dare e la stesura definitiva del fascicolo stesso. Con tutte queste premesse riteniamo che non solo gli architetti italiani, con le condizioni poste dal disegno di legge, sono pronti a fare la loro parte , ma che il nostro Paese se lo merita e se lo aspetta.

La “scheda di autovalutazione”: un’iniziativa propedeutica al fascicolo del fabbricato

ing. Lorenzo Jurina

Professore di Tecnica delle Costruzioni al Politecnico di Milano

Una iniziativa congiunta della Regione Lombardia e del Politecnico di Milano ha portato nei mesi tra marzo e luglio del 2000 alla formulazione di uno strumento di valutazione tecnica del fabbricato che abbiamo definito “**scheda di autovalutazione**”.

Tale strumento si inserisce in un programma per la conoscenza, la manutenzione e la gestione del patrimonio edificato che può essere realizzato in fasi successive, ma che deve affrontare in primo luogo il problema più urgente: quello della prevenzione del rischio di crollo.

La scheda muove dall’ipotesi che la presenza di sintomi e/o di specifiche condizioni segnalino probabilità di rischio. La scheda costituisce pertanto una guida, necessariamente sintetica ma sufficientemente articolata, alla individuarne di tali possibili sintomi di rischio.

Essa **non** si propone di fornire una diagnosi tecnica, che comunque dovrà essere affidata ad un professionista, ma intende elencare, descrivere e sinteticamente raffigurare graficamente alcune situazioni in cui “è opportuno e consigliato” che il proprietario (o il responsabile) dell’edificio lo faccia esaminare.

La scheda è formulata pertanto in modo tale da poter essere compilata anche da “non tecnici” e quindi, esplicitamente ed *in primis* dai diretti interessati al bene del fabbricato, che sono il proprietario e/o l’amministratore.

La scheda è strutturata per domande con risposta diretta, accompagnata da brevi istruzioni per l’uso. Non vengono suggerite indicazioni talora approssimative del tipo “alto, medio, basso”, ma indicatori di tipo *oggettivo* e, quando possibile, di tipo *quantitativo*.

Alla fine di ognuno dei capitoli (dedicati rispettivamente al controllo elementare delle lesioni e del degrado, ai rischi di esplosione, ai rischi d’area, ai rischi legati all’esecuzione o alle trasformazioni avvenute) vengono fornite indicazioni per una valutazione sintetica delle risposte e soprattutto delle azioni da intraprendere.

L’obiettivo, ripeto, consiste nell’indicare se al momento non sussistano motivi sufficienti di preoccupazione o se, al contrario sia opportuno ripetere l’analisi dopo un congruo intervallo di tempo, o se, da ultimo, sia consigliabile rivolgersi tempestivamente ad un tecnico.

La scheda, compilabile in un tempo limitato, ha un costo praticamente nullo per l’utente, non richiede esplicitamente l’ausilio di un tecnico, ha l’obiettivo di una **AUTO-VALUTAZIONE** e pertanto consente di mantenere riservate tutte quelle informazioni che il proprietario può desiderare di non diffondere.

La scheda, che viene fornita in ALLEGATO a questa breve nota, è stata testata su un campione significativo di utenti e di edifici ed ha fornito indicazioni attendibili e congruenti con la effettiva gravità, o non gravità, della reale situazione negli edifici sottoposti a test.

L’idea base di questa iniziativa congiunta tra Regione Lombardia-Politecnico di Milano è che una proposta con una impostazione di tipo cogente, oggetto di un disegno di legge, come il Fascicolo del Fabbricato (di cui peraltro si riconosce la validità e la opportunità) possa costituire uno strumento lungo da imporre e troppo costoso da applicare se esteso a tutto il patrimonio, uno strumento fonte di inevitabili ripercussioni sul mercato immobiliare e di possibili “depistamenti” da parte dei proprietari di edifici a rischio.

La scheda di autovalutazione è invece e assolutamente volontaria e pertanto molto più agile.

Si limita a far suonare, o non suonare, un campanello di allarme che richiamerà l’accertamento tecnico solo ove necessario e pertanto tende a ridurre il numero totale degli edifici da esaminare.

Essa si rivolge essenzialmente ai proprietari e, seppure volontaria, è fortemente consigliata.

Sono convinto infatti che solo la convinta partecipazione dei diretti interessati, ossia dei proprietari, costituisca la condizione fondamentale per una iniziativa che tenda alla diminuzione del rischio, la quale iniziativa sia veloce e tecnicamente quantificabile, ed inoltre ad un costo sostenibile dal paese.

L’obiettivo proposto ci pare ambizioso ma circoscritto: mettere a punto uno strumento tecnico ed obiettivo, rapido da diffondere, capace di diventare operativo in tempi brevi, abbastanza agevole da usare, basato su una adesione volontaria e pertanto in grado di tutelare la privacy, poco costoso, non allarmante in modo ingiustificato ma neppure troppo possibilista o imprudente nelle sue

conclusioni, che costituisca uno “screening” efficace del patrimonio esistente, in grado di evidenziarne le punte di rischio e ridurre la necessità di esami a tappeto sul territorio.

Il tecnico, **solo** se verrà interpellato al termine della compilazione, valuta la effettiva gravità dei sintomi e degli indicatori. In ogni caso gli è richiesto di formulare un parere scritto da consegnare al proprietario. Tale parere dovrà essere comunicato al Comune di pertinenza **solo** nel caso si evidenzi un effettivo rischio. Al Comune spetta l’ulteriore controllo dei casi segnalati, la archiviazione dei documenti, la loro elaborazione statistica, la verifica e il controllo degli interventi successivamente realizzati sull’edificio.

Questa scheda di autovalutazione consentirà, ce lo auguriamo, di fornire una risposta veloce ad un rischio vero, quello del **crollò** dell’edificio, e più in generale alla definizione della sua sicurezza.

Il “fascicolo del fabbricato, utile e opportuno lo ripeto (pur con i suoi limiti e le sue implicazioni talora non condivise né dal privato né dall’ente pubblico) verrà di conseguenza, con i suoi tempi ed il suo iter, inserito in un disegno più ampio di conoscenza rivolta alla manutenzione e all’ammodernamento dell’intero comparto immobiliare.

La scheda di autovalutazione ne costituisce, lo crediamo, un utile strumento propedeutico.

In ALLEGATO:

Prevenzione dei rischi di crollo nei fabbricati residenziali:

“scheda di autovalutazione”

(oggetto di una convenzione di ricerca tra Politecnico di Milano e Regione Lombardia)

REGIONE LOMBARDIA

POLITECNICO DI MILANO

**PREVENZIONE
DEI RISCHI DI CROLLO
NEI FABBRICATI RESIDENZIALI**

**SCHEDA
DI AUTOVALUTAZIONE**

PREVENZIONE DEI RISCHI DI CROLLO NEI FABBRICATI RESIDENZIALI
CONVENZIONE DI RICERCA TRA POLITECNICO DI MILANO E REGIONE LOMBARDIA:
“ **FASCICOLO DEL FABBRICATO – ANAGRAFICA, SICUREZZA E GESTIONE DEGLI ORGANISMI EDILIZI**”
MILANO, 10 MARZO 2000

Componenti del Gruppo di lavoro Politecnico di Milano:

Prof. Arch. Valerio Di Battista (responsabile)	Dipartimento di Disegno Industriale e Tecnologia dell'architettura
Prof. Arch. Corrado Baldi	Dipartimento di Disegno Industriale e Tecnologia dell'architettura
Prof. Ing. Anna Maria Cividini	Dipartimento di Ingegneria Strutturale
Prof. Arch. Carlotta Fontana	Dipartimento di Disegno Industriale e Tecnologia dell'architettura
Prof. Ing. Lorenzo Jurina	Dipartimento di Ingegneria Strutturale
Prof. Ing. Angelo Lucchini	Dipartimento di Ingegneria dei sistemi edilizi e territoriali
Prof. Ing. Vincenzo Petrini	Dipartimento di Ingegneria Strutturale
Arch. Cinzia Talamo	Dipartimento di Disegno Industriale e Tecnologia dell'architettura

Ha collaborato l'Ing. Stefano Lucchini

Il gruppo di lavoro ringrazia inoltre per la cortese collaborazione i proff. Vincenzo Francani, Renzo Rosso, Maria Cristina Treu, Giuseppe Turchini.

Componenti del Gruppo di lavoro Regione Lombardia:

Arch. Raffaele Raja	Servizio Protezione Civile
Dott. Ernesto Stramesi	Direzione Generale OO.PP. politiche per la casa e Protezione Civile
Arch. Domenico De Vita	Servizio Protezione Civile
Dott. Gianluca Maffoni	Direzione Generale OO.PP. politiche per la casa e Protezione Civile
Maria Rita Pelizzoli	Servizio Protezione Civile

INDICE

Introduzione alla scheda di autovalutazione	pag. 3
Istruzioni per l'uso	pag. 5
Proprietari	
Inquilini	
Amministratori	
Uffici Tecnici Comunali	
A. Informazioni generali	pag 8
Dati personali	pag. 9
B. Indicatori diretti – controllo elementare delle lesioni	pag. 10
B1 Fabbricato di qualsiasi tipologia	
B2 Fabbricato in cemento armato	
B3 Fabbricato in muratura	
B4 Fabbricati in legno e muratura o fabbricati in muratura e legno	
Indicazioni per la valutazione della sezione B	pag. 15
C. Rischi da esplosione	pag. 16
C1 Tubazioni gas (metano e GPL)	
C2 Caldaie	
C3 Scarichi	
C4 Bombole e impianti a gas	
Indicazioni per la valutazione della sezione C	pag. 17
D. Indicatori indiretti – rischi d'area	pag. 18
Indicazioni per la valutazione della sezione D	pag. 20
E. Indicatori indiretti – rischi derivanti dall'esecuzione	pag. 21
Indicazioni per la valutazione della sezione E	pag. 22
F. Indicatori indiretti – rischi da trasformazioni	pag. 23
Indicazioni per la valutazione della sezione F	pag. 24
G. Documentazione esistente	pag. 25
Indicazioni per la valutazione della sezione G	pag. 26
Note a cura del compilatore	pag. 27
Allegato 1.	
Schemi illustrativi della Sezione B.	
Indicatori diretti - controllo elementare delle lesioni	pag. 28

INTRODUZIONE ALLA SCHEDA DI AUTOVALUTAZIONE

In Italia, conosciamo poco le “condizioni di salute” del patrimonio edilizio: però, sappiamo che buona parte di questo patrimonio ha più di 40 anni, che moltissimi edifici non vengono regolarmente sottoposti a interventi di manutenzione e che non pochi sono stati realizzati senza controlli capaci di verificarne la buona qualità costruttiva.

