

A) CONTENUTO PROPOSTA FILLEA:

1 - Il Fascicolo (CHIAMATO FASCICOLO UNICO DEL FABBRICATO – F.U.B.) viene considerato “uno strumento importante per avviare un processo di riqualificazione generale del patrimonio immobiliare esistente in Italia, e per la diffusione di una nuova cultura dell’abitare, oltre che per rendere efficaci tutti quei meccanismi premiali (incentivi, cessioni di crediti, ecc.) per la messa in sicurezza e per la sostenibilità del patrimonio edilizio privato.”

2 - La proposta tende quindi a dare al Fascicolo un ruolo centrale e “costitutivo” della attività di riqualificazione edilizia e di rilancio della filiera edilizia, +

3- Ed infatti nel dettaglio si propongono una serie di contenuti per il Fascicolo in particolare per:

1) Classificazione sismica,

2) energetica,

3) esposizione al rumore.

4) il Fascicolo sarà *“una fotografia storico-strutturale dell’immobile. Su questo sarà bene inserire per gli immobili storici e per quelli ricadenti nei centri storici un’asseverazione anche da parte degli archeologi.”*

4 - In dettaglio si ritiene che:

- debba avere costi contenuti o nulli per cittadini,
- sia redatto da vari professionisti specializzati;
- vada diviso tra una parte generale (parti comuni) ed una parte relativa alle singole unità immobiliari (come in pratica il registro unità imm. previsto dall’ultima legge sul condominio);
- sia considerato come uno strumento in progress:
si propone una digitalizzazione dei dati in particolare per le certificazioni sismiche, energetiche ecc, e per quanto riguarda i dati sui lavori di consolidamento strutturale, in particolare per gli edifici storici o in aree di interesse archeologico;
- i dati siano centralizzati da enti pubblici e verificati a campione da enti superiori competenti, con compiti di verifica della rispondenza delle certificazioni con lo stato dei luoghi;
- sia fondamentale il ruolo dell’archeologo nei processi di riqualificazione di immobili in aree archeologiche.
-

5) - E POI SI PROPONE:

A BREVE TERMINE-

- **certificazione sismica obbligatoria** (come in prospettiva il F.U.B.) per gli edifici privati e graduale per edifici pubblici ed edifici di pubblica utilità o grande intensità di utilizzo (...e quindi tutti edifici privati ad uso pubblico come ipermercati, multicinema ecc.);
- **spese per certificazione energetica coperte da detrazione fiscale)**

A MEDIO TERMINE:

- **Introduzione (Collegata al Fascicolo Unico di Fabbricato) dell' obbligatorietà delle manutenzioni programmate da riportare e certificare in esso (secondo il principio della "revisione obbligatoria"**
 - **campagne di sensibilizzazione dei cittadini su queste tematiche**
-

B) OSSERVAZIONI E PROPOSTE PER IL MODELLO “FILLEA” DI FASCICOLO FABBR.:

B.1) OSSERVAZIONI GENERALI:

- La proposta sembra un po' troppo generica, e (anche per la corrispondente “complessità” ed “indefinitezza” del relativo quadro normativo per l'edilizia privata)
- tende a dare al fascicolo del fabbricato un ruolo eccessivamente centrale e risolutivo della necessità di innovazioni fondamentali su tutto il procedimento edilizio della 'riqualificazione edilizia privata'; si osserva nel merito che:

- **occorrerebbe quindi una proposta più diversificata e precisa che riguardi sì il contenuto in dettaglio del Fascicolo del fabbricato, ma anche una serie di regolamentazioni e strumenti a monte ed a valle di questo, una specie di “codice del procedimento dei lavori privati”;**
- questo “codice” dovrebbe integrare l'esistente codice dell'edilizia per unificare le varie normazioni riguardanti l'edilizia privata, sia per la parte procedimentale che per quella tecnico- progettuale, ed infine per quel che riguarda l'appalto ed esecuzione lavori, ed in particolare responsabilità e compiti di committente (in generale amministratore condominio), tecnici ed imprese.
- contestualmente sarebbe però necessario integrare e modificare – per rendere realmente possibile ed efficace l'introduzione del Fascicolo – le leggi esistenti (a partire da codice civile e legge sul condominio) per quanto riguarda gli obblighi per la tutela e sicurezza dei beni immobili da parte dei proprietari; qualsiasi introduzione infatti del fascicolo del fabbricato come strumento obbligatorio, cogente per i proprietari immobiliari, si è infatti negli ultimi 20 anni scontrata con pronunciamenti della magistratura costituzionale ed amministrativa (corte costituzionale, consiglio di stato, TAR), avvenuti a seguito di opposizioni quasi sempre avanzate da organizzazione della proprietà immobiliare.

