

RISCHIO SISMICO: CONDOMINI A CONFRONTO

La mappa di pericolosità sismica curata dall'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, in cui è evidenziato l'epicentro del terremoto tra Ussita e Castelsantangelo sul Nera (26 ottobre), mi ha fatto pensare ad alcuni paralleli vissuti in sessant'anni di condominio in due grandi palazzi, che mostrano soluzioni costruttive così simili da ritrovare, ad esempio, le stesse piastrelle sui pavimenti. Sottolineo che l'esperienza sammarinese copre solo gli ultimi undici anni ed è meno definita.

GENOVA è in zona 3: pericolosità media, fascia bassa.

Ho un appartamento di mia proprietà in un condominio realizzato negli anni Sessanta da una cooperativa, di cui faceva parte mio padre.

Buona parte dei soci è stata coinvolta in tutte le fasi della progettazione e della realizzazione.

Il palazzo, munito di ascensore, non è mai stato sopraelevato. Le canne fumarie dei singoli appartamenti sono sempre state attive.

Si è intervenuto recentemente su tutti i balconi, portando a nudo il cemento armato, mantenendo la struttura portante, inserendo una guaina impermeabile e realizzando ex-novo intonaci e coperture in ceramica. L'intervento è stato condotto dall'esterno, con una impalcatura che ha fasciato l'edificio.

Il Codice Civile prevede che proprietari e locatari partecipino alle assemblee di condominio.

Le condizioni delle fondazioni e delle strutture portanti in cemento armato sono state esaminate da un perito e riscontrate in buone condizioni. Il perito è stato affiancato da un condomino, già direttore di un laboratorio tecnico dell'Ansaldo.

SAN MARINO è in zona 2: pericolosità elevata, fascia medio-bassa.

Ho in affitto l'appartamento di un condominio realizzato nello stesso periodo da un costruttore locale.

Privati cittadini sono diventati proprietari di uno o più appartamenti a costruzione avanzata o finita.

Il palazzo è stato sopraelevato di un piano, non raggiunto dall'ascensore. Le canne fumarie sono state tagliate.

Si è intervenuto recentemente su tutti i balconi, ricoprendo con un nuovo strato di piastrelle quello precedente e rifacendo gli intonaci. L'intervento, condotto dall'interno del palazzo, ha obbligato proprietari o locatari a rendere accessibili gli appartamenti per tutta la durata dei lavori.

Il condominio ha un regolamento che prevede la partecipazione alle assemblee dei soli proprietari.

Non sono a conoscenza di verifiche statiche sull'edificio.

Quale appartamento vi sembra più sicuro?

Nel caso questa esperienza abbia validità generale, aumentare la nostra sicurezza richiede ben più di nuove norme sull'adeguamento anti-sismico e di una protezione civile più efficiente. Richiede un rapporto del tutto diverso con il costruire, il costruito e l'abitare.

Riccardo Balestrieri, 28 ottobre 2016

