



## ANCHE GLI EDIFICI INVECCHIANO L'IMPEGNO DEGLI INGEGNERI PER LA SICUREZZA DELLE ABITAZIONI



**MICHELE CAPÈ**

PRESIDENTE COMMISSIONE STRUTTURE  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA  
PROVINCIA DI MILANO

**L'Italia invecchia.** E non solo dal punto di vista demografico, ma anche infrastrutturale. Infatti, la maggior parte delle costruzioni oggi esistenti risale al periodo del secondo Dopoguerra, quando la necessità di ricostruire e la straordinaria crescita economica – il cosiddetto *boom* – hanno portato a un'intensa attività di costruzione.

Sugli **oltre 12 milioni di edifici** residenziali censiti dall'ISTAT, il **60%** di essi – appartenenti alle diverse tipologie abitative – è stato costruito prima del 1980. E come l'età media dei nostri concittadini è salita negli anni, con un basso ricambio generazionale, così sta avvenendo nel patrimonio edilizio del nostro Paese. La produzione media annua di edifici residenziali in Italia è passata da quasi 200mila edifici all'anno negli anni Sessanta e Settanta, a meno di 29mila nel periodo 2001-2018.

Tuttavia, all'età e ai normali effetti dell'obsolescenza, si somma un'altra **problematica di natura squisitamente normativa**. In particolare, ci si riferisce all'assenza di una



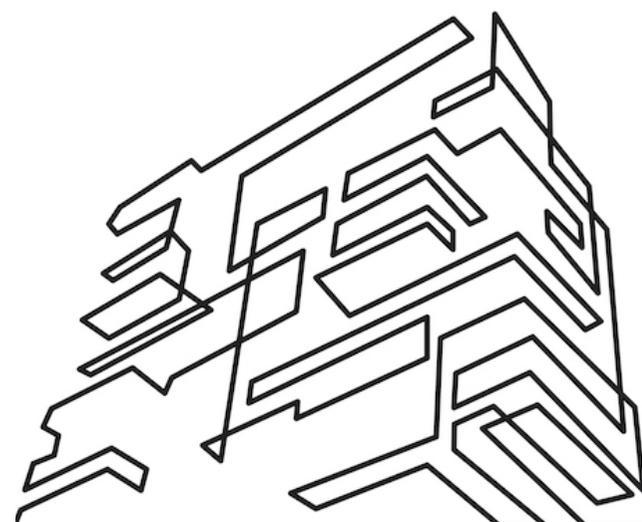
legge dello Stato che prescriva attività obbligatorie da svolgersi alla scadenza della vita utile della struttura. Infatti, se attualmente esiste una Norma Tecnica molto dettagliata per quanto riguarda la progettazione, la costruzione e il collaudo di un edificio, non si può dire altrettanto per quanto riguarda la gestione dello stesso alla fine della sua “**vita nominale di esercizio**”.

Una questione ampia e dalle molteplici implicazioni e ricadute, che riguarda la sicurezza di tutti noi e delle prossime generazioni.

La **carezza normativa** riguarda tanto le costruzioni più vecchie, che quelle più recenti e anche quelle in corso di progettazione.

Per questo motivo, il nostro Ordine, attraverso il **Consiglio Nazionale degli Ingegneri**, ha richiesto che venga inserito, fra i temi che andranno affrontati nella revisione del DPR 380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), un richiamo alla necessità di programmare in fase di progettazione non solo le attività di manutenzione durante la vita della costruzione, ma anche e soprattutto le **attività da svolgersi al termine della vita nominale** di esercizio e in ogni caso, per gli edifici esistenti, allo scadere dei 50 anni di età.

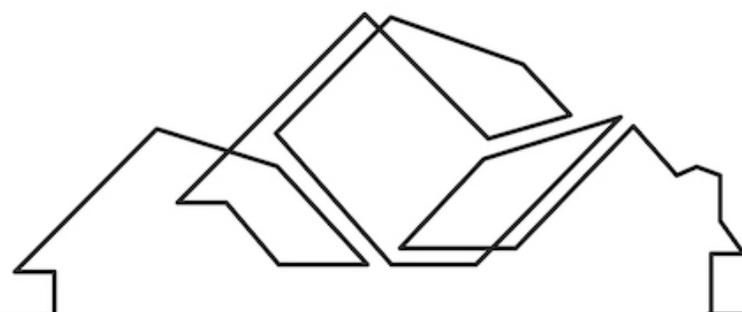
In attesa che vi sia una normativa nazionale in grado di colmare quanto oggi manca, a livello locale è stata colta l'importanza di svolgere attività di controllo. In questa direzione si è mosso il Comune di Milano che, ormai dal 2014, ha avanzato la proposta, supportata dall'**Ordine degli Ingegneri e dalla Commissione Strutture**, di rendere obbligatorie le verifiche sugli edifici che hanno superato i 50 anni di età.



