



## **Sicurezza e prevenzione degli immobili. Fond. Inarcassa: “Censire e digitalizzare il patrimonio immobiliare: il Fascicolo del fabbricato sia obbligatorio”**

In Italia il 40% degli edifici è stato costruito prima degli anni 60. Terremoti e alluvioni costano 6 miliardi all'anno, ma solo il 5,3% degli italiani è assicurato

Bologna, 12 ottobre - Oltre il 74% degli immobili italiani ha più di quarant'anni, percentuale che sale all'85% per le grandi città, circa 4 milioni di fabbricati residenziali, più o meno il 40% di tutto il costruito, nel nostro Paese sono stati realizzati prima degli anni '60. **“Dobbiamo avviare un grande censimento degli edifici italiani e digitalizzare le informazioni per la sicurezza e la prevenzione del nostro patrimonio immobiliare: si renda progressivamente obbligatorio il Fascicolo del fabbricato, la carta di identità delle nostre case”**. È questa la richiesta della **Fondazione Inarcassa** durante l'evento organizzato oggi a Bologna nell'ambito del **“SAIE**, la fiera delle Costruzioni: progettazione, edilizia, impianti”. Al convegno è intervenuto anche il Viceministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, **Galeazzo Bignami**.

### **Il patrimonio immobiliare italiano: troppo vecchio e troppo esposto**

Nel nostro Paese sono stati censiti 12,5 milioni di edifici residenziali (dati Cresme) e di questi **2 su 10 sono in pessime condizioni** **“Un patrimonio immobiliare vulnerabile, con troppi edifici - l'Italia è sopra la media Ue per superficie costruita, 6,6% contro il 4,2% del resto d'Europa - troppo vecchi, spesso troppo grandi, e su cui si è intervenuti negli anni in maniera inappropriata”** ha detto il presidente della **Fondazione Inarcassa**, **Andrea De Maio**. **“Un insieme di fattori che rende il nostro patrimonio immobiliare estremamente esposto ai rischi ambientali, dagli eventi sismici a quelli idrogeologici”**. Solo nel 2023, il nostro Paese è stato colpito da 378 eventi estremi, numero che secondo le stime di Legambiente prevedono per quest'anno un aumento del 22%. Inoltre, benché l'Italia, se paragonata al resto del mondo, abbia un rischio sismico moderato, ad essere elevato è invece il **rapporto fra l'energia sprigionata dall'evento sismico e i danni generati**. **“E questo - spiega De Maio - proprio a causa dello stato in cui si trovano gli immobili e del fatto che siano stati costruiti in assenza di norme sismiche”**. Dal punto di vista della struttura portante, infatti, il 56% degli edifici presenti nelle zone identificate in base al rischio da 1 a 3, sono stati realizzati in muratura portante (pietra o laterizio) fortemente vulnerabili al rischio sismico.

### **Fondazione Inarcassa: “Un grande censimento per un patrimonio immobiliare più sicuro”**

**“Per tutelare il nostro patrimonio, renderlo più sicuro e più efficiente, anche a livello energetico, serve un grande censimento immobiliare”** ha aggiunto De Maio. **“In questo senso l'introduzione della graduale obbligatorietà del Fascicolo del fabbricato, partendo dagli edifici di nuova costruzione e da quelli interessati da ristrutturazioni rilevanti, da estendere progressivamente a quelli più datati, migliorerebbe non solo la conoscenza dello stato di salute dei nostri immobili, digitalizzando e rendendo sempre disponibili informazioni come la vulnerabilità sismica, la classe energetica e il piano di manutenzione, ma accelererebbe quel processo di informatizzazione del Catasto, rappresentando allo stesso tempo uno strumento di prevenzione capace di certificare il livello di sicurezza degli edifici e aiutare la programmazione degli interventi necessari”**.