Negli ultimi anni, in diverse città italiane, sono avvenuti crolli di edifici, vecchi e recenti, che hanno provocato numerose vittime e allarmato l’opinione pubblica; una stima effettuata dal CENSIS nel 1999 ha avanzato l’ipotesi che gli edifici che potrebbero presentare rischi di crollo, nel nostro paese, siano circa 3 milioni e mezzo.

In questa situazione, è davvero urgente avviare un programma esteso di conoscenza e verifica delle condizioni degli edifici. Si tratta di un programma complesso, costoso e con tempi di attuazione lunghi: tuttavia, come s’è detto, la questione del “rischio edilizio” è grave e deve essere affrontata rapidamente.

In questo quadro, il Politecnico di Milano, dove da tempo le questioni della sicurezza e dell’attenzione al costruito sono approfondite in un ampio spettro di competenze da studiosi e ricercatori particolarmente qualificati, ha proposto e concordato con la Regione Lombardia lo sviluppo di un articolato programma per la conoscenza, la manutenzione e la gestione e del patrimonio edificato che può essere realizzato per tappe successive, affrontando in primo luogo il problema più urgente: quello della prevenzione del rischio di crollo.

I recenti avvenimenti hanno purtroppo dimostrato che ogni edificio potrebbe essere portatore di “vizi occulti”, presenti anche dal momento della sua costruzione, ma che accentuati da altri fattori o eventi successivi di varia natura potrebbero portare al collasso.

È possibile tuttavia praticare un’adeguata prevenzione. Per questa, riguardante in prima istanza gli edifici ad uso abitativo, è necessario procedere ad osservare la presenza, o meno, di alcuni sintomi e di alcune condizioni, che segnalano probabilità di rischio.

Tali sintomi e tali condizioni possono essere recepiti, anche in tempi diversi e comunque prima del crollo, da chiunque abiti o conosca direttamente gli edifici.

Abbiamo, pertanto, ritenuto importante formulare uno strumento di primo allarme che possa consentire a chiunque (proprietario o utente) utilizzi un fabbricato, di tenere sotto controllo immediatamente, ma anche in futuro, il rischio più grave.

La “Scheda di autovalutazione” costituisce una guida alla individuazione dei possibili “sintomi”, che possono segnalare una condizione di rischio dell’edificio; essa non ha lo scopo di fornire direttamente una diagnosi tecnica (cioè di stabilire se l’edificio presenta con certezza dei rischi oppure no: si tratta di una questione troppo complessa per essere affidata a un non professionista) ma piuttosto di far suonare un “campanello d’allarme” che stimoli chi è responsabile dell’edificio a farlo esaminare in modo più approfondito da un tecnico specializzato in edilizia.

I risultati della scheda potranno essere raccolti per finalità statistiche nei modi e nelle forme che saranno successivamente comunicati

La scheda è stata formulata per poter essere compilata da una persona anche priva di cultura tecnica edilizia, come spesso sono i piccoli proprietari e anche gli amministratori, che hanno più facilmente competenze di tipo economico e fiscale. Essa è strutturata in diverse sezioni, organizzate per domande con risposta diretta; ogni sezione è accompagnata da brevi istruzioni per la sua compilazione e si conclude con un capitoletto (“Indicazioni per la valutazione della Sezione”) che indica come valutare le risposte che si sono ottenute. La scheda è redatta con un linguaggio il più possibile semplice e accessibile ai “non addetti ai lavori”.

Dalla compilazione delle diverse sezioni, che si suggerisce sempre di completare, si potranno ottenere i seguenti risultati:

- se tutte le risposte sono tranquillizzanti si può concludere che non sussistono al momento motivi di preoccupazione

- per alcune risposte, si otterrà direttamente il suggerimento di ricorrere al parere di un tecnico esperto in edilizia (con l'indicazione, quando necessario, della specifica competenza: ad esempio, un tecnico esperto di impianti o di strutture);
- per alcune risposte, si otterrà il suggerimento di tenere sotto controllo, ripetendo l'osservazione nel corso di un periodo di tempo indicato, alcuni dei sintomi rilevati, per valutare in un momento successivo l'opportunità di ricorrere a un parere tecnico;
- per alcune risposte, infine, si otterranno indicazioni circa l'opportunità di ampliare l'indagine, ricercando altre informazioni e documenti specifici sul fabbricato.

La scheda consente, dunque, sia di ottenere informazioni essenziali con un costo limitatissimo o addirittura nullo, poiché non richiede le prestazioni di un professionista (a meno che ciò non risulti opportuno dopo l'autovalutazione), sia di mantenere riservate informazioni che i privati proprietari possono desiderare di non diffondere.

La scheda, infine, è stata "collaudata" su campione di persone, di formazione culturale e professionale molto varia; e su un campione di tecnici comunali e tecnici dell' ALER ed è stata applicata a edifici con caratteristiche differenti, in diversi contesti.

Il test ha evidenziato una ottima accoglienza dell'iniziativa e ha dimostrato l'efficacia e la relativa semplicità di compilazione, che richiede mediamente un tempo di un'ora per un edificio di tre piani anche per le persone del tutto prive di cognizioni tecniche.

ISTRUZIONI PER L'USO

La compilazione della scheda è facoltativa . Si consiglia tuttavia vivamente di utilizzarla.

La scheda è stata redatta e collaudata per poter essere compilata da persone del tutto prive di conoscenze tecniche.

Se la scheda suggerisce il sopralluogo tecnico è opportuno togliere di mezzo ogni preoccupazione e realizzarlo.

La procedura di osservazione prevede, solo nei casi più difficile e complessi tre livelli progressivi:

- 1° livello questa scheda di autovalutazione;
 (segna la necessità di un sopralluogo tecnico)

- 2° livello sopralluogo tecnico (se indicato dalla scheda)
 (può richiedere in alcuni casi sopralluogo specialistico)

- 3° livello sopralluogo specialistico (se richiesto dal tecnico)
 (offre la valutazione definitiva)

PROPRIETARI

Il proprietario, in qualità di responsabile del proprio immobile, è anche il soggetto responsabile della scheda di valutazione, della sua conservazione e dei controlli successivi, ed infine della richiesta di sopralluoghi tecnici ulteriori ove la scheda, o il professionista, ne evidenzi l'opportunità. Ove il proprietario avesse dato in locazione l'immobile si consiglia di procedere comunque alla compilazione della scheda, sia direttamente, sia, a sua discrezione, affidandone la stesura al locatore.

Ogni proprietario può compilare la scheda di autovalutazione osservando il suo edificio, o il suo alloggio, le relative pertinenze e le parti comuni, sia dall'interno che, ove possibile, dall'esterno. Nel caso di condomini è opportuno far pervenire copia di tale documentazione all'amministratore dell'immobile.

In ogni caso è bene che ogni proprietario conservi una copia datata della scheda, per poterla confrontare in ogni momento con l'insorgere di eventuali nuovi sintomi anche in tempi successivi alla prima compilazione.

INQUILINI

I locatori di immobili, o alloggi in edifici residenziali, potranno compilare essi stessi, su mandato del proprietario, la scheda di autovalutazione. In questo caso, sono tenuti a farne conoscere gli esiti al proprietario e all'Amministratore e comunque potranno conservare una copia della scheda per eventuali valutazioni e controlli futuri.

Proprietari utilizzatori e inquilini, ove non desiderino provvedere di persona, sono invitati a delegare un altro condomino o l'Amministratore a compilare la scheda in loro vece o consentire che altri a ciò delegati dal condominio possono accedere al loro alloggio per la compilazione della scheda. Tale accesso, evidentemente, dovrà essere garantito, ove fosse necessario il sopralluogo, al tecnico. La compilazione della scheda e le sue modalità, comprese eventuali difficoltà di accesso, dovranno comunque essere registrata a verbale del condominio.

AMMINISTRATORI

L'amministratore di condominio è tenuto ad avvisare tutti i proprietari (e inquilini) interessati e a far pervenire ad essi le schede di autovalutazione. Gli amministratori sono altresì tenuti a sollecitare e raccogliere le schede compilate e, dove in alcune di esse si ravvisi l'opportunità di richiedere un sopralluogo tecnico, sono tenuti a porre la questione con urgenza all'ordine del giorno di una Assemblea Straordinaria di condominio.

L'amministratore può procedere alla compilazione della scheda su mandato esplicito del condominio o di parte dei condomini e può, sempre su mandato, delegare direttamente un tecnico.

Sarà suo compito avvertire, tuttavia, i condomini che la procedura di autovalutazione è facoltativa, che non prevede in prima istanza un sopralluogo compiuto da un tecnico ma che tale sopralluogo può essere necessario sulla base dei risultati dell'autovalutazione, e, messo a verbale quanto sopra, che ogni eventuale delega, onerosa, non è ritenuta necessaria nella prima fase della prevista procedura.

TECNICI INCARICATI DEL SOPRALLUOGO

I tecnici incaricati dalla proprietà di effettuare il sopralluogo a seguito delle indicazioni fornite dalla scheda di autovalutazione potranno seguire le seguenti procedure:

Il tecnico incaricato, presa visione delle schede di autovalutazione compilate, avrà il compito di:

1. Controllare la presenza effettiva degli indicatori diretti o indiretti segnalati.
2. Controllare il livello di gravità delle sintomatologie dirette e delle eventuali condizioni indirette concomitanti.
3. Individuare la presenza di eventuali cinematismi in atto, anche mediante monitoraggi da realizzare con modalità e tempi adeguati alla diagnosi ipotizzata.
4. Individuare le cause e le concause dei fenomeni accertati e formulare le ipotesi di intervento, sia di eventuale emergenza, che di medio o lungo periodo.

A seguito delle osservazioni compiute il tecnico dovrà fornire una risposta scritta.

Potrà formulare un semplice verbale di constatazione o una relazione di perizia adeguata alla complessità del caso.

