



## Comunicato Stampa

### ***Oltre 3 milioni di famiglie vivono in abitazioni a rischio***

*Dai danni strutturali agli impianti non a norma, mettere in sicurezza le case, anche da eventi sismici, si può. Con il Fascicolo del fabbricato.*

Oltre 150 mila interventi negli edifici da parte dei Vigili del fuoco solo nel 2015 (+20% rispetto al 2010) per problemi di statica, impiantistica o per fughe di gas; circa 3 milioni di famiglie che, secondo i dati Istat, vivono in case danneggiate e non sicure; ma soprattutto un numero di infortuni e decessi, per incendi o esplosioni dentro le mura domestiche, superiore rispetto a quello provocato dal terremoto.

Sono solo alcuni dati che il Centro studi Opificium del Consiglio nazionale dei periti industriali ha elaborato a partire dalle banche dati Istat e Vigili di fuoco per il 2015. Cifre drammatiche che mettono in evidenza un dato allarmante: non sono solo i danni strutturali (dovuti ad eventi sismici) la causa di vittime e infortuni, ma una molteplicità di fattori (fughe di gas, esplosioni elettriche, impianti non a norma, ecc), spesso poco considerati dall'opinione pubblica.

Mettere in sicurezza il patrimonio immobiliare italiano è possibile, così come si può ottenere una mappatura ragionata dell'intero complesso edilizio. La risposta per il Cnpi è nell'introduzione del Fascicolo del fabbricato che associato ad una serie di indici di efficienza (degrado, invecchiamento e documentazione), permette di valutare lo stato documentale e soprattutto di conservazione di un immobile.

A dimostrarlo una ricerca commissionata al Politecnico di Milano dal Cnpi e presentata oggi nella sede dell'ateneo lombardo che rende questo strumento non un nuovo documento da aggiungere a quelli esistenti ma un modo efficace per misurare lo stato dell'edificio e per certificare il suo livello di sicurezza, permettendo così una programmazione ragionata degli interventi futuri.

Il fascicolo del fabbricato riparta tutte le informazioni principali relative alla progettazione, alla struttura, alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche di un immobile

#### **Alcuni dati di sintesi**

L'idea del Fascicolo del fabbricato nasce da alcuni dati. L'Italia è un paese formato per oltre il 50% da edifici storici di cui non si conosce né la consistenza volumetrica, né lo stato di conservazione dei materiali e per la restante parte da fabbricati più moderni per i quali non esiste uno strumento che illustri tutti i singoli interventi edilizi.

Secondo i dati del Centro studi Opificium il 74,1% degli edifici residenziali è stato costruito prima degli anni 80 e circa un quarto (25,9%) prima della seconda guerra mondiale. L'elevata anzianità si ripercuote anche sullo stato di conservazione complessivo.

Sono oltre 2 milioni, vale a dire il 16,9% del totale, gli edifici residenziali che si trovano in mediocre (15,2%) o pessimo (1,7%) stato di conservazione. Una condizione questa che caratterizza soprattutto le abitazioni più antiche, dove peraltro gli interventi manutentivi risultano più invasivi ed onerosi.

Inoltre, secondo l'Istat sono più di 3 milioni e 248 mila le famiglie che nel 2015 vivevano in abitazioni che presentavano strutture danneggiate al proprio interno, come tetti, pavimenti, muri o





finestre. Nel corso del 2015 sono stati realizzati più di 150 mila interventi di soccorso negli edifici, prodotti da problemi di cattive condizioni statiche tra crolli o cedimenti, (più di 48 mila interventi), da fughe di gas (23 mila) e da incendi ed esplosioni prodotti da cattive condizioni degli impianti o dei macchinari presenti nelle abitazioni (quasi 84 mila). Rispetto al 2010, quando gli interventi di soccorso erano stati 129 mila, si è registrato un incremento del 20% che ha riguardato soprattutto i problemi di statica (+26,8% tra 2010 e 2015) e a seguire, incendi ed esplosioni (18,2%) e fughe di gas (13,2%).

Infine c'è da considerare il dato complessivo di infortuni e vittime: negli ultimi cinque anni, le persone infortunate a causa di crolli o cedimenti strutturali nelle abitazioni, fughe di gas, incendi ed esplosioni da cause elettriche o cattivo funzionamento di impianti avvenuti nelle abitazioni rilevate a seguito di interventi dei vigili del fuoco sono state 3368 mentre i morti 631, al pari di quello prodotto dagli ultimi due terremoti (634).

