

di Daniela Marzano e Fabio Garbin

Il Fascicolo del Fabbricato

Una migliore conoscenza del territorio per una città più vivibile. Già legge in Lazio, in attesa che diventi Legge nazionale, un commento sul FF quale strumento per la corretta gestione del patrimonio immobiliare e del territorio

In attesa che il Fascicolo del Fabbricato diventi una realtà nazionale e che uno dei dieci Disegni di Legge presentati da tutte le forze politiche si tramuti in Legge Nazionale, è opportuno analizzare la situazione territoriale italiana. Nel nostro Paese esistono infatti 13 milioni di edifici (dati ISTAT del 2001) e le principali problematiche ad essi collegate sono legate al territorio e alle attività antropiche che possono averlo modificato. Oppure sono direttamente connesse alle tecniche costruttive e manutentive degli immobili stessi.

Abbiamo chiesto a due esperti del settore di commentare il documento per Costruzioni: Fabio Garbin, geologo, Presidente SIGEA (Società Italiana Geologia Ambientale) e Preside della Facoltà di Scienze della Terra presso la Libera Universitas Lumuci di Orvieto e Daniela Marzano, architetto, consulente dell'Ordine degli Architetti di Roma e provincia per il Fascicolo del Fabbricato e delegato dal 2002 all'Osservatorio Permanente del Comune di Roma per il FF.

L'ASSETTO DEL TERRITORIO NELLE AREE URBANE

Nell'analisi del territorio ci si imbatte in fattori di rischio che si possono presentare sotto varie forme, spesso in simbiosi tra di loro:

■ **Rischio Idrogeologico.** Il Gruppo Nazionale per la Difesa dalle Catastrofi Idrogeologiche del CNR ha censito in Italia tra il 1918 ed il 1994 ben 9.000 siti in frana (il 47% dei Comuni) è interessato da movimenti franosi. In aree urbane con morfologia collinare (Genova, Firenze, Roma, Napoli, ecc.) si sono verificati numerosi dissesti di versante, talvolta innescati direttamente dalle attività antropiche. Inoltre in alcune aree urbane si è talvolta costruito su terreni alluvionali molto compressibili senza preventive indagini sui terreni di fondazione: ciò ha portato al cedimento, spesso differenziale, delle strutture impostate su fondazioni inadeguate.

■ **Rischio Sismico.** Con l'entrata in vigore della nuova classificazione sismica (O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003) molti comuni si sono trovati ad avere un più elevato grado di sismicità, con quasi tutti gli edifici ad uso abitativo antecedenti al 1980 realizzati secondo i vecchi criteri. Tale rischio riguarda, anche se in modo estremamente differente, tutta l'Italia con l'eccezione di poche aree (Sardegna).

■ **Rischio Idraulico.** Per il rischio idraulico il GNDCI del CNR ha censito in Italia tra il 1918 e il 1994 quasi 6.500 siti interessati da piene. Inoltre il 43% dei Comuni italiani, sempre nello stesso periodo, è stato colpito da inondazioni. Si pensi inoltre alla unicità di

Venezia con il fenomeno dell'acqua alta: le fondazioni e parte dei suoi edifici sono costantemente sotto falda.

■ **Rischio Vulcanico.** Circoscritto, ma certo elevato in alcune aree come sulle pendici del Vesuvio dove vivono 600.000 persone. Recentemente, senza che questo crei allarmismi, alcuni studi hanno postdatato le più recenti eruzioni del vulcano dei Colli Albani, arrivando a definire tale vulcano come a rischio potenzialmente elevato, vista l'intensa urbanizzazione delle sue pendici e la prossimità della città di Roma.

LA SITUAZIONE EDILIZIA ESISTENTE

Le più importanti città italiane hanno avuto un'intensa espansione edilizia negli anni '50, '60 e '70 che ha portato a sostanziali modifiche della morfologia esistente (rinterri, sbancamenti, colmamenti, riempimenti di depressioni) con conseguenze spesso rilevanti che ora generano anche alti fattori di rischio idrogeologico. Tale situazione è aggravata dal pessimo stato di manutenzione delle infrastrutture idrauliche: le perdite idriche da acquedotti e fognature possono provocare il degrado dei materiali costruttivi e dei terreni di fondazione, favorendo il possibile innescarsi di nuovi dissesti.

