

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

**IL FASCICOLO del FABBRICATO
per la NOSTRA
sicurezza e salute**



18 settembre 2026

Massimo Splendore

IL FASCICOLO del FABBRICATO

Il fascicolo del fabbricato non è
un mero adempimento burocratico,
ma un documento vivo
che accompagna la vita dell'edificio.

E' un indispensabile strumento
di conoscenza dello stabile
e quindi di sicurezza
per i suoi occupanti



dotazione del fabbricato

Il «*fascicolo del fabbricato*»

non è oggi un documento obbligatorio a livello nazionale,
ma alcune regioni hanno intravisto l'utilità di tale «*raccolta*»
disciplinando strumenti analoghi.

Ad esempio il Lazio ha previsto
uno schema articolato di identificazione del fabbricato:
sicurezza statica, sicurezza impiantistica
e sintesi degli accertamenti con piano di gestione.

CON IL FASCICOLO DEL FABBRICATO
si possono raggruppare tutti gli adempimenti
che l'amministratore deve programmare obbligatoriamente

con l'istituzione del fascicolo del fabbricato si fa

- ✓ un PASSO INDIETRO con la ricostruzione della storia tecnica/amministrativa e documentale del fabbricato (*super necessaria*),
- ✓ si inseriscono AL PRESENTE tutti i dati che l'amministratore deve comunque raccogliere ad oggi secondo le scadenze,
- ✓ un GRANDE PASSO AVANTI per la prevenzione

...e adesso vedremo come !

fascicolo del fabbricato

Il Fascicolo del Fabbricato è
la documentazione propedeutica al CIS
ed alla certificazione sismica obbligatoria
ed è necessario
per la messa in sicurezza degli edifici.
parliamo quindi con ordine,
così si risolvono TUTTI i problemi

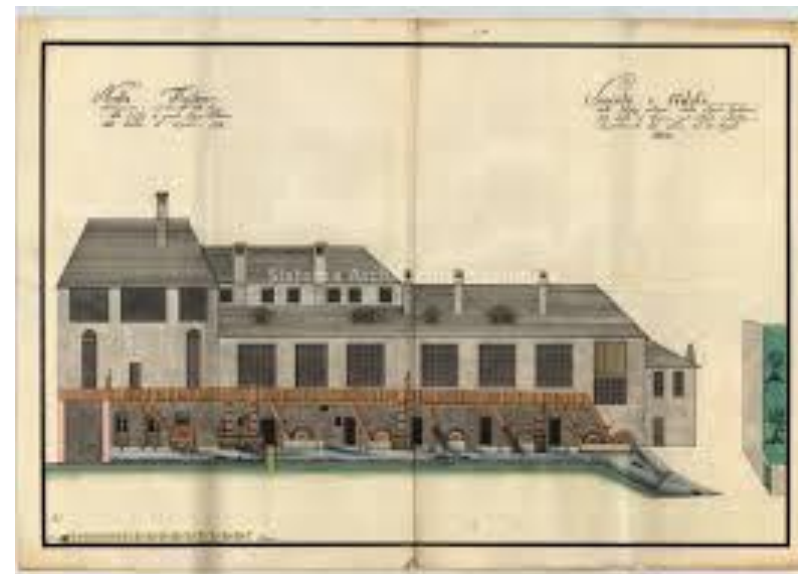
Il fascicolo si compone di 5 sezioni o più:
1[^] identificazione dell'edificio con i dati storici,
urbanistici ...



fascicolo del fabbricato



- a. ubicazione e contesto
- b. anno di costruzione
- c. destinazione
- d. dati catastali
- e. diritti reali e servitù
- f. destinazione urbanistica
- g. classificazione sismica
- h. classificazione acustica
- i. vincoli
- j. consistenze
- k. titoli abilitativi, varianti e sanatorie con relative tavole di progetto ovvero gli atti di fabbrica così come depositati al tempo in comune con tutti i documenti annessi compreso la pratica dei cementi armati
- l. denunce strutture con relative tavole di progetto
- m. autorizzazioni varie –pareri ASL e ARPA – VV.F.
- n. certificato di agibilità**



AGIBILITA' - ABITABILITA'

differenza tra i due termini?
NO!



