

## **SICUREZZA DEGLI IMMOBILI: ANCORA UNA STRAGE!**

Di sicurezza degli immobili si parla soltanto in occasione di eventi che suscitano il clamore dei mass media, ma l'ultimo crollo avvenuto nel mese di agosto ad Afragola deve farci, ancora una volta, riflettere, in quanto alcune persone sono morte. Questo incidente non è il primo dell'anno; infatti, nel mese di gennaio, era avvenuto un altro crollo, a Favara, nel quale avevano perso la vita due bambini innocenti.

Ebbene, il problema della sicurezza degli edifici si ripropone con forza nel nostro paese; tale situazione non è determinata sicuramente dalla mancanza di leggi e norme (negli ultimi quindici anni, anche grazie al recepimento di numerose direttive comunitarie, da questo punto di vista si sono fatti passi da gigante) ma di cultura dell'abitare, in quanto gli italiani, pur essendo un popolo molto legato al mattone (oltre il 70% degli italiani vivono in abitazioni di proprietà) pensano che la proprietà edilizia inizi e termini sull'uscio di casa, dimenticando che la propria abitazione non può prescindere dal contesto edilizio nel quale è inserita. Pertanto, la manutenzione ed il controllo delle cose comuni, riveste una grande rilevanza, ai fini della sicurezza delle persone, ma anche patrimoniale (in quanto vivere in un luogo ben tenuto, preserva, ed in alcuni casi aumenta, il valore economico del bene stesso); infatti, l'evento tragico, si verifica sempre a seguito di un lento degrado della struttura e mai a causa di un repentino crollo, a causa di fattori non prevedibili (solo nel caso di calamità naturali avviene in quest'ultimo modo, ma questi eventi appartengono ad un'altra categoria).

Il ruolo che possono svolgere (nel diffondere la cultura della manutenzione) i professionisti che lavorano nell'ambito degli immobili è fondamentale, in primis gli amministratori di condominio, che sono quelli che gestiscono, tra le altre cose, le parti comuni degli edifici e quindi posso farsi portavoce della cultura della manutenzione (la quale va eseguita sempre in via preventiva e solo in rarissimi casi a seguito dei guasti) e della sicurezza (in quanto il condominio, laddove vi sono delle imprese che erogano servizi, si configura a tutti gli effetti come luogo di lavoro) come farlo è relativamente semplice (si fa per dire): offrendo servizi professionali di alto livello in tali ambiti, ergo formazione continua e tanta, proprio tanta, pazienza nell'inoculare nei condomini le informazioni essenziali per una corretta gestione manutentiva delle parti comuni.

Per quanto riguarda, invece, quello che possono fare le istituzioni, appare ormai ineludibile introdurre nel nostro ordinamento giuridico il libretto del fabbricato. Tale esigenza, è oramai avvertita non soltanto dagli operatori del settore (tecnici, manutentori, gestori di immobili) ma anche dei fruitori stessi degli edifici. Infatti, nella determinazione del valore di un immobile (appartamento, ufficio, negozio, ecc.) giocano un ruolo fondamentale alcuni parametri che fino a qualche tempo fa, non venivano presi in considerazione (certificazione energetica, certificati di regolare esecuzione degli impianti comuni, agibilità dell'immobile, esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e stato dei luoghi) alcuni dei quali sono richiesti, obbligatoriamente, dal notaio in caso di trasferimento del bene. Non si capisce il motivo per il quale, gli edifici che non debbano essere corredati da una carta d'identità, mentre all'atto di acquisto di una semplice automobile utilitaria, ci viene consegnato il libretto di manutenzione e uso del bene.