



Italia casa sicura

**Il fascicolo di fabbricato per la prevenzione e la
sicurezza integrata**

**Nota di sintesi predisposta in occasione del Convegno del 21
settembre presso il Politecnico di Milano**

Settembre 2016

Indice

1. Premessa	3
2. Lo “stato di rischio” del nostro patrimonio abitativo	4
3. Il fascicolo di fabbricato: la proposta da cui partire	12
4. Allegati statistici.....	17

1. Premessa

Il presente testo contiene una breve nota di sintesi elaborata dal Centro Studi Opificium - CNPI in occasione del Convegno “Italia, Casa Sicura”, promosso assieme al Politecnico di Milano. Il Convegno ha l’obiettivo di riportare al centro del dibattito l’importanza di uno strumento come il Fascicolo di Fabbricato, per accrescere l’orientamento alla prevenzione ed alla sicurezza delle abitazioni in cui viviamo.

La proposta da tempo portata all’attenzione dell’opinione pubblica e delle Istituzioni, nasce dalla considerazione di come il nostro patrimonio abitativo manchi di qualsiasi forma di informazione che ne consenta di conoscere l’effettiva consistenza volumetrica, lo stato di conservazione dei materiali e dei singoli interventi effettuati. Questo significa che attualmente è impossibile monitorare e mettere in relazione le modifiche che nel tempo hanno stravolto il sistema strutturale, le stesse causa di crolli e disastri.

Per questo, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati ritiene che **sia importante intervenire con l’introduzione in via obbligatoria del Fascicolo del fabbricato per prevenire i rischi e per attuare di conseguenza una puntuale operazione di messa in sicurezza degli immobili.**

A partire da un breve quadro di analisi riferito alle caratteristiche degli edifici italiani, al loro stato di salute e di sicurezza, il testo che segue presenta gli aspetti qualificanti della proposta presentata dal CNPI.

2.Lo “stato di rischio” del nostro patrimonio abitativo

2.1. Le abitazioni in cui viviamo: più di 3 milioni di famiglie denunciano danni strutturali

Il recente terremoto che ha colpito le località del Centro Italia ha riaperto i riflettori sul basso livello di sicurezza in cui versa gran parte del nostro patrimonio abitativo e sull'esigenza di introdurre strumenti, quali il Fascicolo di Fabbricato, finalizzati a favorirne la messa in sicurezza e a promuovere un maggiore orientamento alla prevenzione. Fuori da una logica emergenziale, occorre infatti ricordare come le abitazioni in cui vivono gli italiani, oltre ad essere molto “anziane”, sono per una quota importante in cattive condizioni e presentano spesso e volentieri danni strutturali che possono mettere a rischio l'incolumità di chi le abita.

Secondo l'Istat 3 milioni e 248 mila famiglie vivono in abitazioni con strutture danneggiate al proprio interno, come tetti, pavimenti, muri o finestre. Un numero elevato, pari al 13,2% del totale delle famiglie, che passa dal 15,7% del Sud e 14,2% delle isole (con punte in regioni come Calabria e Sardegna dove il valore sfiora il 20%) all'11,3% del Nord Ovest, dove al contrario il valore appare più contenuto (**tab. 1**).

Diverse sono le ragioni che determinano tale situazione, prime fra tutti la bassa propensione ad interventi di tipo manutentivo, che penalizza maggiormente le regioni del Sud, ma anche l'elevata longevità del nostro patrimonio abitativo.

Proprio in occasione del recente terremoto che ha colpito diverse località del Centro Italia, si è tornato a riflettere sugli effetti che quest'ultimo fattore produce in termini di sicurezza e di prevenzione delle nostre abitazioni. La vetustà degli immobili costituisce infatti un elemento importante che, pur non implicando automaticamente un cattivo stato di conservazione delle strutture, ne denota una maggiore esposizione ad alcune tipologie di rischio – quelle sismiche su tutte – derivanti in primis dalla specificità delle tecniche costruttive adottate.

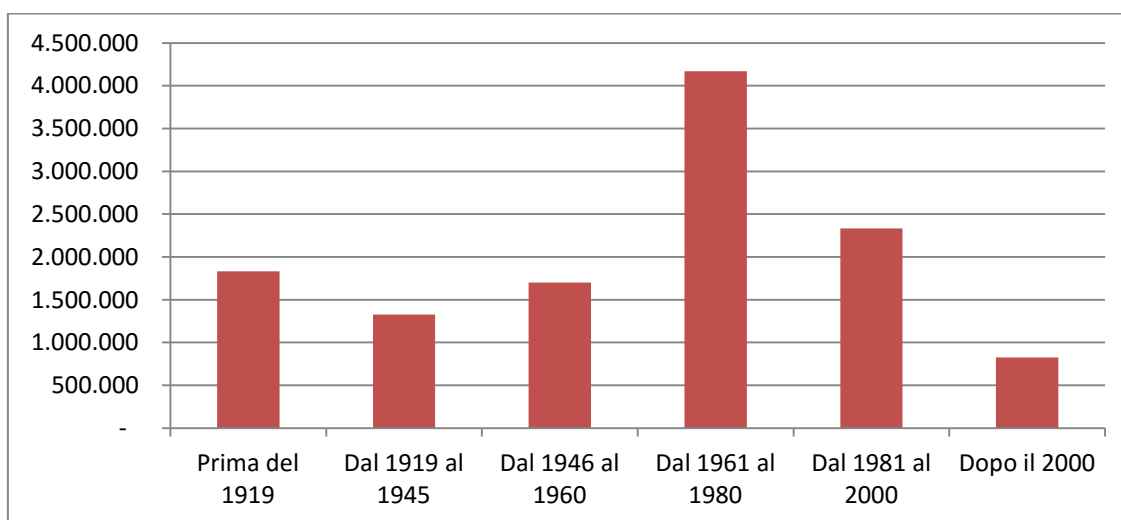
Tab. 1 – Famiglie che vivono in abitazioni con strutture danneggiate (val. ass. e val.%)