1^a parte fascicolo del fabbricato⁸

Con l'art. 24 del DPR 380/2001
sono stati ricondotti a unità
i termini agibilità edilizia e abitabilità,
spesso fonte di confusione terminologica

24 (L). *Certificato di agibilità (regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220; 221, comma 2 come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52 comma 1). —*

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento al seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per **il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni**

- Un tempo infatti così si intendeva:
 - l'agibilità edilizia era legata alla disciplina generale relativa alla stabilità e alla sicurezza dell'immobile;
 - l'abitabilità era collegata ai requisiti dell'immobile rispetto alle specifiche di destinazione d'uso

anche il T.A.R. del Lazio
con sentenza n.180 del 12 gennaio 2012
si è espressa in merito:

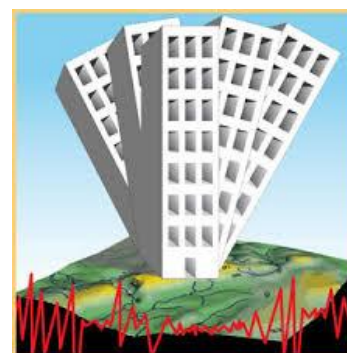


" ... le due espressioni, se pur diversamente utilizzate, erano di fatto omogenee e non richiedevano procedimenti amministrativi diversi."

I Giudici hanno infatti notato che il corredo di documenti e le indagini tecniche preliminari per il rilascio dell'agibilità edilizia o dell'abitabilità non cambiavano anche in presenza di immobili a destinazione differente.



2^ sicurezza statica (anche con riferimento alla interazione tra le strutture portanti ed il suolo ed il sottosuolo)



2^ *parte fascicolo del fabbricato*

a. soggetti intervenuti alla costruzione:

committente, progettista, direttore dei lavori, geologo, strutturista, d.l. strutture, collaudatore opere, collaudatore strutture, certificatore energetico, progettista impianti, d.l. impianti, collaudatore impianti, valutatore clima acustico, coord. in fase di progettazione e coord. in fase di esecuzione, imprese, tecnico di cantiere, capocantiere

b. caratteristiche costruttive generali:

strutture, tamponamenti e murature, infissi, rifiniture pareti, pavimenti e rivestimenti, impermeabilizzazioni e isolamento acustico, coibentazioni, rispondenze requisiti barriere architettoniche L. 13/89, protezione antincendio con compartimentazioni, vie di fuga, impianti rilevazioni, estintori, idranti, sicurezza dei davanzali, dei parapetti, delle scale interne con caratteristiche, dei corrimano, dei vetri infissi, delle vetrate interne

e tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria avvenute successivamente (compreso eventuali modifiche a strutture) nel loro dettaglio.

2^a parte fascicolo del fabbricato

e per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

PRETENDETE

dalle imprese che intervengono o dai professionisti incaricati

la redazione del

FASCICOLO DI MANUTENZIONE

e del

FASCICOLO DELL'OPERA

previsti dal D.Lgs. 81/08

2^a parte fascicolo del fabbricato

**a questo punto si può inserire quanto
previsto dall'art. 1130 c. 6, c.c.**

c. anagrafe condominiale contenente:



le generalità dei singoli 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 condizioni di sicurezza.**

Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministrazione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

riflessione !!!!

...nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.



sono i singoli proprietari che devono
emettere le attestazioni di sicurezza
dei propri immobili?

**il legislatore risolve la questione limitando l'oggetto
dell'anagrafe condominiale** 

2^a parte fascicolo del fabbricato

→ ai dati relativi alle condizioni di sicurezza delle sole
parti comuni di cui all'art. 1117

...il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili; i locali per servizi in comune, quali la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale, gli stenditoi, le centraline di controllo delle energie e delle telecomunicazioni; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, quali gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari e i sistemi di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per le telecomunicazioni e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini...

o, al più, delle parti comuni richiamate dall'art. 1120 e dall'art. 1122 in relazione alle particolari fattispecie ivi contemplate.

