

La sicurezza dei fabbricati: una scelta prioritaria

di Giancarlo Sapio

*Presidente dell'URIA
Unione Romana Ingegneri
e Architetti*

Roma ha scelto la sicurezza. Infatti, a seguito della legge regionale n. 31 del 2002, il Consiglio Comunale della Capitale con la delibera n. 27 del 24 febbraio 2004 ha istituito il Fascicolo del Fabbricato e di conseguenza ogni costruzione, pubblica o privata, residenziale o industriale, ubicata nel territorio dovrà entro il 2008 dotarsi di tale strumento. Nel frattempo, tuttavia, l'emanazione dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'8 maggio 2003, inerente la gestione del rischio sismico, oltre ad introdurre precisi obblighi a carico degli Enti locali, ha interconnesso un tema strettamente correlato alla Sicurezza Immobiliare.

In termini specifici l'Ordinanza ha posto particolare attenzione alla situazione degli edifici e delle opere infrastrutturali strategiche ai fini della protezione civile, così come definite dal D.M. 21 ottobre 2003, stabilendo che le verifiche dei livelli di rischio siano effettuate entro cinque anni dalla data di entrata in vigore del dispositivo legislativo. Questo adempimento, pertanto, si sovrappone a quelli riferiti alla identificazione ed alla prevenzione dei rischi esistenti sui territori comunali e di quelli inerenti i fabbricati privati e pubblici.

Un cambio di cultura che ha spinto la coscienza collettiva a comprendere che la sicurezza di ciascuno di noi deve essere perseguita non solo in automobile,



non solo sul posto del lavoro, non solo in mare ma soprattutto in casa; in quella casa dove passiamo molte ore senza renderci conto delle possibili minacce che ci possono colpire in silenzio, inaspettate, ma soprattutto con gravi conseguenze.

L'URIA che ha studiato il problema fin dall'inizio degli anni '90, in tempi lontani dai gravi eventi che hanno segnato i nostri ricordi, solo nell'ultimo periodo è scesa in campo a tutela delle professionalità coinvolte contro gli attacchi che la Confedilizia, la Confederazione che raccoglie presso di sé soprattutto la grande proprietà, ci ha rivolto con un livore "incomprensibile"; invero abbiamo aspettato che la ragionevolezza facesse il suo corso e

che l'evidenza delle nostre ragioni ottenesse il successo che si meritava.

Cara Confedilizia, non dimentichiamoci che, oltre al problema dell'equo canone, dei patti in deroga, dell'ICI e degli sfratti, la formazione della cultura della sicurezza sarebbe stato sicuramente un tuo compito istituzionale, ma non ci risulta che abbia mai fatto delle proposte in merito prima che quei "bistrattati" professionisti non avessero ricordato che una costruzione, come un'automobile ha un inizio ed una fine e che solo una buona manutenzione ne può garantire la durata nel tempo.

Certamente il presidente confederale si sarà munito del giubbotto riflettente per la sua



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

LA PROPRIETÀ
edilizia

auto ed avrà ritenuto giusto avere ed usare in occasione delle molte nebbie piacentine un indumento che possa garantirgli la vita e non avrà gridato e lanciato lai contro le solite gabelle per gli automobilisti perché la vita non ha prezzo ed almeno per noi "bistrattati" professionisti non ha prezzo né in automobile, né in casa, né in mare essendo un valore inalienabile. Roma ci ha dato ragione e potremo, così, avere una prima lettura sullo stato di fatto delle nostre case, delle scuole dei nostri figli, degli uffici dove lavoriamo, dei cinema e teatri dove trascorriamo ore di relax e così via. Una prima lettura che ci auguriamo possa tranquillizzare la maggior parte dei cittadini ma che d'altra parte metterà in evidenza i casi che avranno necessità di un più approfondito esame.

Anche di fronte a tale scelta troviamo la Confedilizia sempre chiusa nella sua torre d'avorio. Infatti, non solo come un'aventiniana di antica memoria, e del resto siamo a Roma, non ha voluto partecipare all'Osservatorio istituito dal Comune per lo studio del Fascicolo del Fabbricato a cui peraltro sono stati presenti ed attivi gli Ordini professionali, le Associazioni di Categoria, le Associazioni della Proprietà, come l'ARPE, i Vigili del Fuoco, professori universitari, sindacati etc., ma, pur avendo finalmente compreso la necessità di uno strumento che facesse luce in quel cosmo chiamato casa, ha deciso che un accordo con il RINA avrebbe prodotto uno strumento migliore.

