

Il fascicolo del fabbricato e il condominio. Opinioni contrastanti confronto

Prevenzione rischio sismico. Si ritorna a parlare di fascicolo fabbricato.

37



Avv.to Maurizio Tarantino - Foro di Bari

10/02/2017

Già da tempo si parla di Fascicolo Fabbricato, una sorta di “carta d'identità” dell'immobile da redigere con cadenza massima di dieci anni dal proprietario o amministratore di condominio.

=> [Il fascicolo del fabbricato e il condominio. In attesa di nuovi sviluppi.](#)

Su tale fascicolo dovevano annotarsi tutte le informazioni relative all'edificio di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico (con relativa manutenzione), ambientale (caratteristiche geologiche del terreno sul quale insiste), urbanistico con l'obiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo dello stabile, partendo dalle fasi costruttive (ove possibile) e riportando anche le eventuali modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche.

Il fascicolo, compilato da un tecnico abilitato, sarebbe stato vincolante al rilascio di autorizzazioni o certificazioni relative sia all'intero fabbricato che alle singole parti, oltre che obbligatorio in caso di compravendita o rinnovo di contratti di locazione.

Il fine di tale adempimento era certamente quello di prevedere il comportamento dello stabile in caso di calamità naturali ed intervenire con le adeguate operazioni di messa in sicurezza sulla base dello stato di conservazione e prevedere, inoltre, misure tese a favorirne la manutenzione programmata.

=> [Il fascicolo del fabbricato e il condominio. In attesa di nuovi sviluppi.](#)

A FAVORE	CONTRO
Dal punto di vista Tecnico	Dal punto di vista Amministrativo

Nell'ambito della prevenzione del rischio sismico, **la RPT (Rete Professioni Tecniche** che comprende i Consigli nazionali di architetti, ingegneri, geometri, geologi, chimici, dottori agronomi e dottori forestali, periti industriali, periti agrari, e tecnologici alimentari, in rappresentanza di circa 600 mila professionisti italiani) ha proposto di monitorare i fenomeni naturali attraverso il catasto dei fabbricati, dei boschi, dei suoli e delle aree esondabili.

Armando Zambrano (Presidente del Consiglio Nazionale degli Ingegneri): “la necessità di una conoscenza più precisa dello stato di sicurezza dei fabbricati, anche per poter programmare seriamente modalità e tempi di esecuzione nonché le inevitabili priorità di intervento”;

Giampiero Giovannetti(Presidente del Consiglio Nazionale dei Periti Industriali): “con lo strumento del fascicolo del fabbricato, si potrà in tempi assai rapidi arrivare ad una definizione completa del sistema di certificazione relativo alla sicurezza degli immobili che vada oltre la semplice idea di Fascicolo del fabbricato, associando ad esso una serie di indici di efficienza (degrado, invecchiamento e documentazione)”;

Sergio Molinari (consigliere Cnpi e responsabile del progetto): "Il libretto da solo non basta perché non è sufficiente avere i meri dati, ma è indispensabile procedere ad una loro elaborazione e il nostro fascicolo va proprio in questa direzione: grazie al sistema dell'indice di efficienza riesce a individuare le criticità complessive del patrimonio edilizio sia pubblico che privato, consentendo così di valutare le priorità d'intervento e di messa in sicurezza delle opere”;

Andrea Sisti (Presidente del Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali): “attraverso il catasto dei fabbricati, come il catasto dei boschi, dei suoli e delle aree esondabili

La proposta di Confassociazioni di cancellare dal Jobs Act sul lavoro autonomo gli articoli 5 e 6 sulla devoluzione di funzioni dello Stato alle professioni ordinistiche e sul fascicolo del fabbricato.

Paolo Righi (Presidente Confassociazioni Immobiliare e Presidente Fiaip - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali): “Il tentativo di introdurre tale nuovo adempimento a carico dei proprietari si tradurrebbe in una nuova tassa che deprimerebbe la lentissima ripresa che si sta cominciando ad intravedere nel settore delle compravendite immobiliari. Vi è chi continua purtroppo a proporre il fascicolo del fabbricato come la soluzione salvifica in tema di fenomeni sismici, nonostante in varie sedi, giudiziarie e tecniche, se ne sia dichiarata l'incostituzionalità oltre che l'inutilità ai fini della prevenzione dei dissesti ad opera degli eventi sismici.

Sostenere ulteriori obblighi e nuovi oneri a carico dei professionisti è del tutto ingiustificato, per questo riteniamo pretestuoso l'inserimento, all'interno della disposizione sulla “Rimessione degli atti pubblici alle professioni ordinistiche”, dell'obbligo del fascicolo del fabbricato”.

Giorgio Spaziani Testa (presidente Confedilizia): “il fascicolo del fabbricato, ancora oggi è in contrasto con Confedilizia per gli stessi motivi per i quali i giudici di ogni ordine e grado (Tar, Consiglio di Stato, Corte Costituzionale) lo hanno dichiarato illegittimo e per le stesse ragioni per le quali il Governo aveva opportunamente impugnato dinanzi alla Consulta la precedente legge della Regione Puglia che lo prevedeva (legge poi ritirata). Sul punto, difatti, in una delle tante sentenze in materia (Tar Lazio), si legge che è illegittimo “scaricare' oneri di questo tipo sui soggetti privati che non possiedono la mole dei dati dell'assetto del territorio e devono così acquistarli dal

sarebbe possibile programmare e pianificare gli interventi e monitorare i fenomeni naturali”.

Francesco Peduto (Presidente del Consiglio Nazionale dei Geologi):“spesso la differenza tra ciò che crolla e ciò che resiste è data proprio dalle caratteristiche e dal diverso e disomogeneo comportamento dei terreni di fondazione e dalla loro capacità di non amplificare l'accelerazione sismica, generando i cosiddetti effetti di sito”.

mercato e riversarli ad Amministrazioni già deputate, per missione loro affidata dalla legge, ad acquisire ed elaborare in via autonoma i dati stessi”.

Per meglio dire, a parere del Presidente, il fascicolo del fabbricato è una raccolta di documenti che dovrebbero curare le amministrazioni pubbliche ma che invece si vorrebbe imporre ai singoli proprietari, che allo scopo pagherebbero ingenti somme ai professionisti, i quali - guarda caso - da anni chiedono quest'obbligo.

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, nonostante i contrasti tecnici e le perplessità amministrative, con il Fascicolo si potrebbe avere la consapevolezza dei livelli di rischio e dello stato di conservazione e/o degrado dell'immobile e programmare, di conseguenza, tutti gli interventi di adeguamento e di messa in sicurezza.