- **Si rammenti a tale proposito che il “FASCICOLO del FABBRICATO” istituito nel 1999-2002 dal Comune di Roma fu**

infine annullato da una sentenza del Consiglio di Stato del 2006 che così recitava: “...il fascicolo ha come obiettivo la conoscenza dello stato di conservazione dell'intero patrimonio edilizio...il Consiglio ritiene illegittimo imporre ai proprietari oneri aggiuntivi...rilevando altresì l'assenza di presupposti normativi a sostegno dell'iniziativa dell'Amministrazione comunale.”

- **Inoltre si rammenti che la revisione periodica degli edifici (denominato in altri Paesi adeguamento ordinario), proposta dal documento FILLEA in contemporanea all'introduzione del Fascicolo, andrebbe anche questa preceduta da una profonda revisione in particolare della legge sul condominio, sia per quanto riguarda l'introduzione stessa di questo principio, che per quanto riguarda la revisione delle forme di bilancio condominiale,**
- **A proposito della legge sul condominio infine si rammenti che una forma – parziale – di Fascicolo è già prevista dalla ultima legge sul condominio, ed è il “registro delle unità immobiliari”,**

B.2) IN PARTICOLARE SI OSSERVA:

Per quanto riguarda nello specifico il contenuto e forma del Fascicolo, si ritiene innanzitutto che questo deve essere inteso come strumento con due preminenti funzioni:

- **A) La conoscenza dell'immobile quale elemento fondamentale per poi redigere qualsiasi proposta progettuale/gestionale per risolvere i problemi imminenti dell'immobile;**

da questo punto di vista appare evidente che la parte “anagrafica” e di consistenza dell'immobile è assolutamente prioritaria e fondamentale in questo campo di attività, poiché tenderebbe a colmare enormi lacune di conoscenza che attraversano la gestione di gran parte del patrimonio immobiliare,

Ovviamente nella fase di conoscenza vanno previste anche le analisi più specifiche sulla consistenza stessa dei materiali e componenti, nonché quella delle patologie presenti in strutture ed opere di completamento, con verifiche periodiche.

CONTENUTO PARTE PRIMA

A1)- dati generali costitutivi: storico anagrafici, conformativi dimensionali, qualitativi;

E SOPRATTUTTO:

posizione e caratteristiche elementi di collegamento fabbricato – città: accessi, collegamenti sottoservizi, dati soggetti gestori immobile ecc, da comunicare a COMUNE e SOGGETTI PUBBLICI SICUREZZA EMERGENZA MANUTENZIONE URBANA ecc

A2) – dati specifici su consistenza strutturale – energetica/ambientale ecc (class. Sismica, APE AQE ecc

● **CONTENUTO PARTE SECONDA**

- **B) Il planning manutentivo,** cioè la previsione delle attività manutentive in un arco di almeno 10 - 15 anni, con relativa stima di massima del budget; il planning dovrebbe comprendere non solo le attività edilizie vere e proprie che siano ripartibili nel tempo, ma anche tutte quelle attività di controllo della consistenza delle varie parti dell'edificio, oltre a quelle più "routinarie" come i controlli già previsti per norma (impianti elettrici, termici, elevatori ecc.), da riunire quest'ultimi in un vero e proprio libretto di manutenzione.

- **B1** conoscenza e previsione lavori di riparazione urgenti e di manutenzione ord./straordinaria ripartibili nel tempo;
- **B2A** previsione controlli routinari su strutture ed impianti con relative operazioni manutenzione ordinaria
- **B2B** verifica periodica mantenimento caratteristiche costitutive immobile

Questa concezione del Fascicolo è funzionale ad un procedimento edilizio, che dovrebbe costituire il "fondamento" di una attività diffusa di riqualificazione urbana, costituito da queste fasi:

- adozione Fascicolo con redazione anagrafe consistenza immobile,
- definizione lavori immediatamente necessari,
- esecuzione lavori,
- definizione dei lavori rimandabili nel tempo in un arco temporale di almeno 10 anni,
- esecuzione della manutenzione ordinaria/straordinaria programmata e controlli elementi costitutivi immobile (conformazione-strutture – impianti ecc.

