



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Fascicolo fabbricato: perché serve

08-09-2014

Accresce la sicurezza e il valore economico dell'immobile oltre ad aderire alla disposizioni contenute nella riforma del condominio

FASCICOLO DEL FABBRICATO

Prima di tutto occorre definire esattamente che cosa si intende per questo strumento, anche perché in passato è stato chiamato in vari modi (fascicolo casa, libretto casa, libretto fabbricato ecc.), nomi tutti vituperati dalle associazioni di proprietari (esclusa la nostra), e definito dalle stesse una "inutile e costosa raccolta di documenti, atta solo a far guadagnare i tecnici".

Richiamerei nel seguito le definizioni fatte dal Comune di Roma in quanto lo stesso aveva già adottato questo strumento, rendendolo obbligatorio: "Il fascicolo del fabbricato è uno strumento per il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio edilizio finalizzato ad individuare le situazioni di rischio degli edifici e a programmare nel tempo interventi di ristrutturazione e manutenzione per migliorare la qualità dei fabbricati.

La redazione del Fascicolo del fabbricato, a seguito dei ricorsi, ha perso il carattere di obbligatorietà, ma resta comunque uno strumento operativo nel Comune di Roma.

Si aggiunga anche che, a seguito dei recenti eventi sismici, gli enti locali e le istituzioni stanno valutando la possibilità di ripristinare l'obbligatorietà di tale strumento".

EMERGENZE E PREVENZIONE

Troppe emergenze, poca prevenzione. Così si può sintetizzare il gioco delle responsabilità cui ormai, in Italia, ci siamo abituati - prima l'Aquila poi l'Emilia - e che produce il disastro culturale dell'allarme a tutti i costi e successivo scaricabarile delle responsabilità e finale caccia al colpevole nelle aule del Tribunale.

Da un'indagine Aitec, Istat e Ingv risultano più di 16 milioni le case italiane costruite prima del 1971 (anno in cui è nata la prima legge che istituiva l'obbligo di depositare i calcoli a firma di un ingegnere), delle quali ben 5,3 milioni sorgono in zona un tempo definita 3 (terremoti di media intensità) e più di 760.000 in zona 4 (terremoti di forte intensità). Si aggiunga - secondo recenti dati Istat - che negli ultimi 40 anni lo Stato italiano ha speso 145 miliardi per la ricostruzione, ovvero 3,5 miliardi all'anno.

Se queste rilevanti cifre fossero state spese per opere di prevenzione avremmo sicuramente evitato molti disastri, oltre a possedere un patrimonio edilizio maggiormente rispondente alla normativa.

Occorre infatti sapere che non esiste alcuna norma che obblighi ad uniformare alle leggi antisismiche il patrimonio edilizio esistente, se non in alcuni casi.

STRUMENTO NECESSARIO

Il fascicolo del fabbricato come certificato unico deve avere valore certificativo, altrimenti diverrebbe uno strumento di pura razionalizzazione di dati ed informazioni utili ma non efficaci. Il fascicolo va inteso come sostituto di:

- certificato di conformità edilizia e agibilità;
- dichiarazioni di conformità degli impianti;
- certificazione energetica;
- certificato di prevenzione incendi;
- autorizzazione allo scarico.



Si consideri ancora che noi tutti poniamo molta attenzione alle istruzioni sull'uso e sulle operazioni manutentive di un'automobile o di qualsiasi altro prodotto anche di scarso valore economico, ma lo stesso zelo non lo poniamo sul bene-casa, e soprattutto su come la stessa debba essere mantenuta nel tempo.

Un corretto uso ed un intelligente e programmato piano manutentivo, oltre che a rendere efficiente, sicura e confortevole l'abitazione, conferisce nel tempo un valore economico maggiore rispetto ad analoghi fabbricati non mantenuti. Il fascicolo potrà aiutare l'utente a prendere coscienza di tutte le operazioni che sistematicamente dovrebbero essere fatte contribuendo a creare quella cultura di manutenzione programmata che oggi risulta pressoché inesistente.

Dall'analisi e dalle considerazioni fin qui sinteticamente esposte, scaturisce come l'analisi puntuale dei vari elementi che compongono una costruzione, la verifica dell'efficienza e dell'integrità, le indicazioni sulle opere di manutenzione effettuate, concorrono a determinare il vero livello qualitativo dell'immobile e a determinarne il valore effettivo. Il fascicolo va anche inteso come strumento regolatore i valori immobiliari: non più quotazioni generiche e sommarie condizionate quasi esclusivamente dall'ubicazione e dalla vetustà dell'oggetto, ma valore commisurato all'effettivo stato di realizzazione e conservazione del fabbricato ed una diretta relazione alle dotazioni, alle soluzioni tecniche adottate, alla qualità della struttura, impianti, componenti di rifinitura, efficienza energetica, ecc.

DA CHI È STATO ADOTTATO

Ad oggi, lo strumento studiato e ristudiato da Comuni, Regioni ed enti/associazioni/ordini/collegi vari non è stato reso obbligatorio se non in modo indiretto.

In passato era stato proprio anche grazie al contributo della nostra associazione che ha sempre sostenuto questo importante documento - sorta di patentino di sicurezza delle nostre abitazioni - che alcuni Comuni/enti/province, ad esempio il Comune di Roma avevano varato il fascicolo del fabbricato. Mi spiego ora meglio: perché parlo di modo indiretto? La recente riforma del condominio all'art. 6 recita: L'articolo 1122 del codice civile è sostituito dal seguente: «Art. 1122. - (Opere su parti di proprietà o uso individuale) -.

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea». Non è questo un primo passo da parte del legislatore che ratifica in qualche modo gli scopi del fascicolo del fabbricato?

CHI DEVE CUSTODIRLO

Il fascicolo del fabbricato deve essere custodito dal responsabile dell'immobile, figura che può coincidere con la proprietà o con un delegato della stessa, come l'Amministratore dello stabile.

Chi lo custodisce dovrà esibirlo, su richiesta, agli uffici comunali preposti ai controlli, ai professionisti incaricati di interventi sul fabbricato, in occasione di comunicazione di opere interne, denuncia inizio attività, autorizzazione e concessione edilizia, richiesta di abitabilità o agibilità.

I professionisti, oltre a dichiarare di aver preso visione del fascicolo, dovranno curarne l'aggiornamento e fornire al responsabile dell'immobile la documentazione relativa all'intervento che intendono eseguire.

Il responsabile dell'immobile alla prevista scadenza di dieci anni dovrà provvedere a far controllare l'aggiornamento del fascicolo alla luce delle modifiche intervenute.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano