

FASCICOLO DEL FABBRICATO: OBBLIGO O NECESSITA'?

E' di questi giorni la notizia dell'ennesimo crollo di una palazzina in pieno centro storico a Matera, dove alcuni testimoni hanno riferito di aver notato da qualche giorno alcune crepe sulla facciata. In effetti, ci ritroviamo spesso a commentare eventi di questo tipo che ci fanno riflettere sulla importanza che ha per gli addetti al settore conoscere il modo in cui gli edifici sono costruiti ed in che stato essi si conservano.

Tenuto conto del fatto che il 60% del nostro patrimonio immobile risale a prima degli anni '70 e che invece tutte le norme edilizie –strutturali, impiantistiche e di sicurezza- che riguardano gli edifici, sono entrate in vigore solo dopo, si comprende subito come la conoscenza del fabbricato sia un supporto strategico ed indispensabile per tutti quelli che – a qualunque titolo – devono gestire un immobile e portarlo (o riportarlo) ad un livello di prestazioni funzionali conforme alle norme in vigore.

Se si considera, inoltre, che ben il 90% del nostro patrimonio edilizio è stato realizzato entro i primi anni '80, diventa preminente l'interesse a programmare gli interventi manutentivi sia attraverso interventi correttivi, preventivi e di routine, sia attraverso quelli migliorativi.

Da più parti, allora, in occasione dei crolli, si torna a parlare del *fascicolo del fabbricato* e alcuna dottrina ne sottolinea l'inutilità, in quanto strumento puramente burocratico, privo di quelle analisi approfondite che solo nei casi di reale pericolo (anche se potenziale) sarebbero necessarie per individuare problemi strutturali. Si fa rilevare anche come questo libretto non abbia più senso, soprattutto alla luce della legge di riforma N. 220/2012 che ribadisce nel nostro ordinamento giuridico i principi secondo cui nell'unità di sua proprietà esclusiva il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o che ne pregiudichino la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico e che ne debba dare preventiva notizia all'Amministratore.

La nuova normativa, infatti, specificando che l'Amministratore è un delegato dei condomini e che in tale qualità deve svolgere tutte quelle mansioni necessarie al funzionamento ed alla manutenzione del fabbricato, aumenta i casi di responsabilità da custodia e lo definisce quale soggetto giuridico garante della sicurezza del Condominio; così il novellato art. 1130 c.c. lo obbliga, pena la revoca del suo mandato, a tenere un Registro di anagrafe Condominiale, contenente ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle unità immobiliari, idoneo a

ricostruirne le vicende e le caratteristiche con riferimento non solo alla normativa di sicurezza ma anche, inevitabilmente, a quella energetica.

Si tratta senza dubbio di norme, che danno la possibilità all'Amministratore di venire a conoscenza dello stato, soprattutto sotto il profilo delle condizioni di sicurezza, in cui si trova ciascuna unità immobiliare sita nel fabbricato, senza bisogno di ricorrere ad alcun costoso libretto casa. Questo per i detrattori del fascicolo del fabbricato.

Di contro, c'è chi ritiene che il fascicolo del fabbricato sia uno strumento essenziale per individuare, attraverso una metodologia standard, lo stato di ogni manufatto edilizio dal punto di vista delle caratteristiche statiche, impiantistiche, di sicurezza e di rifinitura, in quanto fornisce precise informazioni sulle alterazioni significative che inevitabilmente vengono apportate nel corso della vita di un immobile e che esso si ponga come guida per una corretta e programmata manutenzione del fabbricato. Tutto ciò consente, in ogni momento e non solo nei casi estremi, all'Amministrazione Pubblica ma anche al privato cittadino, di avere un quadro generale e preciso sullo stato e la qualità dei fabbricati presenti sul territorio attraverso un'articolata e dettagliata elencazione di informazioni tecniche ed amministrative quali: la tipologia strutturale, la descrizione delle finiture, lo stato di manutenzione, gli interventi modificativi, le dotazioni e le caratteristiche impiantistiche, le indicazioni circa gli interventi di manutenzione da effettuare nonché le indicazioni sul corretto uso dell'immobile con riferimento alla sicurezza.