Ciò è anche ribadito dal Garante della privacy con circolare del 23 aprile 2014.



e se scoppia una caldaia di riscaldamento autonomo?

e se le opere interne riguardano anche l'immissione di nuovi scarichi per la realizzazione di nuovi bagni?



e se chiudo o APRO varchi in muri portanti e/o di spina?

varianti *significative* alle unità immobiliari

non è previsto dalla norma,



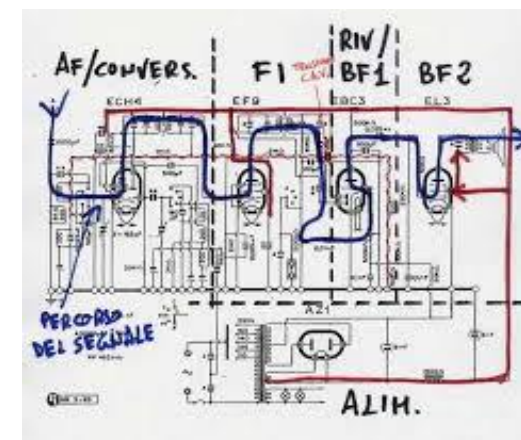
ma in virtù dei dati relativi alla sicurezza
ed alle eventuali variazioni,
si consiglia di chiedere copia dei progetti
delle modifiche interne e agli impianti

2^a parte fascicolo del fabbricato

3^ sicurezza impiantistica

- ✓ sistema fognario (chiare e nere),
- ✓ sollevamento, elettropompe,
- ✓ impianto elettrico, illuminazione in genere, terra,
- ✓ *impianto ascensore,
- ✓ impianto idrico-sanitario e adduzione acqua,
- ✓ impianto antincendio,
- ✓ **riscaldamento, gas, condizionamento, ventilazione, evacuazione fumi
- ✓ impianti radiotelevisivi, antenne, videosorveglianza,
- ✓ porte automatiche, cancelli elettrici, barriere,
- ✓ linea vita,
- ✓ fotovoltaico, pannelli solari *e tutto quanto è da intendere impianto o macchina*

***Per quanto riguarda l'ascensore,**
o impianto di sollevamento in
genere, il DM 37/08 art 1 comma
2 lettera f, fa riferimento alle linee
di alimentazione ad esso collegate



Per l'ascensore in senso stretto
si applica il DPR 162/99 e s.m.i.

piccola parentesi ... solo per ricordare

In tutti gli edifici,
qualunque sia la destinazione d'uso,
devono essere rispettate le direttive della DM 37/08
in materia di
attività di installazione degli impianti
all'interno degli edifici

****Per quanto riguarda il riscaldamento:**

art.11 DPR 412/93

istituzione del

«terzo responsabile»

società esterna che espleta gli obblighi
alla corretta gestione dell'impianto

sollevando così l'amministratore dagli oneri delle responsabilità civili e penali relative alla gestione dell'impianto.

3^a parte fascicolo del fabbricato

Il contratto sottoscritto con il terzo responsabile riporta normalmente nell'art. *obblighi del committente* un testo simile al seguente:

L'Amministratore trasferisce, in copia, al terzo responsabile tutta la documentazione tecnico-amministrativa da cui risulti che l'impianto termico può essere messo in funzione nel rispetto della vigente normativa:

- S.C.I.A. o C.P.I.
- Libretto di omologazione INAIL della centrale termica
- certificazione o autodichiarazione sull'inesistenza di amianto sui componenti
- Dichiarazioni di Conformità degli impianti di pertinenza della C.T. (elettrico, gas, canna fumaria, riscaldamento)
- Impegno a consentire eventuali adeguamenti alle disposizioni di legge ed alle normative tecniche richiamate

di fatto l'Amministratore

« pur credendo di avere delegato ogni responsabilità ad un terzo, sono assolutamente in una posizione di rischio dal punto di vista civile e penale, qualora accadono infortuni se la centrale termica non è totalmente rispondente alla normativa vigente »

Il terzo responsabile tende a non richiedere l'adeguamento della C.T. all'atto della sottoscrizione del contratto, in quanto, se così facesse, risulterebbe commercialmente non competitivo

Di fatto si sottolinea che:

***il primo responsabile di una C.T.
non sono né i condòmini,
né il terzo responsabile,
bensì l'Amministratore***

L'AMMINISTRATORE DEVE PREOCCUPARSI
CHE L'IMPIANTO SIA DOTATO DI:



