

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA DELL'EDIFICIO
Informativa circa i contenuti di quanto previsto dall'art.11.6 del R.E. del
Comune di Milano

Estratto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano:

- l'art. 11 "*Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni*" del Regolamento Edilizio (R.E.) introduce una disciplina innovativa riguardante gli obblighi di manutenzione delle costruzioni presenti all'interno del territorio comunale;
- ai sensi dell'art. 11.6 Regolamento Edilizio tutti i fabbricati, dalla data di entrata in vigore del suddetto Regolamento (26.11.2014), dovranno essere sottoposti a verifica di idoneità statica, secondo le seguenti categorie:
 - entro 5 anni: i fabbricati ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, qualora non siano in possesso di certificato di collaudo statico;
 - entro 10 anni: i fabbricati già in possesso di certificato di collaudo statico con data risalente a un periodo superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo.

In sintesi,

- entro il 2019 dovranno essere sottoposti a verifica di idoneità statica gli edifici privi di collaudo statico ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni entro tale anno.
- Entro il 2024 dovranno essere sottoposti a verifica di idoneità statica gli edifici già in possesso di certificato di collaudo statico emesso da più di 50 anni, o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo.

Le modalità attraverso le quali condurre le verifiche di Idoneità statica degli edifici, nell'ambito di quanto previsto dall'art. 11.6 del R.E., sono state definite da linee guida predisposte dall'Ordine degli Ingegneri di Milano e recepite dal Comune attraverso una determina dirigenziale. Gli esiti positivi delle verifiche di idoneità statica, condotte da tecnico abilitato, verranno riportati in un documento chiamato Certificato di Idoneità Statica (CIS) dell'edificio

In merito all'esecuzione delle verifiche statiche dell'edificio si ricorda che:

- Ai fini dell'attuazione delle verifiche di Idoneità statica la Proprietà o l'Amministratore provvederà alla nomina di un tecnico abilitato allo svolgimento delle verifiche
- Il Certificato di Idoneità statica ha una validità temporale massima di 15 anni
- La responsabilità dell'attuazione delle verifiche è in capo alla Proprietà o all'Amministratore dello fabbricato;
- In caso di compravendita i notai dovranno allegare il CIS all'atto di vendita
- La mancata emissione del CIS entro i termini indicati dall'art. 11.6 fa venire meno l'agibilità del fabbricato o di una sua parte nel caso questa sia una pertinenza distinta dall'intera costruzione

Le Linee Guida prevedono che la verifica di idoneità sia basata su due Livelli di indagine, corrispondenti a due livelli di approfondimento.

Il primo livello, da effettuare per tutti i fabbricati rientranti nelle categorie previste dall'art. 11.6, si basa su un'analisi qualitativa del fabbricato che, qualora risulti esaustiva e non evidenzi aspetti critici per la sicurezza, dà luogo all'emissione del CIS.

Si dà corso a verifiche di secondo livello solo nel caso in cui il primo non sia risultato esauriente o abbia individuato situazioni di possibile pericolo; in questa situazione, in accordo con le disposizioni della norma vigente (Capitolo 8 delle Norme Tecniche per le Costruzioni del 2008), si esegue la verifica di sicurezza sulla base di indagini sperimentali e/o analitiche che consentano, ove necessario, di definire opportune opere di rinforzo o interventi di ripristino.

Ai fini dell'attuazione delle verifiche di primo livello, la Proprietà / Amministratore provvederà preliminarmente alla nomina di un "Tecnico Abilitato" nella persona di un soggetto cui sia giuridicamente consentito svolgere collaudi statici.

Il Tecnico incaricato provvederà quindi all'esame del fabbricato dal punto di vista dei seguenti aspetti:

1. presenza di segnali di sofferenza,
2. presenza di interventi di modifica dell'organismo strutturale,
3. presenza di pericolo esterno,
4. presenza di elementi accessori a rischio.

In base all'esito delle verifiche svolte, si possono presentare, rispetto alla possibilità di rilascio del CIS, diverse situazioni.

VERIFICHE DI PRIMO LIVELLO

In base all'esito delle verifiche di primo livello si possono presentare diverse situazioni circa il rilascio del Certificato di Idoneità statica:

1. L'ESITO DELLA VERIFICA E' POSITIVO SE:

- Visivamente la struttura dell'edificio NON mostra segni di degrado o dissesto, e non ricorrono le condizioni per cui sia necessario eseguire le verifiche di sicurezza ai sensi del punto 8.3 del D.M. 14-01-2008;
- La struttura dell'edificio allo stato di fatto corrisponde sostanzialmente a quella originaria. Non sono intervenute modifiche sostanziali che possano aver portato ad un'alterazione del funzionamento strutturale generale e locale del fabbricato stesso o nel caso queste modifiche siano state eseguite le stesse risultano ben documentate ed i documenti permettano di esprimere un giudizio di idoneità sui lavori svolti.
- Non si rileva la presenza di pericoli esterni causati da fattori indipendenti dal fabbricato
- L'ispezione visiva degli elementi non strutturali, riguardanti le strutture accessorie, permette di escludere pericoli e/o danni a cose o persone causati dal crollo/caduta degli stessi

Se sussistono le soprastanti condizioni può essere emesso il CIS dell'edificio, che avrà validità massima di 15 anni dalla data di emissione.

