



ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DI ROMA E PROVINCIA

# **Dal Fascicolo del Fabbricato alla C.I.M.E.**

**Carta d'Identità del Manufatto Edilizio**

**(per la tutela del Patrimonio Architettonico ed Edilizio Nazionale e per l'Efficientamento Energetico)**

**Roma, 13 Aprile 2017**

**Coordinatore Arch. Simone OMBUEN**

Archh.: Benedetta ALBERTI, Francesca AMBROSI SACCONI, Gaspare CERASI, Maria Concetta COSTA, Paola DIOTALLEVI, Paola DI PIETRANTONIO, Alberto GIOBBI, Dario MACCHI, Elena PADOVANI, Anna Maria RECCHIA, Stefano SOTIS.

# Superare la logica dell'emergenza e dell'improvvisazione

attraverso

**Programmazione ordinaria ed ordinata**  
di conoscenza del Patrimonio Architettonico Edilizio

nell'ottica di una

**Progettualità della Prevenzione** ---> Dipartimento generato da CASA ITALIA

## **Criticità del Fascicolo del fabbricato:**

- regionale;
  - oneroso;
  - duplicazione di documenti;
  - non rilevazione difformità;
- non analizza struttura intera.

# La C.I.M.E. “Carta d’Identità del Manufatto Edilizio”



Strumento analitico che contiene informazioni specifiche di tipo identificativo, progettuale, strutturale, storico, tipologico, dei materiali, impiantistico, ambientale, paesaggistico, geologico, geotecnico, energetico e diagnostico al fine di

**garantire la**

**Prevenzione e la Sicurezza delle Persone e del Patrimonio Architettonico.**

### **Differenze col Fascicolo del Fabbricato:**

- Modello Unificato Nazionale con software idoneo;
- Accessibilità delle banche dati esistenti di tutta la Pubblica Amministrazione;
- Lettura dell’organismo edilizio considerato nella sua interezza strutturale-storico-tipologica;
  - Rilevazione difformità;
  - Riordino documentale e virtuoso rapporto tra P.A. e Committenza;
  - Deducibilità Fiscale totale, (bonus supplementari per i meno abbienti);
- Contributi Economici e Sgravi Fiscali per ogni progetto migliorativo successivo.

## **Il software C.I.M.E.**

- Accesso esclusivo per Tecnici Professionisti Qualificati
  - Restituzione di dati in un server  
(Agenda digitale Europea)
- Virtuoso rapporto di interoperabilità con la Pubblica Amministrazione

## **Analizza**

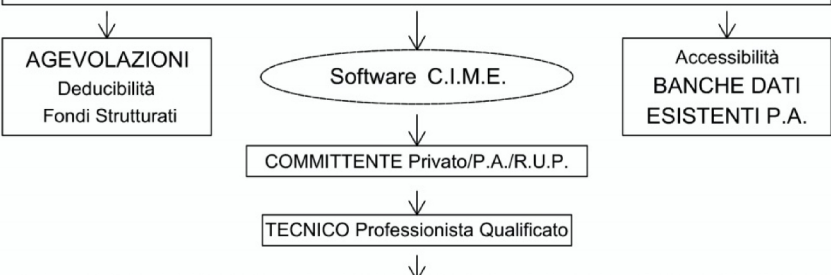
tutti gli edifici esistenti intesi nella loro interezza strutturale-storica-tipologica  
di fondamentale importanza per la tutela Patrimonio Architettonico, Paesaggistico ed Ambientale

