

# DALLE DIREZIONI GENERALI - U.O. PROTEZIONE CIVILE

**Regione e Politecnico progettano una scheda di autovalutazione per prevenire i rischi di crollo**

## CONTROLLIAMO LO STATO DI SALUTE DEGLI EDIFICI

*Dopo i crolli di Roma e di Foggia, che hanno posto in termini drammatici il problema della sicurezza degli edifici, la scheda di autovalutazione del fabbricato predisposta dal Politecnico di Milano per conto della Regione Lombardia è il primo atto di un progetto dell'Unità Organizzativa Protezione Civile, finalizzato ad incentivare forme condivise di protezione del patrimonio edilizio e a promuovere una cultura della prevenzione. Su un tema di tale importanza abbiamo sentito chi più da vicino ha seguito la ricerca: per il Politecnico il prof. Valerio Di Battista, ordinario di Tecnologie del Recupero edilizio, per la Regione (D. G. Opere pubbliche, politiche per la casa e protezione civile) l'arch. Raffaele Raja, dirigente dell'Unità Organizzativa Protezione Civile, e l'arch. Domenico De Vita, responsabile del progetto "Comune Sicuro".*

### **Prof. Di Battista, come nasce la scheda e a chi è rivolta?**

«La scheda è il risultato di una ricerca che ha coinvolto diversi dipartimenti delle Facoltà di Architettura e Ingegneria. Essa non è obbligatoria ed è concepita in modo da poter essere compilata da chiunque: proprietari, inquilini, amministratori condominiali. Serve ad avvertire su una probabile situazione di rischio, e consigliare un sopralluogo da parte di un tecnico».

### **Vuol dire che un non "addetto ai lavori" può compilare la scheda senza problemi?**

«La scheda è stata testata su persone di età diversa e su circa cinquanta edifici residenziali con caratteristiche differenti: in generale, tutti hanno risposto facilmente alle domande in un tempo medio di un'ora».

### **I risultati del test hanno portato ad una ridefinizione dello strumento e degli obiettivi?**

«L'impostazione è rimasta la stessa, i cambiamenti hanno riguardato alcune semplificazioni di linguaggio, secondo i suggerimenti acquisiti attraverso il questionario di valutazione del test, che avevamo allegato alla scheda».

### **Quali sono gli indicatori?**

«La scheda, pensata per gli edifici residenziali, prende in considerazione esclusivamente le condizioni di rischio grave, quindi di crollo e, in particolare, quello determinato da collasso strutturale. Abbiamo utilizzato degli indicatori diretti - basati sul controllo di deformazioni e lesioni, diverse per strutture in muratura e in calcestruzzo armato - e degli indicatori indiretti. Questi ultimi volti ad individuare rischi derivanti da vizi di costruzione, da trasformazioni non adeguate, e da particolari condizioni d'area, cioè dal contesto territoriale in cui l'edificio si inserisce (es. zone a rischio di frana, zone sismiche). In base all'incremento della probabilità del rischio, sono state stabilite delle soglie: un "allarme immediato", che richiede il ricorso ad un tecnico; una condizione da tenere sotto osservazione; una situazione in cui l'edificio, pur non presentando condizioni di sicurezza preoccupanti, ha dei problemi sui quali è bene acquisire ulteriori informazioni».

### **Quali potrebbero essere, secondo lei, le figure professionali abilitate a compiere le verifiche?**

«Il disegno di legge nazionale (n. 4339/99) sul fascicolo del fabbricato, uno strumento più complesso della nostra scheda, prevede (art.9) un tecnico iscritto all'albo da almeno 10 anni. A mio avviso occorre soprattutto una buona esperienza specifica di diagnostica. Sicuramente, al di là di quanto potrà essere previsto per legge, molto dipenderà dalla coscienza professionale del tecnico, che in certi

casi dovrà riconoscere la necessità di consultare un esperto di livello superiore».

### **Ci sono dei dati sul patrimonio edilizio a rischio in Lombardia?**

«Solo dati di tipo indiretto, perché non esiste in Italia un'adeguata informazione tecnica sui fabbricati. Riteniamo che problemi seri riguardino gli edifici realizzati dalla fine della seconda guerra mondiale agli inizi degli anni '70, costruiti in fretta e, soprattutto, da manodopera non qualificata, in più con una fiducia cieca nel cemento armato che allora si pensava eterno. Spesso in questi casi i difetti di costruzione, se ci sono, non si vedono. Infatti, a differenza delle case in muratura, le costruzioni in calcestruzzo armato presentano sintomatologie meno evidenti e percepibili. E' necessario allora, in certi casi, ipotizzare una osservazione continua di quei sintomi, che indirettamente possono avvertire sull'insorgere di una possibile condizione di rischio».

