

CONVEGNO
"UN FASCICOLO PER LA SICUREZZA ED IL VALORE DEL FABBRICATO"
16 maggio 2008

Intervento ing. Tiziano Nicolini
Vice Presidente Ance Padova – Collegio Costruttori Edili

Buonasera a tutti i presenti. Ringrazio la Federazione Regionale degli Ordini degli Ingegneri del Veneto per l'invito rivolto alla nostra Associazione e mi complimento con gli organizzatori di questo incontro di studio che ha consentito di mettere a confronto qualificati interlocutori sull'importante argomento della sicurezza e della manutenzione degli edifici.

E' cosa nota che buona parte del patrimonio edilizio del nostro Paese ha più di quarant'anni, che moltissimi immobili non sono regolarmente sottoposti ad interventi di manutenzione e che una parte di essi sono stati realizzati senza controlli capaci di verificare la buona qualità progettuale, costruttiva nonché di scelta e di adozione dei materiali.

Fatta questa premessa, credo che la mappa del degrado di vulnerabilità statica degli edifici italiani dovrebbe essere messa a punto tramite un programma nazionale di controllo e verifica standardizzato ed aggiornato da mettere a disposizione di tutte le Amministrazioni, talune delle quali sono esse pure causa, con la propria inerzia, del degrado degli edifici di proprietà.

Sul fascicolo del fabbricato ci sono numerose difficoltà che si prospettano ad avviso dell'Ance: innanzitutto l'enorme quantità di edifici da controllare, le procedure da adottare, i costi, l'accuratezza e la frequenza dei controlli.

I controlli inoltre - altra questione non irrilevante – toccano tutti gli immobili esistenti, indipendentemente dall'utilizzo (residenziale, non residenziale) e dalla qualificazione del proprietario (privato o pubblico).

Desidero ricordare che la nostra Associazione regionale Ance Veneto già nell'aprile del 2003 ebbe a partecipare ad un'audizione in Regione esprimendo un parere a proposito della proposta di legge (n. 349) allora presentata alla Presidenza del Consiglio regionale da alcuni Consiglieri.

La posizione dei costruttori veneti oggi non è mutata.

In primo luogo la categoria è dell'avviso che occorre trattare con diversità gli edifici di nuova costruzione e quelli già edificati alla data di approvazione della legge.

Ciò perché le condizioni della documentazione riguardante i fabbricati esistenti sono a volte pressoché indefinibili, o addirittura perché la documentazione non esiste proprio.

Siamo inoltre dell'avviso che per i fabbricati esistenti il fascicolo si debba formare a mano a mano che si presenteranno occasioni di trasformazione del bene, assegnando anche un limite per la sua formazione.

Noi costruttori siamo contrari all'ipotesi di una costituzione immediata e obbligatoria, poiché si verificherebbe una concentrazione di ulteriori obblighi che finirebbero per creare burocrazia.

Nel caso di nuove costruzioni il fascicolo dovrebbe contenere tutti gli atti già in possesso dell'impresa che ha effettuato l'intervento di costruzione: permesso di costruire o DIA, disegni, collaudo, certificato di agibilità, dichiarazione di conformità degli impianti.

Per le nuove costruzioni è importante sottolineare un ulteriore aspetto: l'obbligo di annotazione sul fascicolo consente di identificare gli interventi compiuti sul fabbricato dopo l'ultimazione da parte del costruttore.

Diviene, così, possibile verificare quali interventi successivi abbiano eventualmente inciso sulle condizioni originarie dell'immobile sollevando, se del caso, il costruttore medesimo da responsabilità a lui non imputabili.

Per le nuove costruzioni l'aggiornamento del fascicolo dovrà avvenire solo dopo dieci anni dall'ultimazione dei lavori.

Infatti, durante questo periodo, l'immobile è comunque garantito dalle disposizioni dell'art. 1669 del codice civile che sanciscono responsabilità del costruttore per i vizi e i gravi difetti.

Siamo inoltre dell'avviso che la diagnosi statica di un edificio esistente è un'operazione professionalmente complessa che richiede un certo grado di specializzazione.

Devono pertanto rafforzarsi controlli nei confronti di apparenti specialisti imponendo cautele.

La categoria ritiene inoltre che in fase di avvio, anche per i nuovi edifici, venga assegnato un tempo di costruzione, cioè di allestimento del fascicolo, variabile dai sei ai dodici mesi dalla dichiarazione di fine lavori.

Penso inoltre che l'istituzione del fascicolo del fabbricato possa rappresentare un'occasione propizia per pretendere che l'impresa edile chiamata ad eseguire l'intervento possieda i "connotati" di impresa vera.

Siamo in effetti stanchi di vedere presenti nel mercato operatori abusivi, favoriti dall'assenza di norme che filtrino l'accesso alla professione di imprenditore edile, che contribuiscono ad alimentare il lavoro nero, l'evasione contributiva, la mancanza di sicurezza nei cantieri.

Auspico che se giungerà in porto una disciplina sul fascicolo del fabbricato, accanto a norme procedurali dovrebbero prevedersi una serie di misure di carattere finanziario agevolative destinate a consentire la fattibilità della messa in sicurezza del patrimonio edilizio.

Ringrazio per l'attenzione.