

Sicurezza degli immobili

Libretto di Fabbricato e coperture assicurative

di
A. Z.

Il recente crollo di tre piani in un edificio di Roma ha riproposto alcune questioni fondamentali in materia di sicurezza degli edifici, di prevenzione dei danni, di accertamento di responsabilità, di risarcimento di chi ha subito danni. Questioni che ritornano in queste evenienze e che scompaiono quando i fari dell'attenzione pubblica si spostano altrove. Il primo problema da più parti sollevato riguarda il cosiddetto Libretto di Fabbricato, una sorta di Carta d'Identità dell'immobile che documenta le caratteristiche strutturali, manutentive, architettoniche dell'immobile stesso e viene aggiornato sulla base delle trasformazioni che nel tempo interessano l'edificio.

Si tratterebbe di una documentazione importantissima sia per risalire alle cause di eventuali danni, sia, soprattutto in funzione preventiva. La via dell'obbligatorietà per Legge ha finora incontrato vari ostacoli (soprattutto in relazione ai costi, ecc); ciò ha fatto sì che se ne discuta dalla fine degli anni 90 senza esito.

Forse varrebbe la pena seguire un'altra strada: quella della premialità e dell'incentivazione. I fattori legati alla sicurezza, assieme agli altri elementi di qualità (es. certificazioni energetiche, ecc.) concorrono sempre più a determinare il valore degli edifici sul mercato immobiliare.

Riconoscere questo valore aggiunto ai fabbricati dotati del libretto e delle relative documentazioni unitamente alla possibilità di dedurre sul piano fiscale i costi di queste operazioni può costituire un incentivo importante per spingere i proprietari ed i condomini ad adottare uno strumento importantissimo per la prevenzione e l'accertamento dei danni.

Un'altra questione di grande rilevanza riguarda le coperture assicurative degli immobili. In Italia, a differenza di altri Paesi (es. Francia) non esiste l'assicurazione obbligatoria né per le singole abitazioni, né per i condomini (anche se in questo caso la prassi di assicurarsi è abbastanza diffusa). Questo rende molto complicate e a volte infruttuose le azioni risarcitorie.

C'è da chiedersi se non sia opportuno prevedere la copertura assicurativa garantita per tutti gli immobili (come si fa per le auto). Certamente per i proprietari che dovranno stipulare polizze ex novo ciò rappresenterebbe un aggravio di costi, ma anche un motivo di maggiore tranquillità e sicurezza che si aggiunge alla maggiore sicurezza per i soggetti (altri comproprietari in caso di condominio o altri soggetti terzi) danneggiati senza colpa nelle varie tipologie di danno che spesso si verificano.

Naturalmente, nel caso della introduzione dell'assicurazione obbligatoria lo Stato sarebbe chiamato ad una puntuale verifica dell'operato delle compagnie di Assicurazione per evitare le sin troppo numerose iniquità oggi presenti nel sistema assicurativo.