

Ancora sul "Libretto - casa"

UNO STRUMENTO INDISPENSABILE PER LA SICUREZZA DEL CITTADINO

di Giancarlo Sapia

Per gentile concessione dell'autore, siamo lieti di offrire ai nostri lettori alcune interessanti riflessioni del prof. arch. Giancarlo Sapia, Presidente dell'Unione romana ingegneri ed architetti (U.R.I.A.) e V.Presidente dell'Associazione Nazionale ingegneri architetti italiani (A.N.I.A.I.), sul fascicolo del fabbricato, in corso di pubblicazione sul "Il Giornale dell'Ingegnere"

Leggio con un certo disappunto, sul n° 8/2003 de "Il Giornale dell'Ingegnere", l'intervento dell'avv. Corrado Sforza Fogliani, presidente della Confedilizia, sul "libretto casa". Non conosco il rapporto del CNR (o del CENSIS, come sostiene Sforza Fogliani) secondo il quale in Italia i fabbricati a rischio sarebbero 3.575.000, ma ritengo, tuttavia, che possano essere anche di più. Dipende che cosa si intende per fabbricati "a rischio". Se infatti ad eventuali problemi strutturali, che possono essere presenti in taluni edifici, aggiungiamo i rischi connessi ad impianti elettrici non a norma, ad impianti termici privi di regolare manutenzione, ad impianti di ascensore obsoleti, ad impianti fognari fatiscenti, ecco che i fabbricati potenzialmente in stato di pericolo potrebbero essere veramente tanti. Può verificarsi il caso che un edificio sia perfetto dal punto di vista strutturale e che presenti invece gravi anomalie negli impianti o viceversa: tutti gli impianti sono efficienti e a norma, ma la struttura si presenta lesionata per cause di vario tipo. Del resto si è potuto constatare che i fabbricati ogni tanto crollano per cedimenti strutturali, ma vengono anche distrutti dal fuoco provocato da impianti elettrici fuori norma o sventrati dall'esplosione di caldaie difettose.

Le casistiche, dunque, possono essere molteplici e credo di poter affermare che non esistano dati certi sui fabbricati "a rischio" né che siano mai stati affrontati con serietà e determinazione problemi di questo tipo, che interessano il patrimonio immobiliare pubblico e privato dell'intero territorio nazionale. Il fatto è che stiamo parlando di un qualcosa di cui non si conosce con precisione l'entità: non conosciamo cioè l'esatta consistenza e lo stato di conservazione delle nostre case.

Sono d'accordo che sia un'esagerazione considerare a rischio "tutti i fabbricati indistintamente con oltre 40 anni di vita", o affermare che "tutti gli immobili del boom

edilizio fine anni '70" siano insicuri. Però che di situazioni potenzialmente pericolose ve ne siano più di quante se ne possano immaginare, credo sia un'affermazione per niente esagerata. Forse l'avvocato Sforza Fogliani vive in un "isola felice" dell'Italia del nord, dove tutto è perfetto ed efficiente ed in una posizione tale che i problemi dei normali condomini non lo toccano. Venga a vedere qui a Roma, dove come nella maggior parte del territorio nazionale esistono certe realtà nel centro storico, in cui spesso sono state imbellettate le facciate prospicienti la pubblica via (con i contributi del Comune), mentre nei cortili interni si affastellano orrende superfetazioni (condonate) in pessimo stato di conservazione e con stabilità precaria. O dove, sempre nel centro storico, si scopre una perdita nel condotto fognario di un fabbricato solo durante occasionali lavori di manutenzione al piano scantinato, e nessuno sa da quanto tempo esistesse questo problema. Venga, poi, a visitare un quartiere di Roma sud dove alcuni edifici di dieci piani pendono come la torre di Pisa, perché sono stati costruiti, evidentemente senza criterio, su terreni instabili (e sono comunque abitati), e venga anche a vedere l'abusivismo (condonato) di certe periferie, con agglomerati di case e casupole cresciute il più delle volte senza il supporto tecnico di un professionista e in deroga ad ogni norma urbanistica o igienico-sanitaria.