Qualora il tecnico, a seguito delle prime osservazioni, riscontrasse una casistica che, per condizioni di urgenza, di incertezza, o di elevata complessità, richiedesse l'intervento di esperti specialisti (strutturisti, geotecnici, impiantisti, etc.) è tenuto, sotto la propria responsabilità, a proporre tale consulenza al proprietario, in caso di rischio grave, il tecnico è tenuto a segnalare sempre la situazione all'Amministrazione Comunale di competenza.

UFFICI TECNICI COMUNALI

L'Ufficio Tecnico Comunale, su segnalazione del tecnico che ha condotto il sopralluogo, può provvedere allo sgombrò degli edifici con rischio immediato, alla designazione d'urgenza e di

ufficio di un eventuale tecnico specialista, o all'approntamento delle opere provvisorie indicate dai tecnici e infine l'approntamento delle eventuali operazioni di monitoraggio richieste.

L'Ufficio tecnico del Comune ha, comunque un compito di controllo nei casi di rischio, ed inoltre il compito di raccogliere i verbali di constatazione e le relazioni di perizia elaborati dai tecnici anche per procedere ad una prima valutazione statistica delle eventuali condizioni di rischio edilizio riscontrate nel proprio territorio (secondo un modello che sarà fornito in seguito).

Il sindaco è altresì tenuto ad inviare alla Regione il quadro statistico ricavato ed ogni eventuale casistica di rischio successiva per il monitoraggio a livello regionale.

A. Informazioni generali

Si consiglia di compilare più schede di autovalutazione quando nell'edificio sono presenti porzioni fortemente diverse tra loro (ad esempio un corpo alto e uno basso oppure una porzione in muratura ed una in cemento armato)

Nel caso le schede siano compilate dai singoli proprietari spetterà ad uno di essi o all'Amministratore compilare le schede riassuntive

A.1 Edificio in Comune _____ **provincia** _____

A.2 sito in

Pianura	•	declivio	•
collina appenninica	•	montagna	•

A.3 eventuale qualifica tecnica del compilatore _____

A.4 anno di costruzione

prima del 900	•	tra il 1901e 1945	•
tra il 1946 e il 1965	•	tra il 1966 e il 1978	•
dal 1979 ad oggi	•		

A.5 Numero piani

A.5.1. fuori terra (sopra il piano stradale) _____

A.5.2. interrati (sotto il piano stradale) _____

A.6 Le strutture portanti del fabbricato sono:

A.6.1. travi e pilastri in calcestruzzo armato

A.6.2. pareti portanti in muratura

- *in caso di dubbio interpellare chiunque sia in grado di individuare la struttura*
- *Per gli edifici a struttura mista barrare entrambe le caselle*

A.6.3. strutture portanti in muratura e legno

A.7 Totale schede compilate n° _____

A.8 Eventuali schede riassuntive n° _____

A.9 Compilatore

Proprietario	•	Inquilino	•
--------------	---	-----------	---

Amministratore	•	Tecnico	•
----------------	---	---------	---

DATI PERSONALI

La scheda deve essere inviata, anche anonima, all'Ufficio del Comune in caso di presenza di riscontri negativi

Se si desidera mantenere riservati i dati qui presenti **staccare** la presente pagina per rendere anonima la scheda prima di inviarla all'Ufficio Tecnico del proprio Comune.

✂ -----

Proprietario

Nome e Cognome _____

Indirizzo _____

Compilatore

Nome e Cognome _____

Indirizzo _____

Qualifica _____

Fabbricato

Comune di _____

Via e n° civico _____

B. Indicatori diretti – controllo elementare delle lesioni

In questa sezione sono raccolti alcuni indicatori di situazioni di rischio strutturale, ossia di possibile crollo, rottura o danno significativo delle strutture portanti.

L'analisi è limitata ai principali elementi del fabbricato (travi, pilastri, muri portanti, tetti, balconi, etc.) e alle principali manifestazioni del danno (forti spostamenti, rotture, fessure, mancanza di materiale, etc.).

*Sono raccolti indicatori che richiedono **un immediato parere** da parte di un **tecnico esperto di strutture**, oppure indicatori che sono rilevanti **solo** se associati ad altri indicatori indiretti, elencati più avanti.*

B.1. Fabbricati di qualsiasi tipologia strutturale

sì no

- B.1.1** Presenza di evidenti fuori piombo rilevabili a vista (3 cm per ogni metro di altezza vedi **fig. 1+6+9+10+12, particolare XI**) ? ?

B.2. Fabbricato in calcestruzzo armato

sì no

- B.2.1** Presenza di travi, pilastri o muri con cadute di copriferro (*parte di calcestruzzo che ricopre le barre di armatura metallica*) e con armature scoperte e corrose (vedi **fig.1/ particolare A1**) ? ?
- B.2.2** Presenza di pilastri con barre verticali scoperte e inflesse (vedi **fig.1/ particolare A2**) ? ?
- B.2.3** Presenza di calcestruzzo degradato (*facilmente asportabile con modeste azioni manuali tramite cacciaviti, punteruoli o simili attrezzi*) su almeno il 10% delle travi o dei pilastri (vedi **fig.1/ particolare A3**) ? ?
- B.2.4** Presenza di sbalzi (balconi, ecc.) fessurati e con colature di ruggine provenienti dalle armature metalliche o visibilmente pendenti (*pendenza maggiore di 5 cm per ogni m di sbalzo, misurato sul pavimento*) vedi **fig.1/ particolare A4**) ? ?
- B.2.5** Presenza di fessure verticali di spessore superiore a 1 mm al centro delle travi (vedi **fig.1/ particolare A6**) ? ?
- B.2.6** Presenza di fessure inclinate di spessore superiore a 1 mm in prossimità degli appoggi (vedi **fig.1/ particolare A7**) ? ?
- B.2.7** Presenza di fessure verticali sui pilastri, ripetute e parallele, anche se di piccolo spessore (vedi **fig.1/ particolare A8**) ? ?

Consultare un tecnico esperto se si è risposto sì anche ad una sola domanda

- | | | sì | no |
|--------------|--|-----------|-----------|
| B.2.8 | Presenza di lesioni diffuse nei tramezzi (<i>pareti divisorie di piccolo spessore</i>) | ? | ? |
| B.2.9 | Presenza di forti avvallamenti nei pavimenti (evidenziati da rottura di piastrelle, sconessioni di parquet o simili) | ? | ? |

Consultare un tecnico esperto:

quando la risposta è sì a una delle domande B.2.8 e/o B.2.9;

e contemporaneamente sì a una delle seguenti domande aggiuntive:

- | | | | |
|------------|---|---|---|
| E.7 | Il fabbricato ha subito interventi di emergenza per rimediare a danni gravi (non dovuti a calamità naturali), oppure ha subito frequenti interventi per rimediare a guasti ripetuti e ricorrenti? (cfr.pag. 21) | ? | ? |
| F.1 | Nel fabbricato sono intervenute trasformazioni che hanno dato luogo a importanti incrementi di carico sulle strutture? (cfr. pag. 23) | ? | ? |
| F.2 | Nel fabbricato sono intervenuti incrementi significativi dei sovraccarichi di esercizio o variazioni di destinazione d'uso? (cfr. pag. 23) | ? | ? |
| F.3 | Nel fabbricato sono stati eseguite trasformazioni che possono aver dato luogo a riduzioni di resistenza? (cfr. pag.23) | ? | ? |
| F.4 | Nel fabbricato sono stati eseguiti lavori di trasformazione/ristrutturazione per l'inserimento di impianti? (cfr. pag. 23) | ? | ? |
| F.5 | Nel fabbricato sono stati realizzati, ristrutturati e/o trasformati locali sopra l'ultimo solaio, installando macchinari? (cfr. pag. 23) | ? | ? |
| F.6 | Nel fabbricato sono stati realizzati, ristrutturati e/o trasformati locali in sotterraneo e/o sono state eseguite opere di scavo e/o sono stati dislocati/installati macchinari?
(cfr. pag. 23) | ? | ? |

oppure:

- | | | | |
|----------------|---|---|---|
| E.1+E.2 | E.1. Il fabbricato rurale in muratura costruito nel periodo 1890-1920; | | |
| | + | | |
| | E.2. Il fabbricato ha un numero di piani fuori terra superiore a 2? | ? | ? |
| E.3+E.4 | E.3 Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1945-1965? | | |
| | + | | |
| | E.4 Il fabbricato ha un numero di piani fuori terra superiore a 4? | ? | ? |
| E.3+E.5 | E.3 Il fabbricato è stato realizzato nel periodo 1945-1965? | | |
| | + | | |
| | E.5 Il fabbricato presenta almeno una delle seguenti caratteristiche indicative della probabilità che l'edificio sia stato realizzato con minori mezzi e minore cura? <i>Scale con rampa di larghezza inferiore a m. 1,20; parti comuni (scale, ingresso, ecc.) prive di rivestimenti o altre finiture di pregio (marmo, pannelli in legno, elementi decorativi); mancanza di ascensore se superiore a 4 piani.</i> | ? | ? |