3^a parte fascicolo del fabbricato

- 1) Prevenzione incendi in corso di validità
- 2) Dichiarazioni di Conformità
- 3) Progetto
 - a) impianti gas
 - b) canne fumarie singole
 - c) canne fumarie collettive o ramificate
 - d) impianti termici individuali
 - e) sostituzione generatore di calore
 - f) impianti di climatizzazione estiva
- 4) Libretto matricolare INAIL (diverso dal libretto di centrale sul quale vengono riportati i controlli e le verifiche)

riflessione

le statistiche denunciano
l'assenza della pratica INAIL
per la maggior parte delle C.T. (D.M. 01/12/75)

è anche previsto che gli impianti denunciati all'INAIL siano soggetti a
verifica quinquennale da parte dell'ARPA
sullo stato di efficienza dei dispositivi di sicurezza, protezione e controllo

- **il libretto matricolare INAIL** è obbligatorio
per tutti gli impianti con
potenzialità globale al focolare
superiore a 30.000 kcal/h = 35kW
- **le verifiche periodiche ARPA** sono obbligatorie
in edifici condominiali con obbligo di amministratore con
potenzialità globale al focolare
superiore a 100.000 kcal/h = 116kW

ogni impianto deve essere accompagnato dalla:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
oltre gli allegati
e le certificazioni con modalità di montaggio
dei materiali "sostanziali" usati

Impianto elettrico e impianto di messa a terra

DPR 22 ottobre 2001 n.462

Amministratori «datori di lavoro»

Art. 84 D.lgs. 81/08

Installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche

Art. 17 D.lgs. 81/08

*Valutazione di tutti i rischi e quindi elaborazione del D.V.R. (art. 28)
facendo riferimento alla procedura di calcolo CEI EN 62305-2 e CEI 81-10V1
(autoprotezione): $R < RT =$ struttura autoprotetta
 $R > RT =$ struttura non autoprotetta*



impianto elettrico e impianto di messa a terra

ai sensi del DPR 462/2001 art. 2 comma 2

i dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche

relativi alle strutture rientranti

negli artt. 38 e 39 del DPR 547/55

sono soggetti all'obbligo di denuncia

- ✓ camini industriali
- ✓ strutture metalliche degli edifici ed opere provvisionali,
recipienti e apparecchi metallici di notevoli dimensioni e situati all'aperto
- ✓ tutti gli edifici e impianti relativi ad aziende e lavorazioni che sono soggette
al CPI



impianto elettrico e impianto di messa a terra

Impianto di messa a terra

unico per tutto il condominio e deve comprendere
TUTTI i collegamenti equipotenziali

Nel caso di presenza di attività professionali e/o commerciali
ogni datore di lavoro ha **l'obbligo** di fare
la verifica dell'impianto di terra relativo alla propria attività

impianto elettrico e impianto di messa a terra

DENUNCIA e COMUNICAZIONI

l'installatore **DEVE** emettere le

'certificazioni e dichiarazioni di conformità'
D.M. 37/08

e l'amministratore entro 30 gg. deve comunicare la messa in esercizio dell'impianto ed inoltrare tutte le certificazioni e dichiarazioni di conformità a

INAIL – ASL – ARPA

e così pure eventuali modifiche o cessazioni

3^a parte fascicolo del fabbricato

impianto elettrico e impianto di messa a terra

VERIFICHE PERIODICHE

Artt. 4 e 5 del DPR 462/2001

l'amministratore DEVE effettuare regolari manutenzioni
e verifiche periodiche

ogni 5 anni e nei casi di maggior rischio ogni 2 anni

impianto elettrico e impianto di messa a terra

VERIFICHE STRAORDINARIE

- Esito negativo della visita periodica
- Modifica sostanziale dell'impianto (circolare ISPELS 24/10/1994 n.12988)

3^a parte fascicolo del fabbricato

impianto elettrico e impianto di messa a terra

Se l'impianto non è mai stato denunciato o sono irreperibili le comunicazioni e le dichiarazioni di conformità

l'amministratore DEVE provvedere ex-novo

richiedendo ad un tecnico abilitato
di certificare con dichiarazione di rispondenza
e provvedere a tutte le incombenze di Legge.

impianto elettrico e impianto di messa a terra

Amministratori «**non** datori di lavoro»

NON CAMBIA NULLA !!!

avvalorato anche dalla nota 25/2/2005 prot. N.10723
dirigenza ministero delle attività produttive

3^a *parte fascicolo del fabbricato*

impianto gas

Come tutti gli impianti seguono la disciplina
del D.M. 37/08.

