

Il Fascicolo di Fabbricato... questo "conosciuto"

di
Enrico Rizzo

L'esigenza della nascita del fascicolo del fabbricato viene da lontano e dopo ogni crollo, disastro o collazione di un edificio prende nuovo vigore.

La prima previsione normativa è stata quella della Regione Lazio che con la Legge Regionale n. 31/ 2002 istituiva l'obbligo per tutti gli edifici del Fascicolo di Fabbricato, atto a stabilire ed informare sullo stato "di salute" dell'intero edificio con particolare attenzione allo stato di manutenzione statico del palazzo, sempre nel 2002 arrivava la Campania con la Legge Regionale n. 27 del 22/10/2002, poi la Basilicata con la legge n. 19 del 28/12/2002, l'Emilia Romagna con la legge 15 del 30/7/2013 ed infine la Puglia con la legge 27 del 20/5/2014.

Come si sa parte di queste norme sono state dichiarate incostituzionali e la conseguenza è o la mancata pubblicazione dei regolamenti, o l'abrogazione di alcuni articoli dell'elaborato normativo.

Detto ciò è il caso ora di entrare nel merito per capire cosa dovrebbe essere il Fascicolo di Fabbricato.

È indubbio che fin dall'inizio l'obiettivo che si voleva raggiungere era quello di tentare di impedire catastrofi e perdite di vite umane causate dall'incuria o da difetti progettuali o costruttivi posti alla base dei fenomeni di crollo e collazione di interi stabili. Con le mutate esigenze connaturate ai cambiamenti sociali e giuridici, questo strumento, ha incominciato a prendere sempre più le sembianze di un vero e proprio documento di riconoscimento del fabbricato, che come la carta d'identità delle persone, possa identificare lo stabile fornendo informazioni sia di carattere tecnico-costruttivo, sia regolamentare, sia normativo-urbanistico.

Allo stato dell'arte una cosa abbastanza chiara è che l'obbligatorietà è una modalità che, osteggiata da molti, non si è rilevato l'approccio migliore, anche perché il

Fascicolo di Fabbricato viene visto a volte come un inutile ulteriore balzello economico che graverebbe sulla proprietà immobiliare già ampiamente vessata dal punto di vista delle imposte e tasse. Non è un segreto che ci sia chi veda, nella obbligatorietà del Fascicolo di Fabbricato, una straordinaria occasione di lavoro. Bisogna rilevare come nella discussione, almeno più che trentennale, sul Fascicolo di Fabbricato, il numero delle informazioni che deve contenere si è esteso ad altre notizie oltre che a quelle relative alla regolarità urbanistica del bene immobile e dei lavori successivi alla prima costruzione. Oggi il Fascicolo del Fabbricato dovrà anche contenere tutte le certificazioni dell'impiantistica e delle strutture tecnologiche, a queste si dovrebbero aggiungere quelle relative al risparmio energetico. Si dovrà, pertanto, decidere quali sono le informazioni importanti e cioè le notizie che identificano la struttura, tenendo conto anche nel processo di desmaterializzazione degli archivi e documenti che ha intrapreso e che deve intraprendere la macchina amministrativa dello Stato e dei Comuni. Sarebbe auspicabile che, più che sull'obbligatorietà, si puntasse sulla volontarietà della formazione del Fascicolo di Fabbricato. Si potrebbe, dopo gli interventi della Corte Costituzionale, provare a pensare ad un sistema premiale più che repressivo. Ma come fare tutto ciò rispettando i diritti contrapposti in campo, e cioè quello di non gravare inutilmente sui proprietari immobiliari e quello di dare una risposta al cittadino di fronte alla rovina di uno o più edifici, non è certamente facile.

È chiaro che tutte le leggi che ci obbligano a rispettare criteri tecnici e di sicurezza ci impongono dei comportamenti virtuali con il corrispondente obbligo ad adeguarci. Se il proprietario non si adegua le conseguenze possono essere molto serie e pesanti, sia civilmente che

penalmente, fino ad arrivare, nel caso di vittime umane, all'omicidio colposo per non aver adeguato l'impianto alla normativa di riferimento. Risulta pertanto importante istituire al più presto il Fascicolo di Fabbricato. Alla luce di ciò si potrebbe convenire con le compagnie assicuratrici un premio più basso per gli edifici dotati del Fascicolo di Fabbricato, mutuando dalla disciplina giuridica della circolazione stradale. E così come per le autovetture dotate della cosiddetta scatola nera, collocata all'interno degli autoveicoli, le compagnie di assicurazione potrebbero prevedere un premio più basso per gli edifici dotati del Fascicolo di Fabbricato. Anche i Comuni potrebbero praticare sconti fiscali per quei proprietari che hanno il loro immobile all'interno di edifici condominiali dotati del Fascicolo. Il Fascicolo del Fabbricato potrebbe anche rivelarsi un elemento importante al momento della vendita del singolo immobile. In questo caso non solo fornirebbe importanti informazioni ad un eventuale acquirente, ma renderebbe più serena e trasparente la vendita. Negli ultimi anni, infatti, le vendite immobiliari sono divenute sempre più complesse nel loro iter tecnico-burocratico fino a divenire, in alcuni casi, vere e proprie corse ad ostacoli fra corrispondenze catastali, certificazione di abitabilità o usabilità, certificazione di messa a norma degli impianti, certificazione energetica ecc.

Sempre di più il mercato immobiliare sarà condizionato da dati tecnici che si rifletteranno sulla formazione del prezzo di vendita o di locazione come già avviene con l'indicazione della classe energetica dell'edificio. Gli acquirenti dovranno essere consapevoli e verificare tutta una serie di dati ed informazioni decisive per assumere la decisione di comprare un appartamento ed il Fascicolo di Fabbricato potrà rivelarsi uno strumento fondamentale.