Per quanto riguarda invece le modalità di introduzione del Fascicolo, si ribadisce la preliminare necessità di una ridefinizione del quadro normativo "di base" su accennata. In ogni caso sarebbe indispensabile una introduzione preliminare in forma volontaria ed incentivata (e quindi meno soggetta a pericoli di annullamento, legata o meno alla successiva esecuzione di lavori di riqualificazione dell'immobile;

UNA PRIMA PROPOSTA OPERATIVA PER LA DIFFUSIONE DEL FASCICOLO

potrebbe essere quella di realizzare in città densamente popolate (COME NAPOLI) "programmi pilota" di redazione volontaria ed

incentivata del Fascicolo in alcune aree campione; in questi programmi si potrebbe quindi sperimentare come trasmettere all'Amministrazione comunale (in primis) dati fondamentali sul funzionamento degli immobili, quali quelli sui sottoservizi, sugli allacciamenti di acqua, energia, telecomunicazioni, soprattutto per fornire ai mezzi di emergenza, ma anche alla gestione manutentiva ordinaria comunale, le informazioni indispensabili per la sicurezza privata e pubblica.

Sulla base di queste esperienze, di un quadro normativo rinnovato e di una prima diffusione del Fascicolo si potrebbe poi verificare come mettere "in rete" informazioni sulla consistenza e classificazione degli immobili. E soprattutto informazioni utili sul piano scientifico ed operativo desumibili dalle esperienze di riqualificazione di immobili "tipo", per poi farle diventare – una volta verificate ed omologate da enti superiori – patrimonio comune del settore edilizio.

*******SI RAMMENTI A QUESTO PUNTO PROPOSITO IL PATRIMONIO DI CONOSCENZA CHE POTREBBE SCATURIRE DALL'ESAME ANALITICO DEI CIRCA 300 "LIBRETTI DI MANUTENZIONE" REDATTI PER IL PROGETTO SIRENA**

Bernardino Stangherlin

(Associazione Edifici Sicuri)

Napoli 4/4/2017 aggto 19/9/2017

arch. Bernardino stangherlin
direttore soc. SIRENA – Città Storica 2002-2013
presidente Associazione Edifici Sicuri – Napoli
arch.b.stangherlin@libero.it
Via Vito Fornari 4
80121 Napoli
tel/cell 0039 336647056

C) DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sui temi del Fascicolo Fabbricato può essere utile esaminare quanto realizzato a Napoli, in occasione del “Progetto Sirena”, con l’introduzione in forma volontaria ed assistita da contributi del “Libretto di Manutenzione del fabbricato”. Questo esperimento ha portato alla redazione in circa 300 immobili del “Libretto di Manutenzione” (pari a 1/3 dei lavori ultimati, con in molti casi si produzioni interessanti dal punto di vista tecnico (VEDI ALLEGATO 1). Si allega inoltre (ALLEGATO 2) un breve excursus sulle esperienze di fascicolo del fabbricato in Italia dagli anni '90 ad oggi, che riporta le difficoltà operative su accennate.

ALLEGATO 1: “Libretto di Manutenzione del Fabbricato” nel “Progetto Sirena”-Napoli

Il libretto di manutenzione

Ai Condominii che redigono il “Libretto di manutenzione del fabbricato”, strumento istituito con tale progetto, è stato concesso , oltre al contributo base, un ulteriore contributo “premiare” fino a circa € 10.000,00.

Il Libretto di Manutenzione, redatto nel 2002 dal Comune e da Sirena, con l’Università di Napoli, costituisce parte integrante del Programma di recupero delle parti comuni degli edifici di Napoli.

E’ stata introdotta quindi su base volontaria, tra le prime volte in Italia, nell’ambito dell’edilizia privata una attività ad oggi prevista solo nel campo dei lavori pubblici.