### **Quale potrebbe essere il ruolo della Regione?**

«Sostanzialmente incentivare i proprietari a *gestire meglio la loro proprietà*, per passare da un intervento "a guasto" (si rompe una cosa, la riparo) ad un intervento di prevenzione. La scheda è impostata in modo da rilevare solo il rischio grave, ma si può pensare che, qualora il proprietario decida di chiamare un tecnico, potrebbe richiedere un vero e proprio *checkup* dell'edificio. In questo senso sarebbe importante mettere a punto uno strumento di tipo diverso, più complesso e rivolto ai tecnici, che consideri anche altre condizioni di sicurezza e, in un'ottica più ampia, comprenda gli accertamenti necessari per fare una buona manutenzione».

### **Scelte di questo tipo potranno avere degli effetti in termini di rilancio dell'attività edilizia?**

«Sicuramente in Italia siamo ancora in una fase in cui gli edifici li riqualifichiamo, cioè li mettiamo a posto *una tantum*; all'estero, si sviluppa invece la manutenzione preventiva, una spesa che diventa continuativa, e questa consolida le attività di settore. Per impostare ogni tipo di manutenzione preventiva è necessario però acquisire informazioni».

### **Crede che ci saranno ostacoli da superare?**

«Anche in questo caso gli ostacoli potranno derivare dalle inerzie di un mercato, un settore produttivo, un sistema di servizi e competenze, che si sono costituiti in edilizia in altri tempi e condizioni. Alcune innovazioni di processo sono in corso; il problema in realtà è la loro velocità relativa in rapporto a quanto avviene in altri paesi, con imprese e professionisti abilitati peraltro a poter operare anche da noi».

### **Ma la scheda è parte di un progetto più complesso? E quali sono le azioni successive che la Regione intende attuare?**

*Lo abbiamo chiesto all'arch. Raja e all'arch. De Vita.*

«La scheda di autovalutazione si inquadra nel progetto *Comune Sicuro*. Un progetto che la Regione Lombardia sta avviando insieme ad altri partner europei con l'obiettivo di individuare parametri e procedure per la creazione di un *Sistema di Qualità* certificato a livello europeo, da applicare alla prevenzione dei grandi rischi territoriali (da quello idrogeologico a quello industriale). Si vuole cioè arrivare alla definizione delle azioni e delle politiche che un Comune deve attuare se vuole ottenere la certificazione di "Comune Sicuro". La nostra indagine è partita proprio dal rischio di crollo degli edifici».

### **Come pensate di utilizzare la scheda?**

«In questa fase stiamo organizzando dei tavoli di confronto con tutti i soggetti interessati - associazioni dei grandi e dei piccoli proprietari immobiliari, associazione degli amministratori condominiali, ordini professionali, Enti Locali - al fine di recepirne le osservazioni e i suggerimenti ed arrivare ad una condivisione dell'obiettivo. Altre indicazioni potranno venire dal convegno che si terrà in ottobre, in cui presenteremo la scheda alla comunità scientifica, agli esponenti del mondo politico-istituzionale, alle associazioni culturali e di categoria».

**Chiederete un ritorno della scheda? Pensate di creare un sistema informativo?**

«La scheda ha due caratteristiche fondamentali: è volontaria e rimane al proprietario. Il nostro obiettivo non è quello di rilevare dei dati, ma di dare uno strumento perché, in piena libertà, ognuno possa decidere, sulla base dei risultati del test, di incaricare un tecnico per le eventuali verifiche. E' chiaro che in una logica di autocertificazione in materia di sicurezza, nell'ambito del progetto *Comune Sicuro*, ci potranno essere ulteriori sviluppi».

**Come si raccorderà la scheda con il fascicolo del fabbricato previsto dal disegno di legge nazionale?**

«Il fascicolo del fabbricato è uno strumento diverso, dai contorni ancora non chiaramente delineati, che dovrebbe registrare la storia dell'edificio, le trasformazioni subite, le caratteristiche di tutte le sue parti. Uno strumento che ha sollevato una serie di reazioni anche perché è obbligatorio. Noi vogliamo invece partire da un'azione di sensibilizzazione e di informazione. Naturalmente, in presenza di disposizioni legislative nazionali, siamo tenuti ad uniformarci».

**Riguardo al problema della sicurezza degli edifici, il Comune di Roma prevede, a breve, l'introduzione di un vero e proprio fascicolo del fabbricato e la creazione di un sistema informativo. In pratica, non saranno consentiti interventi su fabbricati privi di fascicolo.**

«Questo è un approccio dirigista e "statalista" che non condividiamo. La scelta della Regione Lombardia è quella di lavorare sul consenso, in un'ottica di sussidiarietà, mettendo cioè il cittadino in grado di fare consapevolmente certe scelte».

**Ci saranno incentivi per chi deciderà di rendere più sicura la propria casa?**

«Sono previsti accordi con gli Ordini professionali e con i Collegi per la definizione di tariffe agevolate, e si sta pensando sia a possibili forme di incentivazione fiscale che a contributi per cittadini ed Enti Locali. Ma, al di là del supporto tecnico-amministrativo ed economico che la Regione potrà fornire, resta, come nostro obiettivo fondamentale, la presa di coscienza della gente e la consapevolezza che la propria sicurezza, legata a quella degli edifici, non ha prezzo».

*Paola Donnarumma, D. G. Presidenza, Unità Organizzativa Comunicazione.*

