

Obbligo di verifica della stabilità degli edifici costruiti prima del 1964

E' sfuggito alla maggior parte dei proprietari di casa di Milano che il nuovo Regolamento Edilizio, approvato dal Consiglio comunale il 2 ottobre 2014, impone di eseguire entro il 2019 la verifica e la successiva certificazione da parte di un professionista della stabilità e della conservazione delle facciate degli edifici vecchi di oltre 50 anni.

Attualmente, per stabilire se la struttura dell'edificio possa reggere il maggiore peso, ambedue sono obbligatorie solo quando si recuperano i sottotetti, ma oneri e costi sono tutti a carico di chi ha interessi economici nell'effettuare il recupero.

In questo caso, invece, ambedue gravano su tutto l'immobile e quindi su tutti i condomini obbligati a suddividersi la spesa.

In mancanza, l'edificio sarà dichiarato inagibile, gli appartamenti non si potranno più vendere, e chi ci abita dovrà evacuare!

Dato che le case di Milano sono state per la maggior parte costruite più di 50 anni fa, cioè prima del 1964, e considerato il costo elevato di questa verifica e degli interventi che ne potrebbero conseguire, tale norma comunale ha il sapore di una vera e propria tassa sugli immobili, che comprende anche la "prima casa".

Il testo è stato scritto con la consulenza dell'Ordine degli Ingegneri di Milano che ha chiaramente interesse che i propri associati abbiano lavoro, e di lavoro ce ne sarà moltissimo visto il numero degli edifici da controllare e il fatto che prima del 1964 il certificato di collaudo non era previsto, e si costruiva spesso senza calcoli dei cementi armati.

L'Ordine sostiene che la verifica costerà poco se un edificio non ha problemi strutturali, ma è chiaro che non si potranno fare verifiche leggere come per la classificazione energetica; la verifica sarà complessa e richiederà carotaggi nelle cantine, verifiche negli appartamenti che spesso sono stati modificati, prove di peso sui pavimenti, rimozione dei mobili, noleggio di scale aeree per le facciate ... perché la certificazione imporrà al professionista di assumere una enorme responsabilità civile e penale per eventuali cedimenti strutturali futuri.

I costi quindi potrebbero essere molto elevati, arrivando anche a 30.000 euro, con ulteriori esborsi se si dovessero eseguire interventi di consolidamento delle strutture. Va sottolineato, inoltre, che tutto ciò non ha nulla a che fare con il rischio sismico, che a Milano è molto basso e per il quale non ci sono obblighi di legge per gli edifici esistenti né sono previsti per il futuro.

Il 13 gennaio 2014, il Corriere della Sera aveva già suscitato commenti indignati dei lettori pubblicando un articolo dal titolo: *«Verifica statica sui palazzi più vecchi di 50 anni» Scontro sul regolamento edilizio. Il sindacato inquilini applaude. I proprietari: una norma inutile.*

Dal punto di vista legale la norma pare incostituzionale: ai sensi dell'art. 23 della Costituzione "Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge" e qui manca una legge nazionale o regionale, quindi non può certo essere imposta da un regolamento edilizio comunale.

Inoltre la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittima l'istituzione del fascicolo del fabbricato della Regione Campania mentre il Consiglio di Stato ha dichiarato illegittimo il fascicolo del Comune di Roma in quanto è illegittima l'imposizione di oneri complessi e di peso eccessivo, per tutti i tipi di edifici e senza una minima discriminazione tra loro.

L'Associazione della Proprietà Edilizia ha impugnato la norma davanti al Tar della Lombardia per eccesso di potere e irragionevolezza.

Infine la riforma del codice del condominio ha stabilito che l'amministratore deve conoscere lo stato in cui si trova dal punto di vista di sicurezza ciascuna unità immobiliare del fabbricato. Peraltro già oggi il Codice penale sancisce la responsabilità dell'amministratore e del condominio per i danni che un edificio in cattivo stato di manutenzione potrebbe determinare a terzi.

I crolli avvenuti a Milano negli ultimi anni non sono stati causati da cedimenti strutturali, bensì a scoppi per il gas come in via Lomellina nel 2006 e in viale Monza nel 2001, e piuttosto danni notevoli sono stati provocati da scavi di parcheggi sotterranei, controllati e avallati proprio dal Comune.

Si spara sul mucchio per non affrontare problemi di alcuni edifici mantenuti in cattivo stato nonostante varie segnalazioni e preoccupazioni da parte degli inquilini.

E' necessario che si chieda ai candidati a Sindaco e ai Consiglieri comunali di modificare, se eletti, il regolamento edilizio per eliminare la norma ed evitare che i cittadini milanesi debbano pagare una specie di tassa patrimoniale estremamente pesante quanto inutile.

Michele Sacerdoti

Ecco il testo dell'articolo 11.6:

Tutti i fabbricati, entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture, o in assenza di questo, dalla loro ultimazione, dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo o, in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato, che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato. A tale verifica dovranno essere sottoposti anche gli edifici interessati, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico.

Tali certificazioni dovranno poi essere allegate al fascicolo del fabbricato o alla documentazione dell'edificio come indicato all'Articolo 47 del presente Regolamento e dovranno indicare la scadenza oltre la quale è necessaria la successiva verifica. Entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo non in possesso di certificato di collaudo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Entro 10 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione. Il certificato di idoneità statica dovrà anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero non essere idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso pur non inficiandone la sua regolarità. Tale certificato dovrà essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali "secondari" e degli elementi non strutturali dell'edificio (parapetti, facciate, tamponamenti, ecc.), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni e/o su zone comuni e alla presenza di lesioni e cedimenti in atto, così come indicati nel par. 7.2.3 delle Norme Tecniche del D.M. 14.01.2008, anche redatta da un altro tecnico abilitato. Nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate. In caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.