	Val. ass.	Val. %
Nord-ovest	782.860	11,3
Piemonte	214.870	11,0
Valle d'Aosta	6.709	11,3
Liguria	97.803	12,9
Lombardia	465.593	11,2
Nord-est	639.081	13,1
Trentino Alto Adige / Südtirol	43.980	10,3
Veneto	292.088	14,7
Friuli-Venezia Giulia	62.992	11,5
Emilia-Romagna	239.592	12,5
Centro	624.297	12,7
Toscana	180.478	11,5
Umbria	43.713	11,9
Marche	121.824	19,5
Lazio	277.804	11,8
Sud	824.131	15,7
Abruzzo	85.944	16,4
Molise	11.917	9,3
Campania	290.520	14,1
Puglia	259.156	16,9
Basilicata	24.860	10,8
Calabria	151.503	19,6
Isole	374.930	14,2
Sicilia	243.484	12,4
Sardegna	131.295	19,4
Italia	3.248.753	13,2

Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

I dati del Censimento 2011 ci ricordano che **il 74,1% degli edifici residenziali è stato costruito prima del 1980 e circa un quarto (25,9%) prima della seconda guerra mondiale**. Se si considera che la normativa antisismica è entrata in vigore solo nel 1974 e che anche gli edifici costruiti a partire da tale data, pur in regola da un punto di vista formale, rischiano di non essere conformi alla normativa attuale, date le evoluzioni che questa ha subito nel tempo, risulta evidente il livello di esposizione a rischio sismico del sistema abitativo italiano (**fig. 1 e tab.2**).

Fig. 1 - Edifici residenziale per epoca di costruzione, 2011 (val. ass)



Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

Tab. 2 - Edifici residenziale per epoca di costruzione e regione, 2011 (val.%)

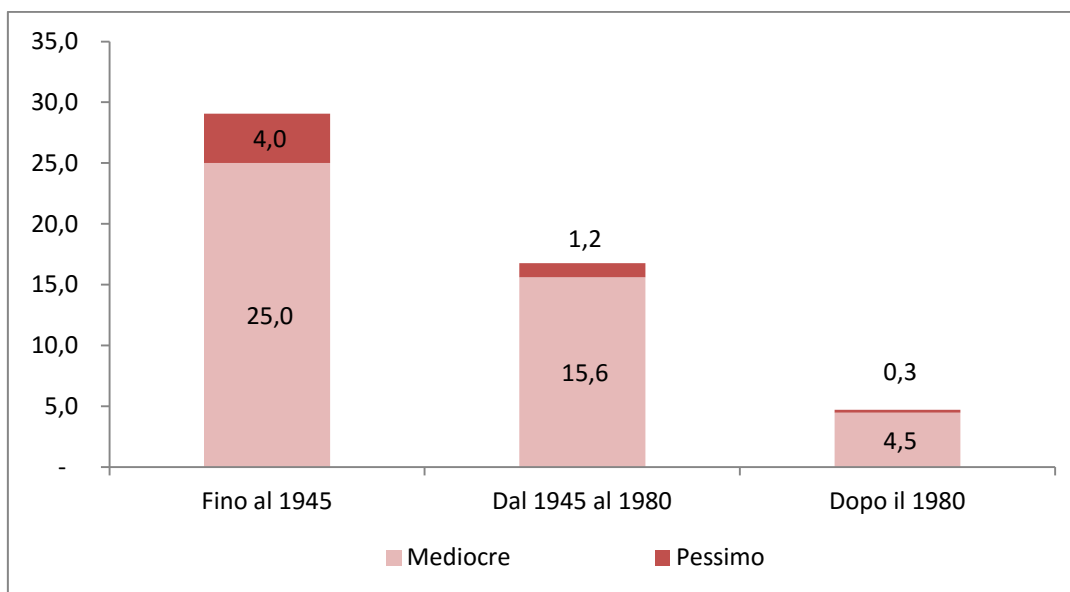
	Prima del 1945	dal 1946 al 1980	Dopo il 1980	Totale
Nord-ovest	33,5	44,1	22,4	100,0
Piemonte	44,9	37,7	17,4	100,0
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	28,3	42,5	29,2	100,0
Liguria	46,4	40,3	13,3	100,0
Lombardia	24,0	48,9	27,1	100,0
Nord-est	23,3	50,2	26,5	100,0
Trentino Alto Adige / Südtirol	33,4	36,7	29,9	100,0
Veneto	19,5	52,2	28,2	100,0
Friuli-Venezia Giulia	25,1	49,0	25,9	100,0
Emilia-Romagna	24,9	51,4	23,7	100,0
Centro	29,0	47,1	23,9	100,0
Toscana	39,0	42,9	18,1	100,0
Umbria	30,1	43,6	26,4	100,0
Marche	30,7	47,2	22,1	100,0
Lazio	18,9	51,7	29,4	100,0
Sud	24,3	48,3	27,4	100,0
Abruzzo	29,9	47,2	23,0	100,0
Molise	46,4	35,4	18,2	100,0
Campania	20,8	47,5	31,6	100,0
Puglia	20,9	51,6	27,5	100,0
Basilicata	28,7	43,2	28,1	100,0
Calabria	26,4	48,6	25,0	100,0
Isole	17,9	52,3	29,8	100,0
Sicilia	18,9	53,9	27,2	100,0
Sardegna	15,1	47,8	37,0	100,0
Italia	25,9	48,2	25,9	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

Centro e Nord Ovest sono le aree dove gli edifici residenziali risultano più anziani (rispettivamente il 76,1% e 77,6% degli stessi è stato costruito prima del 1980), con punte come la Liguria (86,7%), il Piemonte (82,6%) e la Toscana (81,9%) dove la percentuale delle abitazioni costruite prima del 1980 supera l'80%.