In effetti, basti pensare che chiunque di noi quando acquista un qualsivoglia apparecchio (telefonino, auto, ecc.) alle *istruzioni per l'uso* nonché alle prescrizioni manutentive, ma raramente ci poniamo il problema di come debba essere "usato" un immobile e soprattutto di come debba essere mantenuto nel tempo. Il fascicolo, allora, ha il precipuo compito di aiutare il responsabile del fabbricato a renderlo efficiente e sicuro nonché a programmare tutte quelle operazioni di manutenzione che sistematicamente andrebbero fatte, sulla scorta dei report dei manutentori degli impianti e dei verbali di verifica degli organismi all'uopo designati.

La verità, forse, sta a cavallo delle due dottrine.

E' certamente vero che il fascicolo del fabbricato offre in tempo quasi reale la disponibilità di informazioni tecniche, storiche, legislative ed amministrative di ogni manufatto edilizio, ma è anche vero che, se le informazioni non sono raccolte sin dall'inizio con sistematicità, in occasione di eventi catastrofici e luttuosi esso diventa tanto inutile quanto oneroso.

Si inserisce, a questo punto, nella querelle, la cd. Riforma del Condominio che – come dicevamo – ha introdotto il Registro di Anagrafe Condominiale, ovvero la banca dati dei Condomini e delle unità immobiliari. Si tratta di uno dei nuovi adempimenti posti in capo all'Amministratore, cui devono partecipare attivamente i condomini e che ha lo scopo di fornire un quadro sempre aggiornato della situazione inerente proprietà e sicurezza delle unità immobiliari. Mentre, infatti, il fascicolo del fabbricato può essere inutile in quanto non aggiornato, il combinato disposto dei riformati artt. 1122 e 1130 c.c. impone all'Amministratore del Condominio di tenere e aggiornare le informazioni contenute nel registro e cioè: le generalità dei proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle informazioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'Amministratore in forma scritta entro 60 giorni. Si badi bene, il dovere è posto unicamente in capo all'Amministratore, mentre i condomini sono obbligati a collaborare: su queste due direttrici si sviluppa la creazione e l'aggiornamento dell'attuale Registro.

I due documenti, in effetti, possono e devono integrarsi, in quanto dal Fascicolo del Fabbricato possiamo reperire informazioni strutturali, impiantistiche, architettoniche e catastali, a patto che esso venga compilato e aggiornato da un tecnico, che se ne dichiari responsabile; mentre dal Registro dell'Anagrafe Condominiale reperiamo informazioni circa le generalità dei proprietari, i dati catastali e i dati tecnico-amministrativi.

Alla luce di tale ultima considerazione, allora, il Registro dell'Anagrafe Condominiale deve prendere anche il nome (oltre che i contenuti) del Fascicolo del Fabbricato, e deve avere come obiettivo quello di far pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo delle caratteristiche progettuali, strutturali, impiantistiche e catastali dell'immobile in questione.

Alla compilazione del predetto fascicolo deve provvedere un tecnico abilitato, sulla base della documentazione tecnico - amministrativa - anagrafica fornitagli dal proprietario o dall'Amministratore del Condominio ovvero, se necessario, previo svolgimento di ulteriori indagini e rilievi. L'obbligo della sua tenuta e del suo aggiornamento deve essere posto in capo al proprietario o gestore dell'immobile, che avranno l'obbligo di comunicare al tecnico ogni variazione relativa ad esso.

Infine, deve essere reso obbligatorio non solo per i Condomini ma per tutti gli edifici presenti sul territorio nazionale, affinché chiunque si trovi a gestire un immobile o un patrimonio immobiliare abbia tutti gli strumenti per tutelare, mantenere o riportare l'edificio ad uno stato di buon funzionamento, dotandosi di conoscenze e strutture adeguate ed offrendo servizi di qualità, facendo sistema nei due ambiti del Facility Management e del Property Management, perché solo dalla conoscenza derivano la diminuzione dei costi gestionali e l'aumento del capital gain.