

Attestato di qualità per la prevenzione del rischio sismico e la gestione dell'immobile

Oltre il fascicolo del fabbricato

Serve incentivare un mercato trasparente e conveniente

di MAURIZIO SAVONCELLI*

Intervenendo alla sessione convegnistica «Sisma, ricostruzione e prevenzione», recentemente organizzata dal Consiglio nazionale geometri e geometri laureati (si veda altro articolo in pagina), il capo dipartimento della Protezione civile Fabrizio Curcio ha esortato la platea ad affrontare il tema della prevenzione, intesa nella sua accezione più ampia, bilanciando la capacità di attingere dal passato a quella di interpretare il contingente: «partendo dal passato, la nostra missione è saper intercettare le necessità presenti e future dei nostri cittadini». Nella stessa occasione e sempre sul tema della prevenzione, la presidente della Regione Umbria, Catiuscia Marini ha parlato di «un lavoro che si basa su nuove norme, tecniche all'avanguardia, una cultura specialistica ma anche una profonda conoscenza del territorio». Nelle parole dei due autorevoli esponenti istituzionali e degli altri relatori presenti, è possibile ravvisare il concetto propedeutico a una svolta autentica: il motore del cambiamento sono le idee. E se è vero che le istituzioni, nelle vesti di registi, devono assumere la responsabilità di definire le linee strategiche di medio e lungo periodo del processo di cambiamento, i professionisti tecnici, legittimi attori protagonisti, non possono sottrarsi al compito di assegnare concretezza alle idee, che per funzionare non di rado devono essere nuove, oltre che innovative, e quindi diverse da quelle del passato: va in questa direzione la mia personale proposta di superamento del Fascicolo del fabbricato quale strumento di prevenzione del rischio sismico e, più in generale, di gestione dell'immobile. Per comprenderne la portata, è d'obbligo una premessa: il Fascicolo del fabbricato (posto all'attenzione del dibattito politico all'indomani di ogni evento calamitoso) è sicuramente uno strumento che consentirebbe una conoscenza più precisa dello stato di sicurezza degli immobili perché riepilogativo delle sue caratteristiche tecniche, ma è altrettanto evidente che la percezione dei proprietari immobiliari è che sia un ulteriore costo, che ricade ingiustamente su di loro. A peggiorare la situazione, i vari tentativi di renderlo obbligatorio, peraltro vanificati da vari pronunciamenti giurisprudenziali. Persiste, tuttavia, un'esigenza di

sicurezza (e nondimeno di prevenzione) che, a mio avviso, occorre coniugare con un'esigenza di trasparenza (altrettanto forte e legittima), utilizzando non la leva dell'imposizione quanto della convenienza. In altri termini: l'adozione su base volontaria di uno strumento che si configuri quale valore aggiunto dell'immobile (agile, snello, di facile aggiornamento, reperimento e consultazione) deve produrre benefici fiscali ai proprietari e ricadute positive alla collettività, in termini economici e culturali. Ciò che è possibile prospettare una sorta di attestato di qualità capace di accogliere e fare dialogare una molteplicità di dati tecnici: catastali, urbanistici, energetici, di sicurezza antisismica, di natura manutentiva, di qualità del costruito e, più in generale, di gestione dell'immobile; un sistema di informazioni dinamico e unitario che potrebbe contribuire a ottimizzare la sicurezza individuale e collettiva e, contestualmente, rilanciare il settore immobiliare, ancora in affanno nonostante qualche segnale incoraggiante. Si pensi, ad esempio, all'importanza che tale corpus potrebbe avere in fase di compravendita: attestando con un bollino la regolarità dell'immobile sotto tutti gli aspetti tecnici sopra indivi-

«Ciò che è possibile prospettare è una sorta di attestato di qualità capace di accogliere e fare dialogare una molteplicità d'informazioni: catastali, urbanistiche, energetiche, di sicurezza antisismica, di natura manutentiva, di qualità del costruito e, più in generale, di gestione dell'immobile; un sistema d'informazioni dinamico e unitario che potrebbe contribuire ad ottimizzare la sicurezza individuale e collettiva e, contestualmente, rilanciare il settore immobiliare»

duati, verrebbe significativamente arginato il rischio del compratore di dover far fronte, in un periodo immediatamente successivo all'acquisto, ad interventi manutentivi di vario genere, erroneamente considerati imprevedibili. A tale proposito, vale la pena ricordare come la manutenzione sia un concetto pressoché ignorato dal sistema immobiliare nel suo complesso, seppure dirimente: se effettuata in maniera programmata, è sinonimo di controllo e di riduzione dei costi (evita esborsti futuri, ad onerosità quasi sempre crescente), nonché un argine al contenzioso, che concorre a rallentare i ritmi della giustizia italiana. Ipo-

Prevenire serve al paese e ai cittadini

Se l'Italia deciderà di investire in maniera strutturale sulla prevenzione sismica, i geometri come sempre faranno la loro parte. È quanto emerso nel corso di «Valore Geometra - Una professione in campo per il paese», seconda edizione del convegno dedicato agli oltre mille dirigenti di Categoria, organizzato lo scorso 20 aprile da Consiglio nazionale geometri e geometri laureati, Cassa italiana di previdenza e assistenza geometri e Fondazione geometri italiani.

