

Fascicolo di fabbricato, CNI: 'unico strumento efficace per conoscere il livello di rischio'

22 Gennaio 2018

Il fascicolo di fabbricato è l'unico strumento efficace per conoscere il livello di rischio cui sono esposti gli immobili. Ad affermarlo è il Centro Studi del Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI), che ha analizzato il **Rapporto sulla Promozione della sicurezza dai Rischi naturali del Patrimonio abitativo**, elaborato a giugno 2017 dalla Struttura di Missione Casa Italia, sottoponendolo a 4mila iscritti. Dall'analisi è emerso invece scetticismo verso la diagnosi speditiva e il Repository unico, altri strumenti di classificazione degli immobili individuati dal rapporto.

Rischio sismico, tre modi per classificare gli edifici

Il rapporto di Casa Italia individua tre possibili metodi per conoscere il livello di rischio cui sono esposti gli immobili: un intervento diffuso di **diagnostica speditiva**, con oneri a carico dello Stato, nelle aree ad elevato rischio sismico; la redazione, per ciascun edificio, del **fascicolo di fabbricato**; l'implementazione di un "**Repository unico delle informazioni sui fabbricati**", attraverso il quale portare ad unità molteplici banche dati e archivi sul patrimonio edilizio nazionale.

Casa Italia: criticità di fascicolo di fabbricato e repository unico

Secondo il rapporto, sia il fascicolo di fabbricato che il l'archivio unico, sono caratterizzati da alcune criticità. La redazione del fascicolo di fabbricato prevede costi a carico dei proprietari e prevede la raccolta di informazioni tecniche dettagliate che la Pubblica Amministrazione avrebbe difficoltà a rielaborare ed utilizzare. Di difficile applicazione anche il repository unico, visto che i dati sul patrimonio edilizio sono largamente incompleti. Il rapporto vede quindi nella **diagnostica speditiva** lo strumento più opportuno.

CNI: fascicolo di fabbricato strumento più efficace

“Non condividiamo un orientamento così netto - ha commenta Armando Zambrano, Presidente del CNI -. Intanto si potrebbe obiettare che gli stanziamenti che il Governo intenderebbe mettere a disposizione per effettuare la diagnostica speditiva potrebbero non essere sufficienti a svolgere in modo appropriato un’analisi complessa sullo stato degli edifici. Le attuali stime parlano di uno stanziamento di 120 milioni di euro per l’attività diagnostica sugli oltre 550mila edifici citati dal Rapporto di Casa Italia. Questo significherebbe un costo per singola attività diagnostica di poco più di 200 euro ad edificio, valore lontano dal compenso più basso (pari a 470 euro) per la redazione della scheda AEDES. La diagnostica speditiva necessita di risorse che tengano conto della complessità dell’attività di rilevazione, realizzabile solo da personale tecnico esperto. Altrimenti meglio sarebbe non investire affatto in questo tipo di attività”.

Oltre a questa considerazione preliminare, il CNI ha chiesto un’opinione a 4mila ingegneri iscritti. Dalle rilevazioni è emerso come poco più del 40% degli ingegneri ritenga efficace la **diagnostica speditiva**. Tra questi la maggior parte (33,8%) la considera abbastanza efficace. Secondo il CNI, gli ingegneri hanno un atteggiamento scettico a riguardo. Situazione che non cambia neanche tra gli ingegneri che operano nelle aree a maggior rischio sismico, cioè Centro Italia e Nord Est. Qui addirittura, scrive il CNI, la percentuale di ingegneri convinti dell’efficacia dello strumento è leggermente più bassa di quella registrata nelle regioni meridionali. In realtà l’indagine del CNI mette in luce che il 38,3% del campione intervistato non sa con esattezza in cosa consiste la diagnosi speditiva.

Diverse le posizioni sul **fascicolo di fabbricato**. La proposta di renderlo obbligatorio per i nuovi contratti di compravendita e di locazione, per poi essere esteso a tutti gli immobili, è considerata necessaria ed opportuna dal 65,2% degli ingegneri. Le percentuali più elevate di chi considera necessario un uso sistematico del fascicolo di fabbricato sono state rilevate nel Centro e Sud Italia, con punte intorno al 70% registrate in Abruzzo, Basilicata, Campania, Lazio e Marche.

Dalle indagini del CNI emerge inoltre che quasi il 61% degli ingegneri ritiene che un **archivio unico** che consente di delineare in modo immediato e preciso una

mappa delle criticità del patrimonio edilizio potrebbe essere alternativo all'adozione del fascicolo di fabbricato.

Tra i due strumenti però, conclude il CNI, gli Ingegneri ritengono maggiormente efficace il fascicolo di fabbricato perché utilizzabile in modo immediato, mentre la realizzazione dell'archivio informatizzato potrebbe richiedere tempi indefinibili dal momento che richiede una collaborazione integrata tra più strutture pubbliche.

[rapporto casa](#)