Cresce peraltro rispetto al passato, il numero degli infortunati, passati dal 630 del 2010 a 752 del 2015 (+19,4%), dovuti in prevalenza agli incendi ed alle esplosioni verificatesi all'interno degli edifici, mentre si riduce la gravità degli incidenti, con una contrazione del numero dei morti, passati da 162 del 2010 a 131 del 2015.

### **La ricerca del Politecnico**

Lo studio commissionato dal Cnpi contiene un'articolata serie di parametri di riferimento e di procedure operative che vanno ad incidere sul libretto del fabbricato per renderlo ancora più efficace rispetto ad una valutazione puntuale di tutte le criticità.

Si tratta in sostanza di un indice di efficienza composto da due parametri (indice documentale e indice tecnico) e che associati al fascicolo rendono lo strumento facile da consultare e da aggiornare, magari subito dopo un intervento manutentivo.

Il primo, cioè l'indice documentale, oltre a misurare qualità e quantità di informazioni documentali in possesso del proprietario, fornisce indirettamente l'idoneità dell'immobile a svolgere le funzioni richieste, soprattutto quelle difficilmente verificabili.

L'indice tecnico, invece, permette di valutare sia l'invecchiamento dell'edificio sia il suo stato di degrado e può essere visto come la misura della quantità di manutenzione effettuata sull'immobile.

L'indice di efficienza dell'edificio nel suo complesso, quindi, non è altro che la media dei due precedenti. Con un risultato che sarà a disposizione del proprietario o dall'affittuario con l'indicazione delle maggiori criticità, dell'amministratore che avrà il quadro completo e dal manutentore che avrà invece accesso ai dati di dettaglio.

### **La proposta dei periti industriali**

Dalla prevenzione dal rischio sismico e da impianti elettrici non a norma, fino alla dispersione energetica e alla conoscenza complessiva del patrimonio abitativo. Per il Consiglio nazionale dei periti industriali sono queste le quattro ragioni principali per dire sì all'introduzione del Fascicolo del fabbricato.

Se, infatti, si considerano i gravi incidenti che derivano dalle altre condizioni in cui versano gli immobili è evidente come il tema assuma una dimensione globale che non può in alcun modo essere trascurata né più rinviata.





Il Cnpi propone quindi l'introduzione obbligatoria del Fascicolo in "caso d'uso". In concreto si tratta di:

- Allegare il fascicolo obbligatoriamente in ogni atto di trasferimento della proprietà, di tipo oneroso o gratuito comprese le successioni;
- Allegarlo agli atti di locazione al pari dell'attestato di prestazione energetica;
- Allegarlo alle attestazioni di agibilità o abitabilità alla conclusione dei lavori di costruzione, ristrutturazione, intervento conservativo ed altro intervento che richiede la produzione di questa attestazione finale;
- Depositare il Fascicolo in comune a corredo della dichiarazione di ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di edilizia libera.

Inoltre per favorirne l'introduzione si potrebbe ipotizzare un meccanismo di defiscalizzazione della spesa, nella forma della detrazione fiscale dei costi (anche in quota parziale) sostenuti dalle famiglie per la dotazione del fascicolo.

"Siamo in un paese dove ci sono troppe emergenze e poca prevenzione", ha commentato il presidente del Cnpi Giampiero Giovannetti, "per questo il Fascicolo deve diventare la pietra miliare della sicurezza e della qualità del patrimonio edilizio. Certo, non si può negare si tratti di un'operazione complessa ma con effetti, che al massimo in un trentennio, porteranno indubbi vantaggi anche economici. Con il Fascicolo, infatti, si potrà avere la piena consapevolezza dei livelli di rischio e di conseguenza programmare nel tempo le necessarie attività di adeguamento e di messa in sicurezza.

Come organi ausiliari dello Stato siamo pronti a mettere a disposizione della collettività questo patrimonio di competenze. Speriamo questa volta si comprenda davvero che l'appuntamento con il Fascicolo del fabbricato, e quindi con la prevenzione e la sicurezza, non sia più procrastinabile".

*Per ulteriori informazioni e per interviste:*

*Ufficio stampa CNPI*

*Benedetta Pacelli 3396098097*