In sintesi l'impianto deve essere dotato di :

- *progetto e schema impianto,*
- *certificazioni dei materiali usati,*
- *dichiarazione di conformità,*
- *certificato camerale dell'installatore.*



impianto gas

In breve:

le tubazioni devono essere ben riconoscibili e a vista, tuttavia è consentito, per brevi tratti, attraversamenti, ma la tubazione deve essere intubata, ventilata e segnalata.



I contatori devono essere all'esterno e ben visibili ai controllori dell'azienda.

impianto gas

dal 15 ottobre 2014

è obbligatoria

la verifica di tenuta dell'impianto del gas
come previsto dalla UNI 11137.2012



Impianto idrico, addolcitore, autoclave

Come tutti gli impianti segue la disciplina del D.M. 37/08.
In sintesi l'impianto deve essere dotato di :

- *progetto e schema impianto,*
- *certificazioni dei materiali usati,*
- *dichiarazione di conformità,*
- *certificato camerale dell'installatore.*

Impianto idrico, addolcitore, autoclave

Un cattivo ***stato di manutenzione in tutte le sue parti*** è un pericolo per tutto il condominio

- sia in relazione alla struttura dell'edificio
- che in relazione alla salubrità delle acque.

Quindi l'amministratore

- **oltre ad essere responsabile** in tema di sicurezza dell'impianto
- **è anche responsabile** che le acque destinate all'uso umano siano salubri.

Impianto idrico, addolcitore, autoclave

- D.lgs. 31/2001 (attuazione della direttiva 98/83/CE qualità delle acque all'uso umano GU n.52 del 3/3/2001), mod. dal D.lgs. 27/2002 disciplina la ***qualità delle acque destinate al consumo umano***.
- Il decreto stabilisce che i ***requisiti di qualità*** devono ***sussistere al punto d'uso***.



Impianto idrico, addolcitore, autoclave

***L'amministratore
è il custode dei beni condominiali,
della cui conservazione
e degli effetti che gli stessi possono produrre
è responsabile*** (art. 2051 c.c.)



Impianto fognario e di sollevamento

Come tutti gli impianti segue la disciplina del D.M. 37/08.
In sintesi l'impianto deve essere dotato di :

- *progetto e schema impianto,*
- *certificazioni dei materiali usati,*
- *dichiarazione di conformità,*
- *certificato camerale dell'installatore.*

Impianto fognario e di sollevamento

ancora:

vale sempre la disciplina della conservazione delle cose comuni
e degli effetti che queste possono produrre,
per le quali

***l'amministratore è responsabile
in quanto custode dei beni condominiali*** (art. 2051 c.c.)

Impianto fognario e di sollevamento

- Tubazioni verticali
- Rete orizzontale
- Fossa biologica o pozzo sifone «Firenze»
- Pozzo di sollevamento
- Pompa di sollevamento



(ODORI e RUMORI)



Impianto antincendio

Per tutti gli edifici è **obbligatorio** che
le norme antincendio siano **SEMPRE** rispettate!

Le attività soggette
sono le 80 dell'elenco di cui
allegato I del D.P.R. n.151 del 1 agosto 2011



Impianto antincendio

Le attività che normalmente rientrano
nella competenza dell'amministratore:
ai punti

- 73: complessi edilizi ad uso terziario o industriale
- 74: Impianti per la produzione di calore
- 75: Autorimesse pubbliche e private
- 77: Edifici destinati ad uso civile



Impianto antincendio

Il D.P.R. n.151 del 1 agosto 2011
ha sostituito
il C.P.I. con la nuova **S.C.I.A.**
(Segnalazione Certificata Inizio Attività)
nelle categorie di attività A – B

mentre per la categoria di attività C rimane il C.P.I.

