LE PREOCCUPAZIONI DELL'ORDINE DEGLI INGEGNERI

Patrimonio edilizio datato e fragile

Un edificio su 10 è in mediocre o pessimo stato. Servono controlli e manutenzioni

Gli edifici, diversamente dai diamanti, non sono per sempre. Per mantenerli in buona salute, sicuri e di valore, servono manutenzioni periodiche e costanti oltre a verifiche strutturali, specie per le abitazioni costruite prima della normativa sull'efficienza energetica del 1991 che nella provincia veronese rappresentano il 79% del costruito.

Il seminario «Le attività che allungano la vita del condominio», organizzato dall'Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia, Commissioni Sicurezza e Strutture, ha affrontato il tema dello stato dei condomini veronesi e cosa è necessario fare per mantenerli efficienti, sicuri e sostenibili. Risulta così che il patrimonio edilizio veronese è datato e fragile. Uno su dieci è in mediocre o pessimo stato. Il 79% delle abitazioni è stato costruito prima del 1991 e necessita di interventi di rinforzo strutturale e messa in sicurezza antisismica. Federico Della Puppa, esperto in analisi socioeconomiche e di mercato, responsabile area Analisi & Strategie in Smart Land srl, ha illustrato lo stato degli edifici locali. Il Veneto vale il 7 % degli edifici condominiali italiani, che sono oltre 1,2 milioni. In provincia di Verona sono presenti circa 199 mila edifici (l'1,4% del totale nazionale) dei quali circa 171 mila sono edifici residenziali, oltre 25 mila dei quali nella sola Verona. Complessivamente si contano più di 433 mila abitazioni, delle quali 71 mila non occupate o utilizzate come seconde case di vacanza. Delle oltre 362 mila abitazioni occupate, più di 112 mila si trovano nel Comune di Verona. Il 45% delle abitazioni occupate si trova in edifici condominiali con cinque e più appartamenti per edificio: poco meno del 50% della popolazione e delle famiglie veronesi vive in condominio. I condomini rappresentano il 27% degli edifici ma quelli con obbligo di amministratore sono circa il 21% degli edifici e rappresentano il 28% delle famiglie. Precisa Della Puppa: «A Verona, secondo dati Istat, poco più di un edificio su dieci è in mediocre o pessimo stato di conservazione e necessita dunque di interventi di rinforzo strutturale e messa in sicurezza antisismica. Sul totale delle abitazioni presenti in provincia di Verona, il 79% delle abitazioni è stato costruito prima della L.10/1991, la prima vera normativa italiana sull'efficienza energetica. Di queste, il 48,1% è stato costruito prima del 1970 e dunque presenta caratteristiche di scarsa o nulla rispondenza alle normative antisismiche ed energetiche; un ulteriore 31,1% è stato costruito prima dell'avvento della Legge 10/1991 e del restante 20,8% un quarto è stato edificato in epoca recente».



Da sinistra: Della Puppa e Devigili

In Italia, la casa è considerata un investimento anche per le generazioni future e spesso è vista come un bene «eterno», ma la realtà è che ogni immobile ha una vita progettuale di 50 anni e gli impianti una durata ancora più breve. «Per mantenere o addirittura aumentare il valore di un edificio, la manutenzione è fondamentale», spiega il responsabile scientifico del seminario, Ing. Marco Devigili che aggiunge «Oggi ci troviamo a intervenire su edifici costruiti decenni fa, senza documentazione tecnica dettagliata, il che rende ogni operazione più complessa e costosa. Come in medicina, servirebbe una "cartella clinica" dell'edificio ossia il fascicolo tecnico, non ancora obbligatorio, che ne racconti la storia e indichi come mantenerlo».

Un altro tema centrale è la manutenzione strutturale dell'edificio. Claudio Moscardo, ingegnere già responsabile dell'ufficio edilizia sismica del Genio Civile di Verona ha spiegato che è fondamentale effettuare controlli e che possono essere necessari interventi di consolidamento statico e riqualificazione sismica, specie per strutture costruite nel secolo scorso.