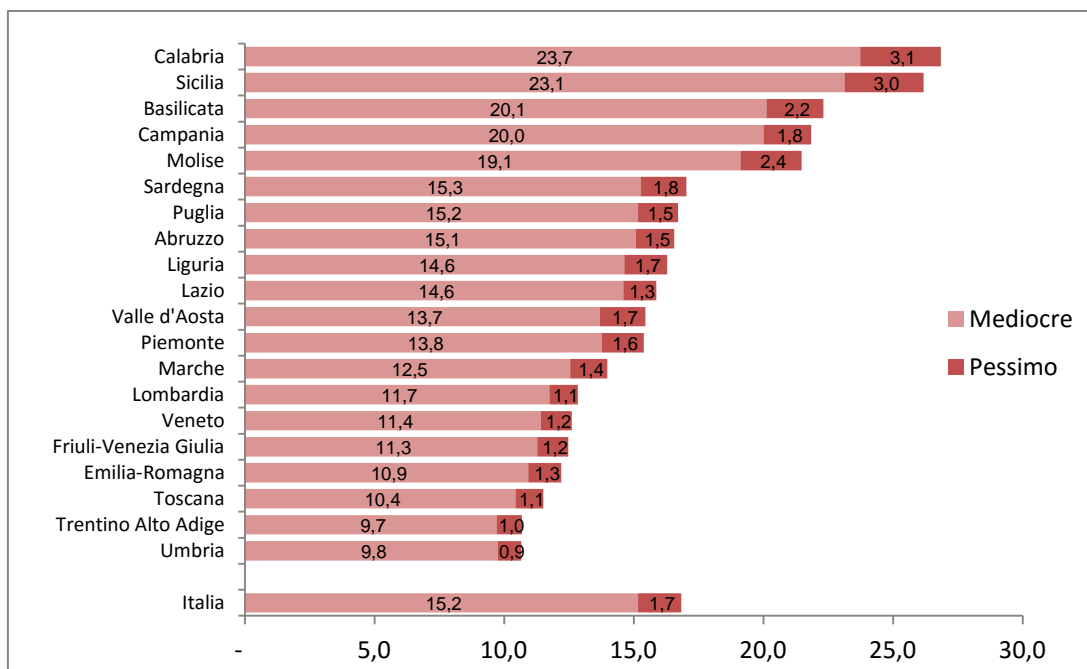
L'elevata anzianità si ripercuote anche sullo stato di conservazione complessivo del sistema edilizio. Stando sempre ai risultati del recente censimento, **più di 2 milioni di edifici residenziali, vale a dire il 16,9% del totale, si trovano in uno stato di mediocre (15,2%) o pessima (1,7%) conservazione.** Una condizione questa che caratterizza soprattutto le abitazioni più antiche, dove peraltro gli interventi manutentivi risultano più invasivi ed onerosi. Tra le abitazioni costruite prima del 1946, infatti, sono il 29% quelle in pessime o mediocri condizioni. Particolarmente penalizzate sono le aree delle Sud Italia, molte delle quali a rischio sismico, dove la quota di edifici risulta in peggiori condizioni: 20,7% al Sud e 23,8% nelle isole. Sicilia (26,1%) e Calabria (26,8%) sono le regioni più in ritardo (**figg. 2 e 3**).

Fig. 2 - Edifici residenziale in mediocre e pessimo stato di conservazione, sul totale, per epoca di costruzione, 2011 (val.%)



Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

Fig. 3 - Edifici residenziale in mediocre e pessimo stato di conservazione, sul totale, per regione, 2011 (val.%)



Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

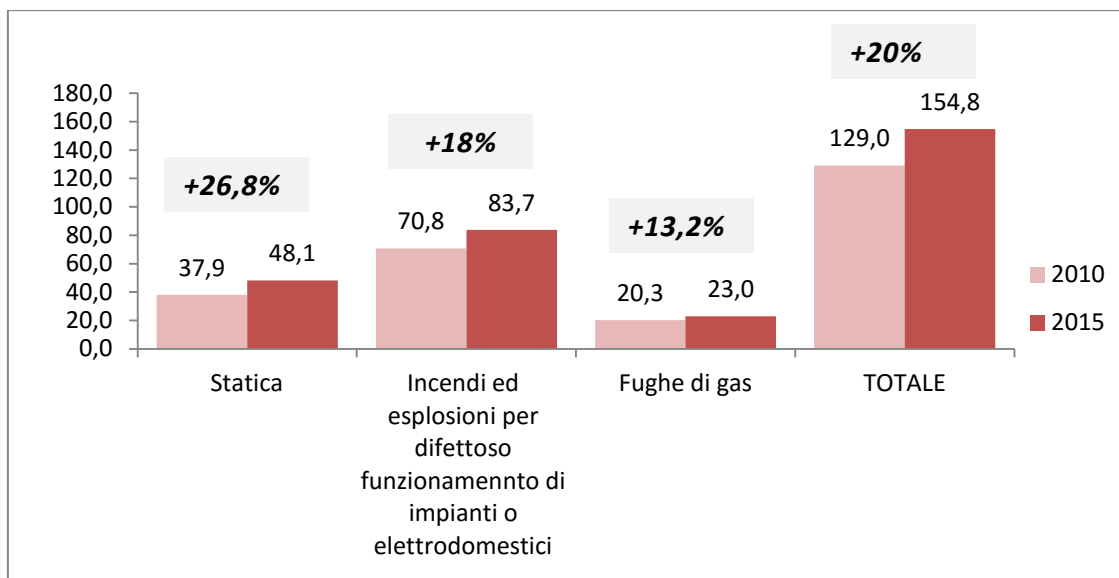
2.2. Aumentano i rischi connessi alla statica e all'impiantistica delle abitazioni

I problemi strutturali del nostro patrimonio abitativo emergono in tutta evidenza in presenza di gravi eventi ambientali – dai terremoti alle alluvioni – ma ancora si trascura l'entità dei danni provocati quotidianamente dalle cattive condizioni degli immobili e dei loro impianti, sia di natura residenziale che pubblica.

Stando all'ultimo rapporto dei Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, **nel corso del 2015 sono stati realizzati più di 150 mila interventi di soccorso negli edifici**, per problemi di statica (dissesto di elementi costruttivi, come crolli o cedimenti, per un totale di 48 mila interventi circa), da fughe di gas (23 mila) e da incendi ed esplosioni prodotti da cattive condizioni degli impianti o dei macchinari presenti nelle abitazioni (quasi 84 mila) (**fig. 4**).

Rispetto al 2010, quando gli interventi di soccorso erano stati 129 mila, si è registrato un incremento del 20% che ha riguardato soprattutto i problemi di statica (+26,8% tra 2010 e 2015) e, a seguire, incendi ed esplosioni (18,2%) e fughe di gas (13,2%).