A Roma e a Napoli i dissesti più frequenti negli ultimi decenni sono riconducibili alla presenza di cavità sotterranee, diretta conseguenza delle passate attività estrattive nel sottosuolo, e al sovente crollo della porzione sommitale con la conseguente apertura di voragini in superficie. Recenti lavori di catalogazione operati da tecnici del Dipartimento della Protezione Civile nazionale hanno dimostrato come ciò



determini una condizione di rischio per la cittadinanza con problemi legati all'interruzione di strade e sottoservizi, nonché alla stabilità degli edifici sovrastranti. Alla cause "naturali" già evidenziate vanno ad aggiungersi le infiltrazioni d'acqua, le fughe di gas, le modifiche strutturali, la cattiva manutenzione e la scarsità di controlli della situazione immobiliare.

FINALITÀ DEL FASCICOLO DEL FABBRICATO

La finalità del Fascicolo del Fabbricato è la conoscenza dello stato conservativo del patrimonio immobiliare del territorio comunale, con individuazione delle situazioni a rischio, per ogni costruzione esistente e di nuova realizzazione, con la conseguente programmazione di eventuali interventi di risanamento.

Il Fascicolo del Fabbricato (FF) diventa

perciò uno strumento di conoscenza di tutti i beni immobiliari che raccoglie le informazioni necessarie alla loro identificazione e le indicazioni sullo stato delle loro caratteristiche architettoniche, strutturali e impiantistiche. Il FF dovrà contenere dati identificativi dell'immobile inclusi quelli storici, urbanistici, e tecnici, informazioni geologiche e agroforestali del sito, informazioni sulle caratteristiche strutturali, impiantistiche, igienico-ambientali e distributive. Dalla sintesi degli accertamenti deriveranno provvedimenti atti alla riduzione del rischio e alla corretta gestione dell'immobile.

CHE COSA PORTERÀ

Vista la crescente sensibilizzazione alla sicurezza e alla conseguente riduzione dei rischi, non si possono ignorare i

problemi legati all'ormai vetusto patrimonio edilizio italiano. La situazione richiede azioni concordate e programmate per una più agevole e corretta programmazione degli interventi territoriali. Il Fascicolo del Fabbricato fornisce ai proprietari e ai Comuni elementi di conoscenza del patrimonio edilizio; possibilità di programmazione degli interventi; una banca dati informatizzata per una più incisiva pianificazione del territorio e un migliore impiego di risorse destinate alla tutela della collettività. Il Comune potrà avere una banca dati interfacciata con quella regionale, accessibile anche da altre istituzioni, aggiornata e di facile consultazione, che verrà a costituire l'anagrafe del patrimonio immobiliare. Con lo stanziamento di un numero limitato di fondi potranno essere attivati archivi del patrimonio immobiliare completi e costantemente aggiornati, supportati da una banca dati geologici e geotecnici del sottosuolo. ●

(In collaborazione con Sigea)



IL QUADRO NORMATIVO

I DISEGNI DI LEGGE NAZIONALI PRESENTATI PER IL FF SONO BEN DIECI, DUE NEL 1999 NEL CORSO DELLA XIII LEGISLATURA E BEN OTTO NELLA XIV, DA PARTE DI TUTTE LE FORZE POLITICHE (MANFREDI, PEPE E DI TEODORO PER FI, MONTINO E VIGNI PER I DS, SPECCHIA E FOTI PER AN E VALLONE PER L'ULIVO).

LEGGI REGIONALI SONO STATE PROMULGATE DALLA REGIONE LAZIO L.R. N.31/02 CHE SI È DOTATA ANCHE DI REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE D.G.R. N.397 DEL 25.03.05, DALLA REGIONE CAMPANIA L.R. N.27/02, SOSPESA PER LA MODIFICA DI ALCUNI ARTICOLI, LA REGIONE EMILIA ROMAGNA ALL'INTERNO DELLA L.R. N.31/02 HA INSERITO L'ART.20 COSÌ COME LA REGIONE UMBRIA L.R. N.21/04 HA INSERITO L'ART.44. ALTRE PROPOSTE SONO STATE ELABORATE DALLE REGIONI PUGLIA, PIEMONTE, CALABRIA, ABRUZZO, SARDEGNA, TOSCANA, VENETO, SICILIA, FRIULI VENEZIA GIULIA E LIGURIA.

LA NORMA UNI 10998 DAL TITOLO "ARCHIVI DI GESTIONE IMMOBILIARE" APPLICABILE SIA AD EDIFICI ESISTENTI CHE DI NUOVA COSTRUZIONE HA CONTENUTI CHE SI PONGONO IN RELAZIONE CON I LAVORI PARLAMENTARI CONCERNENTI IL FF E POTREBBE ASSUMERE UN RUOLO RILEVANTE NELLE ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI TREDICIMILIONI DI EDIFICI ESISTENTI IN ITALIA, PROMUOVENDO ATTIVITÀ DI RIQUALIFICAZIONE E DI MANUTENZIONE EDILIZIA.