*“L’alluvione del 2024 non ha niente a che fare con quella del 2023, i **danni non sono stati causati da lavori che hanno ceduto**. Semplicemente e drammaticamente il reticolo dell’ Emilia Romagna è fragile e la Regione non ha fatto quanto necessario”* evidenzia il viceministro **Galeazzo Bignami** *“È evidente che c’è un **problema manutentivo profondo** ed è questo il motivo per cui il Governo ha chiesto più volte alla Regione, senza avere risposta, una **radiografia di tutto il reticolo idrografico**: per programmare interventi puntuali. Dobbiamo superare la logica del rimborso dei danni e passare a una logica di prevenzione. **E fare prevenzione significa mettere in sicurezza** con opere idrauliche e sistemi integrati tutto il territorio, ma le opere di sicurezza idraulica non servono se non viene fatta manutenzione e pulizia, come dimostra quanto avvenuto a Boncellino dove i tronchi hanno causato l’alluvione. Non ha senso spendere miliardi per mettere in sicurezza se poi non viene fatta manutenzione.”*

*“Nel nostro Paese abbiamo troppe norme che confliggono e creano burocrazia che complicano la vita a cittadini e professionisti - ha affermato **Erica Mazzetti** Componente VIII Commissione (ambiente, territorio e lavori pubblici) - **I temi affrontati oggi andrebbero messi tutti a sistema perché tutto circola intorno alle costruzioni. In merito al Fascicolo del Fabbricato: anche qui il nostro Paese in parte ha perso un’opportunità perché c’è sempre il tema di chi paga. Con i soldi del PNRR - che ha come missione la digitalizzazione e la semplificazione - poteva essere creato uno strumento valido senza intaccare la libera proprietà, ma andando a mettere a sistema un qualcosa che oggi, ogni qual volta qualcuno deve fare un intervento che sia fiscale o di compravendita o edilizio, genera dei problemi importanti. Io mi sto occupando di un documento, grazie al comitato tecnico scientifico, sul nuovo testo delle costruzioni. Dal mio punto di vista questa è la partenza perché se noi riusciamo ad avere regole chiare e semplici è già un buon inizio. Però è fondamentale che quando abbiamo una norma su un tema importante e che riguarda tante cose, ci sia il coraggio politico di abrogare le leggi antecedenti che riguardano quel tema”.***

*“La proposta che mettiamo in campo interviene su 3 necessità: prevedere una fotografia inevitabile su un territorio che è esposto a alluvioni ed eventi incalcolabili; agire sulla presenza di costruzioni abusive o su integrazioni abusive a costruzioni legali in contrasto con i Piani regolatori; considerare dentro il modello produttivo i bassi costi non solo dei materiali ma anche del lavoro, aspetti che si riflettono a loro volta anche sul terreno della sicurezza sul lavoro. Occorre un intervento significativo sul piano fiscale per agevolare l’introduzione di obbligatorietà del fascicolo del fabbricato, in primis per edifici pre 1980 che sono la stragrande maggioranza e vanno messi in sicurezza e allo stesso tempo per gli edifici di classe A4 e A5 su cui le detrazioni devono essere decrescenti ma su cui dobbiamo intervenire. Io credo che sia una riforma strutturale su cui penso che tutto il parlamento debba cimentarsi”* ha detto **Arturo Scotto**, Componente XI Commissione (lavoro pubblico e privato).

*“Credo sia fondamentale da promuovere tutto quello che va nell’ottica della prevenzione perché è importante riuscire a programmare gli investimenti invece che fare fronte a incognite - ha detto **Andrea Gnudi**, Presidente Ordine degli Ingegneri di Bologna - **in questo senso l’idea del Fascicolo del fabbricato credo sia una proposta lodevole e molto utile**”. E ha proseguito il presidente *“Dobbiamo, però, porci il problema di come riusciremo a gestirlo e metterlo in pratica, a questo proposito lancio uno spunto di riflessione: spesso si parla di digitalizzazione, e non se ne può fare a meno, ma la digitalizzazione spesso diventa un fardello aggiuntivo, un adempimento, un fastidio che pesa sull’operato dei professionisti e credo che questo sia legato a una mancanza di regia e coordinamento. La mia preghiera, quindi, è quella di lavorare anche nei confronti dell’efficientamento, e il Fascicolo sarà un’occasione per fare questo”.**

*“Lo stimolo della Fondazione Inarcassa sul Fascicolo del fabbricato è importante, ma dobbiamo capire quanto è complesso attuarlo e quante variabili entrano in gioco - ha spiegato **Marco Filippucci**, Presidente Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Bologna -*