Al centro della riflessione della sessione pomeridiana (Sisma, ricostruzione e prevenzione), l'emergenza post-sismica e le fasi di ricostruzione e prevenzione. Tra i relatori, il capo dipartimento della Protezione civile Fabrizio Curcio; la presidente della Regione Umbria, Catiuscia

Marini; Edoardo Cosenza, coordinatore della commissione relatrice del Consiglio superiore dei lavori pubblici per l'esame delle «Linee Guida per la classificazione sismica degli edifici»; Alfiero Moretti, membro della struttura del Commissario straordinario ricostruzione sisma. Nel panel anche alcuni rappresentanti della Categoria, che hanno fornito indicazioni procedurali per ottimizzare il lavoro dei professionisti impegnati a vario titolo nella ricostruzione post-sisma: i dirigenti nazionali Ezio Piantadosi (responsabile del coordinamento dei geometri

volontari) e Giuseppe Foresto (esperto di sisma-bonus) e i dirigenti territoriali Paolo Ghigliotti e Carlo Papi. Approfondimenti e atti del convegno al sito www.geometrinrete.it



Fabrizio Curcio

tizzando di applicare queste dinamiche su larga scala, i benefici sarebbero evidenti: acquirenti e investitori nazionali e internazionali sarebbero rassicurati dalla possibilità di disporre di informazioni ampie e complete su potenziali acquisti immobiliari, mentre il settore si aprirebbe ad una auspicabile logica di trasparenza, con ricadute economiche positive sul sistema Paese. Infine, è necessario un doveroso riferimento ai cittadini pionieri che per primi assumerebbero, in via facoltativa, l'onere di una attestazione di qualità: garantire all'immobile (e alla collettività) un valore aggiunto soprattutto in termini di sicurezza è una buona prassi che andrebbe incentivata fiscalmente e culturalmente, sottolineando l'importanza di iniziative a sostegno di una rinnovata attenzione al patrimonio immobiliare presente sul territorio. Se c'è condivisione sull'obiettivo da raggiungere, tra la politica, l'esecutivo, le componenti sociali e le professioni tecniche, il passo successivo è lavorare assieme.

*** presidente del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati**

Pagina a cura
DEL CONSIGLIO NAZIONALE
GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

INCONTRO CON I DIRIGENTI DI CATEGORIA SUL TERRITORIO

ValoreGeometra
UNA PROFESSIONE IN CAMPO PER IL PAESE
SCENARI E PROSPETTIVE
SISMA RICOSTRUZIONE PREVENZIONE

ROMA - 20 aprile 2017
CENTRO CONGRESSI AUDITORIUM ANTONIANUM
Viale Manzoni, 1

PROGRAMMA

Sessione 2 | - 15.00 - 18.00

SISMA RICOSTRUZIONE PREVENZIONE

Indicazioni operative, dell'individuazione dell'agibilità per la ricostruzione al sisma bonus, prima misura nell'ambito della prevenzione.

15.00 Apertura dei lavori

Maurizio Savoncelli
Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

Presentazione del volume
"Il paesaggio nella giurisprudenza"
a cura dell'Autore Pietro Falcone

Panel 1 - Sisma

La sismicità in Italia: una storia che si ripete

Fabrizio Curcio
Capo Dipartimento della Protezione Civile

Dare futuro al territorio: lavorare assieme per superare l'emergenza

Catiuscia Marini
Presidente della Regione Umbria

I geometri sui luoghi del sisma: le testimonianze

Paolo Ghigliotti
Consigliere del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Genova

Sisma Centro Italia: i geometri nell'emergenza

Ezio Piantadosi
Segretario del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

Panel 2 - Ricostruzione

I principali provvedimenti per la ricostruzione post-sisma Italia centrale 2016

Alfiero Moretti
Componente della struttura del Commissario straordinario ricostruzione sisma

Ricostruzione post-sisma: procedure e adempimenti

Carlo Papi
Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Pistoia

Panel 3 - Prevenzione

La classificazione sismica: linee guida

Edoardo Cosenza
Coordinatore della commissione "Linee Guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni"

Sisma-bonus: gli adempimenti di carattere fiscale per il professionista

Giuseppe Foresto
Consigliere del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

Conclusioni dei lavori

Maurizio Savoncelli
Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

Modera i lavori: Marco Piccaluga

Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FONDAZIONE
GEOMETRI
ITALIANI

Cassa Italiana Previdenza
e Assistenza Geometri