



## COMUNICATO INFORMATIVO

Spettabile Impresa/Committente

Desideriamo portare alla Vostra conoscenza, quanto il Governo Italiano ipotizza di realizzare in merito al cosiddetto "Fascicolo del Fabbricato". Per una maggior chiarezza in merito, si riporta al termine della presente, il testo integrale della proposta di testo unificato per i disegni di legge nn. 721, 371, 861 e 1093, (che sono sfociati nella delibera del consiglio comunale di Roma 166/99, nella Legge Regionale 31/2002 per la Regione Lazio, e nel disegno di legge 4339 bis).

Lo Studio Tecnico Associato Luccarini, opera da anni nel settore edile e recentemente si è adoperato allo sviluppo di un modello informatico di fascicolo del fabbricato, che presenta delle interessanti applicazioni di proposta commerciale immobiliare, tali da rendere appetibile alla impresa e alla agenzia immobiliare l'impiego di tale prodotto.

Il prodotto che proponiamo oltre ovviamente ad adempiere ai punti richiesti dal d.d.l. 4339 bis, che ricordiamo sono:

- Informazioni di tipo identificativo;
- Planimetrie dell'immobile e delle singole unità immobiliari;
- Schemi progettuali;
- Tipologia delle strutture delle fondazioni e strutturali di elevazione;
- Rispondenza a norma degli elementi impiantistici;
- Caratteristiche Geologiche e del sottosuolo;
- Storiografia degli interventi manutentivi e strutturali interessanti il fabbricato, nonché degli adeguamenti introdotti;
- Segnalazioni di eventuali fenomeni di dissesto;
- Caratteristiche agronomo forestali d'area su cui insiste il fabbricato.

Si desidera inoltre ricordare che nell'ipotesi di approvazione del d.d.l., la produzione del fascicolo del fabbricato, debitamente aggiornato è presupposto del rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale relative all'intero fabbricato od a singole parti dello stesso. Al momento della stipula o del rinnovo di contratti di locazione nonché in caso di alienazione del fabbricato o di singole unità immobiliari è resa, da parte del proprietario e dell'amministratore del condominio, apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente legge.

Ad oggi l'obbligatorietà di stesura del Fascicolo del Fabbricato, è limitata ai Comuni che ne hanno recepito i contenuti, nondimeno, noi ravvisiamo a quanto sopra riportato, l'occasione di mettere a disposizione delle imprese costruttrici o delle agenzie immobiliari, la possibilità di rendere visibile/disponibile, al potenziale acquirente, anche preliminarmente alla realizzazione dell'opera finita, una serie di informazioni (vedi contenuti del Fascicolo del Fabbricato), e soprattutto la possibilità di "vedere", come sarà, od è, il bene che questi si appresta ad acquisire, con gli evidenti risvolti di marketing o di immagine prevedibili.

I vantaggi che si presentano possono essere di seguito brevemente riassunti:

- Possibilità di mostrare al cliente il fabbricato, completo di piante, sezioni, prospetti, rendering, animazioni virtuali dei locali e ogni altro elemento grafico utile in un unico disco ottico;
- Possibilità di mettere a disposizione del cliente, tutti gli schemi del fabbricato, (elettrico, idraulico, fognario, etc.), rendendo agevole in futuro la loro manutenzione/gestione;
- Possibilità di rendere disponibili, (e stampabili), tutti i documenti che corredano il fabbricato, come per es.: relazione tecnica, relazione geologica, dichiarazioni degli impiantisti, certificati rilasciati dal costruttore, visure catastali, contratto di vendita, autorizzazioni dell'amministrazione, fascicolo di manutenzione, etc.;
- Possibilità di trasferire sul proprio sito aziendale internet, il fascicolo, promovendone la vendita o pubblicizzando il proprio lavoro;
- Possibilità di duplicare il fascicolo, per renderlo fruibile a più potenziali clienti, dando così loro la possibilità di vedere anche presso i propri terminali il fabbricato;
- Possibilità di pubblicizzare la propria impresa, lasciando i riferimenti aziendali nel fascicolo, in modo che se consegnato al cliente, anche a distanza di anni, questi abbia tutti gli elementi della ditta/azienda costruttrice o dell'agenzia immobiliare;
- Possibilità di utilizzare tale strumento come "Fascicolo del Fabbricato", nella eventualità che il d.d.l. divenga attuativo, facendosi trovare già "preparati";



- Possibilità di disporre di un archivio ove si possano avere su di un unico supporto ottico tutti i dati riguardanti il fabbricato, agevolando le ricerche e la consultazione, nonché la stampa di ogni elemento in esso contenuto.