*Dobbiamo avere chiaro l'obiettivo, dobbiamo arrivare ad avere uno strumento utile per lavorare. La questione della digitalizzazione è lo strumento di vincolo che va oltre la normativa. Nel nostro Paese c'è un'ansia da prestazione rispetto alle norme, sia in termini di quante ne facciamo, sia per quanto le vogliamo cambiare. In questo percorso di revisione è bene che si cominci a fare pulizia e sintesi, indipendentemente dagli obiettivi. Dobbiamo arrivare a un processo lineare, il buon proposito è quello di avere una stretta collaborazione fra chi attua e chi pianifica la norma, rapporto che spesso nel nostro Paese manca".*

### **Solo il 5,3% delle abitazioni sono assicurate**

In Italia dal 1944 a luglio 2023 si stimano **danni prodotti da terremoti e dissesto idrogeologico per 358 miliardi di euro attualizzati al valore della moneta corrente**. Tra il 1944 e il 2009 si sono spesi mediamente 4,2 miliardi di euro all'anno, cifra che dal 2010 al 2023 è salita a 6 miliardi di euro l'anno, ma mentre la spesa per riparare i danni degli eventi sismici è rimasta sui livelli storici (2,7 miliardi contro nel periodo 2009-2023 contro 3,1 del passato), per quanto riguarda il dissesto idro-geologico, la spesa è triplicata passando da una media di 1 miliardo all'anno a 3,3 miliardi. Nonostante ciò, **gli italiani si assicurano poco**: la percentuale di abitazioni assicurate contro le calamità naturali, terremoti e alluvioni nel nostro Paese, secondo i dati ANIA, è pari al **5,3% del totale**. *"In questo senso il Fascicolo del fabbricato potrebbe rappresentare uno strumento capace di favorire e semplificare l'accesso ai prodotti assicurativi - ha spiegato Fabrizio Mauceri, esperto assicurativo - nel fascicolo infatti sono reperibili informazioni necessarie per la stipula dei contratti assicurativi. Le informazioni contenute nel fascicolo potrebbero **semplificare di molto l'accesso alla copertura assicurativa** più idonea consentendo in molti casi di avere anche un risparmio nel costo assicurativo finale. In assenza, infatti, di informazioni certe le compagnie di assicurazione finiscono per applicare i tassi e le condizioni di mercato peggiori. La presenza di **informazioni corrette e certificate** permette invece al cittadino di accedere ad una copertura mirata e non standard".*

### **Tecnologia: per il Fascicolo serve una regia unica**

Durante l'evento, inoltre, sono state analizzate anche le necessità tecnologiche che una simile operazione di censimento del patrimonio immobiliare porterebbe con sé *"la necessità di creare un Sistema informatizzato unico per gestire quella che potremmo definire la **"Carta d'identità elettronica dei fabbricati"**, evitando di commettere gli errori del passato"* ha detto **Riccardo Ciciriello**, esperto in Information Technology in campo edilizio ha affermato. *"Serve una "regia" - spiega l'esperto - che definisca gli standard e che curi l'analisi funzionale per la creazione di un **sistema informatico unico a livello nazionale**. Una soluzione prima di tutto in cloud e con logiche di multiaccesso differenziate per aree geografiche aggregate. Senza dimenticare che a breve dovremo adempiere alla direttiva Ue Case Green. Questo sistema informatico, se ben fatto - ha concluso Ciciriello - potrebbe servire allo scopo, considerato che il primo passo previsto dalla direttiva è proprio il censimento di tutti gli edifici".*

*Fondazione Inarcassa, istituita nel 2011, punto di riferimento oggi in Italia per circa 180.000 ingegneri e architetti liberi professionisti. Il principale obiettivo è la tutela della professione e la promozione della cultura ingegneristica ed architettonica. Riveste il ruolo di interlocutore privilegiato e autorevole a livello istituzionale grazie a un'intensa attività di lobbying, sia nel mondo politico, sia nella società civile. Nell'ambito delle sue attività svolge un continuo e costante monitoraggio e intervento nel campo dei bandi irregolari. Organizza e partecipa a tavoli tecnici, individuando nuovi ambiti di sviluppo. Dal 2018 ha istituito la Giornata Nazionale della Prevenzione Sismica, un evento che con momenti istituzionali ed eventi pubblici mira a diffondere la cultura della prevenzione sismica nella cittadinanza.*