




Condominio

15 mag
2017

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | 🐦

STAMPA | 🖨️

IL CONDOMINIO



La valutazione antisismica: obblighi, facoltà e rischi

di *Giulio Benedetti*

I crolli avvenuti negli edifici riportano l'attualità dell'annoso dibattito sul fascicolo del fabbricato ed a tal riguardo il Comune di Milano nel vigente regolamento edilizio (Deliberazione n. 9 – Seduta consiliare del 14.4.2014 – Deliberazione n. 27 – Seduta consiliare del 2.10.2014 ; pubblicate su BURL – Serie Avvisi e concorsi – n. 48 del 26.11.2014) nella voce “manutenzione e revisione periodica delle costruzioni” (art. 11.6) prevede quanto segue:

- ◆ tutti i fabbricati , entro cinquanta anni dalla loro fabbricazione o , in assenza di tale requisito , dalla loro ultimazione, devono essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo, o in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato;
- ◆ detta verifica interessa anche gli edifici interessati, per almeno metà della loro superficie da un cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico;
- ◆ dette certificazioni devono essere allegate al fascicolo del fabbricato o alla documentazione dell'edificio e dovranno indicare la scadenza oltre la quale è





verifica deve interessare tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiori a 50 anni o che raggiungano i 50 anni nel predetto periodo;

- ◆ il certificato di idoneità statica deve anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero essere non idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso , pur non inficiandone la regolarità;
- ◆ il certificato deve essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali secondari e degli elementi non strutturali dell'edificio (parapetti , facciate, , tamponamenti ..), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni e/o su zone comuni e alla presenza di lesioni e di cedimenti in atto;
- ◆ nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edificio o delle parti di questo non certificate;
- ◆ in caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.

Giova notare che il regolamento per l'effettuazione di dette operazioni richiama le norme tecniche per le costruzioni del D.M. 14 -01- 2008 che al punto 7.2.3. elenca i criteri di progettazione di elementi strutturali secondari e gli elementi non strutturali . Detto capitolo è inserito nel paragrafo 7 che riguarda la progettazione per azioni sismiche. Occorre aggiungere che i principi fondamentali di tali norme sono i seguenti :

- ◆ le opere e le componenti strutturali devono essere progettate , eseguite, collaudate e soggette a manutenzione in modo da consentirne la prevista utilizzazione , in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza previsto dalle norme del decreto;
 - ◆ la sicurezza e le prestazioni di un'opera o di una parte di essa devono essere valutate in relazione agli stati limite che si possono verificare durante la vita nominale;*
- stato limite è la condizione superata la quale l'opera non soddisfa più le esigenze per le quali è stata progettata ;
- ◆ il superamento di uno stato limite ultimo ha carattere irreversibile e si definisce collasso

La mancata redazione della scheda di valutazione dei rischi statici dell'edificio non rileva solo nel diritto amministrativo (per quanto riguarda la agibilità dell'edificio) o per la responsabilità eventuale del notaio rogante (che non abbia allegato la scheda al rogito), ma anche nel diritto civile con riferimento all'art. 2051, per cui il proprietario è responsabile del danno delle cose che ha in custodia , salvo che provi il caso fortuito. E' evidente che in tal caso il proprietario o l'amministratore condominiale, nel caso di crollo di un edificio, ben difficilmente potranno invocare la prova liberatoria del fatto



condominiale devono interpretarsi estensivamente “per cui rientrano nel novero degli atti conservativi che possono essere compiuti dall'amministratore anche quegli atti che pur intersecando parti individuali si rendono necessari per intervenire sulle parti comini”. Ne consegue che, per detta sentenza, l'amministratore condominiale in caso di possibile crollo di edificio può intervenire , al fine di tutelare la pubblica incolumità, non soltanto chiedendo l'intervento delle autorità competenti, ma anche adottando i provvedimenti interinali ed urgenti concretamente, adottabili anche in difetto di una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

-
- ▶ Casa sicura: dal Mit una guida pratica alle agevolazioni fiscali per l'antisismica

CORRELATI

GESTIONE AFFITTI

22 Maggio 2015

Via al recupero di 16mila alloggi inagibili, in «Gazzetta» il Dm che stanziava 468 milioni

RISPARMIO ENERGETICO E TECNOLOGIE

01 Luglio 2014

Toscana, garanzie sui finanziamenti per l'efficienza energetica

GESTIONE AFFITTI

17 Aprile 2015

In arrivo alle Regioni 468 milioni per riparare gli alloggi inagibili: il testo

APPROFONDIMENTI OPERATIVI

Condominio 24



COMMA 107. Agibilità teatrale, cinematografica e circense

1097. L'articolo 6 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 16 luglio 1947, n. 708, ratificato, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 1952, n. 2388, è sostituito dal seguente: «Art. 6. - 1. Per le imprese dell'esercizio teatrale, cinematografico e circense, i teatri tenda, gli enti, le associazioni, le imprese del pubblico esercizio, gli alberghi, le emittenti radiotelevisive e gli impianti sportivi, l'obbligo della richiesta del certificato di

Condominio 24

Presidenza del Consiglio dei Ministri: Ordinanza 29/09/2017 Articolo 1 - Ulteriori disposizioni concernenti i rilievi di agibilità post sismica

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 3 dell'Ordinanza n. 392/2016, dall'art. 1 dell'Ordinanza n. 405/2016 e dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri dell'8 luglio 2014, le Regioni interessate dagli eventi sismici di cui in premessa a far data dal 30 settembre 2017 assumono, negli ambiti territoriali di rispettiva competenza, il coordinamento operativo dell'attività di ricognizione preliminare dei danni al patrimonio edilizio

Condominio 24

Presidenza del Consiglio dei Ministri: Ordinanza 16/02/2017 Articolo 6 - Ulteriori disposizioni in materia di verifiche di agibilità post sismica degli edifici

1. Al fine di garantire adeguato supporto tecnico ed amministrativo all'attività di coordinamento della Dicomac afferente all'espletamento delle verifiche di agibilità post sismica degli edifici interessati dagli eventi calamitosi in premessa, il Dipartimento della protezione civile è autorizzato a stipulare apposita convenzione con la Regione Piemonte e Arpa Piemonte. 2. Per le finalità di cui al comma 1, al personale non dirigenziale ed a quello titolare di

Condominio 24

Presidenza del Consiglio dei Ministri: Ordinanza 29/08/2017 Articolo 9 - Verifiche di agibilità post sismica degli edifici

1. Per lo svolgimento delle verifiche di agibilità post sismica degli edifici e delle strutture interessate dagli eventi calamitosi in premessa, il commissario delegato provvede al coordinamento delle attività di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 luglio 2014, d'intesa col Dipartimento della protezione



Condominio 24 [↗](#)

Presidenza del Consiglio dei Ministri: Ordinanza 28/12/2018 Articolo 5 - Verifiche di agibilità post sismica degli edifici

1. Per lo svolgimento delle verifiche di agibilità post sismica degli edifici e delle strutture interessate dall'evento calamitoso in premessa, il Commissario delegato provvede al coordinamento delle attività di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 luglio 2014. Le verifiche di agibilità si svolgono adottando gli strumenti di rilievo di cui all'art. 10 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 luglio 2014 e all'art. 1 del decreto

[Privacy policy](#) | [Informativa estesa sull'utilizzo dei cookie](#) | ISSN 2499-6580