

Obbligo di fascicolo del fabbricato, sindacati e professionisti: 'priorità assoluta'

di Alessandra Marra

Proposto anche l'obbligo di una manutenzione programmata degli edifici ogni 20 anni



22/09/2017 – Istituire il Fascicolo di Fabbricato obbligatorio e introdurre, con gradualità, l'obbligatorietà delle manutenzioni programmate e la completa digitalizzazione dei documenti attinenti da mettere a disposizione dei professionisti abilitati.

Questa la proposta ad ampio spettro presentata da **Fillea CGIL** (Federazione italiana lavoratori legno ed affini) e dalle **Associazioni Professionali** (Federperiti Industriali aderente a Confedertecnica, Ana e Cia Archeologi, Geomobilitati, Federazione Nazionale Geometri/Geometri Laureati e Istituto Nazionale

di Architettura) nel corso di un Convegno Nazionale tenuto a Napoli lo scorso 20 settembre.

Fascicolo del fabbricato obbligatorio: priorità assoluta

Per la Fillea e per le Associazioni Professionali quella dell'introduzione del Fascicolo Unico di Fabbricato è una **priorità assoluta** considerando che "l'81% dei comuni italiani è in aree ad alta criticità idrogeologica e quasi il 67% della popolazione risiede in zone a rischio sismico".

Per il sindacato il Fascicolo di Fabbricato dovrebbe contenere la **condizione sismica e strutturale** dell'edificio e dell'unità abitativa secondo una classificazione omogenea a livello nazionale, la **classe energetica** ovvero impianti e consumi, **la classe dell'esposizione al rumore**.

Il fascicolo, inoltre, dovrebbe contenere **una parte generale** (se l'unità abitativa fa parte di un condominio o strutture con più di 4 unità abitative) e una **parte specifica** (per la singola unità).

Il fascicolo, inoltre, dovrà avere **costi contenuti o nulli per i cittadini**, al netto di adeguati oneri per professionisti e per l'archiviazione amministrativa. Le eventuali spese per la certificazione sismica potrebbero essere agevolate fiscalmente, equiparandole a tutte le altre spese fiscalmente agevolate.

Fascicolo del fabbricato e professionisti

Le certificazioni per la redazione de Fascicolo dovrebbero partire da verifiche concrete e tecniche dell'edificio, attraverso l'impiego di **professionisti qualificati** anche con competenze specifiche (pensiamo agli edifici storici e alla necessità di valutazioni anche archeologiche, strutturali, ambientali, paesaggistiche) e di procedure specifiche come carotaggi, verifiche strutturali, diagnostica del sottosuolo.

Queste "carte di identità" dei fabbricati, infatti, andranno distinte a seconda che si tratti di edifici storici e edifici moderni, richiedendo classificazioni, attestazioni e analisi a **professionisti delle diverse specializzazioni**.

Sicurezza edifici: manutenzioni obbligatorie ogni 20 anni

Tra le proposte di medio periodo il sindacato e i professionisti puntano anche a introdurre, con gradualità, **l'obbligatorietà delle manutenzioni programmate**, una sorta di "revisione obbligatoria", e l'adeguamento ordinario **ogni 20 anni**, come accade in altri paesi europei.

In questo modo ogni intervento significativo sullo status energetico, sismico o del rumore, potrà prevedere un **aggiornamento del fascicolo di fabbricato**.

La revisione periodica degli edifici andrebbe preceduta da una **profonda revisione delle norme sul condominio**, sia per quanto riguarda l'introduzione stessa di questo principio, che per quanto riguarda la revisione delle forme di bilancio condominiale che dovrebbe prevedere ogni anno una specifica "riserva" finanziaria, anche minima, per questo scopo, e le eventuali forme alternative di provvista alternativa in caso di difficoltà dei condomini.

Digitalizzazione del fascicolo del fabbricato

Infine, da sindacato ed associazioni la proposta di introdurre alcune innovazioni per la velocizzare del processo: la completa **digitalizzazione degli archivi dei catastali**, da mettere a disposizione dei professionisti abilitati, e la condivisione in rete delle certificazioni energetiche già diffuse.

In questo modo sarebbe possibile definire una **versione elettronica del fascicolo** e rendendone la trasmissione telematica all'ente preposto un **onere del professionista**, e non del cittadino.

© *Riproduzione riservata*