



recenti e improvvisi crolli di edifici in varie parti del paese ed una rinnovata sensibilità per il tema della sicurezza e dell'ambiente hanno dato l'avvio ad un'iniziativa congiunta della **Regione Lombardia** e del **Politecnico di Milano** che, nel luglio del 2000, ha condotto alla formulazione di uno strumento di valutazione tecnica del fabbricato definito "scheda di autovalutazione". Tale strumento, elaborato da un gruppo composto di ingegneri e di architetti appartenenti a vari dipartimenti del Politecnico di Milano, coordinati dal Prof. Valerio Di Batti-

La scheda muove dall'ipotesi, difficili da rendere operativa anche se evidente, che la presenza di sintomi e/o di specifiche condizioni al contorno segnalino probabilità di rischio. La scheda costituisce una guida, sintetica ma articolata, all'individuare di tali possibili sintomi di rischio. Essa non si propone di fornire una diagnosi tecnica (da affidarsi comunque ad un professionista) ma elenca, descrive e raffigura graficamente alcune situazioni ricorrenti in cui "è opportuno e consigliato" che il proprietario (o il responsabile) dell'edificio lo faccia esaminare da un tecnico.

La scheda è formulata pertanto in

per l'uso. Non vengono suggerite indicazioni generiche del tipo "alto, medio, basso", ma indicatori di tipo oggettivo e, quando possibile, di tipo quantitativo.

Alla fine di ognuno dei capitoli (dedicati rispettivamente al controllo elementare delle lesioni e del degrado, ai rischi di esplosione, ai rischi d'area, ai rischi legati all'esecuzione o alle trasformazioni avvenute) vengono fornite indicazioni per una valutazione sintetica delle risposte e, di conseguenza, dell'azione da intraprendere.

La scheda va intesa, quindi, come primo *screening* utile ad indicare:

la Scheda di Autovalutazione

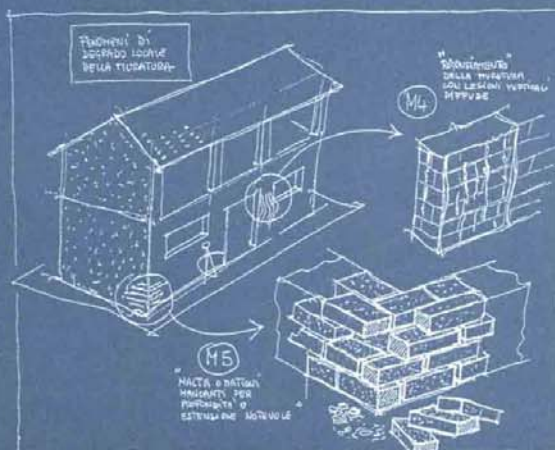
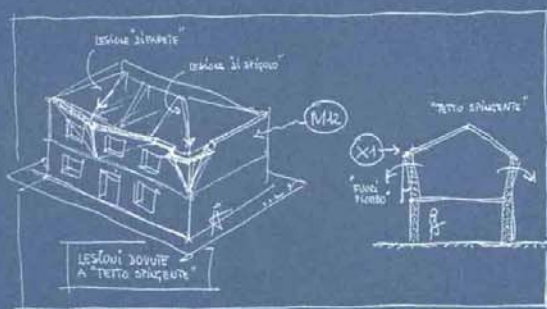
un'iniziativa propedeutica al fascicolo del fabbricato

sta, s'inserisce in un programma per la conoscenza, la manutenzione e la gestione del patrimonio edificato che può essere realizzato in fasi successive di approfondimento ma che deve affrontare in primo luogo il problema più urgente: quello della prevenzione del rischio di crollo.

modo piuttosto semplice e tale da poter essere compilata anche da "non tecnici" e, in modo prioritario, dai diretti interessati al bene del fabbricato, che sono il proprietario e/o l'amministratore. Essa è strutturata per domande con risposta diretta, accompagnata da brevi istruzioni

- se non sussistano cause evidenti di preoccupazione;
- se sia opportuno o meno ripetere l'analisi dopo un congruo intervallo di tempo;
- se, piuttosto, sia consigliabile rivolgersi con tempestività ad un tecnico diagnosta.

sicurezza strutt



La scheda ha bisogno di un tempo piuttosto limitato per la compilazione, ha un costo nullo per l'utente e non richiede esplicitamente l'ausilio di un tecnico.