Per conseguire tali obiettivi affianchiamo le imprese nella produzione del fascicolo, attraverso la collaborazione dei Vostri responsabili aziendali con i nostri tecnici, in modo da realizzare un prodotto che sia il più possibile soddisfacente ai Vostri requisiti.

Qualora avessimo sollevato il Vostro interesse i nostri tecnici saranno lieti di rispondere gratuitamente ad ogni Vostra richiesta di chiarimento e a farvi visionare il nostro demo.

Per avere un nostro preventivo gratuito di dettaglio senza impegno, od anche solo per saperne di più, potete inviare una richiesta in tal senso all'indirizzo di posta elettronica [info@staluccarini.com](mailto:info@staluccarini.com), oppure chiamando in orario d'ufficio al numero **0574 69 50 35**, in alternativa potete inviare un fax al numero **178 602 7680**.

**Venite a visitarci sul nostro sito [www.staluccarini.com](http://www.staluccarini.com)**

Vi ringraziamo per la Vostra cortese attenzione e gradiate i nostri più sinceri saluti.

#### *Proposta di testo unificato per i disegni di legge nn. 721, 371, 861 e 1093*

##### *Art. 1 Ricognizione patrimonio edilizio e fascicolo di fabbricato*

*1. Tutti gli edifici pubblici e privati ricadenti nel territorio nazionale, qualunque ne sia la destinazione funzionale, devono essere analizzati perché vengano accertate le loro condizioni di sicurezza. A tal fine, entro cinque anni dalla entrata in vigore della presente legge, per gli edifici esistenti, e, prima della certificazione di abitabilità o agibilità, per i nuovi edifici, deve essere costituito il fascicolo di fabbricato. Esso viene redatto e aggiornato con cadenza non superiore a dieci anni a cura del proprietario o, per il condominio, dell'amministratore, avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio di tecnici.*

*2. Nel fascicolo sono annotate le informazioni di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico e geologico relative al fabbricato. Il fascicolo deve essere trasmesso in copia al Comune; la sua produzione è presupposto per la esecuzione di ulteriori interventi edilizi sul fabbricato e per il rilascio di certificazioni od autorizzazioni comunali. Al momento della stipula o del rinnovo di contratti di locazione, nonché in caso di alienazione del fabbricato o di singole unità immobiliari, è resa, da parte del proprietario o dell'amministratore del condominio, apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente legge, pena la nullità degli atti.*

##### *Art. 2 Compilazione del fascicolo e requisiti professionali del tecnico*

*1. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con proprio decreto, stabilisce lo schema tipo, i contenuti e le modalità di redazione e di aggiornamento del fascicolo.*

*2. Per la compilazione del fascicolo del fabbricato può essere incaricato un tecnico abilitato sulla base della documentazione tecnico-amministrativa fornita dal proprietario o dall'amministratore del condominio, o acquisita presso uffici pubblici e previa eventuali rilievi ed accertamenti anche specialistici. In tale occasione il tecnico formula un giudizio sintetico relativamente allo stato dell'immobile ed al suo eventuale degrado ed espone, in apposita relazione, gli eventuali interventi da predisporre ai fini della messa in sicurezza dell'edificio soprattutto sotto il profilo statico.*

*3. Il tecnico incaricato deve essere abilitato alla progettazione del tipo di fabbricato per il quale è richiesto l'accertamento ed avere un'anzianità di iscrizione, nel rispettivo albo professionale, non inferiore a dieci anni.*

##### *Art. 3 Agevolazioni ed assicurazione*

*1. In considerazione delle particolari finalità sociali della presente legge, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della stessa, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti promuove una convenzione nazionale con le società di assicurazioni e con le associazioni della proprietà edilizia per la definizione di premi assicurativi agevolati per i fabbricati dotati di fascicolo di sicurezza.*

*2. Per le spese di redazione del fascicolo del fabbricato e di esecuzione delle opere necessarie per il mantenimento in condizioni di sicurezza dell'edificio, è concessa al proprietario o ai condomini l'agevolazione fiscale di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni nonché la possibilità di applicare l'aliquota IVA del 10 per cento.*

*3. Altre agevolazioni in relazione all'ICI e/o contributi vari possono essere previsti dai comuni.*

##### *Art. 4 Copertura finanziaria*

*1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, determinato in 10 milioni di euro per l'anno 2002 ed in 50 milioni di euro per gli anni 2003 e 2004, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2002-2004, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente "Fondo speciale" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2002.*