

Milano, 6/8/14

Egregio Sig. Sindaco

Comune di Milano

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio

Settore Sportello Unico per l'Edilizia

Via G. B. Pirelli 39

Milano

Oggetto: osservazioni sull'art. 11 e 47 del Regolamento edilizio adottato

Con la presente i sottoscritti cittadini di Milano chiedono l'eliminazione del comma 6 dell'art. 11 – Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni del Regolamento Edilizio adottato dal Consiglio Comunale e il riferimento alla certificazione di idoneità statica nell'art. 47.2 - Fascicolo del Fabbricato.

Chiedono inoltre che al comma 5 dell'art. 47 l'obbligo della tenuta del Fascicolo del Fabbricato riguardi gli edifici oggetto *nella loro totalità* di un intervento di ristrutturazione edilizia, per evitare che il recupero anche di un solo sottotetto determini l'obbligo.

Il comma 6 obbliga a sottoporre ad una verifica di idoneità statica tutti gli edifici entro 50 anni dal collaudo delle strutture, o, in assenza di questo, entro 50 anni dalla data di ultimazione del fabbricato.

La verifica riguarderà sia gli elementi strutturali dell'edificio come fondazioni, pavimenti e pilastri sia parapetti, facciate, balconi, cornicioni, tamponamenti, scale. La mancata certificazione porterà alla perdita dell'agibilità dell'edificio e alla impossibilità di venderlo in quanto i notai dovranno allegare la certificazione all'atto di vendita. La verifica dovrà essere certificata da un tecnico abilitato.

Si elencano di seguito le motivazioni di questa eliminazione:

- La modalità di questa verifica e quindi il suo costo a carico dei proprietari degli edifici, che per la maggior parte sono coloro che vi abitano, non sono indicati nel regolamento edilizio. L'ing. Massimo Giuliani, consigliere dell'ordine degli ingegneri, nel suo intervento in commissione Territorio del Consiglio Comunale, ha parlato di un scheda "soft" basata su un controllo visivo, con controlli più invasivi e costosi solo in casi particolari. Tale modalità non è tuttavia percorribile perché il tecnico che firmerà la certificazione assumerà tutte le responsabilità civili e penali per eventuali problemi successivi dell'edificio e quindi dovrà effettuare tutte le verifiche necessarie. Dato che gli edifici con più di 50 anni non hanno i documenti dei collaudi e a volte neanche i progetti edilizi, il tecnico dovrà ricostruire la situazione ispezionando le fondazioni e tutti gli appartamenti, verificando anche lavori effettuati che possano aver compromesso la stabilità dell'edificio come demolizioni di pareti, allargamenti di porte, scavi di nicchie nei muri portanti. Sono verifiche che vengono spesso fatte quando si recuperano i sottotetti ma che sono costose (superiori a 10.000 euro) e a carico di chi effettua il recupero, non di tutti i condomini come in questo caso. L'elevato costo a carico dei condomini avverrebbe in un momento di forte crisi economica, in cui la morosità delle spese condominiali ha raggiunto il 15-20% e rischia di aumentare quest'anno, come ha dichiarato recentemente il presidente di AnaciMilano, l'associazione degli amministratori di condominio milanesi.