Fig. 4 - Interventi di soccorso dei Vigili del fuoco, per problemi di statica, fughe di gas, incendi ed esplosioni per difettoso funzionamento di impianti o elettrodomestici, 2010-2015 (val. ass. in migliaia e var.%) (*)



(*) I dati riferiti ad “incendi ed esplosioni” sono stati calcolati considerando esclusivamente i fenomeni attribuibili alle seguenti cause: camino e canna fumaria, cause elettriche, elettrodomestici, guasti impianti produzione di calore, surriscaldamento motori e macchine, funzionamento difettoso di impianti.

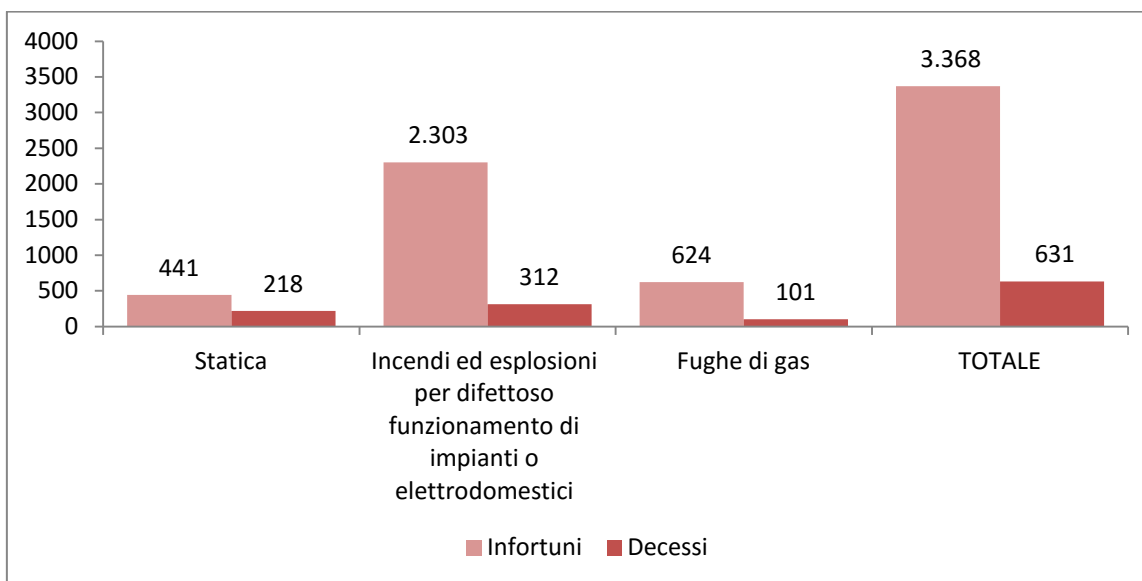
Fonte: elaborazione e stime Centro Studi CNPI-Opificium su dati Corpo dei Vigili del Fuoco

Negli ultimi cinque anni, **le persone infortunate a causa di crolli o cedimenti strutturali, fughe di gas, o incendi ed esplosioni da cause elettriche o cattivo funzionamento di impianti, rilevate a seguito di interventi dei vigili del fuoco, sono state 3.368 mentre i morti 631.** Un numero elevato, simile a quello prodotto dagli ultimi tre terremoti (l’Aquila, Emilia Romagna e Centro Italia hanno avuto 634 morti) (fig. 6).

Cresce peraltro rispetto al passato il numero complessivo degli infortunati, passati da 630 del 2010 a 752 del 2015 (+19,4%), a causa soprattutto degli incendi e delle esplosioni verificatesi all’interno degli edifici, mentre si riduce la gravità degli incidenti, con una contrazione del numero dei morti, passati da 162 del 2010 a 131 del 2015 (tab. 3).

Si tratta di dati che risultano peraltro del tutto parziali, fotografando solo la parte più visibile ed “emersa” di un fenomeno infortunistico che resta ancora largamente sommerso e tutto da indagare, ma che bene rendono l’idea di quanto rilevanti possano essere gli effetti di una cattiva o assente prevenzione.

Fig. 5 – Infortuni e decessi di civili rilevati negli ultimi 5 anni (2010-2015) nel corso degli interventi di soccorso dei Vigili del fuoco, per problemi di statica, fughe di gas, incendi ed esplosioni per difettoso funzionamento di impianti o elettrodomestici, 2010-2015 (val. ass. e var.%) (*)



(*) I dati riferiti ad “incendi ed esplosioni” sono stati calcolati considerando esclusivamente i fenomeni attribuibili alle seguenti cause: camino e canna fumaria, cause elettriche, elettrodomestici, guasti impianti produzione di calore, surriscaldamento motori e macchine, funzionamento difettoso di impianti.

Fonte: elaborazione e stime Centro Studi CNPI-Opificio su dati Corpo dei Vigili del Fuoco

Tab. 3 – Infortuni e decessi di civili rilevati nel corso degli interventi di soccorso dei Vigili del fuoco, per problemi di statica, fughe di gas, incendi ed esplosioni per difettoso funzionamento di impianti o elettrodomestici, 2010 e 2015 (val. ass. e var.%) (*)

	Infortunati			Deceduti		
	2010	2015	Var. %	2010	2015	Var. %
Statica	72	108	50,0	61	26	-57,4
Incendi ed esplosioni per difettoso funzionamento di impianti o elettrodomestici (*)	456	466	2,2	74	78	5,4
Fughe di gas	102	178	74,5	27	27	0,0
TOTALE	630	752	19,4	162	131	-19,1

(*) I dati riferiti ad “incendi ed esplosioni” sono stati calcolati considerando esclusivamente i fenomeni attribuibili alle seguenti cause: camino e canna fumaria, cause elettriche, elettrodomestici, guasti impianti produzione di calore, surriscaldamento motori e macchine, funzionamento difettoso di impianti.

Fonte: elaborazione e stime Centro Studi CNPI-Opificio su dati Corpo dei Vigili del Fuoco

2.3. La sicurezza degli impianti elettrici: un cantiere ancora aperto

Tra le fonti principali di rischiosità vi sono gli impianti, dal cui stato di manutenzione e invecchiamento dipende fortemente la sicurezza delle nostre abitazioni. Un recente rapporto Censis realizzato per il CNPI, sulla sicurezza degli impianti elettrici, evidenziava come nel 2011 il 37,3% delle abitazioni italiane, vale a dire circa 8 milioni di unità abitative, avevano un impianto elettrico **non a norma**. Tale dato saliva al 38,9% tra le abitazioni costruite prima del 1991, mentre scendeva al 23,2% tra quelle costruite successivamente.