Una collaborazione che ha portato, nel 2016, all'approvazione delle Linee Guida per la redazione del **CIS, il Certificato di Idoneità Statica**. Si tratta dell'unico caso in Italia di obbligo di verifica per gli edifici più vecchi. Un'operazione che riguarda qualcosa come 26.000 edifici privati e circa 1.000 edifici pubblici. Dopo una normale fase di rodaggio, dovuto alla novità della normativa, dal 2017 in poi si è registrato un forte incremento delle pratiche depositate, segno che il certificato è entrato nell'uso. La fine di questo periodo transitorio è prevista per novembre di quest'anno: da quella data il CIS diventerà obbligatorio.

Una situazione monitorata, oltre a essere garanzia di maggiore sicurezza, è anche elemento che incide positivamente sui costi di manutenzione. Scoprire eventuali criticità con anticipo significa poter intervenire con minori disagi per chi risiede e minori costi per i proprietari. A sei anni dall'introduzione, il **CIS sta disegnando una mappa** dello stato di conservazione del patrimonio edilizio milanese che è – nonostante l'età avanzata – tutto sommato positivo. La maggior parte delle prescrizioni riguarda elementi non strutturali che pur comportando rischi per l'incolumità delle persone (un cornicione pericolante o il distacco di porzioni di intonaco da facciata e balconi, ringhiere corrose, controsoffitti eseguiti male, ecc) non coinvolgono la statica globale dell'edificio. Viceversa, tra i casi che meritano più attenzione vi sono quelli di palazzi costruiti in epoche passate ai quali sono stati aggiunti uno o più piani nel corso della loro vita.

L'elaborazione delle **Linee guida**, alla scrittura delle quali **abbiamo attivamente partecipato come Commissione Strutture** insieme ai tecnici del



Comune, ha condotto a due livelli di analisi del fabbricato. Un primo livello di natura qualitativa ha l'obiettivo di valutare le condizioni generali dell'edificio e lo stato di manutenzione sia delle strutture che delle opere accessorie e, in assenza di criticità, porta al rilascio di un certificato di idoneità della durata di 15 anni. Il CIS può anche essere emesso con prescrizioni relative a una non adeguata manutenzione delle opere accessorie, per sanare le quali la proprietà ha due anni di tempo, pena il decadimento del CIS depositato. Se, invece, emergono elementi di potenziale pericolosità, allora si passa a un secondo livello, svolto attraverso indagini sperimentali e analitiche, in conformità a quanto previsto dal capitolo 8 delle Norme Tecniche per le Costruzioni. Una volta ottenuto, il **CIS diviene un elemento caratterizzante dello stabile**, anche in sede di compravendita degli immobili, entrando a far parte del Fascicolo del Fabbricato.

**L'Ordine degli Ingegneri è parte attiva** in questo processo: attraverso un portale web appositamente dedicato, si occupa dell'archiviazione, della custodia e del monitoraggio delle pratiche depositate.

Ma l'impegno non si ferma qui. Esso chiama in causa soprattutto i singoli professionisti – ingegneri – che si occuperanno concretamente di certificare l'idoneità delle abitazioni. Essi metteranno tempo, competenze ed esperienza al servizio della **sicurezza delle persone e delle cose**.

Un impegno importante che – in un certo senso – travalica il semplice aspetto lavorativo e che, ancora una volta, sottolinea il **ruolo sociale della nostra professione**.





FONDAZIONE  
ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI MILANO  
[www.foim.org](http://www.foim.org)

©FOIM - Fondazione Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano

Via Pergolesi, 25 - 20124 Milano

Marzo 2020

*I contenuti presenti in questo documento sono protetti da Copyright e dalle leggi sulla proprietà intellettuale. La riproduzione parziale o totale di tali materiali in qualsiasi forma e/o con qualsiasi mezzo senza espressa autorizzazione di FOIM rappresenta una violazione delle leggi sul diritto d'autore. Tutte le immagini e le fotografie presenti in questo documento sono state regolarmente acquistate su banche dati.*

Progetto editoriale e coordinamento: PERDIRLO