

## **LA QUALITÀ DEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Nel Ternano fino agli anni '80 si acquistava un'abitazione nuova dando molta importanza alla capacità professionale (acquisita nel tempo) del Costruttore, dei suoi Tecnici e della manovalanza in forza all'Impresa Edile.

Successivamente con l'aumento dei costi della manodopera locale, a vantaggio di manovalanza meno onerosa proveniente dalle Regioni del mezzogiorno, la maggior parte delle Imprese locali ha ridotto il personale dipendente e affidato in sub-appalto i lavori, anche a rischio di diminuire la "sicurezza" e la "qualità costruttiva", facendo pensare (spesso a ragione) che il realizzato avesse una minor qualità edificatoria rispetto agli edifici costruiti negli anni '60, '70 e '80.

Grazie alle nuove normative in materia e ad una maggior coscienza sociale, alla "sicurezza sul lavoro" nei cantieri e alla ricerca di una miglior qualità della vita, oggi gli standard di realizzazione sono tornati ad essere molto importanti, ponendo attenzione al benessere alla persona e alla tutela ambientale.

Nei nuovi fabbricati la sicurezza in cantiere è vigilata da Tecnici specializzati (D. L. vi 494/1996 e 528/1999), i progetti devono prevedere coibentazioni che riducano in modo deciso i costi energetici e l'inquinamento ambientale (L. 10/1991), è obbligatorio rilasciare il Certificato di Attestazione Energetica (D.P.R. 412/1993, D. L. vo 192/2005, D. L. vo 311/2006 e seguenti), realizzare Impianti Fotovoltaici che permettano un'auspicabile autosufficienza energetica dei fabbricati (resa obbligatoria nel Comune di Terni con il Regolamento Comunale del 2007 e introdotta con l'art. 81 del Regolamento Comunale approvato il 22/12/2008 al nr. 324) e porre in opera idonee protezioni fonoassorbenti, sia verticali che orizzontali (D.P.C.M. del 5/12/1997, reso attuativo dalla L.R. Umbria 8/2002 e dal Regolamento Regionale 1/2004).

Questo è stato possibile grazie alle nuove Tecnologie di produzione dei materiali, oggi più ecologici, più resistenti e più leggeri, seppur nel pieno rispetto delle normative in materia di sicurezza strutturale (norme antisismiche, ecc.), prevenzione incendi e, seppur in grave ritardo rispetto ad altri Stati, all'abbattimento delle barriere architettoniche. È importante sapere che le attuali interpretazioni legislative obbligano il Costruttore al rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica entro la sottoscrizione degli atti notarili di compravendita, al rilascio della polizza fideiussoria postuma decennale a garanzia dei vizi di costruzione e le certificazioni attestanti gli accorgimenti realizzativi degli impianti

tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti. Questi documenti sono molto utili in fase di rivendita o locazione dell'immobile.

È ormai consuetudine che le Imprese e Cooperative forniscano un supporto informatico contenente i documenti planimetrici abitualmente necessari e un dossier fotografico degli impianti, realizzato prima di effettuare gli intonaci.

Si auspica, infine, che acquisti importanza uno strumento di valutazione come il CIQ (Certificazione Immobiliare di Qualità), nato dall'accordo umbro tra ANCE e FIMAA, dove un certificatore estraneo alle parti, dopo verifiche e ispezioni al cantiere, assegna un "rating" di qualità, omogeneo e obiettivo, rendendo palese il reale valore degli immobili edificati.

Marco Chianella (Consigliere FIMAA Terni)