Tra gli impianti a norma “solo” nel **54,1%** dei casi esiste un **certificato di conformità dell'impianto** (si stima siano 7 milioni 500 mila gli impianti certificati). La messa a norma dell'impianto da sé sola non basta a garantire la sicurezza dello stesso, se non si accompagna ad interventi di manutenzione e verifica. Si consideri infatti che **ben il 30% degli impianti a norma ha ormai più di 20 anni** e, ancora, che in circa il 6% delle abitazioni con impianto a norma si registrano frequenti cortocircuiti.

Gli italiani risultano particolarmente **distratti sul fronte della manutenzione**. Solo il 34,6% (ma tra quanti hanno l'impianto a norma la percentuale sale al 39,7%) degli inquilini di case in cui è presente il salvavita, ne controlla regolarmente il funzionamento. A questa percentuale si aggiunge un 18,2% che lo fa, ma raramente. Di contro, il 47,1% non lo fa mai, perché non sa come fare (12,1%), non gli è mai venuto in mente di farlo (20,6%) o addirittura non sa che il salvavita deve essere controllato (14,4%).

Si stima che ogni anno si registrino in Italia più di **241 mila incidenti da cause elettriche**. Di questi, il **66% (160 mila circa) produce conseguenze**, sulle persone, sull'abitazione o sugli oggetti ed impianti interessati dall'incidente. In particolare, nel 17,3% dei casi si registrano danni alle persone (lievi nel 14,6%, seri, con intervento del medico o ricovero nel 2,7%); nel 38,8% dei casi, vi sono danni ad oggetti (apparecchiature elettriche, elettrodomestici, lampade, ecc) presenti in casa, e nel 17,1% si riscontrano danni all'abitazione stessa.

Guardando alla natura dell'incidente, se nella gran parte dei casi (56,5%) si è trattato di scosse elettriche alle persone, nel 9,1% vi è stato invece un incendio o principio di incendio prodotto da cause elettriche, mentre nel 25% danni derivanti da interruzione di corrente.

Malgrado le cause di incidentalità domestica derivante da agente elettrico possano essere molteplici (comportamenti scorretti, cattivo funzionamento dell'impianto, ecc) nelle abitazioni con impianti non a norma si registra una frequenza di incidenti quasi doppia rispetto a quella che si registra nelle abitazioni con impianti a norma, segno di come la sicurezza degli impianti rappresenti un fattore estremamente nel determinare il maggiore o minore rischio di incidentalità nelle abitazioni.

3. Il fascicolo di fabbricato: la proposta da cui partire

3.1. Il contenuto

Il Fascicolo del fabbricato è un documento tecnico nel quale sono contenute tutte le informazioni relative allo stato di agibilità e di sicurezza di un immobile, sotto il profilo della stabilità, dell'impiantistica, della manutenzione. L'obiettivo è quello di avere un quadro conoscitivo completo per conoscere lo stato di fatto di un immobile, ma anche i precedenti interventi.

Questo documento, quindi, serve ad individuare l'unità immobiliare, a verificarne la legittimità edilizia-urbanistica, descrivendone lo stato di conservazione, informazioni utili anche per la programmazione di tutte quelle manutenzioni necessarie per mantenere efficiente l'immobile in tutte le sue componenti. Non solo, il Fascicolo del fabbricato, debitamente aggiornato, è presupposto per il rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale relative all'intero fabbricato ma anche a singole parti dello stesso.

Il Fascicolo così strutturato consente all'Amministrazione Pubblica di avere un quadro generale e preciso circa lo stato e la qualità dei fabbricati presenti sul territorio, ma anche agli utenti (cittadini e proprietari) di avere a disposizione uno strumento sempre aggiornato sulle reali condizioni dell'unità immobiliare, nelle dotazioni e qualità dei vari componenti.

In sintesi l'obiettivo e le finalità del fascicolo del fabbricato sono quelle di fornire una precisa, articolata e dettagliata quantità di informazioni amministrative e tecniche riguardanti:

- l'individuazione dell'intero immobile sotto il profilo tecnico e amministrativo,
- -la tipologia strutturale, con l'aspetto antisismico,
- -le dotazioni e caratteristiche impiantistiche,
- -la descrizione delle rifiniture,
- -lo stato di manutenzione,
- -gli interventi modificativi rispetto allo stato originario,
- -le indicazioni sulle operazioni di manutenzione da effettuare,
- -le indicazioni sul corretto uso dell'immobile con particolare riferimento alla sicurezza.

3.2. Strumento di semplificazione

Il nostro ordinamento già oggi prevede la necessità di avere una moltitudine di certificazioni specifiche, riguardanti ambiti particolari riferiti ad un immobile.

Certificazioni che, in diversi casi, devono nel tempo essere rinnovate pena la decadenza delle autorizzazioni all'uso. In molti casi tali certificazioni si perdono nel tempo e l'utente non ha più la consapevolezza di ciò che è necessario e che la norma richiede.

Una situazione aggravata dal fatto che i documenti in possesso delle amministrazioni pubbliche non solo sono gestiti da più enti, ma rispondono a finalità differenti e non sono organicamente correlati fra loro. Se per esempio le informazioni relative agli aspetti strutturali sono in mano alle prefetture o ai comuni, quelli impiantistici alle camere di Commercio o alle Asl, quelli fiscali al Catasto terreni o catasto fabbricati. Ma la pletora di enti ed organismi con funzioni diverse da territorio a territorio, che agiscono e operano a compartimenti stagni, senza alcuna relazione è infinta. Così quando si deve intervenire sul costruito per manutenzioni o riqualificazioni si incontrano diversi problemi.

In questo panorama l'introduzione del Fascicolo del fabbricato diventerebbe un efficace strumento di semplificazione burocratica e si porrebbe come la sintesi finale di tutto ciò che costituisce un immobile. In sostanza uno strumento unico di tutti i vari adempimenti che andrebbe a semplificare la gestione di una molteplicità di attestati e certificati.

