

Il libretto edifici

Il fascicolo del fabbricato, o libretto edifici, dovrebbe contenere la carta di identità di ogni immobile. Si tratta, in sostanza, di un documento che consente di conoscere lo stato di manutenzione degli edifici attraverso tutta la loro vita, andando così a individuare i casi nei quali è necessario intervenire con la messa in sicurezza totale o parziale delle strutture e degli impianti.



Qualche anno fa il Comune di Roma provò ad istituire per gli edifici ad uso residenziale, il libretto di manutenzione, cioè un documento che annotava tutte le manutenzioni sulle parti dell'edificio, impianti e parti edili, in modo da creare una documentazione storica edilizia dell'edificio.

Questa necessità si manifestò nel Comune di Roma, come succede spesso in altri Comuni Italiani, perché su questo territorio sono presenti edifici, tralasciando gli edifici storici e prendendo in esame ad esempio quelli ad uso Residenziale la cui costruzione risulta spesso datata.

In questi casi la memoria storica, cioè la documentazione riguardante la manutenzione eseguita sulle parti dell'edificio, risulta esigua ed a volte inesistente e spesso demandata alla memoria storica di qualche Condomino che risiede nella casa da più tempo degli altri.

Vi è poi da dire che spesso i primi strumenti urbanistici di cui, negli anni, i Comuni Italiani si sono dotati, risalgono alla metà degli anni settanta, mentre la costruzione di molti edifici ancora abitati, risalendo ai primi decenni degli anni 50, risulta preesistente ai primi

Piani Regolatori adottati.

Conseguenza di questo fatto è che molti edifici non risultano conformi o difficilmente adattabili alle normative edilizie vigenti, per particolari proprie caratteristiche morfologiche.

Spesso inoltre, sul territorio Italiano, gli archivi destinati alla conservazione della documentazione che costituiva gli "atti di fabbrica" degli edifici, passarono da un sito all'altro, con il risultato di smarrire una grossa parte della documentazione.

Per altro tipo di documentazione, ad esempio per gli atti riguardanti le strutture degli edifici le competenze riguardanti la conservazione e la verifica della

documentazione vennero trasferite da un ente all'altro, ancora con la triste conseguenza della perdita di parte della documentazione.

Conseguenza di questi fatti è che molta della documentazione edilizia di molti edifici risulta irreperibile o mancante con la naturale conseguenza della perdita di diverse informazioni utili al patrimonio edilizio.

Questa penuria di documentazione, non solo per le parti riguardanti un edificio, ma spesso anche per servizi che sono ubicati sotto il livello del terreno quali quelli fognari, rappresentano sicuramente un costo per la comunità.

Spesso cantieri, anche residenziali, che



Ristrutturare edifici datati spesso richiede ancora maggiore attenzione per quanto concerne gli impianti



Gli edifici meno recenti sono quelli in cui le difficoltà per la modernizzazione degli impianti sono maggiori anche a causa della mancanza del “libretto edifici”

coinvolgono modifiche sui percorsi fognari, sono sedi di scavi eseguiti al buio, senza alcuna documentazione topografica che illustri la natura e la dislocazione delle tubazioni sottotraccia.

Un primo tentativo di costituire una documentazione sulla natura dell'intervento, uso dei dpi e dpc necessari alla manutenzione del manufatto e sulla conservazione della documentazione inerente l'intervento, fu fatto addirittura dal ex Dlgs 494/96 con l'istituzione del fascicolo tecnico, documento la cui necessità ed obbligatorietà, viene sancita anche dal ex dlgs.81/08. (testo unico della sicurezza)

Pur tuttavia il fascicolo tecnico i cui contenuti sono ben definiti dall'allegato XVI del Dlgs 81/08, (capitolo I e II) pur essendo uno strumento prezioso messo a disposizione di tutte le figure tecniche dalla Committenza, rappresenta un documento che essendo dedicato dedicato al singolo intervento rischia di costituire una documentazione poco omogenea e frammentaria a disposizione dei tecnici progettisti e successivamente delle imprese esecutrici.

Il “libretto dell'edificio” ai tempi in cui è stato proposto, rappresentava sicuramente un utile strumento di conoscenza dell'edificio e delle sue parti, ed un valido strumento che avrebbe sicuramente permesso un'ottimizzazione dei tempi e delle risorse necessarie alla manutenzione del fabbricato. Certo i costi di tale documentazione sarebbero ricadute sulla Committenza, che però ne avrebbe giovato sul risparmio futuro in oneri tecnici progettuali almeno per quella parte che riguardava la spesa sulla ricerca dello stato di fatto del manufatto per stabilire poi un percorso progettuale dell'opera.

Occorre quindi, a mio avviso, ritornare senza dubbio al progetto di istituire un documento obbligatorio, seppur sintetico ma dettagliato, che faccia parte della documentazione dell'edificio al pari di un certificato energetico, sulle caratteristiche delle parti di esso. Documento che consenta di individuare ad esempio la situazione documentale dell'edificio, dalla presenza degli Atti di fabbrica all'avvenuto rilascio dell'agibilità, eventuale presenza di un certificato di prevenzione incendi, certificati di confor-

mità degli impianti, presenza di un DUVRI dove serve etc.

Occorre quindi che le nostre Committenze investano su questa risorsa e non la considerino un costo inutile, anzi uno strumento prezioso da cui non si può prescindere per avere una corretta pianificazione e quindi un'economicità nella pianificazione della progettazione degli interventi di manutenzione, oneri sulla sicurezza del lavoro inclusi.0

Altro aspetto poco pubblicizzato ma chiaramente contenuto nella nuova legge, quale strumento di difesa, è la possibilità di chiedere al titolare del trattamento o del sito internet o del social media l'oscuramento, la rimozione o addirittura il blocco di qualsiasi altro dato personale del minore. Istanza che può fare non solamente il genitore, ma addirittura il minore che abbia compiuto il quattordicesimo anno di età. In caso di inerzia, il legislatore introduce un rimedio nella possibilità di rivolgersi