

**OGGETTO:** L'amministratore di condominio sul territorio.

Il territorio italiano offre un'ampia gamma di criticità geologiche, sulle quali si è sviluppato nei secoli un patrimonio immobiliare ricchissimo ed estremamente variegato. In questo contesto si trova ad operare l'Amministratore di Condominio, che, se vuole tutelare al meglio la proprietà, deve prendere coscienza dei rischi alla quale la stessa è sottoposta. In primo luogo occorre distinguere i rischi derivanti dal contesto geologico – geomorfologico sui quali sorgono i fabbricati, da quelli legati alle tipologie costruttive degli stessi.

Per quanto riguarda i primi occorre innanzitutto prendere coscienza delle condizioni territoriali in cui ci si trova ad operare: in questo senso esistono moltissimi strumenti ufficiali, accessibili in rete, a disposizione dell'Amministratore, per sapere se i fabbricati da lui amministrati si trovano in zone a rischio (sismico, vulcanico, alluvionale, di frana, ecc.).

Il passo successivo è la valutazione dell'adeguatezza del fabbricato in esame al rischio presente: non tutti gli immobili di un condominio in area esondabile vengono allagati in occasione di un'alluvione, non tutti i fabbricati in aree a rischio sismico crollano in occasione di un terremoto, ecc..

La vera rivoluzione in ambito di gestione del patrimonio edilizio e del territorio dovrebbe essere una rivoluzione culturale, che parta dal rispetto del sistema naturale e dall'accettazione delle sue regole. La storia ci ha consegnato esempi dell'assoluta impotenza dell'uomo nei confronti di certe forze della natura, a volte talmente straordinari da essere tutelati come patrimonio dell'Umanità (si pensi all'eruzione del Vesuvio nel 79 d.C. che distrusse Pompei). Cosa avrebbe potuto fare l'amministratore di un condominio a Pompei nei primi anni dopo Cristo? O cosa avrebbe dovuto fare un amministratore dell'Aquila nel 2009 o di Amatrice nel 2016? Gli esempi potrebbero continuare a lungo: alluvione di Genova nel 2014, colate di fango a Sarno nel 1998 e così via, avanti e indietro nella storia.

Il sistema naturale ha le sue regole: capirle ed accettarle è il primo passo per la crescita culturale della categoria. Il passo successivo è capire se, come e quando è possibile tutelare la proprietà attraverso interventi tecnici specifici (adeguamento sismico degli immobili, protezione dei caseggiati dal rischio frane, ecc.) e quando invece l'unica soluzione economicamente percorribile, per gli immobili, perché per la salvaguardia della vita umana possono esistere altri margini di intervento, è la delocalizzazione degli stessi.

Senza pretesa di essere esaustivi proponiamo qui di seguito alcune semplici linee di indirizzo, per cominciare a familiarizzare con gli strumenti disponibili in rete, per poi rivolgersi ai consulenti tecnici con maggiore consapevolezza.

Per quanto riguarda la pericolosità sismica l'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia (INGV) rende disponibile in rete la mappa della pericolosità sismica (<http://zonesismiche.mi.ingv.it/>), attraverso la quale cominciare a prendere coscienza della zona in cui si opera. Per un maggiore dettaglio si può fare riferimento al sito della Protezione Civile (<http://www.protezionecivile.gov.it/jcms/it/classificazione.wp>) e verificare quindi in che zona è classificato il Comune in cui si trovano gli immobili amministrati, secondo la seguente classificazione:

<b>Zona 1</b> - E' la zona più pericolosa. Possono verificarsi fortissimi terremoti
<b>Zona 2</b> - In questa zona possono verificarsi forti terremoti
<b>Zona 3</b> - In questa zona possono verificarsi forti terremoti ma rari
<b>Zona 4</b> - E' la zona meno pericolosa. I terremoti sono rari

Gli amministratori che operano nelle Zone 1 e 2 saranno naturalmente i più interessati dal problema e potranno valutare costi e benefici di interventi di adeguamento sismico, consultando professionisti del settore: geologi, ingegneri e, nel caso di edifici vincolati, architetti.

Per valutare invece il rischio frane ed il rischio alluvione esistono i Piani di Bacino, che riportano, per il primo, le classi di suscettività al dissesto e, per il secondo, le fasce fluviali. Tali strumenti sono generalmente accessibili dai siti di Province, Regioni o, per i corsi d'acqua più importanti (ad esempio il Po), dell'Autorità di Bacino.

Gli amministratori che verificassero di gestire caseggiati in zone caratterizzate da una pericolosità geomorfologica o idraulica potranno rivolgersi ai professionisti del settore (geologi e ingegneri) per valutare la possibilità di porre in opera interventi di mitigazione del rischio.

La presa di coscienza è sempre il primo passo per la crescita: la consapevolezza di amministrare immobili soggetti ad un rischio naturale permette di tutelare al meglio la proprietà ed è l'unico punto di partenza possibile per ragionare di eventuali interventi sui fabbricati.

Per finire un interessante spunto di riflessione, che in questi giorni coinvolge politici e tecnici, è quello della delocalizzazione degli immobili. L'opinione pubblica sembra schierata unanime contro questa ipotesi e questo è il (positivo) frutto di un attaccamento alle proprie radici e alla propria storia che gli italiani hanno come pochi altri popoli al mondo. Da tecnico mi sorge però il dubbio che ostinarsi a ricostruire un paese lungo un

lineamento tettonico come quello che ha distrutto Amatrice ed i paesi vicini sia una lotta impari che l'uomo vuole condurre contro la natura. Siamo proprio sicuri che per le generazioni future non sia meglio abitare al sicuro, in case costruite con criteri antisismici, il più possibile vicino alle proprie origini, elevando i paesi distrutti a meta di riflessione e preghiera (come Pompei o Bussana)?

Genova, 27 agosto 2016

Dott. geol. ing. J. Alessandra FANTINI