3.3. Il valore certificativo

Il Fascicolo deve avere valore certificativo, per evitare appunto che diventi uno strumento di pura razionalizzazione di dati ed informazioni utili ma non efficaci e soprattutto non semplificative.

Diventa, quindi, un documento che sostituisce il certificato di conformità edilizia e agibilità, le dichiarazioni di conformità degli impianti, le certificazioni energetiche, il certificato di prevenzione incendi, l'autorizzazione allo scarico e molte altre.

Per tale ragione questo documento deve necessariamente essere firmato da una professionista esperta e abilitata che ne assumerà tutta la responsabilità degli aspetti certificativi.

3.4. Gli indici di efficienza

Il valore scientifico del Fascicolo del fabbricato aumenta se associato a indici di efficienza e di qualità. A dimostrarlo una ricerca del Politecnico di Milano che, andando oltre la semplice idea di Fascicolo del fabbricato, ha permesso di associare ad esso una serie di indici di efficienza (degrado, invecchiamento e documentazione), capaci di valutare lo stato documentale e soprattutto di conservazione di un immobile.

Il risultato di questo lavoro consente di avere anche un quadro preciso dello stato di ciascun immobile e soprattutto di mettere in evidenza gli aspetti critici, come quello relativo alla conformità antisismica, in modo tale da avere consapevolezza dei livelli di rischio e di poter, conseguentemente, programmare nel tempo le necessarie attività di adeguamento e di messa in sicurezza.

L'indice di efficienza dell'edificio nel suo complesso può essere reso noto al proprietario o all'affittuario con l'indicazione delle maggiori criticità, all'amministratore che può avere invece il quadro completo ed al manutentore che avrà, invece, accesso ai dati di dettaglio. Gli indici così definiti, essendo basati su opportune scomposizioni e riaggregazioni, permettono di mantenere traccia delle verifiche svolte e quindi di localizzare coerentemente le anomalie riscontrate secondo differenti gradi di approfondimento.

In questo modo possono essere utilizzati quale indicatore sintetico dello stato di fatto (documentale e tecnico) di un edificio e delle sue parti, ma potranno garantire, attraverso opportuni approfondimenti, l'utilizzo delle informazioni raccolte anche con differenti finalità, quali, ad esempio, la valutazione economica dell'edificio, la valutazione e predisposizione di piani e programmi di manutenzione, la valutazione di eventuali priorità di intervento ai fini del ripristino di corrette condizioni d'uso.

3.5. I risparmi attesi

L'introduzione del Fascicolo del fabbricato, accanto al fondamentale e imprescindibile tema della sicurezza e della prevenzione, porta con sé una serie di risparmi, talvolta sottovalutati.

- Meno costi per perizie e valutazioni necessarie per la compravendita o la stipula di un mutuo: tutte le certificazioni sono aggiornate.
- Meno costi per la stipula dei contratti assicurativi: questi sono commisurati all'effettivo stato di conservazione dell'immobile.
- Meno onorari per il professionista: il tecnico specializzato ha già a disposizione le documentazioni relative alle analisi, indagini e rilievi pededeutici a qualsiasi progetto.

- Meno costi per consulenze sui dati per le denunce fiscali, o per i dati Tarsu: il Fascicolo contiene già la situazione aggiornata.

Naturalmente sugli edifici esistenti i costi saranno ammortizzati nel tempo, con situazioni profondamente diversificate tra di loro. Naturalmente più il fabbricato è datato e più consistenti saranno le operazioni da effettuare a partire dalla semplice indagine e valutazione. In questo caso il costo potrà forse essere sensibilmente più elevato, ma di certo assolutamente giustificato rispetto ai vantaggi che darà all'utente nel corso della vita dell'immobile. Senza considerare 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.

3.6. Come introdurlo: la proposta

Una completa attività sistemica di prevenzione sugli immobili quindi non può che passare attraverso il Fascicolo del fabbricato che dovrebbe essere introdotto in via obbligatoria per gli edifici di nuova costruzione, e in maniera graduale per quelli esistenti. Per questi ultimi, infatti, trattandosi di un numero considerevole di immobili, potrebbe essere introdotto il modello "in caso d'uso", nel senso che qualsiasi trasferimento di proprietà immobiliare edilizia deve essere accompagnata dal relativo Fascicolo del fabbricato con l'impegno di notai e uffici pubblici a certificarne la documentazione allegata. Ma non solo perché è necessario allegare il Fascicolo per qualsiasi nuova costruzione, ristrutturazione o manutenzione straordinaria di agibilità.

Per favorire l'introduzione del Fascicolo, inoltre, si potrebbe ipotizzare un meccanismo di defiscalizzazione della spesa, nella forma della detrazione fiscale dei costi (anche in quota parziale) sostenuti dalle famiglie per la dotazione del fascicolo.

Poiché inoltre la messa in sicurezza degli edifici non riguarda solo il rischio sismico, ma è determinata anche da altri elementi, come quelli che derivano dagli impianti tecnologici fuori norma, il Fascicolo diventa fondamentale anche per consentire una diagnosi di indirizzo per prevenire i rischi, pensando così a una riqualificazione degli edifici con precisi standard e soprattutto stabilendo una scala di priorità a partire dalle zone a maggior rischio fino a quelle più qualificate.

In questo contesto il Fascicolo può rappresentare uno strumento utile anche per la quantificazione dei costi di intervento sul territorio, contribuendo nello stesso tempo alla definizione di stime a campione finalizzate a stabilire le necessarie risorse economiche.

3.7. Educare alla prevenzione e alla sicurezza

Si rinnova la disponibilità degli Ordini e Collegi delle professioni tecniche, oltre che dei singoli professionisti, ad organizzare nelle Scuole programmi di sensibilizzazione e di informazione sul tema della sicurezza in genere e del pericolo sismico, nonché a svolgere corsi di formazione professionale specifica sul tema della prevenzione nei luoghi di vita e di lavoro e su quello antisismico, indirizzati a professionisti e/o volontari operanti nel settore, in attuazione di quanto già espressamente previsto dall'art. 3, co. 1, dell'Ordinanza PCM n. 3274/2003.