Di casi del genere a noi tecnici liberi professionisti (grazie a Dio non siamo senza lavoro) ne capitano tutti i giorni. Come purtroppo accade, sempre più frequentemente, di rilevare la carenza o anche la totale assenza di documentazione riguardante gli edifici, soprattutto quelli realizzati dal dopoguerra agli anni '70. Chi dovrebbe essere preposto a conservare tale documentazione (il Condominio, il privato, una società, ecc.), spesso non possiede nulla.

Di molti edifici non si trova la concessione edilizia e non vi è la sicurezza che il progetto approvato sia conforme allo stato attuale del fabbricato; per altri non è stata mai richiesta (oppure è stata negata) la licenza di abitabilità; di altri ancora non si sa se sia stato effettuato il collaudo della struttura in cemento armato. In questi casi, qualora si renda indispensabile entrare in possesso di tale documentazione, si deve effettuare una lunga (e a volte



A.R.P.E.
ASSOCIAZIONE ROMANA
PROPRIETÀ EDILIZIA

Luglio - Agosto 2003

infruttuosa) ricerca presso gli arretrati e disordinati archivi degli uffici della Pubblica Amministrazione, con dispendio di tempo e di denaro.

Ecco perché ritengo di enorme utilità l'istituzione del "libretto - casa", di cui l'U.R.I.A. - Unione Romana Ingegneri e Architetti - ha sostenuto, fin dal 1996, (in tempi non sospetti e corrotti da catastrofi, durante un Convegno in cui era moderatore il prof. avv. Gianfilippo Delli Santi ex Presidente della Confedilizia, il prof. avv. Mario Nuzzo, di cui credo non ci sia bisogno di alcuna presentazione, il tributarista avv. Roberto Betti, ex consulente della Confedilizia per non citare gli altri non perché meno importanti, vedi il sen Giuseppe Zamberletti che ha ricoperto il ruolo di Sottosegretario alla Protezione Civile, l'on. D'Alessio ecc. ma per non dilungarmi troppo sul consenso ottenuto da più aree sulla proposta) la necessità, ai fini della conoscenza, della sicurezza, della manutenzione e di una corretta gestione del patrimonio immobiliare.

Non voglio tessere gli elogi della Delibera 166/99, con la quale il Comune di Roma ha istituito il Fascicolo del Fabbriato per gli edifici ubicati nel territorio comunale; oppure di alcune leggi regionali in materia, come quelle ad es. della Regione Lazio e della Regione Campania; o, anche, delle proposte di legge a carattere nazionale, ferme in Parlamento da mesi. Tutte iniziative, queste, pur lodevoli nell'intento che perseguono, ma con molte lacune e imperfezioni. Si incomincia, però a parlare della sicurezza, a cercare di formare la cultura della sicurezza e, mi perdoni la citazione, questo cambio di indirizzo è un merito dell'URIA.

Voglio, invece, difendere il concetto di "libretto - casa", uno strumento che, al di là della sicurezza, che ne resta comunque la componente fondamentale, deve rappresentare, sotto ogni aspetto, una garanzia del bene immobile, vera e propria "carta d'identità" che accompagnerà l'edificio per tutto il corso della sua esistenza.

Anche l'U.R.I.A., come la Confedilizia, è un'Associazione più che centenaria (la prima Associazione di ingegneri e architetti di Roma Capitale), che si vanta di essere al di fuori di qualunque gioco politico e di non essere quindi alla ricerca di alcun "business a carico di propri associati". Anche all'U.R.I.A. "interessa parlare a chi cerca veramente il bene comune" e mi sembra dunque che fra U.R.I.A. e Confedilizia vi sia una certa affinità di pensiero. Resto però stupito e indignato nel vedere con quanta veemenza l'avvocato Sforza Fogliani continui a scagliarsi contro la categoria dei "tecnici" (ingegneri, architetti, geometri, ecc.), paragonandoli ad uno stuolo di incompetenti, disonesti e opportunisti, pronti a compilare con disinteresse e superficialità un "pacco di carte e a esigere, naturalmente, il relativo compenso".