## La C.I.M.E.

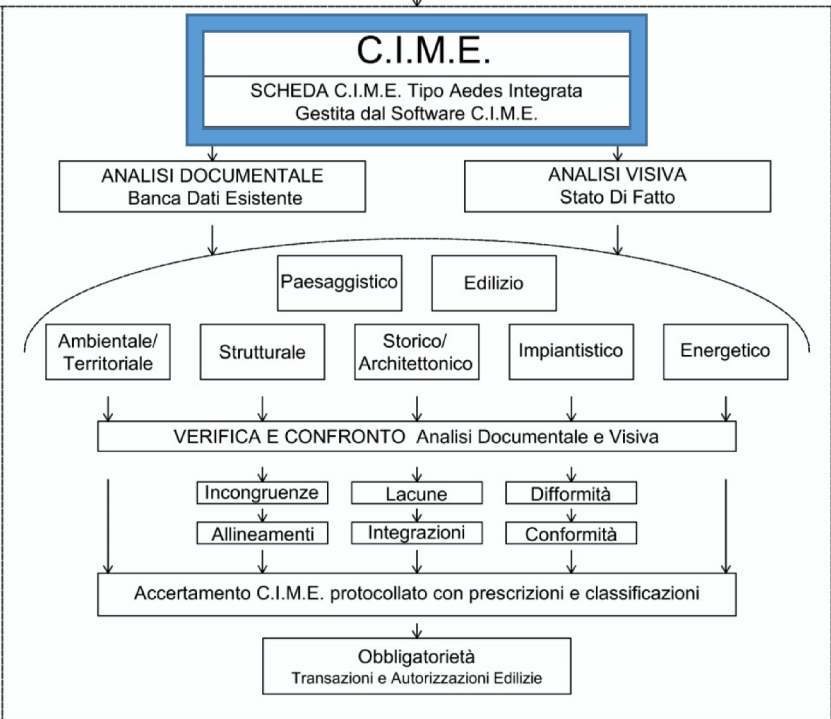
### coinvolge:

- L'Amministrazione Pubblica: che rende accessibili tutte le banche dati di Sua competenza;
- la Committenza pubblica/privata/R.U.P.: che innesca con la P.A. una virtuosa collaborazione;
- Il Tecnico Professionista Qualificato: incaricato dalla Committenza, che avvia il Procedimento C.I.M.E. entro i tempi stabiliti dalla Normativa;
- il Governo: che incentiva con opportune manovre finanziarie tutto il procedimento, attraverso deducibilità fiscale del costo della pratica, finanziamenti di successivi progetti migliorativi.

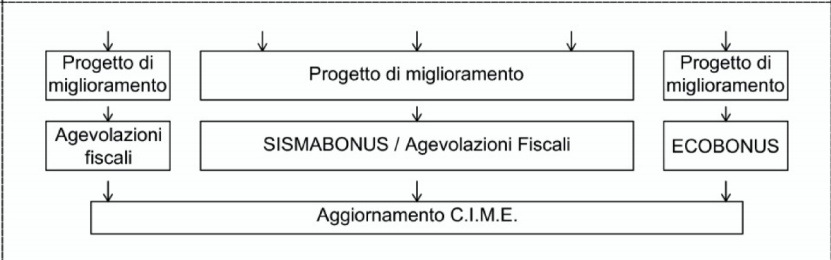
CASA ITALIA - Dipartimento Prevenzione



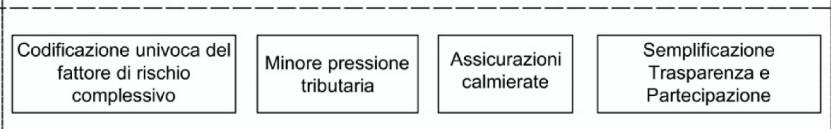
la C.I.M.E. CARTA D'IDENTITA' DEL MANUFATTO EDILIZIO



Vantaggi della C.I.M.E.



Auspici

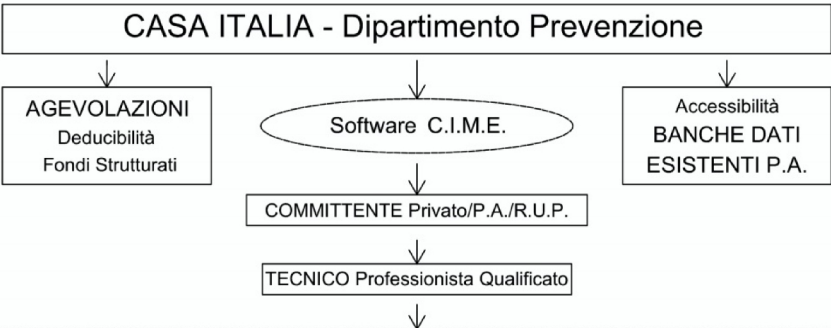


## La procedura C.I.M.E.

Acquisizione del completo Quadro Conoscitivo

con software che integri:

- l'analisi della documentazione agli atti, messa a disposizione in archivio dalla P.A.;
- l'analisi visiva dello stato di fatto.