B.3. Fabbricati in muratura

sì no

B.3.1	Presenza di distacchi tra murature tra loro perpendicolari e originariamente ammorsate (vedi fig. 2/ particolare M1)	?	?
B.3.2	Presenza di lesioni in almeno un terzo degli architravi di porte e finestre, di ampiezza superiore a 2 mm (vedi fig. 3+4+5/ particolare M2)	?	?
B.3.3	Presenza di lesioni diagonali di ampiezza maggiore di 2 mm nelle pareti di spessore maggiore o uguale a 25 cm (vedi fig. 3+4+5/ particolare M3)	?	?
B.3.4	Presenza di rigonfiamenti (<i>che interessano la muratura e non solo l'intonaco</i>) accompagnati da lesioni verticali diffuse nelle pareti portanti (vedi fig. 8/ particolare M4)	?	?
B.3.5	Presenza di riduzioni notevoli e diffuse dello spessore dei muri (<i>malta o mattoni mancanti per almeno un quarto dello spessore del muro -</i> vedi fig. 8/ particolare M5)	?	?
B.3.6	Presenza di cedimenti significativi delle fondazioni (abbassamenti di almeno 5 cm – vedi fig. 3+4+5+6/ particolare M6)	?	?
B.3.7	Presenza di archi e volte deformati (abbassamento della parte centrale di almeno 5 cm – vedi fig. 8+9/ particolare M7)	?	?
B.3.8	Presenza di pareti sulle quali appoggiano archi o volte con fuori piombo verso l'esterno visibile a vista (almeno 4 cm su 3 metri di altezza - vedi fig. 9/ particolare M8)	?	?
B.3.9	Presenza di catene con evidenti deformazioni del capochiave (vedi fig. 6+7/ particolare M9)	?	?
B.3.10	Presenza di volte con lesioni nella parte centrale estese a gran parte dello sviluppo della volta, con apertura maggiore di 2 mm (vedi fig. 10/ particolare M10)	?	?
B.3.11	Presenza di solai in legno con travi principali spezzate o con evidenza di marciume agli appoggi (<i>è possibile e agevole far penetrare nel legno un oggetto quale una matita –</i> vedi fig.11/ particolare M11)	?	?
B.3.12	Presenza di tetti a falde privi di catene e con presenza di fuori piombo nei muri di appoggio o di lesioni nella parte alta (ultimo piano) del fabbricato (vedi fig. 12/ particolare M12)	?	?
B.3.13	Presenza nelle strutture del tetto di travi principali spezzate o con evidenza di marciume agli appoggi (<i>è possibile far penetrare agevolmente oggetti quali matite</i>) o con forti inflessioni (<i>ad esempio 8 cm di abbassamento su una trave di 4 m –</i> vedi fig. 11/ particolare M13)	?	?
B.3.14	Presenza di rotture nei giunti tra le travi del tetto	?	?

Consultare un tecnico esperto se si è risposto sì anche ad una sola domanda

	sì	no
B.3.1 Presenza di lesioni diffuse nei tramezzi 5	?	?

B.4. Fabbricati in legno e muratura o fabbricati in muratura e legno

Per tali fabbricati controllare comunque gli indicatori precedenti ai punti B.1.1, B.3 per le parti in muratura, B.3.11, B.3.12, B.3.13, B.3.14 per gli orizzontamenti e le coperture in legno.

	sì	no
B.4.1 Sconnessioni tra gli elementi strutturali lignei verticali e orizzontali	?	?
B.4.2 Presenza di elementi verticali inflessi.	?	?
B.4.3 Presenza di elementi lignei strutturali interessati da attacchi fungini (marciume ponendo particolare attenzione alle parti basse; oppure interessati da attacchi diffusi di insetti).	?	?

Consultare un tecnico esperto:

quando la risposta è sì alla domande B.3.15;

e contemporaneamente sì a una delle seguenti domande

	sì	no
E.6 Il fabbricato presenta attualmente, in modo vistoso ed esteso, almeno uno dei fenomeni di degrado elencati di seguito (cfr.pag 21); oppure li ha presentati in passato, ed è stato necessario effettuare riparazioni?	?	?
E.7 Il fabbricato ha subito interventi di emergenza per rimediare a danni gravi (non dovuti a calamità naturali), oppure ha subito frequenti interventi per rimediare a guasti ripetuti e ricorrenti? (cfr pag 21)	?	?
F.1 Nel fabbricato sono intervenute trasformazioni che hanno dato luogo a importanti incrementi di carico sulle strutture? (cfr. pag.23)	?	?
F.2 Nel fabbricato sono intervenuti incrementi significativi dei sovraccarichi di esercizio o variazioni di destinazione d'uso? (cfr. pag. 23)	?	?
F.3 Nel fabbricato sono stati eseguite trasformazioni che possono aver dato luogo a riduzioni di resistenza? (cfr. pag. 23)	?	?
F.4 Nel fabbricato sono stati eseguiti lavori di trasformazione/ristrutturazione per l'inserimento di impianti? (cfr. pag.23)	?	?
F.5 Nel fabbricato sono stati realizzati, ristrutturati e/o trasformati locali sopra l'ultimo solaio, installando macchinari? (cfr. pag. 23)	?	?
F.6 Nel fabbricato sono stati realizzati, ristrutturati e/o trasformati locali in sotterraneo e/o sono state eseguite opere di scavo e/o sono stati dislocati/installati macchinari? (cfr. pag.23)	?	?

oppure:

E.1+E.2 E.1. Il fabbricato rurale in muratura costruito nel periodo 1890-1920;

Indicazioni per la valutazione della sezione B

- *consultare un tecnico esperto quando si è risposto sì anche a una sola delle domande da B.1. a B.2.7.. ;*

si è risposto sì anche a una sola delle domande B.2.8 e B.2.9, contemporaneamente a una delle seguenti domande E.6; E.7; F.1; F.2; F.3; F.4; F.5; F.6;

oppure

E.1+E.2;

E.3+E.4;

E.3+E.5.

si è risposto sì anche a una sola delle domande da B.3.1 a B.3.14;

si è risposto sì alla domanda B.3.15. e contemporaneamente ad una delle seguenti domande E.6; E.7; F.1;F.2; F.3; F.4; F.5; F.6

oppure

E.1+E.2;

E.3+E.4;

E.3+E.5

N.B.: se le risposte positive sono molte, il rischio è elevato.

- *ripetere le osservazioni nel tempo, per controllare l'evoluzione della situazione, quando si è risposto sì anche a una sola delle domande B.2.8 e B. 2.9.;*

Se si è risposto sì alla domanda B.3.15; è necessario ripetere le osservazioni nel tempo per valutare l'evoluzione della situazione (segnare con una matita le estremità della fessura, indicando la data, e controllare mensilmente).

Se nel periodo di osservazione si riscontra una crescita dei fenomeni (ad esempio allungamento/allargamento della fessura) consultare un tecnico esperto. In caso contrario, si consiglia comunque di prolungare l'osservazione ed ove si riscontrino una crescita del fenomeno, consultare un tecnico .

C - Rischi da esplosione

Questa sezione ha lo scopo di segnalare le situazioni più evidenti che comportano rischi di esplosione tali da provocare crolli. Questa sezione della scheda è utile ad una valutazione di rischio di esplosione dell'impianto di ogni singolo alloggio.

Può consentire la valutazione del rischio per l'intero edificio, solo se esso è compilato per tutte le unità immobiliari (alloggi, negozi, etc)

C.1 Tubazioni gas (metano e GPL)

		sì	no
C.1.1	Le tubazioni sono prive di rivestimento fatto con materiali isolanti in corrispondenza degli attraversamenti di vani o ambienti con pericolo di incendio (<i>rimesse, garage, magazzini di materiali combustibili</i>)	?	?
C.1.2	Le tubazioni in polietilene e/o flessibile che portano il gas dal contatore all'apparecchio sono prive del marchio DIN e/o IMQ	?	?
C.1.3	Le tubazioni in polietilene e/o flessibile sono prive di data di scadenza o la data di scadenza è già stata superata	?	?

C.2 Caldaie

		sì	no
C.2.1	Le caldaie sono prive di regolare manutenzione da parte di un tecnico specializzato	?	?
C.2.2	I locali in cui è posta la caldaia e l'apparecchio a gas sono privi di presa d'aria esterna di dimensioni minime previste dalla norma. (<i>indicativamente diametro 13 cm se posta in basso vicino al pavimento e diametro 15 cm se posta in alto vicino al soffitto; si ricorda che la presa d'aria non è obbligatoria per gli apparecchi a circuito di combustione stagno</i>)	?	?

C.3. Scarichi

		sì	no
C.3.1	I fumi delle caldaiette usano scarichi irregolari e non controllati	?	?

C.4. Bombole e impianti a GPL

		sì	no
C.4.1.	L'erogazione del gas avviene attraverso bombola posizionata: <ul style="list-style-type: none">• all'esterno, in adiacenza al fabbricato, in vano interrato non aerato• all'interno in un locale abitato (<i>cucina, bagno,...</i>) non aerato• all'interno in un locale non aerato (<i>cantina, fondo scale,...</i>)	?	?
C.4.2	Esistono impianti interni alimentati con questo tipo di gas installati in locali con questo tipo di gas installati in locali con pavimento al di sotto del piano campagna (<i>si ricorda che i gas di petrolio liquefatto (GPL) hanno elevata densità e tendono a concentrarsi al suolo</i>)	?	?
C.4.3	I serbatoi fissi sono posizionati a una distanza dal fabbricato minore di m. 2,5 se interrati e di m. 5 se a cielo aperto	?	?

Indicazioni per la valutazione della sezione C

- *consultare un tecnico esperto in impiantistica se si è risposto sì alle domande:*

C.1.1.

C.2.2.

C.4.1.

C.4.2.

- *la risposta sì alle altre domande **non costituisce di per sé un rischio immediato di esplosione** ma segnala uno stato di incuria **che può diventare pericoloso e deve essere evitato.***

Attenzione al fatto che la risposta a C.3.1 può indicare condizioni di rischio per intossicazione da monossido di carbonio

D – Indicatori indiretti - Rischi d'area

I rischi d'area riguardano situazioni che si verificano nell'immediato intorno del fabbricato oggetto di analisi. Conoscere e controllare queste situazioni è importante sia perché possono rappresentare un potenziale pericolo per il fabbricato, sia perché possono fornire informazioni utili sullo stato di salute delle strutture se considerate in relazione con altri fenomeni osservati (controllo elementare delle lesioni).

	sì	no	non so
D.1 È a conoscenza di frane (<i>scivolamento o distacco di terreno o di roccia lungo un pendio</i>) a valle o a monte del fabbricato in un raggio di 500 m?	?	?	?
D.2 Caduta sassi dal versante immediatamente a monte	?	?	?
D.3 Nel caso di abitazione a valle di un pendio, si è ridotto lo spazio tra casa e versante a causa dell'accumulo di materiale, proveniente dall'alto?	?	?	?
D.4 Nel caso di abitazione a valle di un pendio, sono stati sopraelevati muri per contenere lo scivolamento di terreno e detriti che provengono dall'alto?	?	?	?
D.5 Nei muri di contenimento si sono osservati uno almeno dei seguenti fenomeni: fuori piombo, rotazioni, ingobbamenti, rigonfiamenti, cadute di blocchi?	?	?	?
D.6 Sono stati installati puntelli tra il fabbricato e il muro di sostegno del terreno?	?	?	
D.7 Quando piove si creano torrenti fangosi in un raggio di 100 m dall'abitazione?	?	?	?
D.8 Si è verificata in un raggio di 100 m dal fabbricato almeno una delle seguenti modificazioni del fondo stradale: <i>spaccatura (crepa) che attraversa tutta la larghezza della strada, spaccatura (crepa) che corre longitudinalmente alla strada per almeno 10 m, cedimenti della banchina (bordo laterale), ingobbamenti o infossamenti?</i>	?	?	?
D.9 Nel caso esistano corsi d'acqua (<i>torrenti o fiumi</i>) in un raggio di 200 m dal fabbricato, si sono verificate esondazioni (<i>traboccare del corso d'acqua con uscita dalle rive o dagli argini</i>)?	?	?	?
D.10 Sono presenti fabbricati pericolanti (<i>transennamento dell'area o nota inagibilità</i>) in aderenza al fabbricato?	?	?	?