Il “Libretto” è costituito da due parti: l’Anagrafe del fabbricato e il Programma di Manutenzione, che include il Manuale e il Planning. La prima parte è stata resa obbligatoria, con l’ultimo bando pubblico, per chi vuole ottenere i contributi a fondo perduto.

Si è voluto così innescare un elemento di conoscenza diffusa del patrimonio edilizio, utile, non solo al condominio, ma anche al Comune per poter assumere i necessari provvedimenti per la sua tutela e/o valorizzazione.

Risultati, vantaggi e criticità del Progetto Sirena

I risultati (2002-2013)

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Area d’intervento: centro storico urbano, centri storici periferici, zone “B di completamento” delle periferie e quartieri degradati, per circa 3.000 ha su un totale di 12.000 del territorio comunale• 1.200 interventi edilizi ammessi a finanziamento dal Comune di Napoli;• 80 € milioni circa l’ importo totale dei contributi pubblici stanziati ed assegnati; l’importo del contributo medio erogato è di € 70.000 circa per edificio;• 44 € milioni l’importo dei contributi erogati per lavori già eseguiti;• 36 milioni di contributi devono essere ancora erogati per lavori già eseguiti o in corso• 250 – 260 € milioni circa l’importo totale degli interventi edilizi attivabili;• 200 € milioni già spesi al 2013, di cui 1/3 finanziati con fondi pubblici e 2/3 con risorse dei cittadini proprietari degli immobili;• 1.200 circa cantieri attivati, di cui: 900 ultimati, soprattutto |
|---|

	nel centro storico; inoltre 300 cantieri iniziati;
• 500	imprese coinvolte nei lavori; i tecnici interessati sono stati circa 1.000, mentre i cittadini decine di migliaia;
• 2.800	sopralluoghi effettuati nei cantieri da Sirena per la verifica della sicurezza dei cantieri;
• 850	circa edifici hanno previsto la redazione del “Libretto di manutenzione”, di cui 300 già redatti

ALLEGATO 2: Note su attuazione Fascicolo del fabbricato in Italia dagli anni '90 ad oggi

1) LEGGI NAZIONALI

A) DETRAZIONE FISCALE:

– dal 1998 ad oggi le varie detrazioni fiscali, in vigore per ogni legge finanziaria, hanno concesso sgravi (dal 35% al 65%) per la riqualificazione edilizia ed energetica, fino agli ultimi provvedimenti dedicati all'adeguamento antisismico nel periodo 1998-2012, su un totale di 550 miliardi di lavori di riqualificazione edilizia residenziale, circa il 20% sono stati incentivati con la detrazione fiscale

B) PROGETTO DI LEGGE PER RENDERE OBBLIGATORIO IL FASCICOLO DEL FABBRICATO (dis. legge 4339/1999), poi bloccato per opposizioni delle associazioni della proprietà edilizia ecc....

C) FONDO PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO (art.11 D.L. 28/4/2009 convertito nella L. 77/2009), dotato di € 800 milioni circa

€ 195,6 milioni per ciascuno degli anni 2012- 13 - 14,

€ 145,1 milioni per l'anno 2015

€ 44 milioni per l'anno 2016, utilizzabili in parte per gli edifici privati .

IL FONDO è gestito dal Dipartimento Protezione Civile e dalle Regioni/Comuni, ed in realtà ha destinato solo una piccola parte di tutta la sua dotazione agli edifici privati, con una politica tesa soprattutto alla tutela degli edifici pubblici ed ai piani comunali per la sicurezza nelle emergenze.

D) NCT: Nuove norme tecniche per le costruzioni (dal 2008) che hanno posto l'esigenza dell'adeguamento / rafforzamento del patrimonio esistente, dettando norme anche molto stringenti, ma nei fatti difficili da attuare per ragioni economiche, logistiche, procedurali
le norme suddividono interventi sul costruito in:

- interventi locali
- miglioramento

- adeguamento antisismico

e hanno introdotto:

il piano di manutenzione delle parti strutturali dell'opera (art 10.1)

E) ALTRE LEGGI NAZIONALI

- **Fascicolo delle caratteristiche dell'opera** (d.lgs. 81/2008, Tutela della salute e della sicurezza **nei luoghi di lavoro**),
- **Certificazione Energetica degli edifici** (d.lgs. 192/2005 e succ.ve, Rendimento energetico nell'edilizia),
- **Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti** (PER LAV. PUBBLICI, già in legge Merloni, poi inserito in d.lgs. 163/2006, Codice dei contratti pubblici)

F) RIFORMA DEL CONDOMINIO (2002-2014):

istituisce il REGISTRO di anagrafe condominiale (INSERITO IN ART. 1130 CODICE CIVILE, SESTO PUNTO):

“.... L'amministratore deve: 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari,..... nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.”