# Analisi Documentale



**La Pubblica Amministrazione**, comunale e sovracomunale (Soprintendenze, Sister, Ufficio Condono, S.I.T., ...), collega gli archivi con il software di gestione della C.I.M.E

## Il Tecnico Professionista Qualificato

estrae la scheda precompilata tipo AEDES integrata comprendente analisi:

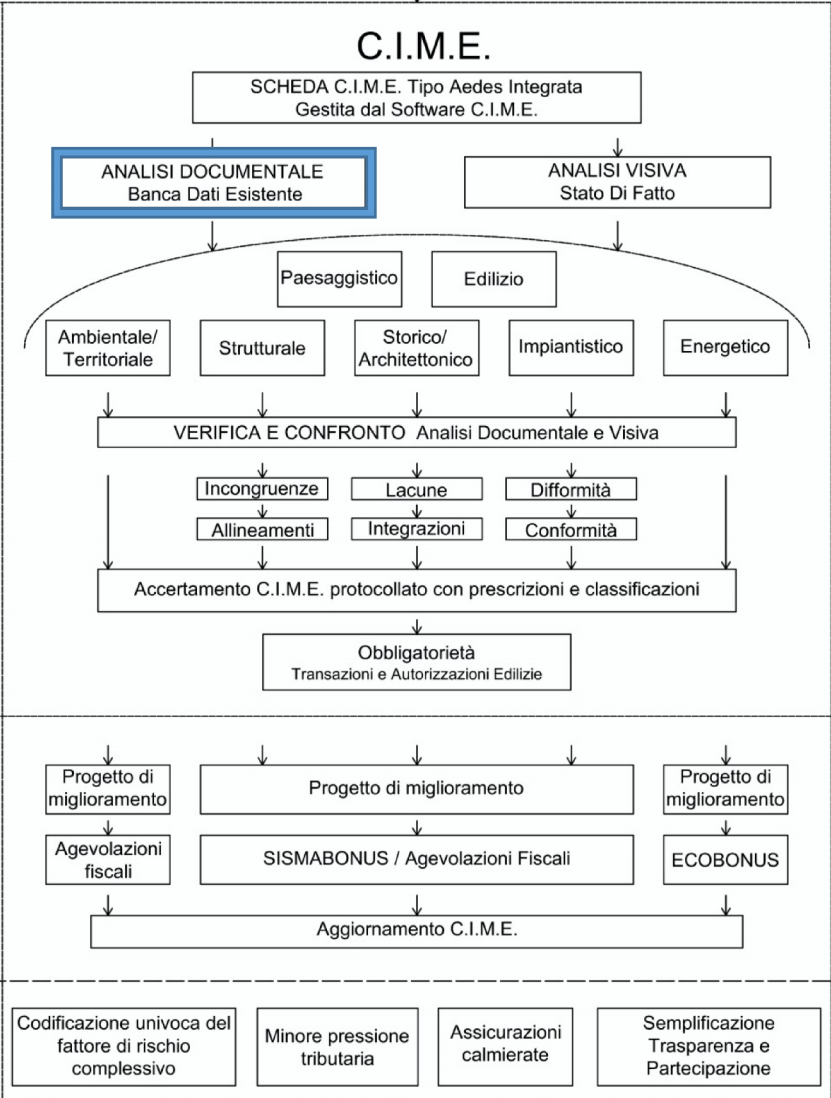
- Ambientale/Territoriale (Indice di Vulnerabilità di CASA ITALIA);
  - Paesaggistico (Vincoli);
- Strutturale (Classe di rischio definita da CASA ITALIA);
- Storico/Architettonico (evoluzione tipologica, tecniche costruttive, materiali, vincoli);
  - Impiantistico (certificazioni);
- Energetico (classe da normativa europea);
  - Edilizio (titoli autorizzativi)

