

Che cosa è il Fascicolo del Fabbricato? Quando si applica e chi dovrebbe redigerlo? Il Disegno di legge, in discussione al senato, spiegato in quattro semplici punti

Gli edifici interessati dall'applicazione del Fascicolo del Fabbricato, sono quelli dei beni architettonici in primis, in quanto realizzati nei secoli passati e sollecitati da piccoli o grandi scosse telluriche o da assestamenti delle fondazioni. Gli edifici costruiti nei primi anni del 1900, invece, risentono dell'uso di materiale e tecnologie scadenti e della mancanza di una normativa specifica e consolidata.



Con l'avvento delle nuove norme tecniche per le costruzioni, si è passati da un sistema normativo di tipo prescrittivo ad un sistema normativo di tipo prestazionale, ovvero basato non sull'obbligo di adozione di misure tecniche ma sul raggiungimento dei risultati.

Tale approccio impone al progettista, al direttore dei lavori e al collaudatore un maggiore sforzo e maggiori responsabilità obbligandoli ad eseguire verifiche più attente ed accurate, sia in fase di collaudo che di esercizio dell'opera.

Tuttavia, per garantire tutto ciò è necessario formare la figura professionale del Tecnico esperto nelle progettazioni che deve essere in grado di progettare e gestire, in coerenza con il progetto architettonico, interventi strutturali valutando lo stato di un'opera e contribuendo alla sua realizzazione sia per le costruzioni esistenti che per le nuove.

A seguito delle recenti tragedie nazionali si pone all'ordine del giorno, in modo drammatico, il tema della sicurezza delle costruzioni in area sismica e non.

Gli edifici interessati da un eventuale utilizzo del fascicolo del fabbricato (in queste ore al centro dell'attenzione di stampa e opinione pubblica) sono quelli dei beni architettonici *in primis*, in quanto realizzati nei secoli passati e sollecitati da piccoli o grandi scosse telluriche o da assestamenti delle fondazioni. Gli edifici costruiti nei primi anni del 1900, invece, risentono dell'uso di materiale e tecnologie scadenti e della mancanza di una normativa specifica e consolidata. Infine, le costruzioni realizzate negli anni 60 e 70, periodo del boom edilizio, sono state concepite in funzione della speculazione edilizia a

discapito della qualità dei materiali.

Fascicolo del Fabbricato

1. È istituito, relativamente a ciascun fabbricato, il fascicolo del fabbricato. Detto fascicolo è redatto, aggiornato con cadenza non superiore a dieci anni e tenuto a cura del proprietario o dell'amministratore del condominio. Sul fascicolo sono annotate le informazioni relative all'edificio di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico, ambientale, con l'obiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso, e sono registrate le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche.
2. La produzione del fascicolo del fabbricato, debitamente aggiornato, è presupposto del rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso. Al momento della stipula o del rinnovo di contratti di locazione, nonché in caso di alienazione del fabbricato o di singole unità immobiliari è resa, da parte del proprietario e dell'amministratore del condominio, apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente legge.
3. Alla compilazione del fascicolo del fabbricato provvede un tecnico abilitato, architetto o ingegnere, sulla base della documentazione tecnico-amministrativa fornita dal proprietario o dall'amministratore del condominio ovvero, qualora necessario, previa acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi, di indagini e rilievi.
4. L'acquisizione presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale, della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, avviene senza oneri per la parte interessata.

Termini di predisposizione del fascicolo del fabbricato

1. Per gli edifici ricadenti nelle aree individuate ai sensi del comma 1 dell'articolo 2, il fascicolo del fabbricato è predisposto entro ventiquattro mesi dalla avvenuta individuazione delle aree.
2. Per gli edifici ricadenti in aree esondabili a rischio frana e, nei comuni classificati a rischio sismico, per quelli realizzati anteriormente al 1975, il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.
3. Fermo restando quanto stabilito ai commi 1 e 2, i comuni definiscono altresì, anche con riferimento alla data di ultimazione del fabbricato e alle caratteristiche di cui al comma 4 dell'articolo 2, le modalità di graduazione della predisposizione del fascicolo del fabbricato in modo che l'obbligo dell'adempimento venga esteso, entro il termine di dieci anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, alla totalità degli edifici ricadenti nell'ambito territoriale di competenza.
4. In caso di mancata adozione, da parte di singoli comuni, dei provvedimenti indicati all'articolo 2, per ciascun edificio ricadente all'interno dei comuni inadempienti il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto entro trenta mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Attestato di conformità e certificato di idoneità statico-funzionale

1. Il professionista incaricato, all'atto di predisporre il fascicolo del fabbricato e in occasione di ogni suo aggiornamento, rilascia una delle seguenti certificazioni:
 - a) attestazione di conformità alla originaria configurazione del fabbricato, nel caso che l'immobile non abbia subito modifiche sostanziali sia sotto il profilo strutturale che funzionale, e di rispondenza degli impianti alla vigente normativa, nonché dichiarazione di assenza di elementi rilevabili senza ausilio di specifica strumentazione che possano far ritenere come necessarie ulteriori verifiche;
 - b) certificazione di idoneità statico-funzionale dell'edificio in relazione alle attuali condizioni di esercizio dello stesso nel caso siano state apportate modifiche sostanziali rispetto alla configurazione originaria dell'immobile ovvero siano stati prescritti, in sede di redazione del fascicolo, interventi ritenuti necessari al fine del raggiungimento di adeguate condizioni di sicurezza.
2. Nell'impossibilità di immediato rilascio della attestazione di cui alla lettera a) del comma 1, il professionista incaricato propone al proprietario o all'amministratore del condominio, in apposita relazione tecnica, le ulteriori indagini e gli eventuali interventi da predisporre ovvero i provvedimenti da assumere al fine di poter dichiarare, entro i successivi dodici mesi, l'idoneità dell'edificio sotto il profilo sia statico che funzionale o l'adeguamento alla normativa vigente per quanto attiene l'impiantistica.
3. Copia conforme delle certificazioni di cui al comma 1, nonché della relazione di cui al comma 2, sono trasmesse, a cura del proprietario o dell'amministratore del condominio, al competente ufficio comunale entro i successivi sessanta giorni dall'acquisizione.

Requisiti professionali del tecnico incaricato

Il professionista incaricato dello svolgimento delle attività professionali derivanti dalla presente legge deve avere una anzianità di iscrizione nel rispettivo albo professionale non inferiore ad anni dieci e dimostrare di aver acquisito, nel settore di competenza, titoli specialistici ai massimi livelli di qualificazione e di certificazione.

Mauro Melis, 19 gennaio 2017