



Al Sindaco, All'Assessore al Patrimonio
Al Direttore/Segretario Generale, Al Ragioniere Capo
Al Responsabile del Patrimonio

IL FASCICOLO DEL FABBRICATO

6 luglio 2009
Pag. 1/1

Il patrimonio è una grande opportunità per l'ente se gestito con attenzione.

I recenti fatti di cronaca hanno messo in evidenza la necessità che tutti gli operatori abbiano un'attenzione migliore, rispetto al passato, sulla storia dell'immobile e sullo stato manutentivo dello stesso.

Questo imperativo oltre che tecnico assume un valore fortemente morale per chi opera nelle autonomie locali. Diviene pertanto essenziale riprendere la cultura del **FASCICOLO DI FABBRICATO**, ossia la storia tecnica, amministrativa, gestionale di ogni singolo immobile.

Si tratta di una sorta di "cartella clinica" o di "fascicolo di fabbricato" degli immobili che consente di conoscere e/o documentare la reale situazione urbanistica, fiscale, giuridica, catastale, igienico edilizia, impiantistica e prestazionale di ogni unità immobiliare.

Altra importante finalità di questo documento, che chiameremo "libretto immobiliare", è la valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso la documentazione del livello della qualità abitativa degli immobili, costituita non solo e non tanto dalla loro conformità a norme e regolamenti, quanto piuttosto al grado di soddisfacimento delle esigenze di benessere, fruibilità, sicurezza, igiene, salute ed economia d'esercizio degli utenti, siano essi proprietari o inquilini.

Lega Servizi Patrimoniali che da sempre ha avuto una visione integrata (tecnica, amministrativa, gestionale) della gestione del patrimonio delle autonomie locali, Vi propone il seguente progetto articolato in tre moduli:

- a) amministrativo fiscale
- b) descrittivo - oggettuale ed esigenziale - prestazionale
- c) normativa.

La prima parte descrive la situazione proprietaria e catastale, i consumi registrati e gli interventi manutentivi effettuati e si conclude con un giudizio sintetico di qualità da formulare sulla base del peso attribuito nella specifica realtà locale ai diversi parametri di qualità individuati dal tecnico nella seconda parte.

La seconda parte riporta il titolo richiesto per l'intervento edilizio in esame e per quelli eventualmente già effettuati, la conformità degli stessi ai titoli rilasciati e alle norme vigenti e illustra in sintesi e in dettaglio la tipologia edilizia della singola unità immobiliare e delle relative pertinenze, nonché la struttura di ogni componente edili ed impiantistica. Viene quindi analizzato il livello di conformità dei singoli sub-sistemi alle normative di settore e documentato il livello delle effettive prestazioni raggiunte dall'alloggio e dai suoi accessori rispetto alle esigenze previste dal protocollo di qualità predefinito sul piano spaziale e ambientale: tale verifica si basa prevalentemente su misure certificate da specifici dossier tecnici di prova. Le misurazioni forniscono per ogni esigenza i valori raggiunti dal prodotto edilizio finito in termini di prestazioni da confrontare con i valori normali per ricavarne un giudizio complessivo di qualità.

La terza parte, costituita da due appendici, contiene le norme di riferimento per la valutazione della qualità spaziale e ambientale degli alloggi e delle relative pertinenze.

Per assistenza e consulenza o per informazioni, si prega di contattare il nostro ufficio operativo

Lega Servizi Patrimoniali tel. 051 524834 e-mail: info@autonomielocali.it
o inviare via fax il coupon allegato al n. 051 5283224.

Ente		Prov.	
Ufficio	Fax	Tel.	E-mail
Signor		Qualifica	
sono interessato a ricevere maggiori informazioni relativamente a: _____			

Lega Servizi Patrimoniali srl – la Società operativa delle Autonomie Locali

40122 BOLOGNA (BO) – Via Delle Lame, 58

tel. 051 524834 - Fax 051 5283224 - e-mail: info@autonomielocali.it - www.autonomielocali.it