No caro presidente, il "libretto - casa" non è questo. E non sono così, come lei li rappresenta, i tecnici e i liberi professionisti del nostro Paese. I furbi e gli imbroglioni saranno anche tra di noi (come del resto si trovano ovunque e sicuramente anche nella Sua categoria) e devono essere perseguiti a norma di legge, ma generaliz-

zare in questo modo lo ritengo offensivo per l'intera categoria. Allora bisognerebbe pensare che anche il tecnico che redige un collaudo statico o quello che certifica un impianto elettrico compiano il loro lavoro "a tavolino" senza controlli o verifiche e quindi con nessuna professionalità, e questo mi sembra veramente inaccettabile.

Ma se i tecnici - liberi professionisti sono personaggi impreparati e inaffidabili, come sostiene Sforza Fogliani, chi dovrà essere demandato ai controlli sui fabbricati e a determinare quali misure bisognerà adottare per gli edifici che verranno considerati "a rischio"? La soluzione che propone il presidente della Confedilizia è quella di investire di questa responsabilità "un corpo specializzato di tecnici appartenenti alla pubblica Amministrazione" (i Comuni?), che dovrebbe compiere accertamenti a tappeto sugli edifici di un determinato ambito territoriale, decretandone, ove necessario, lo stato di pericolosità e provvedendo anche allo sgombero dei fabbricati "a rischio". Considerando lo stato di agonia in cui versano gli uffici tecnici di molti Comuni dove, sia per inadeguatezza sia per carenza di personale, si riescono a gestire a malapena casi di ordinaria amministrazione, questa soluzione mi sembra, per ora, francamente inattuabile.

Allora sediamoci attorno a un tavolo tutti insieme, con professionalità e determinazione: Associazioni, Istituzioni, Ordini e Collegi professionali, pubblica Amministrazione (e ben vengano le critiche della Confedilizia se sono costruttive) per dar vita finalmente a questo "Libretto - casa" o "fascicolo del fabbricato" o come altro lo vogliamo chiamare, uno strumento che garantisca a tutti noi cittadini la conoscenza, la sicurezza e la prevenzione da ogni evento calamitoso per tutte le case che abitiamo. E si finisca, una buona volta, di considerare "un inutile balzello" la parcella che un onesto professionista, incaricato di redigere il fascicolo del fabbricato, deve pur pretendere dal committente per svolgere con serenità il proprio lavoro. Piuttosto uniamo le nostre forze per convincere i Comuni, le Regioni, lo Stato a predisporre quanto di loro competenza (sgravi fiscali, abbattimento dell'ICI, contributi in conto capitale, ecc.) per aiutare i cittadini, che lo richiederanno, a sostenere questa spesa, necessaria ma forse per alcuni un po' dolorosa.

A conclusione del suo articolo Sforza Fogliani cita un'affermazione del Presidente dell'Ordine degli Ingegneri di Torino, il quale sostiene che sarebbe una follia imporre l'obbligatorietà del fascicolo del fabbricato, perché equivarrebbe a costringere tutti i cittadini sani a periodiche "visite mediche approfondite con costose analisi di laboratorio per accertare il proprio stato di salute".

Devo riconoscere che anche a me le imposizioni non vanno troppo a genio, ma ritengo che una visita di controllo e una serie di analisi siano opportune anche per un individuo sano. Inoltre una visita dal medico di base non è troppo onerosa e comunque se dovesse prescrivere delle ulteriori analisi sarebbe conseguenza di uno stato morboso che richiede ulteriori accertamenti. Dal medico sarebbe meglio andarci quando si sta bene. Farsi visitare quando si sta già male potrebbe essere troppo tardi.



A.R.P.E.
ASSOCIAZIONE ROMANA
PROPRIETÀ EDILIZIA

Luglio - Agosto 2003