

Edifici e imprevisti: come affrontare i rischi invisibili del patrimonio edilizio

Pubblicato: Domenica 5 Ottobre 2025



Il patrimonio edilizio, sia esso costituito da edifici storici, residenziali o direzionali, è esposto a una gamma articolata di rischi che spesso si celano dietro la **stabilità apparente delle strutture**. Si tratta di minacce “invisibili” che, se non correttamente previste e gestite, possono degenerare in criticità strutturali, inefficienze funzionali o danni patrimoniali rilevanti. In un contesto normativo e ambientale in continua evoluzione, affrontare questi rischi richiede un approccio integrato, tecnico e strategico.

Fragilità strutturali e vulnerabilità latenti

Molti edifici, in particolare quelli costruiti prima dell’adozione di standard antisismici o in assenza di specifici **protocolli di durabilità**, presentano debolezze non immediatamente rilevabili. Fessurazioni, infiltrazioni, dissesti fondazionali o degrado dei materiali sono spesso l’esito di processi lenti ma progressivi, amplificati da **eventi naturali o carenze manutentive**. In tal senso, l’utilizzo di indagini diagnostiche non invasive – quali termografie, prove ultrasoniche, georadar – rappresenta un presidio fondamentale per intercettare precocemente segnali di deterioramento.

In particolare, negli edifici vincolati o sottoposti a tutela, **l’azione diagnostica deve essere calibrata** su criteri di compatibilità storica e reversibilità degli interventi. È in questo equilibrio tra conservazione e sicurezza che si colloca la sfida principale della gestione del rischio strutturale.

Il risk management come disciplina operativa

Alla luce della crescente complessità dei progetti edilizi, il concetto di gestione del rischio (risk management) si è consolidato anche nel settore delle costruzioni. Redigere un *Construction Risk Management Plan (CRMP)* significa **mappare e valutare tutti i potenziali fattori di rischio** – siano essi tecnici, organizzativi o ambientali – lungo l'intero ciclo di vita dell'opera. A ciascun rischio individuato vengono associate strategie mirate: mitigazione, trasferimento, accettazione consapevole o eliminazione.

Un piano ben costruito consente di anticipare criticità, ridurre ritardi esecutivi, contenere costi imprevisti e garantire **livelli adeguati di sicurezza** per lavoratori, fruitori e investitori. È una competenza ormai essenziale per progettisti, imprese e amministratori pubblici.

La copertura assicurativa: uno strumento di protezione essenziale

All'interno di questa visione sistemica, il ricorso a strumenti assicurativi mirati rappresenta una componente irrinunciabile. Tra questi, l'*assicurazione del fabbricato* svolge un ruolo cruciale nel proteggere l'edificio – e chi lo abita – da **danni causati da eventi imprevisti**: incendi, fenomeni atmosferici, rotture impiantistiche, crolli parziali o totali. È altresì possibile estendere la copertura a danni a terzi, responsabilità condominiali, e persino a eventi derivanti da carenze manutentive.

Una polizza ben calibrata, redatta in collaborazione con tecnici e agenti esperti, costituisce non solo una garanzia patrimoniale, ma un vero e proprio **strumento di governance del rischio edilizio**. In un periodo caratterizzato da crescente imprevedibilità climatica e normativa, la sua assenza può comportare esposizioni critiche e responsabilità legali non trascurabili.

Normativa, sostenibilità e fattori emergenti

Il quadro dei rischi è inoltre influenzato da dinamiche normative e ambientali. I nuovi obblighi europei in materia di efficienza energetica e decarbonizzazione – tra cui il principio “zero emissioni” entro il 2030 per i nuovi edifici – impongono **adeguamenti non sempre agevoli** per il patrimonio esistente. La mancata conformità può implicare sanzioni, limitazioni nell'accesso a incentivi, o svalutazione dell'immobile stesso.

Parallelamente, i cambiamenti climatici – con eventi estremi sempre più frequenti – introducono **variabili finora marginali**: allagamenti, subsidenza, micro frane urbane, sollecitazioni termiche fuori scala. Si tratta di fattori che impongono una revisione costante delle strategie di prevenzione, in termini sia tecnici sia assicurativi.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it