- D.11** Sono stati recentemente (nell' ultimo anno) demoliti fabbricati circostanti, ? ? ?
di volume uguale o maggiore di quello del fabbricato in esame, in un raggio
di 10 m?
- D.12** Sono presenti, o sono stati effettuati nell'ultimo anno, scavi in un raggio ? ? ?
compreso tra 5 e 10 m maggiori di 3 m di profondità?
- D.13** Sono state recentemente (nell'ultimo anno) ultimate nuove costruzioni di ? ? ?
volume uguale o maggiore di quello del fabbricato in esame, in un raggio
di 10 m?

Indicazioni per la valutazione della sezione D

*Consultare un tecnico qualora si sia risposto sì ad almeno una delle seguenti voci o **non so** ad almeno tre delle seguenti voci:*

D.1

D.2

D.3

D.5

D.10

- *Ripetere il test a distanza di 6 mesi, ricompilando le voci della scheda B, qualora si sia risposto sì ad almeno una delle seguenti voci:*

D.11

D.12

D.13

- *Porre sotto attenzione per 6 mesi i fenomeni, qualora si sia risposto sì ad almeno una delle seguenti voci o **non so** ad almeno tre delle seguenti voci:*

D.4

D.6

D.7

D.8

D.9

Se nel periodo di osservazione si riscontra una crescita dei fenomeni, consultare un tecnico. In caso contrario si consiglia di prolungare l'osservazione: è necessario ripetere le osservazioni nel tempo per valutare l'evoluzione della situazione (segnare le estremità della fessura, indicando la data, e controllare mensilmente).

Se nel periodo di osservazione si riscontra una crescita dei fenomeni (ad esempio allungamento / allargamento della fessura) consultare un tecnico esperto. In caso contrario, si consiglia comunque di prolungare l'osservazione ed ove si riscontrino una crescita del fenomeno, consultare un tecnico

E. Indicatori indiretti - Rischi derivanti dall'esecuzione

Questa Sezione ha lo scopo di rendere evidenti sintomi di problemi che derivano da una esecuzione poco accurata della costruzione. Infatti, se il fabbricato è stato costruito in periodi in cui, con maggiore probabilità, si sono utilizzati tecniche e materiali di bassa qualità (si tratta dei periodi indicati alle domande E.1.1., E.3.) e insieme si verificano altre circostanze che possono essere considerate segnali significativi di bassa qualità costruttiva (alle domande E.5., E.6., E.7.), oppure fatti rilevati in altre sezioni della scheda, allora “scatta l’allarme” che consiglia di rivolgersi a un tecnico esperto.

Attenzione: in presenza di numerose risposte positive, si consiglia comunque di provvedere a interventi di manutenzione.

E.1. Il fabbricato rientra in una delle seguenti categorie:

	sì	no
E.1. fabbricato rurale in muratura costruito nel periodo 1890-1920 1	?	?
E.1. fabbricato interamente abusivo/condonato 2	?	?
E.1. fabbricato realizzato in autocostruzione 3	?	?
E.2. Se la risposta alla domanda E.1. è sì: il fabbricato ha un numero di piani fuori terra superiore a 2?	?	?
E.3. Il fabbricato è stato realizzato nel periodo tra 1945-1965	?	?
E.4. Se la risposta alla domanda E.3. è sì: il fabbricato ha un numero di piani fuori terra superiore a 4?	?	?
E.5. Se la risposta alla domanda E.3. è sì: il fabbricato presenta almeno una delle seguenti caratteristiche indicative della probabilità che l'edificio sia stato realizzato con minori mezzi e minore cura? <i>Scale con rampa di larghezza inferiore a m. 1,20; parti comuni (scale, ingresso, ecc.) prive di rivestimenti o altre finiture di pregio (marmo, pannelli in legno, elementi decorativi); mancanza di ascensore se superiore a 4 piani</i>	?	?
E.6. Il fabbricato presenta attualmente, in modo vistoso ed esteso, almeno uno dei fenomeni di degrado elencati di seguito; oppure li ha presentati in passato, ed è stato necessario effettuare riparazioni? <i>Caduta, distacco di elementi del rivestimento esterno (tesserine, lastre); caduta, distacco, rotture di elementi come davanzali, marcapiani, cornici o altri elementi della facciata; caduta, distacco, rottura di solette dei balconi e delle pensiline (caduta di pezzi di calcestruzzo, presenza di ferri d'armatura scoperti; crolli, anche parziali, di cornicioni e/o comignoli; difficoltà nella chiusura di porte, porte finestre e serramenti in genere.</i>	?	?
E.7. Il fabbricato ha subito interventi di emergenza per rimediare a danni gravi (non dovuti a calamità naturali), oppure ha subito frequenti interventi per rimediare a guasti ripetuti e ricorrenti? <i>(Ad esempio: interruzioni di funzionamento o guasti di impianto elettrico, fognature, riscaldamento, ecc. o vistose infiltrazioni dalle coperture)</i>	?	?

Indicazioni per la valutazione della sezione E

- *Consultare un tecnico quando:*

si risponde sì contemporaneamente alle seguenti domande:

E.1. + E.2. + E.6.

E.1. + E.2. + E.7.

E.3. + E.4. + E.5. + E.6.

E.3. + E.4. + E.5. + E.7.

si risponde sì contemporaneamente alle seguenti domande, avendo risposto positivamente almeno ad una delle B.2.8, B.2.9 e B.3.15:

E.1. + E.2.

E.3. + E.4.

E.3. + E.5.

si risponde sì anche solo alla domanda E.6. o E.7., avendo risposto positivamente almeno ad una delle B.2.8, B.2.9 e B.3.15 (cfr.pag 11 e 13)

Si ricordano le indicazioni già espresse per la Sezione B

se risponde sì alle seguenti domande

E1+E2

E3+E4

E3+E5

e insieme a una qualsiasi delle domande della successiva Sezione F

F. Indicatori indiretti - Rischi da trasformazione

Questa sezione ha lo scopo di aiutare a riconoscere alcune possibili cause di diminuzione della sicurezza del fabbricato per effetto di variazioni che si sono succedute nel corso della sua storia. Tali variazioni riguardano sia gli incrementi di carico, sia le eventuali riduzioni di resistenza. Al fine di facilitare la compilazione, sono riportate, a titolo di esempio, le più comuni tipologie di intervento di modifica dello stato funzionale originale delle strutture.

- | | | sì | no |
|-------------|--|----|----|
| F.1 | Nel fabbricato sono intervenute trasformazioni che hanno dato luogo a importanti incrementi di carico sulle strutture?
<i>Ad esempio: formazione di sopraelevazioni, trasformazione del sottotetto; realizzazione di sovrappavimentazioni; formazione di piscine permanenti o temporanee, grandi acquari,; formazione di giardini pensili o rilevante presenza di vasi per piantumazioni d'alto fusto (diametro vasi circa 70 cm) in copertura o su balconi; formazione di soppalchi di superficie superiore a 10 metri quadrati; installazione di insegne pubblicitarie di grande dimensione in sagoma o fuori sagoma; installazione in copertura di ripetitori telefonici, di antenne radio-televisive (solo se di grandi dimensioni) e relative apparecchiature</i> | ? | ? |
| F.2 | Nel fabbricato sono intervenuti incrementi significativi dei sovraccarichi di esercizio o variazioni di destinazione d'uso?
<i>Ad esempio: formazione di depositi; aree di stoccaggio, archivi, pesanti librerie; incremento notevole dell'affollamento dei locali; formazione di stazioni di lavoro attrezzate con arredi e macchinari pesanti; installazione di macchine che generano vibrazioni; installazione di serbatoi</i> | ? | ? |
| F.3. | Nel fabbricato sono stati eseguite trasformazioni che possono aver dato luogo a riduzioni di resistenza?
<i>Ad esempio: creazione di pozzi o impianti di pompaggio per drenaggio acque; sono stati effettuati lavori di ristrutturazione strutturale che hanno comportato: eliminazione, spostamento o formazione di aperture in pareti divisorie portanti (sp\geq 25 cm) o variazioni delle strutture e/o delle quote dei solai</i> | ? | ? |
| F.4. | Nel fabbricato sono stati eseguiti lavori di trasformazione/ristrutturazione per l'inserimento di impianti?
<i>Ad esempio: fori o asole nei solai per installazione/transito nuovi impianti; inserimenti di nuove colonne di scarico o montanti in strutture portanti</i> | ? | ? |
| F.5 | Nel fabbricato sono stati realizzati, ristrutturati e/o trasformati locali sopra l'ultimo solaio, installando macchinari?
<i>Ad esempio: impianto ascensore; impianti di condizionamento; impianto antincendio</i> | ? | ? |
| F.6 | Nel fabbricato sono stati realizzati, ristrutturati e/o trasformati locali in sotterraneo e/o sono state eseguite opere di scavo e/o sono stati dislocati/installati macchinari?
<i>Ad esempio: opere contenimento terra(paratie, muri di sostegno, pali); impianti di smaltimento acque (impianti di pompaggio); locali interrati, allestimento di depositi e/o magazzini, officine, inserimento di impianti di lavorazione meccanica, box, autorimesse; soppalchi in box/autorimesse, depositi, piattaforme monta auto in box/autorimesse, giardini pensili su box/autorimesse, depositi.</i> | ? | ? |

Indicazioni per la valutazione della sezione F

- **Consultare un tecnico esperto quando si risponde si a una qualsiasi delle domande di questa sezione F e contemporaneamente a una delle domande B.2.8.**

B.2.9.