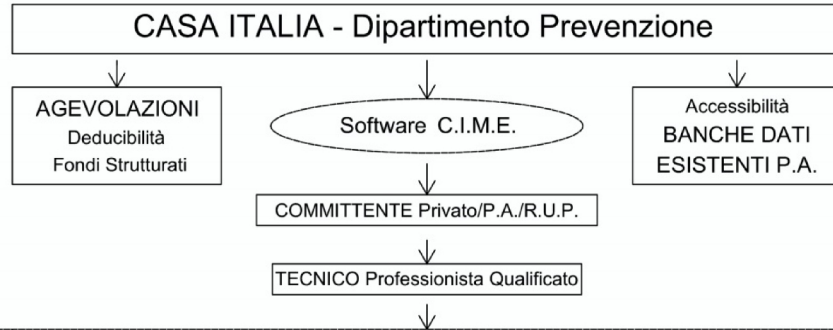
e verifica incongruenze o carenze che saranno oggetto di integrazione

la C.I.M.E. CARTA D'IDENTITA' DEL MANUFATTO EDILIZIO

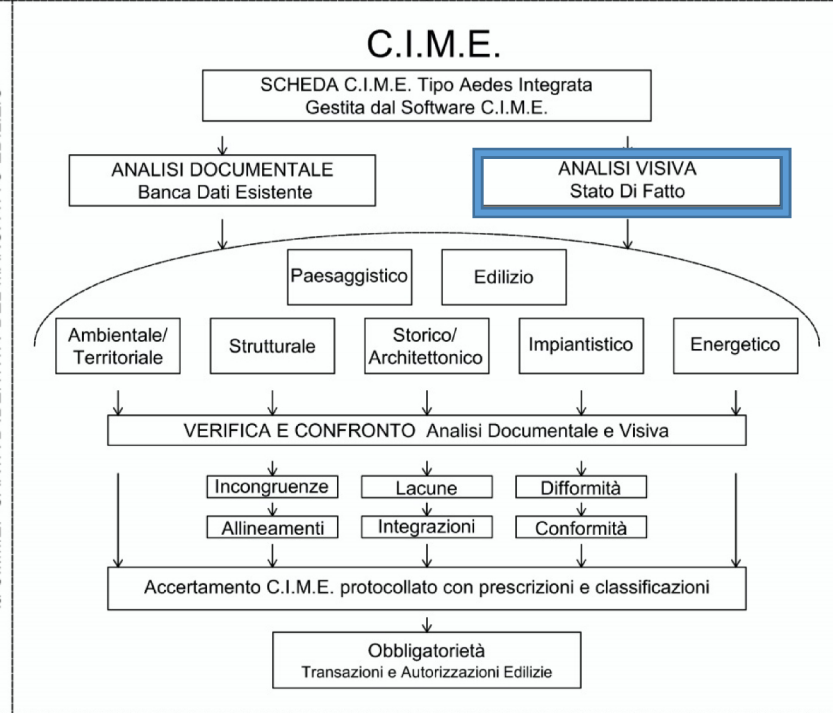
Vantaggi della C.I.M.E.

Auspici

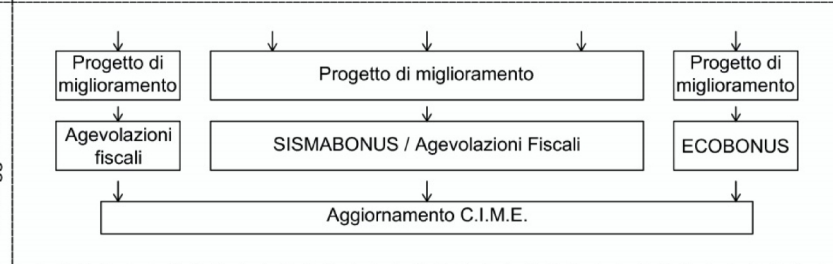




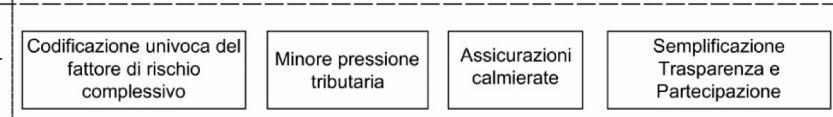
la C.I.M.E. CARTA D'IDENTITA' DEL MANUFATTO EDILIZIO



Vantaggi della C.I.M.E.



