

Oltre il fascicolo del fabbricato

MAURIZIO SAVONCELLI*

Intervenendo alla sessione congressistica «Sisma, ricostruzione e prevenzione», recentemente organizzata dal Consiglio nazionale geometri e geometri laureati (si veda altro articolo in pagina), il capo dipartimento della Protezione civile Fabrizio Curcio ha esortato la platea ad affrontare il tema della prevenzione, intesa nella sua accezione più ampia, bilanciando la capacità di attingere dal passato a quella di interpretare il contingente: «partendo dal passato, la nostra missione è saper intercettare le necessità presenti e future dei nostri cittadini». Nella stessa occasione e sempre sul tema della prevenzione, la presidente della Regione Umbria, Catuscia Marini ha parlato di «un lavoro che si basa su nuove norme, tecniche all'avanguardia, una cultura specialistica ma anche una profonda conoscenza del territorio». Nelle parole dei due autorevoli esponenti istituzionali e degli altri relatori presenti, è possibile ravvisare il concetto propedeutico a una svolta autentica: il motore del cambiamento sono le idee. E se è vero che le istituzioni, nelle vesti di registi, devono assumere la responsabilità di definire le linee strategiche di medio e lungo periodo del processo di cambiamento, i professionisti tecnici, legittimi attori protagonisti, non possono sottrarsi al compito di assegnare concretezza alle idee, che per funzionare non di rado devono essere nuove, oltre che innovative, e quindi diverse da quelle del passato: va in questa direzione la mia personale proposta di superamento del Fascicolo del fabbricato quale strumento di prevenzione del rischio sismico e, più in generale, di gestione dell'immobile. Per comprenderne la portata, è d'obbligo una premessa: il Fascicolo del fabbricato (posto all'attenzione del dibattito politico all'indomani di ogni evento calamitoso) è sicuramente uno strumento che consentirebbe una conoscenza più precisa dello stato di sicurezza degli immobili perché riepilogativo delle sue caratteristiche tecniche, ma è altrettanto evidente che la percezione dei proprietari immobiliari è che sia un ulteriore costo, che ricade ingiustamente su di



loro. A peggiorare la situazione, i vari tentativi di renderlo obbligatorio, peraltro vanificati da vari pronunciamenti giurisprudenziali. Persiste, tuttavia, un' esigenza di sicurezza (e nondimeno di prevenzione) che, a mio avviso, occorre coniugare con un' esigenza di trasparenza (altrettanto forte e legittima), utilizzando non la leva dell' imposizione quanto della convenienza. In altri termini: l' adozione su base volontaria di uno strumento che si configuri quale valore aggiunto dell' immobile (agile, snello, di facile aggiornamento, reperimento e consultazione) deve produrre benefici fiscali ai proprietari e ricadute positive alla collettività, in termini economici e culturali. Ciò che è possibile prospettare una sorta di attestato di qualità capace di accogliere e fare dialogare una molteplicità di dati tecnici: catastali, urbanistici, energetici, di sicurezza antisismica, di natura manutentiva, di qualità del costruito e, più in generale, di gestione dell' immobile; un sistema di informazioni dinamico e unitario che potrebbe contribuire a ottimizzare la sicurezza individuale e collettiva e, contestualmente, rilanciare il settore immobiliare, ancora in affanno nonostante qualche segnale incoraggiante. Si pensi, ad esempio, all' importanza che tale corpus potrebbe avere in fase di compravendita: attestando con un bollino la regolarità dell' immobile sotto tutti gli aspetti tecnici sopra individuati, verrebbe significativamente arginato il rischio del compratore di dover far fronte, in un periodo immediatamente successivo all' acquisto, ad interventi manutentivi di vario genere, erroneamente considerati imprevedibili. A tale proposito, vale la pena ricordare come la manutenzione sia un concetto pressoché ignorato dal sistema immobiliare nel suo complesso, seppure dirimente: se effettuata in maniera programmata, è sinonimo di controllo e di riduzione dei costi (evita esborsi futuri, ad onerosità quasi sempre crescente), nonché un argine al contenzioso, che concorre a rallentare i ritmi della giustizia italiana. Ipotizzando di applicare queste dinamiche su larga scala, i benefici sarebbero evidenti: acquirenti e investitori nazionali e internazionali sarebbero rassicurati dalla possibilità di disporre di informazioni ampie e complete su potenziali acquisti immobiliari, mentre il settore si aprirebbe ad una auspicabile logica di trasparenza, con ricadute economiche positive sul sistema Paese. Infine, è necessario un doveroso riferimento ai cittadini pionieri che per primi assumerebbero, in via facoltativa, l' onere di una attestazione di qualità: garantire all' immobile (e alla collettività) un valore aggiunto soprattutto in termini di sicurezza è una buona prassi che andrebbe incentivata fiscalmente e culturalmente, sottolineando l' importanza di iniziative a sostegno di una rinnovata attenzione al patrimonio immobiliare presente sul territorio. Se c' è condivisione sull' obiettivo da raggiungere, tra la politica, l' esecutivo, le componenti sociali e le **professioni** tecniche, il passo successivo è lavorare assieme. * presidente del Consiglio nazionale geometri e geometri laureati.