

SICUREZZA E REPUTAZIONE

Facciate e rischio incendi: il passaggio cruciale è valutare i materiali

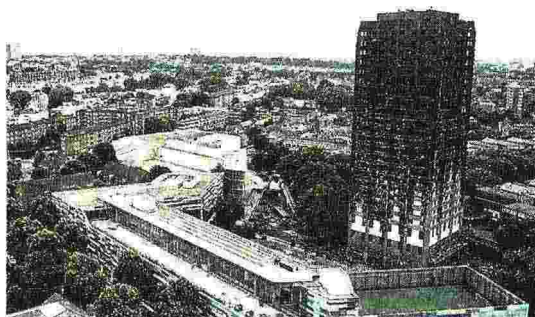
L'incendio di Milano, in via Antonini, ha aperto un dibattito nella filiera dell'edilizia su una questione di grande attualità: il retrofitting delle facciate.

«A prescindere dall'elemento scatenante e da eventuali concause, la scelta di un materiale coibente combustibile (anziché un materiale autoestinguente) e la mancata realizzazione di barriere tra i vari piani (o il mancato funzionamento delle stesse), ha comportato notevoli danni alle opere, fortunatamente senza danni a persone» commenta Francesco Viero, direttore generale della società Maffeis Engineering. Un episodio analogo, costato però la vita a 72 persone, era avvenuto quattro anni fa a Londra, a seguito del terribile incendio che ha colpito la Grenfell Tower di 24 piani. «Due giorni dopo l'incendio - racconta Viero - il governo inglese ha prescritto ai proprietari di edifici a torre di effettuare una verifica dei propri immobili». Il risultato? 300 di questi presentavano un sistema di facciata simile con pannelli compositi in alluminio e circa 11.300 edifici altre tipologie di materiale combustibile. Di questi ultimi, 1.700 venivano classificati ad alto rischio, da risanare subito. Il problema non era quindi isolato.

Il mondo del real estate ha dovuto fare i conti con i dati e più in generale con la reputation. «Gli investitori e le imprese di costruzione hanno iniziato a programmare interventi di retrofitting ai fabbricati, sviluppando la progettazione e il rifacimento delle facciate esterne, utilizzando materiali e soluzioni tecniche idonee. Le banche - ricorda Viero - hanno iniziato a finanziare solo gli immobili dove le tecnologie rispondevano alle norme e buone regole dell'arte, le compagnie assicurative a emettere polizze solo su fabbricati privi di problematiche accertate, chiedendo nel contempo, per le polizze attive, una due diligence sugli immobili». La società italiana Maffeis Engineering, con sede a Solagna nel vicentino, del gruppo internazionale Dar, è stata coinvolta in numerosi cantieri, alcuni ancora in corso in diverse città del Regno Unito. «L'errata valutazione, in termini di prestazioni e materiali, comporta incrementi di costo in fase realizzativa e gestionale, e pone rischi all'investitore, al costruttore e all'utilizzatore finale. La vita utile dell'opera, la durabilità, la manutenzione futura sono temi centrali nella progettazione. La costruibilità frutto di una consapevole analisi del valore - commenta Viero - è centrale per il successo di un'operazione immobiliare». Le ingegnerie non si vedono, al momento costano poco, ma incidono in modo determinante sulla qualità dell'opera, in pronta consegna e nel tempo.

— P. Pie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il precedente. L'incendio della Grenfell Tower a Londra