Auspici



## Analisi Visiva dello stato di fatto

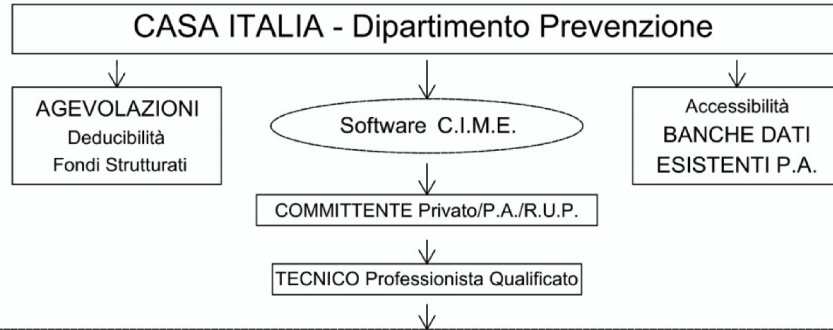
### Il Tecnico Professionista Qualificato

verifica la congruità della documentazione agli atti con lo stato di fatto dell'edificio

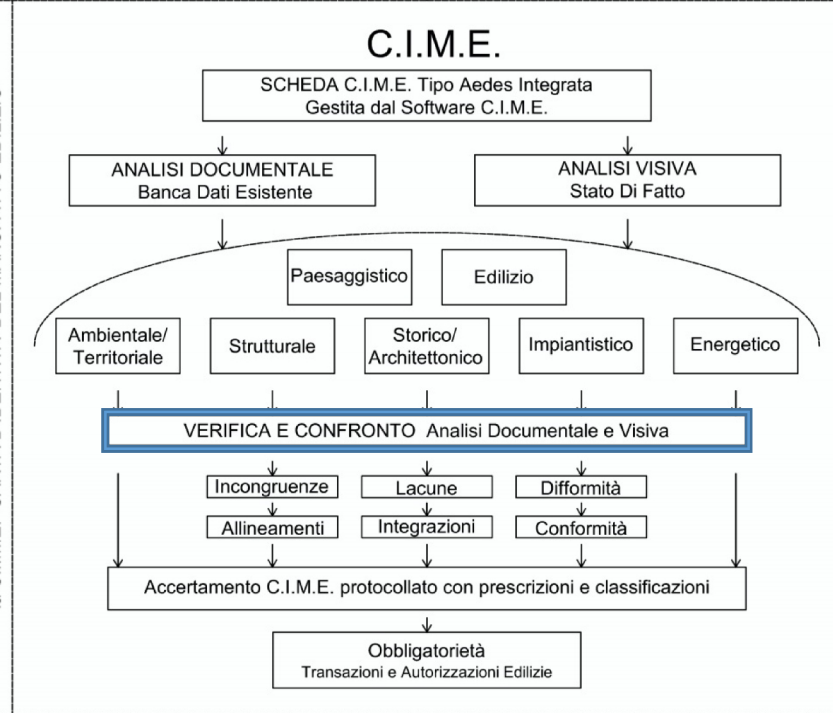
integra con informazioni mancanti

denuncia difformità e presenza di ulteriori elementi di rischio (p.es.: fattori inquinanti e/o tossici)

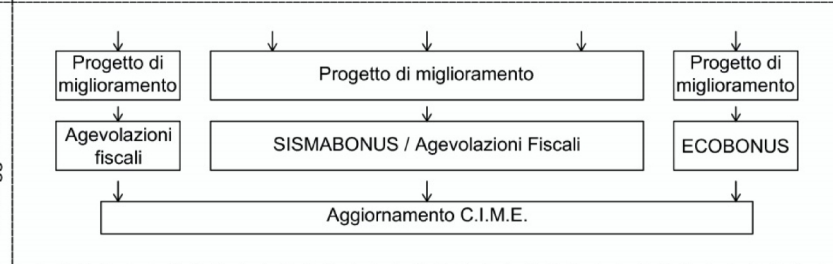




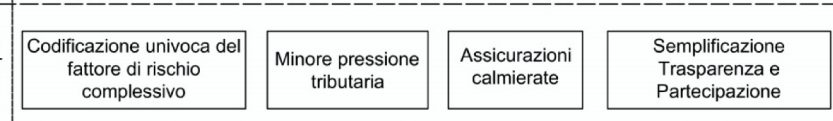
la C.I.M.E. CARTA D'IDENTITA' DEL MANUFATTO EDILIZIO



Vantaggi della C.I.M.E.