- La ricerca negli archivi pubblici del materiale relativo ai collaudi di 50 anni fa sarebbe difficoltosa, costosa e provocherebbe un intasamento del lavoro degli uffici pubblici coinvolti.
- La commissione interprofessionale degli architetti, ingegneri e periti, nel suo parere alla bozza di regolamento edilizio, ha scritto che “la norma è inapplicabile tecnicamente, non raggiunge l’obiettivo, non si può prevedere l’inagibilità dell’edificio. Articolo di difficile applicazione, il certificato di idoneità statica, in assenza della documentazione progettuale delle strutture comporta la necessità di eseguire prove di carico, prove distruttive e prove strumentali in sito, all’interno di edifici abitati”.
- Il Collegio dei Periti Industriali ha dichiarato nella sua audizione in Consiglio Comunale, criticando la norma : “Crediamo sia fondamentale, per la manutenzione e revisione periodica delle costruzioni (art. 11), nell’introduzione del nuovo limite di verifica strutturale cinquantennale, nell’assenza del collaudo delle strutture, nelle modifiche delle destinazioni d’uso, etc., fare riferimento alle norme tecniche delle costruzioni di cui al Decreto Ministeriale Infrastrutture 14 gennaio 2008. Il DM 14/01/2008 all’art. 8 prevede, nel caso di ricorso alla valutazione della sicurezza strutturale, che le indagini debbano essere motivate per tipo e quantità, dal loro effettivo uso nelle verifiche. I valori delle resistenze meccaniche dei materiali sono valutati sulla base delle prove effettuate sulla struttura. Al riguardo di quest’ultimo aspetto, crediamo sia bene tenere conto che gran parte delle costruzioni milanesi esistenti sono abitate e/o utilizzate e l’effettuazione delle prove di verifica, anche in situ e anche senza prelievi di campionature, comporta la messa in vista degli elementi strutturali portanti.”
- L’obbligo della certificazione, applicato a tutti gli edifici e non solo a quelli in cui l’Ufficio Stabili Pericolanti del Comune riscontra dei problemi strutturali, costituisce una vera e propria tassa sulla proprietà edilizia, ben superiore all’Imu appena eliminata. A livello nazionale non vi è alcun obbligo di questo tipo neanche nelle zone ad elevato rischio sismico, e Milano è nella zona di più basso rischio sismico. Una commissione istituita nell’ottobre scorso dal Ministro Lupi sta pensando di istituire l’obbligo della verifica sismica degli edifici solo in caso di ristrutturazione edilizia, assorbendo i relativi costi nell’investimento da effettuare, o in caso di richiesta di deduzioni fiscali collegate alla messa in sicurezza sismica dell’edificio. La Provincia di Bolzano ha istituito un obbligo di collaudo solo per particolari tipologie di edifici particolarmente a rischio.
- L’obbligo della certificazione riguarda anche interventi di manutenzione straordinaria e restauro che per loro definizione non toccano le strutture portanti degli edifici, con evidente eccesso di cautela.
- Si stima che il 70% degli edifici di Milano abbia più di 50 anni; si tratterebbe quindi di almeno 15.000 edifici da certificare, compresi gli edifici pubblici non di rilevanza strategica per la protezione civile, le chiese, gli edifici monumentali, le case popolari di Aler e Comune; si tratta quindi di un costo elevato per proprietari pubblici e privati, che ricadrebbe per la proprietà pubblica indirettamente sui cittadini residenti che pagano le tasse. Nel caso di case popolari è noto che non ci sono fondi per le manutenzioni, e quindi neanche per costose verifiche statiche.
- L’obbligo di certificazione anche per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale potrebbe provocare interventi rischiosi per la conservazione del bene e messe in sicurezza di elevato impatto visivo incompatibili con il loro godimento da parte del pubblico. E infatti le norme nazionali sulla

verifica sismica degli edifici impongono particolari cautele per questi edifici, come definito dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nell'adunanza del 23/7/2010.

- Le norme estere sulla verifica di stabilità degli edifici non impongono un controllo generalizzato ma solo in determinate situazioni. Anche la provincia di Bolzano ha imposto la verifica solo su particolari tipologie di edificio sottoposte a un rischio maggiore di altri.
- Il Comune di Milano si avvale per il controllo degli edifici dell'Ufficio Stabili Pericolanti, il cui personale è stato progressivamente ridotto negli anni. In passato si rivolgevano a questo ufficio anche gli amministratori di condominio che ritenevano che il condominio da loro amministrato fosse a rischio. La verifica da parte dell'Ufficio costringeva i condomini a stanziare le spese necessarie per evitare crolli delle facciate o delle parti comuni, la cui responsabilità ricade sugli amministratori. Se il Comune ritiene che la stabilità degli edifici e delle facciate sia importante per la sicurezza dei propri cittadini non deve che potenziare l'ufficio. In tal modo, invece di costringere tutti i proprietari degli edifici a spendere cifre inutili per effettuare la certificazione, le spese sarebbero finalizzate a mettere in sicurezza gli edifici effettivamente a rischio.
- A Milano i crolli di edifici si sono verificati solo a causa di fughe di gas (viale Monza e via Lomellina) mentre i danni alla stabilità degli edifici sono stati prodotti dagli scavi delle metropolitane e dei parcheggi sotterranei. Molto limitati sono anche i casi di danni a cose e persone per crolli di parti delle facciate. La verifica peraltro non salverebbe i passanti da casi come cadute di vasi di fiori o tegole per il vento. Pertanto la certificazione non servirebbe a nulla, con un pessimo rapporto costi-benefici.
- Dal punto di vista legale la norma così come concepita appare incostituzionale: ai sensi dell'art. 23 della Costituzione "Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge" e qui manca una legge nazionale o regionale. Inoltre la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittima l'istituzione del fascicolo del fabbricato della Regione Campania mentre il Consiglio di Stato ha dichiarato illegittimo il fascicolo del Comune di Roma in quanto è illegittima l'imposizione di oneri complessi e di peso eccessivo, per tutti i tipi di edifici e senza una minima discriminazione tra loro.
- La riforma del codice del condominio ha stabilito che l'amministratore deve conoscere lo stato in cui si trova dal punto di vista di sicurezza ciascuna unità immobiliare del fabbricato. Peraltro già oggi il Codice penale sancisce la responsabilità dell'amministratore e del condominio per i danni che un edificio in cattivo stato di manutenzione può determinare a terzi e per questo motivo i condomini sono coperti da opportune assicurazioni.

Cordialmente

Michele Sacerdoti
Piero Gianni
Roberto Barabino
Jacopo Gardella
Luca Beltrami Gadola