B.3.15

(cfr. pag 11 e 13)

a **una qualsiasi** delle domande di questa sezione F e contemporaneamente alle seguenti combinazioni di domande

E.1.+E.2.

E.3.+E.4

E.3+E.5

(cfr. pag.21)

G. Documentazione esistente

La mancanza di documentazione relativa alle opere edili – dalla costruzione alle modifiche di un fabbricato – spesso indica situazioni di irregolarità che possono costituire fattori di rischio (ad esempio, lavori eseguiti male, da persone non esperte); segnalare questa situazione, anche in relazione a indicatori osservati nelle altre sezioni, è importante.

		sì	no	non so
1.1	G. Il fabbricato è dotato di licenza o concessione	?	?	?
G.1.2	In assenza di licenza o concessione è stata presentata domanda di condono?	?	?	?
G.1.3	Il fabbricato ha altri permessi, come i certificati relativi agli impianti?	?	?	?
G.1.4	C'è il progetto del fabbricato?	?	?	?
G.1.5	Si conosce il nome dell'impresa e/o delle imprese che hanno costruito il fabbricato?	?	?	?
G.1.6	Si conosce il nome dei progettisti?	?	?	?
G.1.7	Si conosce il nome del direttore lavori?	?	?	?
G.2.1	Il fabbricato ha avuto altri permessi comunali (licenze - concessioni – autorizzazioni) in presenza di trasformazioni e/o lavori successivi?	?	?	?
G.2.2	In assenza di permessi comunali è stata presentata domanda di condono per le trasformazioni e/o lavori successivi?	?	?	?
G.2.3	Ci sono i progetti delle trasformazioni e/o lavori successivi?	?	?	?
G.2.4	Si conosce il nome dell'impresa e/o delle imprese che hanno eseguito le trasformazioni e/o i lavori successivi?	?	?	?
G.2.5	Si conosce il nome dei progettisti delle trasformazioni e/o lavori successivi?	?	?	?
G.2.6	Si conosce il nome del direttore lavori e/o dei direttori lavori delle trasformazioni e/o dei lavori successivi?	?	?	?

Indicazioni per la valutazione della sezione G.

- *Consultare un tecnico quando:*

si è risposto “no” ad almeno due delle domande

G.1.1

G.1.2

G.1.5

G.1.6

e insieme sì alle seguenti coppie di domande:

E.1. + E.2.

E.3. + E.4. + E.5

E.3. + E.5.

si è risposto “no” ad almeno due delle domande

G.1.1

G.1.2

G.1.5

G.1.6

e insieme sì anche solo a una delle domanda

E.6.

E.7

- *Ripetere il test a distanza di un anno, ricompilando voci della scheda B. se si è risposto “no” ad almeno tre delle domande:*

G.2.1

G.2.2

G.2.3

G.2.4

G.2.5

G.2.6

e insieme sì al almeno due delle domande della Sezione F



CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI PRESSO MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Rilevanza sociale del libretto dell'immobile

Geom. Giuseppe Rando - Consigliere Nazionale

La rilevanza sociale dell'istituzione di un fascicolo del fabbricato appare indiscutibile.

Il Consiglio Nazionale Geometri ha già avuto modo di rappresentarla ufficialmente in occasione dell'Audizione presso la 13a Commissione del Senato, in data 17/2/2000.

Anche se l'esame del disegno di legge n. 4339-bis è iniziato solo nei momenti di maggiore impatto sull'opinione pubblica, scossa dai drammatici crolli di Roma e Foggia, l'iniziativa è da ritenere positiva, perché finalmente evidenzia il problema della manutenzione degli edifici, per troppo tempo ignorato.

Infatti, tale problematica non era mai stata affrontata né dai privati né dagli Enti preposti a specifici compiti di controllo e verifica.

Tuttavia, piuttosto che interventi generalizzati, così come previsto dal disegno di legge n. 4339-bis, si riterrebbe preferibile una programmazione di interventi mirati, a seguito di un monitoraggio completo sul patrimonio immobiliare dell'intero Paese.

Pertanto, la posizione del Consiglio Nazionale Geometri è di favore nei confronti degli atti parlamentari in discorso, ma con alcune osservazioni segnalate anche in occasione della ricordata Audizione e che andrò ad illustrare.

Si evidenzia, tuttavia, il notevole impatto che le previsioni normative in esame avrebbero sulla collettività, seppure sensibilizzata dai recenti crolli avvenuti in più parti d'Italia.

Un intervento generalizzato, come l'istituzione del "fascicolo del fabbricato" richiede, infatti, costi e tempi di realizzazione non indifferenti i quali, nel testo in esame, ricadono interamente sui cittadini.

Infatti è da osservare che sono state avanzate solo proposte di convenzioni nazionali con gli ordini professionali, con le organizzazioni delle società di assicurazione e con quelle della proprietà edilizia solamente per contenere i costi delle parcelle e i premi assicurativi ed una insignificante percentuale sugli sgravi fiscali. Non è arrivata invece nessuna proposta, da parte del Governo, su programmi di forme allettanti d'incentivazione economica (es. mutui agevolati e contributi) a disposizione dei cittadini o società proprietari d'immobili interessati alla messa in sicurezza del patrimonio immobiliare.

Per entrare nel merito i tempi previsti dal disegno di legge proposto (4339-bis) appaiono sicuramente insufficienti a garantire una programmazione seria degli interventi e, atteso che la produzione del fascicolo del fabbricato è presupposto per il rilascio di autorizzazioni o certificazioni comunali relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso (art. 1, comma 2), il rischio è quello di bloccare ogni altro intervento edilizio.

D'altro canto, tempi ristretti creano inevitabilmente situazioni di caos e, talvolta, di vero e proprio "collasso" degli uffici pubblici interessati.

Va senz'altro sganciata la produzione del fascicolo, dal rilascio di autorizzazioni o certificazioni, fintanto che la situazione non sarà a regime, e di rivedere i tempi indicati per la predisposizione del fascicolo, eventualmente, collegandoli alla prevista programmazione da parte dei Comuni.

Per quanto attiene alla verifica iniziale, i costi potrebbero essere contenuti attraverso apposite convenzioni con la p.a. per i fabbricati per i quali la documentazione tecnico-amministrativa reperibile risulta idonea a consentire l'attestazione di cui all'art. 4, comma 1, lett. a) e, quindi, in linea di principio, per quei fabbricati costruiti in vigenza delle normative che prevedono il deposito di specifica documentazione sia tecnica che amministrativa.

Per i fabbricati meno recenti, quali quelli edificati nel dopoguerra o, comunque, precedenti alle leggi n. 1086/71 e 64/74, occorrerà ricorrere ad indagini e rilievi che dovranno essere quelli consentiti su fabbricati abitati, per i quali è spesso necessaria l'utilizzazione di costose attrezzature e tempi notevoli se si vogliono attuare prove affidabili e complete.

Infatti, in tali casi è prevedibile che la documentazione tecnico-amministrativa sia difficilmente reperibile e probabilmente inadeguata.

Come prima detto, la previsione di soli sgravi fiscali non appare sufficiente a mettere i cittadini in condizione di adempiere agevolmente alle prescrizioni di legge, soprattutto se piccoli proprietari e principalmente nella fase di prima applicazione delle disposizioni in esame.

Riteniamo necessario un coinvolgimento diretto delle Amministrazioni, sia per il reperimento della documentazione che per gli oneri economici derivanti dagli interventi richiesti, al fine del raggiungimento delle adeguate condizioni di sicurezza.

Infatti, la documentazione tecnico-amministrativa, laddove esistente, è nella disponibilità dei diversi uffici pubblici che, nel tempo, ne sono risultati destinatari e che sono a conoscenza anche di elementi ignorati dai cittadini che vengono coinvolti in qualità di attuali proprietari o amministratori.

Pertanto, il reperimento della medesima documentazione dovrebbe essere previsto come onere esclusivo dell'Amministrazione, a seguito di un'unica istanza del proprietario o dell'amministratore al Comune nel cui territorio è compreso il fabbricato da verificare.

Per quanto attiene ai suddetti oneri economici, si ritiene che gli stessi debbano essere sostenuti dall'Amministrazione, atteso che le verifiche potrebbero risultare molto onerose per i cittadini - ad es. laddove siano richieste indagini geologiche, per l'inesistenza di carte geologiche del territorio comunale, oppure per interventi resi più gravosi dai mancati controlli nel tempo (sia da parte dei privati che delle Amministrazioni) i quali, diversamente, ricadrebbero unicamente sugli attuali proprietari.

Inoltre, per i fabbricati che richiedano interventi incompatibili con la loro occupazione, i Comuni dovrebbero farsi carico della redazione e dei costi di un piano che preveda l'alloggio dei cittadini coinvolti dallo sgombero, per tutta la durata degli interventi stessi.

Per quanto attiene, poi, ai fabbricati successivi all'entrata in vigore della legge 1986/1971 e rientranti nell'ambito di applicazione della stessa, potrebbe risultare di grande utilità l'istituzione, da parte di tutti i Comuni, di una "carta d'identità" dei fabbricati (così come previsto da alcune leggi regionali; la Regione Emilia Romagna per esempio con la legge 33/90 art. 9 ha normato la "scheda tecnica descrittiva" che non è stato altro che un tentativo d'istituire una carta d'identità dell'immobile con dati catastali, metrici ed urbanistici) realizzata sulla base della documentazione in possesso della stessa Amministrazione o di altri Uffici tecnici ed aggiornata a seguito di interventi edilizi significativi, al fine di costituire una banca dati utilizzabile da tutti gli interessati.

Per i nuovi fabbricati, inoltre, il fascicolo in discorso dovrebbe essere raccordato ed unificato a quello previsto dagli artt. 4 e 5 del decreto legislativo n. 494/96 (riguardante le prescrizioni minime di sicurezza nei cantieri).

Si evidenzia, inoltre, che i professionisti incaricati delle verifiche potrebbero rilevare abusi edilizi non sanati.

Anche di tale eventualità bisognerebbe tener conto e prevedere sanzioni adeguate.