Auspici



## Chiusura della C.I.M.E.:

### Il Tecnico Professionista Qualificato

completa la scheda con indicazioni di eventuali indagini suppletive, anche strumentali, invasive o meno.

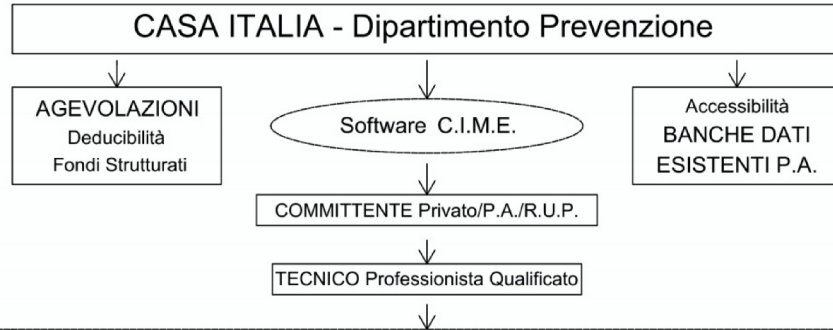
evidenzia carenze e difformità, superandole, ove possibile, con estensione dell'incarico

restituisce a sistema Il Quadro Conoscitivo completo

### Il software C.I.M.E.

estrarrà la C.I.M.E., che è un accertamento

con eventuali prescrizioni da risolvere in tempi prestabiliti.



## La C.I.M.E.

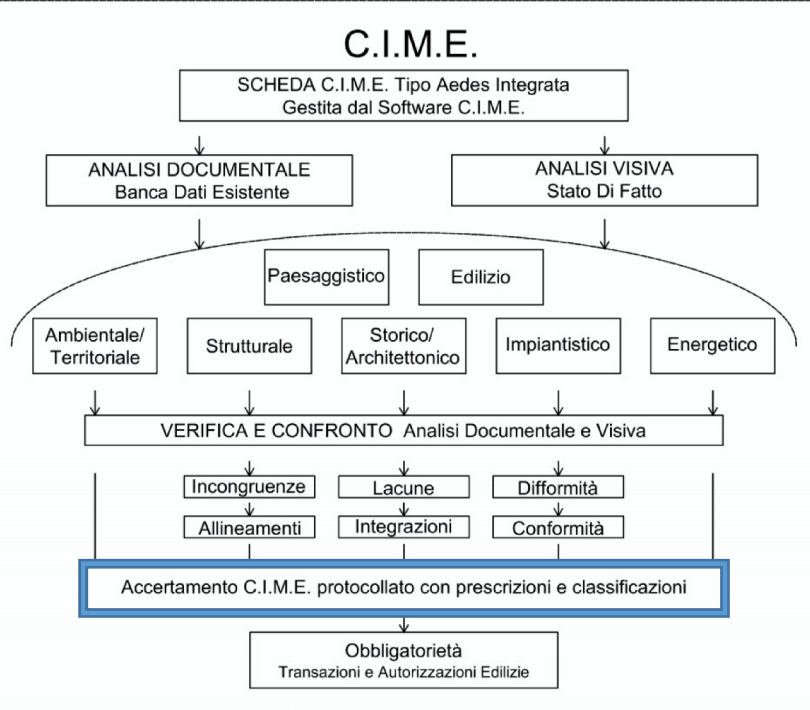
auspicabilmente obbligatoria per:

- nuove costruzioni;
- transazioni immobiliari;
- ogni variante che modifichi l'assetto, non esclusivamente strutturale-architettonico, dei Manufatti Edilizi

## Come incentivarla?

- totale deducibilità;
- obbligatorietà per l'accesso a fondi strutturati per ogni miglioramento del Patrimonio Edilizio, entro un limite di tempo prestabilito ( 5 anni)

la C.I.M.E. - CARTA D'IDENTITÀ DEL MANUFATTO EDILIZIO

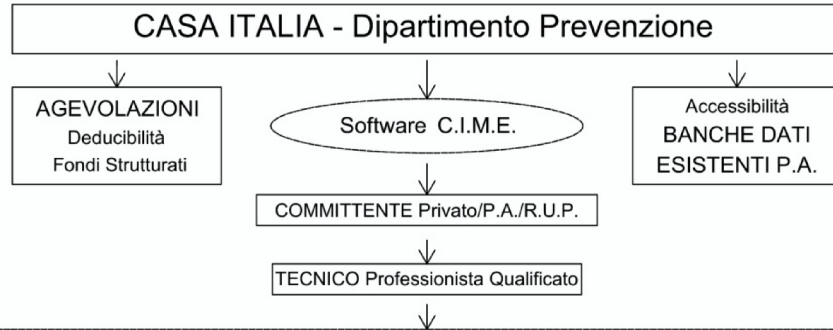


Vantaggi della C.I.M.E.