2. EMISSIONE DEL CIS CON PRESCRIZIONI

2. A seguito delle verifiche di primo livello, l'ispezione visiva degli elementi non strutturali e delle strutture accessorie ha evidenziato la presenza di situazioni di rischio per questi stessi elementi. In questa circostanza il **CIS** viene emesso "con prescrizioni", nel senso che ha validità per un periodo di due anni, entro il quale le situazioni di pericolo evidenziate devono essere sanate. La Proprietà / Amministratore richiederà quindi al Tecnico incaricato o ad altro professionista di progettare e far attuare gli interventi volti a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato. Eseguite tali opere, sarà possibile estendere la validità del **CIS** per un ulteriore periodo di 13 anni. Nel caso di mancata esecuzione delle prescrizioni, si avrà la decadenza del CIS e dell'abitabilità dell'edificio o di sue parti.

3. LIMITAZIONI D'USO DEL FABBRICATO

3. La destinazione d'uso del fabbricato o di parti di esso è variata rispetto al progetto originario, senza variazione significativa del carico variabile e senza passaggio ad una classe d'uso superiore. In questo caso il **CIS** può essere emesso con validità massima di 15 anni. Nel caso in cui queste condizioni non risultino verificate, può rendersi necessaria la limitazione d'uso dell'intero fabbricato o di sue parti.

4. CIS A VALIDITÀ LIMITATA A 2 ANNI PER PERICOLI ESTERNI

4. Nel caso sia stata riscontrata la presenza di pericolo esterno causato da fattori non dipendenti dal fabbricato analizzato, il **CIS** verrà emesso con validità limitata a due anni, segnalando i pericoli derivanti da cause esterne al fabbricato. Sarà responsabilità della Proprietà / Amministratore provvedere alla segnalazione di tali fattori a chi di competenza perché possano essere rimosse le cause di pericolo entro due anni, in modo che sia successivamente possibile estendere la validità del **CIS** per un ulteriore periodo di 13 anni.

5. IMPOSSIBILITÀ AD EMETTERE IL CIS

Qualora del verifiche di primo livello diano uno dei seguenti esiti:

- ✓ l'ispezione visiva delle strutture portanti del fabbricato ha mostrato evidenti segnali di degrado e dissesto (punto 1);
- ✓ lo stato attuale delle strutture non corrisponde a quello originario, in quanto nel corso della vita del fabbricato sono intervenute modifiche sostanziali tali da rendere possibile un'alterazione del funzionamento strutturale generale e locale del fabbricato stesso; tali modifiche non sono accompagnate dalla documentazione necessaria per esprimere un giudizio di idoneità sull'operato svolto (punto 2).
- ✓ la destinazione d'uso del fabbricato ha subito variazioni comportando, in alcune zone, un incremento di carico non accompagnato da un'apposita verifica delle strutture interessate.

In questi casi l'emissione del **CIS** non è possibile; il Tecnico incaricato dovrà indicare per quali elementi strutturali non può essere espresso un giudizio di idoneità statica, segnalando alla Proprietà / Amministratore dell'immobile la necessità di dar corso a verifiche di secondo livello, nonché l'eventuale temporanea limitazione d'uso di parti del fabbricato.

VERIFICHE DI SECONDO LIVELLO

In base all'esito delle verifiche di secondo livello si possono presentare le seguenti situazioni circa il rilascio del Certificato di Idoneità statica:

6. EMISSIONE DEL CIS O DEL CIS CON PRESCRIZIONI

6. Avendo dato corso alle verifiche di secondo livello, potrebbe ripresentarsi uno dei casi citati ai punti 2, 3 e 4, con conseguente emissione del **CIS** con validità di 15 anni con eventuale prescrizione di esecuzione di interventi entro 2 anni dall'emissione.

7. EMISSIONE DEL CIS SUBORDINATA ALL'ESECUZIONE DI INTERVENTI STRUTTURALI

7. Le verifiche di 2° livello individuano la necessità di interventi strutturali; il CIS non può essere emesso (temporaneamente). La Proprietà / Amministratore provvederà quindi a far eseguire gli interventi individuati come necessari per la sicurezza; una volta ultimati tali interventi, si procede alla normale emissione del CIS con validità massima di 15 anni, limitato alla sola verifica delle strutture secondarie e delle parti accessorie, nonché delle parti non soggette ad intervento. A seconda del caso, gli interventi potranno essere di natura locale per il ripristino della capacità portante oppure potranno comportare un progetto strutturale riferito all'intera costruzione, con esecuzione di interventi di miglioramento.
Nel caso di interventi di adeguamento dell'edificio, con conseguente collaudo delle strutture interessate, il CIS riguarderà solo gli elementi non strutturali e le strutture accessorie.

8. IMPOSSIBILITA' AD EMETTERE IL CIS PER MANCANZA DI SICUREZZA

8. Le verifiche di 2° livello evidenziano la mancanza di sicurezza dell'edificio e l'impossibilità d'uso del medesimo. Decade quindi l'agibilità dell'edificio o di sue parti. Il Tecnico Incaricato ne dà comunicazione alla Proprietà / Amministratore e all'Ordine degli Ingegneri.

Il Tecnico incaricato di rilasciare il CIS risponderà specificatamente per quanto da lui verificato e non potranno essergli attribuite responsabilità per vizi riconducibili alla progettazione e alla realizzazione dell'intervento originario o per vizi occulti, le cui cause non possano essere rilevate dalle ispezioni dallo stesso eseguite.

Tutte le dichiarazioni dovranno essere adeguatamente motivate.

Infine, rimarrà in capo alla Proprietà/Amministratore o al gestore del fabbricato, in relazione ai limiti di competenza, la responsabilità civile e penale per fatti riconducibili alle situazioni di pericolo derivanti da patologie riscontrate sulle strutture primarie, secondarie e/o accessorie o derivanti da pericolo esterno, che siano state segnalate nella relazione tecnica rilasciata dal Tecnico incaricato.