D'altro canto, si ritiene che le verifiche vadano effettuate su tutti i fabbricati, indipendentemente dal numero dei piani o dai metri di altezza, atteso che anche su quelli inferiori ai parametri indicati all'art. 2, comma 5, potrebbero verificarsi situazioni di rischio.

Al fine di snellire le procedure finalizzate all'ottenimento di pareri o nullaosta legati ad una medesima pratica, si deve prevedere espressamente il ricorso alla conferenza di servizi fra tutte le amministrazioni interessate.

Un aspetto non di poco conto che si deve attentamente valutare, che l'applicazione delle disposizioni in esame potrebbe evidenziare vizi o difformità che potrebbero condurre ad individuare responsabilità di determinati soggetti quali (costruttori, committenti, professionisti, amministrazioni pubbliche) in base alle normative vigenti in materia come ad esempio la legge n. 1086/71. Le conseguenze di tale situazione non sono allo stato concretamente valutabili, ma è probabile l'insorgere di contenzioso sia fra i proprietari degli immobili che nei confronti dei soggetti prima menzionati.

Comunque la questione dei tempi d'intervento e dei costi sono le più importanti, riteniamo quindi che debbano essere i comuni a definirli attraverso scelte di obbligatorietà nelle aree a rischio, con individuazione specifica degli edifici bisognosi di interventi, al fine di evitare la generica perimetrazione di isolati che coinvolgerebbe anche fabbricati staticamente idonei con la conseguenza di fare crollare i valori immobiliari a proprietari incolpevoli. Per il patrimonio immobiliare non immediatamente a rischio sarebbe opportuno lasciare la possibilità ai privati di operare in forma volontaria.

I comuni con l'ausilio della Protezione Civile dovrebbero redigere una mappa del rischio abitativo in modo da poter orientare gli interventi, non in modo generico, come anzidetto, ma verso quelle aree e quelle tipologie di edifici che risultano oggettivamente a rischio.

Questo eviterebbe ai cittadini di affrontare spese per l'ottenimento di un certificato di collaudo tecnico-amministrativo che comporta visite, ispezioni e quant'altro. Un monitoraggio da parte dell'amministrazione pubblica sul territorio per individuare gli edifici a rischio non è, ormai, più rinviabile.

È anche oltremodo necessario ed urgente rendere obbligatorio la stesura del libretto del fabbricato per tutte le opere che sono oggetto di risanamento, escluso la manutenzione ordinaria, e per le nuove costruzioni raccordandolo con il previsto fascicolo del d. lgs. 494/96.

La manutenzione è la priorità del nostro tempo, così come ha sottolineato il Ministro Nesi nella recente audizione al Senato nel mese di luglio.

Per contribuire fattivamente e concretamente alla realizzazione di uno strumento efficace come il libretto della casa la nostra categoria ha inviato recentemente ai ministeri del lavoro, dei lavori pubblici, delle finanze, alle segreterie politiche dei vari gruppi parlamentari una proposta di legge contenente "Norme per l'attività tecnico professionale per l'individuazione dei beni immobili in occasione di trasferimenti".

Tale testo intende rispondere alle esigenze sempre più sentite di una accurata, completa ed esauriente individuazione dei beni immobili al fine di assicurare la massima certezza nei rapporti giuridici e nelle interrelazioni tra le parti e rispetto ai terzi.

Viene proposto che gli atti dispositivi dei beni immobili siano accompagnati da un'apposita certificazione tecnico-catastale-urbanistica che compilata da tecnici specializzati, previo gli opportuni accertamenti, consenta univoche conclusioni in ordine all'individuazione ed alla destinazione dei beni.

Il contenuto della relazione, da rendere in forma automatica ed allegata agli atti di compravendita ed alle volture ipocatastali, oltre a portare vantaggi al regime fiscale della proprietà immobiliare, oggi soggetto a profonde sperequazioni che di fatto alterano i profili equitativi del generale disegno tributario, dà tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica e autorizzativa con le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente intervenuti nel tempo.

Questa nostra iniziativa la rendiamo comune, senza avere nessuna primogenitura, a tutte le forze professionali, imprenditoriali, amministrative che abbiano interesse ad istituire un "libretto della casa" esaustivo di tutte le informazioni indispensabili per un reale controllo sul patrimonio immobiliare pubblico e privato.

Per ultimo, ma non meno importante degli altri rilievi mossi, vorrei sottolineare l'aspetto che riguarda l'inserimento dei giovani fra i professionisti legittimati ad assumere gli incarichi di verifica di cui alle varie proposte di legge, sempre sul presupposto dell'iscrizione all'Albo da almeno 10 anni.

Al riguardo il Consiglio Nazionale Geometri si farà promotore di una disposizione che preveda l'affidamento di incarichi collegiali, anche interprofessionali, con la partecipazione privilegiata di giovani professionisti.

Concludendo ritengo che, senza un coinvolgimento ed una condivisione delle parti interessate (organi di Governo, proprietà, ordini professionali, imprese) difficilmente il testo di legge presentato dal Governo, così come concepito, potrà essere approvato.

Nell'interesse della collettività va cercata un'intesa con la componente politica per trovare soluzioni che tutti condividano, altrimenti restando in posizioni conflittuali va persa la credibilità e si dà ragione a coloro che vedono l'iniziativa, della messa in sicurezza del patrimonio immobiliare nazionale, come una vorace occasione di osso da spolpare da parte di pochi soggetti.

Il libretto dell'immobile

Ing. Carlo Pozzi – Coordinatore del Gruppo Costruzioni AIAS

Oggi, in generale, non esistono né per disposti legislativi né per prassi documenti che attestino la precarietà o la validità tecnica di un fabbricato civile o di una opera fissa permanente.

Da ciò deriva la necessità di stabilire per legge l'obbligo di produrre "un documento" che consenta di aver disponibile un'informazione tecnica indispensabile per poter garantire la sicurezza dei cittadini in ossequio ai precetti della nostra Costituzione.

Questo nuovo documento dovrà essere "coerente" con i documenti già previsti nei vigenti disposti legislativi i quali o attendono al suggerimento di una sempre maggior sicurezza di chi dovrà svolgere un'attività di costruzione, di manutenzione, di riparazione, di demolizione, di conservazione e di risanamento su opere fisse permanenti o pianificano e programmano le attività sull'opera eseguita al fine di mantenerla nel tempo la validità funzionale e strutturale nonché il valore economico.

Lo schema n°. 1 mette in evidenza la necessità di formalizzare una classificazione tecnica dei fabbricati e/o opere fisse permanenti.

Lo schema n°. 2 segnala: documenti collegati ai fabbricati e/o alle opere fisse che dovranno essere coerenti fra loro.

Necessità di esperire azioni volte alla classificazione tecnica dei fabbricati e/o opere fisse permanenti

Da abbandonare

Vecchi	Precari			
		> 30 anni (la L. 1086 è del 1971)		Sono possibili interventi per renderli validi
			Validi	
		Recenti		opere strutturali
	Esistenti	< 30 anni > 4 anni (il D.Lgs. 494 è del 1996)	Precari	assoggettate alla L. 1086
			Validi	opere strutturali non assoggettate alla L. 1086
			Precari	
		Recentissimi		
Fabbricati e/o opere fisse permanenti		< 4 anni Validi		
		Privati		Con il Fascicolo di cui all'art. 4 D.Lgs. 494 (528)
		Futuri		Senza il Fascicolo di cui all'art. 4 D.Lgs. 494 (528)
		Pubblici		Con il Fascicolo di cui all'art. 4 D.Lgs. 494 (528) e con il piano di manutenzione di cui all'art. 40 del Regol. L. 415
				Senza il Fascicolo di cui all'art. 4 D.Lgs. 494 (528) e con il piano di manutenzione di cui all'art. 40 del Regol. L. 415

Documenti collegati ai Fabbricati e/o alle opere
fisse che dovrebbero essere “coerenti fra loro”

1 Il Fascicolo di cui all’art. 4 D.Lgs. 494/96 (528/99)

Documenti collegati ai
futuri e pubblici
Fabbricati e/o Opere
fisse permanenti

2 Il Piano di Manutenzione di cui all’art. 40
del Regolamento della L. 415 (Merloni ter.)

3 Il Documento di cui al D.D.L. 4339

1 Il Fascicolo di cui all’art. 4 D.Lgs. 494/96 (528/99)

Documenti collegati ai
futuri e privati
Fabbricati e/o Opere
fisse permanenti

2 Il Documento di cui al D.D.L. 4339

Il libretto dell'immobile - Contenuto economico e tecnico. Modalità di gestione

Stefano Stanghellini -presidente dell'Istituto Nazionale di Urbanistica

Dietro all'iniziativa governativa tesa a istituire il "fascicolo del fabbricato" stanno grandi opportunità e grandi rischi. Le opportunità sono rappresentate dalla potenziale capacità del nuovo strumento di concorrere alla riorganizzazione del settore delle costruzioni, alla modernizzazione del mercato immobiliare e ad una migliore fruizione del patrimonio edilizio italiano.

I rischi invece sono costituiti dalla possibilità che lo strumento predisposto consumi una enorme quantità di risorse finanziarie, professionali e amministrative, in un adempimento formale incapace di recare un contributo significativo al raggiungimento degli obiettivi appena indicati.

Il timore che il testo governativo penda più dalla parte dei rischi che dalla parte delle opportunità è suffragato da tre considerazioni.

L'istituzione del nuovo strumento è del tutto scollegata dalle innovazioni che recenti e importantissime disposizioni hanno introdotto nel settore delle costruzioni, vale a dire la riforma degli appalti delle opere pubbliche e le norme in merito alla sicurezza nei cantieri. Un analogo scollegamento si nota rispetto all'evoluzione delle professioni tecniche, in particolare per quanto riguarda i percorsi formativi per le nuove competenze oggi richieste e le nuove modalità di attestazione delle competenze tecniche.

L'istituzione del nuovo strumento – è questa la seconda considerazione - si rapporta in modo dirigistico al funzionamento del mercato immobiliare, fiduciosa che la forza del divieto riesca a prevalere sulle leggi di mercato, e quindi da un lato sui bisogni sociali e dall'altro sull'offerta immobiliare. Nello stesso tempo, essa pare ignorare la circostanza che da qualche tempo lo Stato e i Comuni sono impegnati nella difficile opera di aggiornare e modernizzare gli archivi catastali in vista della determinazione dei nuovi valori fiscali degli immobili e del trasferimento ai Comuni della gestione del Catasto.

