

Prime proposte ANCE per un Piano nazionale di prevenzione sismica

del 26/10/2016

Siamo a oltre due mesi dai tragici eventi del sisma che ha colpito il Centro Italia il 24 agosto scorso, ma le immagini di quell'evento rimangono comunque indelebili.

Immagini purtroppo che raccontano quali conseguenze ha una mancata prevenzione dei danni a edifici pubblici e privati derivanti da calamità naturali.

Dopo questo tragico evento, appare evidente la necessità di **sviluppare un processo quanto più efficace per mettere in sicurezza il territorio e il patrimonio immobiliare nazionale**: abitazioni civili, immobili destinati ad attività economiche (alberghi, uffici, fabbriche, ecc.) ed edifici pubblici a carattere strategico (ospedali, scuole, caserme, ecc.).

Appare necessario, in questo quadro, adottare un **piano dotato di risorse certe e stabili** che permetta di intervenire, anzitutto, nelle aree di maggiore pericolosità (zone 1 e 2 della classificazione sismica).

LE PROPOSTE DI ANCE.

Per quanto riguarda gli **immobili pubblici**, è necessario il rapido avvio di un piano di prevenzione del rischio sismico che, sul modello di quanto già previsto per la messa in sicurezza delle scuole e la riduzione del rischio idrogeologico, consenta di intervenire su tutte le strutture pubbliche, con una visione unitaria e con la necessaria concentrazione dei fondi.

Con riferimento al **patrimonio edilizio privato**, Ance sta procedendo ad una valutazione dello stock distinto per destinazione d'uso epoca di costruzione e tipologia della struttura edilizia, a seconda della zona di rischio (1 e 2) in modo da quantificare la dimensione necessaria degli interventi di messa in sicurezza.

Con riferimento agli **edifici destinati ad attività commerciali**, un tale piano dovrebbe prevedere la messa in sicurezza di questi ambienti di lavoro entro un periodo di 10 anni, pena la perdita dell'agibilità dell'edificio e, quindi, l'impossibilità di proseguire l'attività.

Con riferimento agli **edifici destinati a abitazioni private**, è necessario prevedere quattro linee d'azione.

1. > **Prevedere regole che consentano di aumentare il livello di conoscenza e consapevolezza del rischio** da parte della popolazione. Tale obiettivo potrebbe essere raggiunto prevedendo che a tutti i contratti di trasferimento della proprietà o di locazione di un bene sia allegata la documentazione, redatta sulla base delle informazioni rese disponibili dalle istituzioni nazionali e locali, che attesti sinteticamente il rischio e fornisca informazioni sull'edificio.

2. > **Introdurre l'obbligatorietà della diagnosi dell'edificio**, o di più edifici connessi, dal punto di vista del rischio statico, antisismico e, più in generale, della sicurezza dell'edificio, in funzione della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione dell'edificio stesso.

E' un aspetto fondamentale, perché da esso deriva la reale cognizione sulla vulnerabilità degli immobili, sulla base della quale qualunque proprietario sarà messo nella condizione di scegliere quali interventi dovranno essere effettuati per la riduzione del rischio.

Al fine di diffondere l'obbligatorietà di tale fondamentale azione, sarà necessario prevedere la detrazione fiscale dell'intero costo necessario per la diagnosi degli edifici nelle zone sismiche 1 e 2, quantomeno per quelli realizzati ante 1974.

Con riferimento alle nuove abitazioni, è opportuno introdurre l'obbligo di fornire all'acquirente, all'atto del rogito, la documentazione relativa alle caratteristiche tecniche e statiche dell'immobile, unitamente alla descrizione delle azioni necessarie per una corretta manutenzione dell'edificio.

3. > **Utilizzare la leva delle detrazioni d'imposta per consentire di realizzare gli interventi di adeguamento sismico** che permettano di mettere in sicurezza interi edifici recuperando una quota (il 65%) dei costi sostenuti, possibilmente in un periodo anche più breve, per chi ha capienza, rispetto ai 10 anni previsti dalla legislazione vigente. Inoltre occorre rimuovere gli attuali limiti che per tali interventi restringono i benefici alle sole prime case e agli edifici a destinazione produttiva.

Per venire incontro alle difficoltà economico-finanziarie della parte di popolazione meno abbiente è possibile prevedere, contemporaneamente, il coinvolgimento di istituzioni finanziarie (banche, fondi, Cassa Depositi e Prestiti) per l'anticipazione delle risorse necessarie per gli interventi di adeguamento, dietro la cessione del credito fiscale risultante. Inoltre, è possibile prevedere contributi aggiuntivi a fondo perduto, erogati dalle regioni, per ridurre l'impatto economico degli interventi sulle famiglie e stimolarle a realizzare i lavori.

4. > **Fissare un congruo periodo per la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, pari a 10 anni dal varo del piano per la messa in sicurezza degli edifici in zona 1, e a 20 anni per quelli in zona 2.**

Come sanzione, è possibile prevedere (in alternativa):

non cedibilità dell'immobile;

esclusione della possibilità di accesso a contributi pubblici per la ricostruzione in caso di eventi calamitosi.

Con riguardo alle **assicurazioni da calamità naturali**, si ritiene utile introdurre l'assicurazione obbligatoria su tutto il territorio nazionale con una regolazione ben definita in termini di massimali, franchigie e premi, in modo da evitare eccessive distorsioni nell'applicazione delle polizze nelle varie zone con differenziali di rischio.

Si può ipotizzare un'obbligatorietà dopo alcuni anni dal varo del piano di prevenzione antisismico in modo da consentire ai proprietari di adeguare i propri immobili alle prescrizioni di intervento e così ridurre il rischio dell'evento calamitoso abbattendo, allo stesso tempo, il premio assicurativo.

Infine, è necessario anche nel settore privato, introdurre una **qualificazione delle imprese** che operano sul mercato; una qualificazione che tenga conto del *know how* aziendale, della capacità di organizzare e controllare il processo produttivo in modo da garantire la corretta e adeguata realizzazione degli interventi, attraverso l'utilizzo delle migliori e più adeguate tecnologie costruttive.