

LA “MAPPA” DEL MANUFATTO EDILIZIO

Nel ventesimo secolo, il numero di funzioni degli apparati di uso comune (telefonini, computer, macchine digitali, ecc.) è arrivato ad un livello tale da richiedere, necessariamente, l'accoppiamento dello strumento ad un manuale d'uso e manutenzione. Tale mezzo, è presente, da sempre, negli apparecchi di tipo meccanico (libretto auto, ecc.). Ebbene, il bene primario degli italiani (recenti statistiche hanno certificato che l'80% degli italiani possiede la casa dove risiede) non presenta a corredo nessuno strumento del genere, nonostante gli adempimenti, in capo ad un manufatto edilizio siano svariati e la complessità degli stessi (strutturale, edilizia e impiantistica) sia di molto aumentata, rispetto a qualche decennio fa. Basti pensare, al numero di impianti presenti (elettrico, riscaldamento, condizionamento, elevazione, TV, cancello carrabile, antintrusione, antincendio, ecc.) e alle innumerevoli modifiche di carattere strutturale e/o edilizio intervenute nel corso degli anni (a volte anche la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e cambiata). Relativamente agli adempimenti documentali, a mero titolo indicativo, ma sicuramente non esaustivo, facciamo un elenco di tutti i documenti di cui deve essere in possesso, per svariati motivi, che gestisce un edificio:

- Certificato di agibilità;
- Certificato di regolare esecuzione degli impianti presenti (sia parti comuni che singole unità immobiliari):
 - Impianto elettrico;
 - Impianto gas;
 - Impianto idrico (adduzione);
 - Impianto cancello carrabile;
 - Impianto TV;
- Attestati di certificazione energetica;
- Regolarità catastale (esatta rappresentazione);
- Certificati di prevenzione incendi (centrali termiche, autorimesse, edifici, ascensori);
- Libretti matricolari impianti ascensori;
- Libretti matricolari caldaie;
- Verbali verifiche periodiche organismi notificati (impianti ascensori, impianti elettrici di messa a terra, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche);
- Documenti relativi alla sicurezza sui luoghi di lavoro (DVR – DUVRI)

Alcuni dei suelencati documenti, sono da allegare all'atto, nel caso di compravendita (pena nullità del trasferimento del bene) delle singole unità immobiliari, facenti parte dello stesso.

Inoltre, bisogna considerare che all'interno degli immobili vivono e/o lavorano le persone, pertanto nel corso del ciclo di vita dell'edificio, avvengono delle mutazioni (sia di carattere edilizio che impiantistico) queste andrebbero annotate all'interno di un documento (mappa) che traccia la vita dello stesso. Non si capisce il motivo per il quale di un'automobile, ad ogni tagliando, vengono riportati sul libretto tutte gli interventi effettuati e per un edificio, molto più costoso e complesso di un'automobile, non resta traccia di quello che viene fatto al suo interno.

La mappa del fabbricato, consentirebbe una gestione più efficiente dei manufatti edilizi, sia dal punto di vista della tenuta di tutta la documentazione tecnico/amministrativa, che manutentiva. Infatti, mentre gli operatori professionali del settore (banche assicurazioni, fondi immobiliari, casse di previdenza, ecc.) si sono dotate, al fine di massimizzare il valore dell'investimento, di strumenti gestionali (software) capaci di gestire l'ambito tecnico/manutentivo, per la proprietà edilizia (condomini, ecc.) non è ancora avvenuto tale salto di qualità. Eppure, i vantaggi, che ne deriverebbero, sia in termini economici che gestionali sarebbero molto elevati. Infatti, per esempio, gli interventi atti a ripristinare le condizioni di ordinaria funzione delle parti edilizie e impiantistiche, potrebbero avvenire in maniera preventiva, consentendo un risparmio economico non di poco conto (intervenendo ex post, i costi lievitano notevolmente). Inoltre, si potrebbero prevenire molti incidenti (distacchi di intonaci dai cornicioni, incendi di locali tecnici, ecc.) che spesso determinano contenziosi, che durano molti anni, con ulteriori oneri economici in capo alla proprietà.

Relativamente al contenuto della mappa del fabbricato,