G) UN CENNO ALLE LEGGI DI ALTRI PAESI EUROPEI

- **FRANCIA:** libretti per gestione amm.va, tecnico –manutentiva (obbligo solo per Enti pubblici)
- **GERMANIA:** diario edilizio (obbligo:si)
- **INGHILTERRA:** doc. vari per gestione amm.va, manutentiva, sicurezza (obbligo solo per sicurezza)
- **SPAGNA:** libro controllo qualità materiali ed opera (obbligo:si)

2) LEGGI REGIONALI E LOCALI SUL FASCICOLO DEL FABBRICATO

A) LAZIO LR n. 31 del 19/9/2002 e s.m.i. R.R. n. 6 del 14/4/2005 Applicazione: Edifici pubblici e privati sia esistenti che di nuova costruzione.

Obbligatorietà: DAL TAR annullata (2005) l'obbligatorietà; è lasciata la facoltà ai Comuni di prevederne l'istituzione.

Contenuto: Il fascicolo del fabbricato è riferito al fabbricato e alle sue pertinenze e deve contenere tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica e autorizzativa. La valutazione delle condizioni di sicurezza e staticità dell'edificio è effettuata tenendo conto delle modificazioni e adeguamenti

B) Campania LR n. 27 del 22/10/2002 (in parte dichiarata incostituzionale)

ed Art. 9 LR n. 19 del 28/12/2009 (Piano Casa) e s.m.i. D.P.G.R. n.23 dell'11/2/2010

Applicazione: Edifici pubblici e privati.

Obbligatorietà: L'obbligo sulla istituzione è rinviato ai Comuni.

La legge sul piano casa ha stabilito che ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso deve dotarsi, ai fini dell'efficacia del relativo titolo abilitativo, di un fascicolo del fabbricato

C) PROVVEDIMENTI SIMILI PREVISTI ANCHE DA:

- EMILIA E ROMAGNA
- BASILICATA
- PUGLIA, con esiti simili a quelli su riportati

Nel 2016 introduzione in Calabria.

D) FASCICOLO FABBRICATO COMUNE ROMA:

istituito nel 1999-2002

annullato da sentenza Consiglio di Stato 2006 che così si esprime: *"...il fascicolo ha come obiettivo la conoscenza dello stato di conservazione dell'intero patrimonio edilizio...il Consiglio ritiene illegittimo imporre ai proprietari oneri aggiuntivi ...rilevando altresì l'assenza di presupposti normativi a sostegno dell'iniziativa dell'Amministrazione comunale."*

Redatti fino al 2010 fascicoli per qualche migliaia di edifici .

B2) PROVVEDIMENTI E LEGGI LOCALI

E) LIBRETTO MANUTENZIONE DEL COMUNE DI NAPOLI (NELL' AMBITO DEL PROGETTO SIRENA 2002)

Prevede: oltre alla parte anagrafica, anche le schede di analisi, il planning e le tipologie di intervento da effettuare

Obbligatorio: solo la parte anagrafica per chi aderisce al progetto Sirena; la redazione del planning è facoltativa, ed in ogni caso legata all'attuazione del progetto Sirena

Risultati: su oltre 850 edifici finanziati ed ultimati con SIRENA, circa 300 hanno completato l'iter del libretto di manutenzione, con l'approvazione ed il rilascio del contributo (fino a 10.000 €)

arch. Bernardino stangherlin
direttore soc. SIRENA – Città Storica 2002-2013
presidente Associazione Edifici Sicuri – Napoli
arch.b.stangherlin@libero.it
Via Vito Fornari 4
80121 Napoli
tel/cell 0039 336647056