4. Allegati statistici

Distribuzione degli edifici residenziali per regione e periodo di costruzione, 2011 (val. %)

	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1960	Dal 1961 al 1980	Dal 1981 al 2000	Dopo il 2000	Totale
Nord-ovest	587.680	328.988	365.075	843.283	414.310	200.682	2.740.018
Piemonte	279.503	145.012	113.820	242.130	108.356	55.869	944.690
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	8.436	3.800	5.027	13.328	9.002	3.627	43.220
Liguria	83.378	38.749	36.805	69.433	24.497	10.606	263.468
Lombardia	216.363	141.427	209.423	518.392	272.455	130.580	1.488.640
Nord-est	339.094	218.450	334.524	865.809	435.189	199.318	2.392.384
Trentino Alto Adige / Südtirol	53.815	16.739	20.853	56.537	40.831	22.161	210.936
Veneto	123.442	83.006	139.309	412.944	206.562	92.013	1.057.276
Friuli-Venezia Giulia	48.207	28.760	40.727	109.261	56.068	23.340	306.363
Emilia-Romagna	113.630	89.945	133.635	287.067	131.728	61.804	817.809
Centro	378.813	214.434	286.624	676.373	352.361	137.667	2.046.272
Toscana	188.584	97.675	110.039	204.552	89.795	42.854	733.499
Umbria	41.272	18.810	24.986	62.099	35.105	17.667	199.939
Marche	60.567	35.222	41.720	105.313	48.118	20.684	311.624
Lazio	88.390	62.727	109.879	304.409	179.343	56.462	801.210
Sud	395.210	349.195	420.273	1.060.788	677.637	162.192	3.065.295
Abruzzo	57.565	46.587	52.314	112.047	57.064	22.916	348.493
Molise	28.465	21.348	14.220	23.778	14.918	4.585	107.314
Campania	104.523	81.478	107.179	317.079	237.163	44.886	892.308
Puglia	103.583	93.953	126.772	362.314	211.360	49.316	947.298
Basilicata	26.657	19.194	25.416	43.752	35.828	9.188	160.035
Calabria	74.417	86.635	94.372	201.818	121.304	31.301	609.847
Isole	131.707	215.940	294.340	722.231	454.287	125.224	1.943.729
Sicilia	98.560	171.546	223.418	548.179	314.563	75.153	1.431.419
Sardegna	33.147	44.394	70.922	174.052	139.724	50.071	512.310
Italia	1.832.504	1.327.007	1.700.836	4.168.484	2.333.784	825.083	12.187.698

Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

Distribuzione degli edifici residenziali per regione e periodo di costruzione, 2011 (val. %)

	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1960	Dal 1961 al 1980	Dal 1981 al 2000	Dopo il 2000	Totale
Nord-ovest	21,4	12,0	13,3	30,8	15,1	7,3	100,0
Piemonte	29,6	15,4	12,0	25,6	11,5	5,9	100,0
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	19,5	8,8	11,6	30,8	20,8	8,4	100,0
Liguria	31,6	14,7	14,0	26,4	9,3	4,0	100,0
Lombardia	14,5	9,5	14,1	34,8	18,3	8,8	100,0
Nord-est	14,2	9,1	14,0	36,2	18,2	8,3	100,0
Trentino Alto Adige / Südtirol	25,5	7,9	9,9	26,8	19,4	10,5	100,0
Veneto	11,7	7,9	13,2	39,1	19,5	8,7	100,0
Friuli-Venezia Giulia	15,7	9,4	13,3	35,7	18,3	7,6	100,0
Emilia-Romagna	13,9	11,0	16,3	35,1	16,1	7,6	100,0
Centro	18,5	10,5	14,0	33,1	17,2	6,7	100,0
Toscana	25,7	13,3	15,0	27,9	12,2	5,8	100,0
Umbria	20,6	9,4	12,5	31,1	17,6	8,8	100,0
Marche	19,4	11,3	13,4	33,8	15,4	6,6	100,0
Lazio	11,0	7,8	13,7	38,0	22,4	7,0	100,0
Sud	12,9	11,4	13,7	34,6	22,1	5,3	100,0
Abruzzo	16,5	13,4	15,0	32,2	16,4	6,6	100,0
Molise	26,5	19,9	13,3	22,2	13,9	4,3	100,0
Campania	11,7	9,1	12,0	35,5	26,6	5,0	100,0
Puglia	10,9	9,9	13,4	38,2	22,3	5,2	100,0
Basilicata	16,7	12,0	15,9	27,3	22,4	5,7	100,0
Calabria	12,2	14,2	15,5	33,1	19,9	5,1	100,0
Isole	6,8	11,1	15,1	37,2	23,4	6,4	100,0
Sicilia	6,9	12,0	15,6	38,3	22,0	5,3	100,0
Sardegna	6,5	8,7	13,8	34,0	27,3	9,8	100,0
Italia	15,0	10,9	14,0	34,2	19,1	6,8	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

Distribuzione degli edifici residenziali per regione e periodo di costruzione, 2011 (val. %)

	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1960	Dal 1961 al 1980	Dal 1981 al 2000	Dopo il 2000	Totale
Nord-ovest	32,1	24,8	21,5	20,2	17,8	24,3	22,5
Piemonte	15,3	10,9	6,7	5,8	4,6	6,8	7,8
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	0,5	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Liguria	4,5	2,9	2,2	1,7	1,0	1,3	2,2
Lombardia	11,8	10,7	12,3	12,4	11,7	15,8	12,2
Nord-est	18,5	16,5	19,7	20,8	18,6	24,2	19,6
Trentino Alto Adige / Südtirol	2,9	1,3	1,2	1,4	1,7	2,7	1,7
Veneto	6,7	6,3	8,2	9,9	8,9	11,2	8,7
Friuli-Venezia Giulia	2,6	2,2	2,4	2,6	2,4	2,8	2,5
Emilia-Romagna	6,2	6,8	7,9	6,9	5,6	7,5	6,7
Centro	20,7	16,2	16,9	16,2	15,1	16,7	16,8
Toscana	10,3	7,4	6,5	4,9	3,8	5,2	6,0
Umbria	2,3	1,4	1,5	1,5	1,5	2,1	1,6
Marche	3,3	2,7	2,5	2,5	2,1	2,5	2,6
Lazio	4,8	4,7	6,5	7,3	7,7	6,8	6,6
Sud	21,6	26,3	24,7	25,4	29,0	19,7	25,2
Abruzzo	3,1	3,5	3,1	2,7	2,4	2,8	2,9
Molise	1,6	1,6	0,8	0,6	0,6	0,6	0,9
Campania	5,7	6,1	6,3	7,6	10,2	5,4	7,3
Puglia	5,7	7,1	7,5	8,7	9,1	6,0	7,8
Basilicata	1,5	1,4	1,5	1,0	1,5	1,1	1,3
Calabria	4,1	6,5	5,5	4,8	5,2	3,8	5,0
Isole	7,2	16,3	17,3	17,3	19,5	15,2	15,9
Sicilia	5,4	12,9	13,1	13,2	13,5	9,1	11,7
Sardegna	1,8	3,3	4,2	4,2	6,0	6,1	4,2