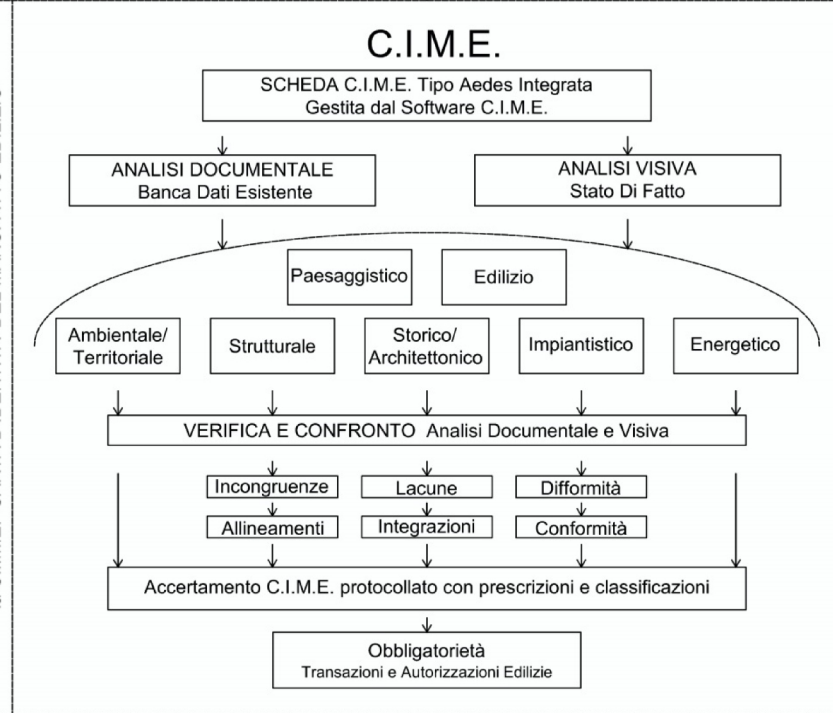


Auspici

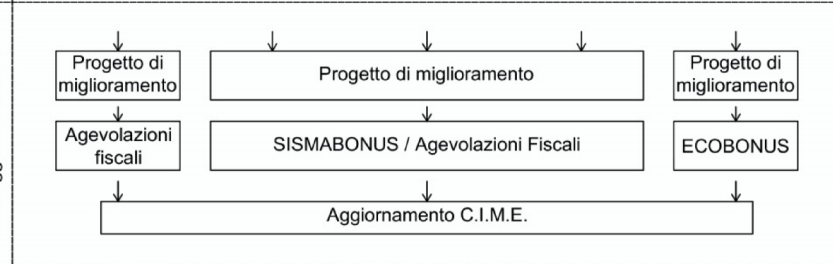




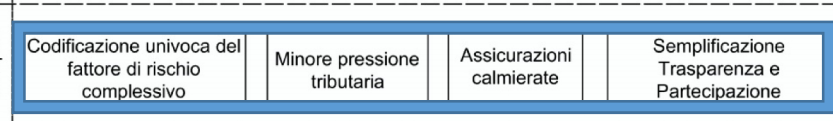
la C.I.M.E. CARTA D'IDENTITA' DEL MANUFATTO EDILIZIO



Vantaggi della C.I.M.E.



Auspici



## La C.I.M.E. in prospettiva

- matrice contenente vulnerabilità dell'edificio, intrinseche ed estrinseche, che determina un fattore complessivo (da nullo a massimo, con attivazione immediata dell'Amministrazione Locale);
    - minore pressione tributaria;
    - premi assicurativi calmierati;
- (conseguente incremento del valore dell'immobile)