Di fronte all'amara realtà la Confedilizia ha, pertanto, cambiato registro: la lettura degli immobili va fatta, ma va fatta come indica il presidente confederale il quale, peraltro, deve ben ricordare che fin dal 1996 è stata richiesta l'adozione di un Libretto Casa che era uno stru-

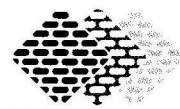
mento più articolato sia del Fascicolo del Fabbricato che della proposta della Confedilizia, ma si è voluto sot tacere, non si è voluto dialogare, non si è voluto agire; ancora una volta l'Ingnavia all'italiana.

Oggi mi compiaccio che la Confedilizia abbia cambiato registro, mi dispiace solo il mancato coraggio di ammettere di non aver saputo leggere le necessità dettate dalla sicurezza. Non posso dimenticare che *"L'opposizione - n.r. dichiarazione Presidente Confedilizia - fu immediata ed in ogni sede."*

Al Ministero come alla Commissione parlamentare del Senato e, anche, in apposita audizione alla quale venne convocata in Parlamento". La forza della ragione ha vinto e di fronte all'approfondimento del problema sicurezza anche l'accerrima antagonista, che si è attivata in ogni forma consentita, dalle audizioni parlamentari, ai comunicati, suggerimenti, ricorsi al Consiglio di Stato, al TAR ecc., ha dovuto convenire che siamo di fronte ad una necessità non più prorogabile.

Oggi mi chiedo: perché la Confedilizia ha siglato un accordo con il RINA, il Registro Navale Italiano, di cui conosco bene, essendo un diportista, la serietà?

Dalle dichiarazioni lette mi sembra che i contenuti e le finalità della proposta avanzata siano simili a quelli del Fascicolo Fabbricato ed è proprio in questa ottica che vorrei sapere perché se un professionista dovesse firmare il fascicolo del fabbricato *"si limiterebbe - come più volte dichiarato dal presidente della Confedilizia - a firmare un sacco di carte e ad esigere, naturalmente, il relativo compenso"* mentre se quello stesso professionista dovesse sottoscrivere il documento concertato con il RINA non farebbe più parte *"delle corporazioni dei professionisti senza lavoro"*


FEDERPROPRIETÀ
 Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

FEDERPROPRIETÀ INFORMA

Principali Scadenze Fiscali

- 1) Entro: 30.09.2004 Comunicazione di variazione degli acconti dovuti da parte del contribuente al sostituto di imposta
- 2) Entro: 02-11-2004 Possibilità di presentare ad un Caf un mod.730 sostitutivo del precedente
- 3) Entro: 02-11-2004 Presentazione della dichiarazione in via telematica utilizzando il servizio Internet **Agenzia delle Entrate** o **Entratel** se intermediari abilitati.
- 4) Entro: 30-11-2004 Ultimo giorno utile per effettuare il versamento del 2° acconto relativo a : **IRPEF, IRES, IRAP, UNICO 2004**
- 5) Entro: 20-12-2004 Ultimo giorno utile per effettuare il saldo **ICI 2004**.

ma diventerebbe un esperto che con deontologia svolge il mandato conferitogli? Perché due diversi parametri per valutare la medesima attività? Inoltre visto che il Presidente della Confedilizia ha sempre parlato di un'inutile gabella a carico della proprietà, come mai per il Fascicolo del Fabbricato si prevede un aggiornamento dopo 8 anni mentre come un balzello nella proposta confederale l'aggiornamento è biennale?

Non voglio fare inutili e sterili polemiche. Le lascio ad altri né voglio definire il Fascicolo del Fabbricato la panacea di tutti mali, perché sicuramente potrà e dovrà essere migliorato, ma orgo-

giosamente voglio rivendicare il ruolo che ha svolto l'URIA nel portare alla luce il problema della sicurezza nel comparto immobiliare fino ad allora misconosciuto e mi appaga e mi congratulo con tutte quelle Associazioni, Organismi, Ordini e rappresentanti politici che sensibili alla problematica hanno voluto partecipare costruttivamente ai numerosissimi incontri e lavori fornendo il loro prezioso contributo; mi auguro, infine, e di questo ne sono sicuro, che l'Osservatorio continuerà a lavorare con la stessa partecipazione e professionalità per contribuire ad un sempre migliore assetto del comparto. ■