Impianto antincendio

Le categorie A – B – C
non sono altro che le distinzioni di ognuna delle 80 attività in relazione:

- *alla dimensione dell'impresa*
- *al settore di attività*
- *alla esistenza di specifiche regole tecniche*
- *alle esigenze di tutela della pubblica incolumità*

Impianto antincendio

La differenza:

il rilascio del C.P.I. **era** (*per tutte e 3 le categorie*) ed
è (*per la categoria C*)
demandato unicamente al Comando dei VV.F.



Impianto antincendio

Con la S.C.I.A. la responsabilità
è demandata, solo per le categorie A e B,
al professionista abilitato.

Ciò non toglie la possibilità dei controlli da parte dei VV.F.
a campione o su richiesta.

Impianto antincendio

come si procede:

si presenta al Comando istanza corredata
di tutta la documentazione mediante
Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.

Il Comando verifica la completezza formale
e ne rilascia ricevuta

Impianto antincendio

Il Comando esamina i progetti ed
entro 30 gg.
può richiedere documentazione integrativa
ed entro i successivi 60 gg.
si pronuncia sulla conformità.

Impianto antincendio

- per le attività di categoria A e B:

il Comando effettua controlli attraverso visite tecniche

.....

Il Comando a richiesta dell'interessato, in caso di esito positivo, rilascia copia del verbale di visita.

Impianto antincendio

- per le attività di categoria C:

il Comando effettua controlli attraverso visite tecniche

.....

Il Comando a richiesta dell'interessato, in caso di esito positivo, rilascia il Certificato di Prevenzione Incendi.

Impianto antincendio

Rinnovo periodico di conformità antincendio

La richiesta di **rinnovo** periodico deve essere richiesto **con cadenza quinquennale** inviando al Comando una dichiarazione attestante l'assenza di variazioni alle condizioni antincendio

Il Comando rilascia ricevuta di presentazione

Impianto antincendio

per le attività di cui al n° 77 (**edifici ad uso civile**)
la cadenza della richiesta del **rinnovo**
è elevata a **10 anni**,
sempre che non siano avvenute modifiche.



Impianto antincendio

L'amministratore ha ***l'obbligo***
di presentare la S.C.I.A. e richiedere il rilascio della ricevuta o
del Certificato Prevenzione Incendi

- ***deve provvedere*** al suo rinnovo
- ***deve mantenere*** in perfetta efficienza le attività
senza modificare gli impianti rispetto al progetto
approvato dai VV.F. o, in caso contrario, ***ripetere*** la procedura
seguendo le procedure del D.P.R. 151/11 e/o le guide dei VV.F. locali



impianto antincendio

nell'ottica della "semplificazione" è stato attivato
il codice di prevenzione incendi modificando
tutta la normativa prescrittiva precedente
in normativa prestazionale
alla quale il tecnico incaricato si deve attenere



•4^



- ✓ eventuali provvedimenti conseguenti,
- ✓ eventuale piano di gestione del fabbricato



4^ parte fascicolo del fabbricato

5^ indici di efficienza

INDICE DI EFFICIENZA DEL FABBRICATO

EFFICIENZA TECNICA

INDICE DI DURATA

D+

D-

durata teorica
ed effettiva
(ISO 15686)

INDICE DELLE ANOMALIE

A

patologie edilizie
componente per
componente

EFFICIENZA DOCUMENTALE

qualità e quantità
dei documenti

a questo punto si può parlare seriamente di :

CIS

Certificato di Idoneità Statica

la cui provenienza risale già:

- al 1971 con la legge 1086
- dalle NTC del 2008
- dal regolamento edilizio di Milano del 2014
- fino alle linee guida del novembre 2016

Il Regolamento Edilizio del Comune di Milano pubblicato in data 26 novembre 2014 ha disposto che:

- entro 5 anni dall'entrata in vigore dello stesso, tutti i fabbricati esistenti ultimati da più di 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo non in possesso di certificato di collaudo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione;
- entro 10 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiore a 50 anni o che raggiungeranno i 50 anni in questo periodo, dovranno essere sottoposti a tale verifica e certificazione.

a tale verifica saranno soggetti anche gli edifici interessati da interventi, per almeno la metà della loro superficie, da cambio di destinazione d'uso, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

Il CIS è quindi un Certificato di natura molto complessa
con **l'acquisizione e l'elaborazione**
di una grande quantità di informazioni e dati
sul NOSTRO PATRIMONIO rasentando quasi la **PERFEZIONE**



e... i COSTI ?