L'istituzione del nuovo strumento, infine, non è accompagnata dalla cospicua dotazione di risorse finanziarie pubbliche che l'onerosissima opera di messa in sicurezza degli immobili richiederebbe, né da meccanismi attuativi capaci di mobilitare risorse private.

Volentieri accolgo quindi la proposta, avanzata dall'Istituto che ci ospita, di parlare del "libretto dell'immobile", anziché del "fascicolo del fabbricato", per enfatizzare la finalità propositiva, piuttosto che quella valutativa, di questo incontro.

Ritengo che, innanzitutto, rivesta fondamentale importanza la concezione ispiratrice del nuovo strumento. Il suo successo dipenderà infatti dalla capacità della legge istitutiva di sapere coniugare l'azione di comando e controllo con quella di promozione e di regolazione dei comportamenti individuali. Di conseguenza, a seconda degli specifici casi applicativi, la legge dovrà sapere trovare la combinazione più appropriata delle due leve.

Nel caso della nuova produzione edilizia, ad esempio, è sufficiente mettere a sistema ed eventualmente integrare la documentazione che già oggi occorre predisporre in

sede di progettazione, esecuzione e verifica delle opere. I costi di tale finalizzazione ed eventuale completamento sono molto contenuti e i benefici generati altrettanto evidenti.

Di conseguenza, nel caso delle nuove costruzioni può essere sufficiente la forza della norma perché il “libretto dell’Immobile” sia predisposto e reso operativo. Così avviene ad esempio all’estero: nel Regno Unito e in Francia, ad esempio, l’*Health and Safety File* e il *Dossier d’Inventions Ulterieures sur l’Ouvrage* sono collegati all’attuazione della Direttiva Cee 92/57 sulla sicurezza nei cantieri e sono obbligatori solo per le nuove costruzioni.

Analogo è il caso delle ristrutturazioni edilizie. Anche in questo caso il “libretto dell’Immobile” sarebbe producibile con facilità attraverso il coordinamento e l’integrazione delle disposizioni vigenti. Poiché nel tempo gli immobili utilizzati o utilizzabili sono fisiologicamente soggetti a processi di rinnovo, totale o parziale, di pari passo con gli interventi di ristrutturazione procederebbe la diffusione del nuovo strumento.

Per quanto riguarda il patrimonio esistente non interessato da tali spontanei processi di rinnovo, è tuttavia evidente che le azioni di carattere normativo da sole non sono sufficienti per raggiungere obiettivi di “messa in sicurezza” e di “manutenzione programmata”. In questo caso, fra l’altro, ciascuno di questi due obiettivi assume proprie specificità, di cui occorre tenere conto nella predisposizione delle azioni rivolte al loro perseguimento.

Le azioni normative rivolte al patrimonio edilizio esistente devono quindi essere accompagnate da misure di promozione e regolazione del mercato, e quindi dalla erogazione di finanziamenti pubblici e di agevolazioni fiscali. Poiché la “messa in sicurezza” e la “manutenzione programmata” hanno sia valenza locale che valenza generale, l’erogazione di tali sostegni riguarda sia lo Stato e la Regione che il Governo locale.

Ebbene, poiché le risorse finanziarie pubbliche sono scarse e sono suscettibili di impieghi alternativi, è indispensabile stabilire delle priorità.

A mio avviso le priorità sono due: i beni immobili pubblici nella loro generalità e gli immobili privati esposti al rischio.

Per quanto riguarda i primi, vuoi perché i beni pubblici sono utilizzati o utilizzabili da tutti, vuoi perché della loro utilizzazione è responsabile lo Stato in senso lato, vuoi anche perché allo Stato (sempre in senso lato) spetta il compito di svolgere una funzione esemplare nei confronti dei suoi cittadini, l’istituzione del “fascicolo dell’Immobile” deve riguardare innanzitutto i beni dello Stato. È questo un vincolo etico, il cui rispetto legittima moralmente lo Stato a pretendere che i cittadini assumano quindi comportamenti uniformi al suo.

Per quanto riguarda gli immobili esistenti di proprietà privata, la predisposizione del fascicolo associata ai finanziamenti pubblici necessari per realizzare le opere funzionali alla “messa in sicurezza” – una eventuale scissione funzionale e temporale delle due attività (fascicolo e messa in sicurezza) mi appare infatti illogica – deve privilegiare gli immobili che più sono esposti al rischio, sia per cause intrinseche (strutture, impianti), che per fattori estrinseci (localizzativi).

La individuazione di tali immobili – puntuale o zonale che sia – non può che essere fatta dai Comuni, magari in collaborazione con i servizi tecnici dello Stato e delle

Regioni, poiché sono proprio i Comuni i soggetti che meglio conoscono il territorio e gli insediamenti che su di esso insistono. Un utile strumento di intervento, poi, potrebbe essere individuato in una nuova declinazione dei "programmi integrati": dopo i Pru, i Prusst e i Contratti di quartiere, si potrebbero finanziare dei "programmi integrati di risanamento" orientati al contemporaneo raggiungimento di più obiettivi, quali il recupero del patrimonio edilizio sottoutilizzato, la riqualificazione urbana e la messa a norma dei fabbricati.

Una strategia così articolata consentirebbe di diffondere, nel volgere di qualche anno, la predisposizione del "fascicolo del fabbricato" e la sua utilizzazione a fini di sicurezza e di manutenzione programmata.

Infatti grazie alle azioni che prima ho indicato, nel mercato immobiliare verrebbero ad essere comprese due categorie di immobili: gli immobili le cui condizioni di sicurezza e di manutenzione sono certificate dal "libretto" e gli immobili le cui condizioni di sicurezza e di manutenzione sono incerte. Gli acquisti che riguardano questa seconda categoria sarebbero dunque "a rischio".

Spetterà allora ad un mercato divenuto più maturo, ossia a un mercato immobiliare italiano integrato con quelli degli altri paesi europei, discriminare attraverso la formazione del prezzo l'appetibilità degli uni rispetto agli altri. In tale contesto, progressivamente tutti i proprietari immobiliari si troverebbero indotti - anche grazie alla concessione degli indispensabili benefici fiscali - a dotare i propri immobili del "fascicolo" e ad effettuare le opere necessarie all'ottenimento della certificazione di sicurezza e di buona manutenzione.

La prospettiva verso cui dobbiamo guardare, dunque, è la creazione di un moderno mercato immobiliare che premi, in termini di maggiore valore, gli immobili di cui sia certificata la qualità. Questa prospettiva, come è noto, in brevissimo tempo è diventata realtà per le imprese industriali, le società di servizi, le professioni. Ebbene, proprio il "libretto dell'Immobile" potrebbe essere lo strumento attraverso cui essa verrebbe a concretizzarsi anche nel campo del patrimonio edilizio.

Il libretto dell'immobile

Sintesi dell'intervento di Michele Vigne - vicepresidente Confedilizia

La sicurezza del patrimonio edilizio, sia dal punto di vista statico che impiantistico, ed il mantenimento degli immobili in condizioni di efficienza e funzionalità sono due fra i principali argomenti che stanno a cuore di Confedilizia, l'organizzazione che storicamente rappresenta i proprietari di casa. Il motivo è semplice poiché sia al proprietario della casa che occupa direttamente, sia a quello che ha investito nel risparmio in edilizia interessa che il proprio capitale sia sicuro, efficiente ed idoneo all'uso al quale è destinato.

Quello che invece il proprietario di casa non tollera è di essere oggetto di sistematiche "attenzioni" che comportano spese spesso inutili o pretestuosi adempimenti.

Nell'ambito del processo di modernizzazione del nostro Paese gli immobili sono spesso oggetto di trasformazioni d'uso e di interventi per i quali una conoscenza delle caratteristiche costruttive dell'immobile permette di intervenire nel modo più corretto, efficace, sicuro e alle volte meno dispendioso.

Noi siamo convinti che occorra far nascere una cultura della sicurezza che parta con la costruzione stessa, e che si risolva in controlli preventivi - come avviene nei paesi più evoluti.

Per la proprietà edilizia quindi il libretto di manutenzione, redatto in occasione della costruzione di nuovi edifici o di interventi di rilevante entità su edifici esistenti, come del resto già previsto nel D.Leg. 494/96, dovrebbe rappresentare una garanzia che l'intervento è stato correttamente progettato e, con le dichiarazioni finali di conformità, correttamente eseguito.

Diversa è invece la nostra posizione quando si parla di istituire un fascicolo del fabbricato, in modo generalizzato, come ad esempio è previsto nel d.d.l. n. 4339 bis. L'opposizione manifestata, fin dall'inizio, da Confedilizia al fascicolo del fabbricato ha già contribuito a migliorarne notevolmente i contenuti, rispetto al testo assurdamente ed inutilmente penalizzante per la proprietà, a suo tempo predisposto dal ministero dei Lavori Pubblici. Ciononostante anche il nuovo d.d.l. obbligherebbe, se approvato, tutti i condomini ed i proprietari di fabbricati che abbiano più di due piani fuori terra o un'altezza superiore a nove metri a dotarsi di un fascicolo che, in sé, non fornisce alcuna certezza e tantomeno alcuna tranquillità sulla sicurezza degli immobili.

Il fascicolo in questione si risolverebbe in un ulteriore adempimento burocratico consistente in un controllo cartaceo a vista. E ovviamente non servirebbe ai proprietari di casa i quali dovrebbero dotarsi di un orpello burocratico di nessuna utilità, ma costoso e perfino tale da far scendere il valore di mercato del loro immobile.

La via giusta e seria è allora quella di lasciare ai Comuni la competenza di definire vere aree di pericolo o di identificare, anche su denuncia, immobili realmente a rischio e, su questi, intervenire con accertamenti - assistiti da agevolazioni fiscali - a tutto campo, anche sgombrando i fabbricati, con un corpo specializzato di tecnici appartenenti alla pubblica amministrazione.

La proprietà edilizia, pur così provata da una intollerabile fiscalità erariale e locale, al limite dell'esproprio surrettizio è disponibile, per la sicurezza di tutti, a addossarsi anche nuovi oneri. Ma devono essere costi che servano veramente a qualcosa, e non ad elargire onorari a laureati senza lavoro.