Italia	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

Distribuzione degli edifici residenziali per periodo di costruzione e stato di conservazione, 2011 (val. ass. e val.%)

	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo	Totale
	Val. ass.				
1918 e precedenti	420.010	896.196	441.737	74.561	1.832.504
1919-1945	252.311	672.771	348.766	53.159	1.327.007
1946-1960	348.354	940.919	375.174	36.389	1.700.836
1961-1970	500.985	1.209.616	320.106	20.126	2.050.833
1971-1980	630.428	1.254.545	221.145	11.533	2.117.651
1981-1990	552.294	800.786	104.265	5.422	1.462.767
1991-2000	508.386	334.992	25.896	1.743	871.017
2001-2005	349.174	108.670	6.718	542	465.104
2006 e successivi	308.662	46.791	3.960	566	359.979
Totale	3.870.604	6.265.286	1.847.767	204.041	12.187.698
	Val. %				
1918 e precedenti	22,9	48,9	24,1	4,1	100,0
1919-1945	19,0	50,7	26,3	4,0	100,0
1946-1960	20,5	55,3	22,1	2,1	100,0
1961-1970	24,4	59,0	15,6	1,0	100,0
1971-1980	29,8	59,2	10,4	0,5	100,0
1981-1990	37,8	54,7	7,1	0,4	100,0
1991-2000	58,4	38,5	3,0	0,2	100,0
2001-2005	75,1	23,4	1,4	0,1	100,0
2006 e successivi	85,7	13,0	1,1	0,2	100,0
Totale	31,8	51,4	15,2	1,7	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

Distribuzione degli edifici residenziali per stato di conservazione e regione, 2011 (val. ass. e val.%)

	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo	Totale
Nord-ovest	1.015.558	1.338.347	349.273	36.840	2.740.018
Piemonte	321.943	477.411	130.025	15.311	944.690
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	15.087	21.458	5.920	755	43.220
Liguria	78.079	142.491	38.544	4.354	263.468
Lombardia	600.449	696.987	174.784	16.420	1.488.640
Nord-est	1.003.462	1.095.094	265.057	28.771	2.392.384
Trentino Alto Adige / Südtirol	96.551	91.852	20.482	2.051	210.936
Veneto	444.654	479.365	120.686	12.571	1.057.276
Friuli-Venezia Giulia	133.294	134.846	34.522	3.701	306.363
Emilia-Romagna	328.963	389.031	89.367	10.448	817.809
Centro	679.419	1.090.391	252.055	24.407	2.046.272
Toscana	271.492	377.562	76.544	7.901	733.499
Umbria	74.971	103.665	19.513	1.790	199.939
Marche	111.324	156.738	39.078	4.484	311.624
Lazio	221.632	452.426	116.920	10.232	801.210
Sud	714.597	1.717.232	572.100	61.366	3.065.295
Abruzzo	98.018	192.759	52.554	5.162	348.493
Molise	26.523	57.751	20.513	2.527	107.314
Campania	172.637	524.708	178.478	16.485	892.308
Puglia	253.938	535.063	143.664	14.633	947.298
Basilicata	38.613	85.715	32.192	3.515	160.035
Calabria	124.868	321.236	144.699	19.044	609.847
Isole	457.568	1.024.222	409.282	52.657	1.943.729

Sicilia	306.593	750.149	331.104	43.573	1.431.419
Sardegna	150.975	274.073	78.178	9.084	512.310
Italia	3.870.604	6.265.286	1.847.767	204.041	12.187.698

Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat

Distribuzione degli edifici residenziali per stato di conservazione e regione, 2011 (val. %)

	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo	Totale
Nord-ovest	37,1	48,8	12,7	1,3	100,0
Piemonte	34,1	50,5	13,8	1,6	100,0
Valle d'Aosta / Vallée d'Aoste	34,9	49,6	13,7	1,7	100,0
Liguria	29,6	54,1	14,6	1,7	100,0
Lombardia	40,3	46,8	11,7	1,1	100,0
Nord-est	41,9	45,8	11,1	1,2	100,0
Trentino Alto Adige / Südtirol	45,8	43,5	9,7	1,0	100,0
Veneto	42,1	45,3	11,4	1,2	100,0
Friuli-Venezia Giulia	43,5	44,0	11,3	1,2	100,0
Emilia-Romagna	40,2	47,6	10,9	1,3	100,0
Centro	33,2	53,3	12,3	1,2	100,0
Toscana	37,0	51,5	10,4	1,1	100,0
Umbria	37,5	51,8	9,8	0,9	100,0
Marche	35,7	50,3	12,5	1,4	100,0
Lazio	27,7	56,5	14,6	1,3	100,0
Sud	23,3	56,0	18,7	2,0	100,0
Abruzzo	28,1	55,3	15,1	1,5	100,0
Molise	24,7	53,8	19,1	2,4	100,0
Campania	19,3	58,8	20,0	1,8	100,0
Puglia	26,8	56,5	15,2	1,5	100,0
Basilicata	24,1	53,6	20,1	2,2	100,0
Calabria	20,5	52,7	23,7	3,1	100,0
Isole	23,5	52,7	21,1	2,7	100,0
Sicilia	21,4	52,4	23,1	3,0	100,0
Sardegna	29,5	53,5	15,3	1,8	100,0
Italia	31,8	51,4	15,2	1,7	100,0

Fonte: elaborazione Centro Studi CNPI-Opificium su dati Istat