Costi del fascicolo del fabbricato

per **ridurre l'impatto economico** si può prevedere di procedere
per tappe e **fasi operative**:

FASE A	recupero documentale e rilievi edificio	1^e 2^ parte
FASE B	recupero documentale e rilievi impianti	3^ parte
FASE C	valutazione strutturale	4^ parte
FASE D	calcolo degli indici di efficienza	5^ parte
FASE E	Certificato Idoneità Statica	6^ parte

oltre al delicato e fondamentale tema
della **sicurezza e prevenzione**

con bisogna assolutamente sottovalutare
una serie di risparmi
seppur a lungo termine:

Costi del fascicolo del fabbricato

1. **meno costi** per perizie e valutazioni necessarie per la compravendita o la stipula di un mutuo: tutte le certificazioni sono aggiornate;
2. **meno costi** per la stipula dei contratti assicurativi: questi sono commisurati all'effettivo stato di conservazione dell'immobile;

3. **meno onorari** per il professionista: il tecnico specializzato che deve effettuare qualsiasi intervento ha già a disposizione le documentazioni relative alle analisi, indagini, e rilievi propedeutici a qualsiasi progetto;
4. **meno costi** per le consulenze sui dati per le denunce fiscali e connesse: il fascicolo contiene già la situazione aggiornata

è sicuramente da considerare più il
valore primario e incommensurabile
della **tutela di vite umane**

non ci sarà mai risparmio più efficace di quello di aver introdotto
nel tempo una **CULTURA DELLA MANUTENZIONE SISTEMATICA E**
PROGRAMMATA

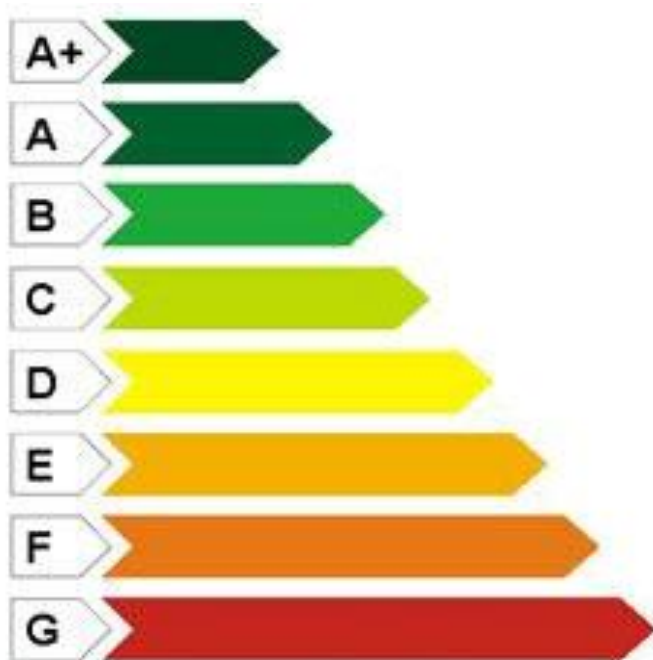
che garantisca

MAGGIORE SICUREZZA e SALVAGUARDIA DI VITE UMANE

**Il fascicolo del fabbricato
deve essere implementato
con le normative sulla
classificazione del rischio sismico delle costruzioni
in particolare al DM 58 del 28 febbraio 2017 e s.m.i.**

le zone di rischio sismico con
OPCM 3274 del 2003
(Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri)
sono state aggiornate nel 2015
Milano = zona 3
calcolo della classe di rischio del fabbricato

calcolo della classe di rischio del fabbricato



se si eseguono i
lavori di messa in sicurezza
accesso al «**sismabonus**»

Il Fasciolo del Fabbricato è stato criticato per la possibile onerosità per i proprietari e le amministrazioni e (addirittura) per le perdite di valore che potrebbero coinvolgere l'immobile schedato, così [scrisse l'ing. Mecatti nel lontano 2012.](#)

**Ma non è più oneroso essere costretti
a ricercare le informazioni
solo in uno stato di emergenza?**

grazie per l'attenzione