Trattandosi, inoltre, di un'auto-valutazione, la scheda consente di mantenere riservate tutte quelle informazioni che il proprietario desideri non vengano diffuse in quanto ne potrebbe risultare una consistente diminuzione del prezzo dell'immobile.

La scheda, è stata testata su un campione significativo di utenti e di edifici ed ha fornito indicazioni attendibili e congruenti con l'effettiva gravità della reale situazione di rischio negli edifici sottoposti a test.

L'idea base di questa iniziativa congiunta tra Regione Lombardia e Politecnico di Milano è che uno strumento di tipo volontario e di uso riservato possa risultare preferibile, o almeno propedeutico, ad uno di tipo obbligatorio e pubblico quale il Fascicolo del Fabbricato, oggetto di un disegno di legge. Di quest'ultimo strumento si riconosce la validità e l'opportunità, ma è ovvio sottolineare quanto possa essere lungo da imporre e costoso da applicare se esteso a tutto il patrimonio. Non vanno, inoltre, sottovalutate le inevitabili ripercussioni sul mercato immobiliare e,

pur troppo, le prevedibili "omissioni" nel caso di edifici a rischio.

La scheda di auto-valutazione è volontaria e pertanto agile da accettare e da usare. Essa si limita a far suonare, eventualmente, un campanello di allarme che richiederà l'esame tecnico solo ove necessario, riducendo così in modo drastico il numero totale degli edifici da esaminare in dettaglio. Solo la convinta partecipazione dei diretti interessati, ossia dei proprietari, costituisce la condizione fondamentale per un'iniziativa che tenda alla diminuzione del rischio, in modo veloce e tecnicamente quantificabile e ad un costo sostenibile dal paese. L'obiettivo della scheda, ambizioso ma circoscritto, è consistito nel mettere a punto uno strumento tecnico ed obiettivo, rapido da diffondere, capace di diventare operativo in tempi brevi, abbastanza agevole da compilare, basato su un'adesione volontaria e pertanto in grado di tutelare la riservatezza dei dati, poco costoso, tale da non suscitare allarmi ingiustificati senza tuttavia essere imprudente nelle sue conclusioni, che fornisca uno screening del patrimonio esistente, in grado di evidenziarne le punte di rischio e di ridurre così la necessità di esami a tappeto sul territorio.

Il professionista incaricato della diagnosi, solo nel caso in cui venga interpellato al termine della compilazione, valuta l'effettiva gravità dei sintomi e degli indicatori ed è obbligato a formulare un parere scritto da consegnare al proprietario. Tale parere dovrà essere comunicato al Comune di pertinenza solo nel caso si evidenzi un effettivo rischio. Al Comune spetterà, nell'ipotesi formulata dalla "scheda di auto-valutazione", l'ulteriore controllo dei casi segnalati, l'archiviazione dei documenti, la loro elaborazione statistica, la verifica e il controllo degli interventi successivamente realizzati sull'edificio. Il "fascicolo del fabbricato", utile e opportuno lo ripeto (pur con i suoi limiti e le sue implicazioni talora non condivise né dai privati né dall'ente pubblico) verrà di conseguenza, con i suoi tempi ed il suo iter, inserito in un disegno più ampio di conoscenza rivolta alla manutenzione e all'ammodernamento dell'intero comparto immobiliare.

La scheda di auto-valutazione ne costituisce, lo ripetiamo con convinzione, un utile strumento propedeutico, utile a fornire una risposta veloce ad un rischio vero, quello del crollo dell'edificio, e più in generale alla definizione della sua sicurezza.

di Lorenzo Jurina
Politecnico di Milano, DIS

L'autore assieme al Prof. U. Petrini, entrambi del DIS, si è occupato del capitolato relativo al controllo elementare delle lesioni e del degrado strutturale, e ha realizzato le illustrazioni a supporto delle descrizioni tecniche. Il testo completo della "scheda di auto-valutazione" può scaricarsi dal sito www.jurina.it oppure www.iti.ditec.polimi.it/dottoratomr (alla voce "ricerche").

urale

