



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

Ordine degli Architetti di Roma

Gruppo di lavoro sulle tematiche emerse con il terremoto del 24 Agosto

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.

1. PREMESSA

La logica dell'emergenza e dell'improvvisazione deve essere superata con una Programmazione ordinaria ed ordinata, di conoscenza del Patrimonio Architettonico Edilizio che miri, finalmente, a ragionare in termini di Progettualità della Prevenzione, come messo in atto da CASA ITALIA con l'istituzione di un idoneo Dipartimento.

Il Fascicolo del Fabbriato già si era posto l'obiettivo dell'accertamento della consistenza statico-funzionale degli edifici, ma, applicato in cinque Regioni, è stato dichiarato incostituzionale poiché troppo oneroso per il cittadino, incaricato inoltre di ricercare documenti già in possesso della Pubblica Amministrazione.

2. COSA E' LA C.I.M.E.?

La C.I.M.E., acronimo di "Carta d'Identità del Manufatto Edilizio", è uno strumento analitico che contiene informazioni specifiche di tipo identificativo, progettuale, strutturale, storico, tipologica, 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.

A differenza del Fascicolo del Fabbriato, la C.I.M.E., come modello unificato Nazionale, prevede che il Governo renda accessibili le banche dati esistenti di tutta la Pubblica Amministrazione, ed incentivi, con deducibilità totale, l'analisi sopra citata, con eventuali bonus supplementari per i meno abbienti, e metta a sistema contributi economici e sgravi fiscali per ogni progetto migliorativo successivo.

Il riordino documentale portato dalla C.I.M.E. ed a totale carico degli Organi Pubblici, è essenziale per la Prevenzione, e facilita altresì la ripresa dei lavori edili, talvolta bloccati dal disordine della documentazione agli atti.

La C.I.M.E. redatta attraverso un idoneo software, con accesso esclusivo per tecnici abilitati e formati, confluirà in un server che recepisce i dettami dell'Agenda digitale Europea, garantendo un proficuo rapporto di interoperabilità con la Pubblica Amministrazione e le relative banche dati esistenti.

Il programma di Prevenzione del Patrimonio Edilizio-Architettonico che coinvolge tutti gli edifici esistenti intesi nella loro interezza strutturale-storica-tipologica, dovrà necessariamente porre l'accento sulla peculiarità dei caratteri storici e del paesaggio che costituisce la bellezza e l'importanza dei centri storici italiani, vincolati o meno, e *"... non può prescindere da un'accurata analisi storica della costruzione che ne ripercorra il progetto in tutte le sue fasi, dall'impostazione iniziale ai successivi ampliamenti o manomissioni, che si tratti di variazioni notevoli (aggiunte di nuovi corpi di fabbrica o sopraelevazioni) facilmente riconoscibili dall'esame delle caratteristiche costruttive o strutturali o decorativi ..."*¹

¹ Paolo ROCCHI, Progettare il consolidamento, Edizioni Kappa, 1989, pag. 8

3. Gli attori coinvolti

L'Amministrazione Pubblica, rese accessibili tutte le banche dati di Sua competenza, innesca una virtuosa collaborazione con la Committenza pubblica/privata, che incaricherà un Tecnico Professionista Qualificato per avviare il Procedimento C.I.M.E. entro i tempi stabiliti dalla Normativa; il Governo, parallelamente, incentiva con opportune manovre finanziarie tutto il procedimento, rendendo totalmente deducibile il costo della pratica C.I.M.E., e premiando con finanziamenti chi si avvale di questo strumento con progetti atti a migliorare lo stato del Patrimonio Edilizio, entro tempi prestabiliti.

La C.I.M.E. è destinata ai Tecnici Professionisti Qualificati, ciascuno per le proprie competenze, alla Pubblica Amministrazione, alle Soprintendenze, agli Organi Competenti ed alla Proprietà pubblica/privata. Saranno inevitabilmente numerose le figure coinvolte, pertanto sarà necessario un R.U.P. – responsabile unico del procedimento – che potrebbe anche essere l'amministratore del super-condominio, o comunque una figura giuridicamente riconosciuta.

4. La procedura C.I.M.E.

Obiettivo della C.I.M.E. è l'acquisizione del completo Quadro Conoscitivo del Manufatto Edilizio attraverso un opportuno software che integri l'analisi della documentazione agli atti, messa a disposizione in archivio dalla P.A., con l'analisi visiva dello stato di fatto, effettuata *in loco* dal Tecnico Professionista Qualificato.

4.1 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., rendendo accessibile tutta la documentazione inerente al Manufatto Edilizio al Tecnico Professionista Qualificato che dovrà redigere la C.I.M.E.

Il programma genererà una scheda precompilata, tipo AEDES integrata con le informazioni legate ai diversi aspetti che si dovranno analizzare:

- Ambientale/Territoriale con i relativi indici di Vulnerabilità, come da mappatura di Casa Italia;
- Paesaggistico, con l'eventuale indicazione dei vincoli;
- Strutturale, che collocherà l'edificio in una determinata classe di rischio, come indicato da Casa Italia;
- Storico/Architettonico, che valuterà lo stato e l'evoluzione tipologica architettonica, le tecniche costruttive e l'impiego dei materiali, con l'eventuale indicazione dei vincoli;
- Impiantistico, che verificherà la presenza di certificazioni depositate;
- Energetico, che collocherà l'edificio in una delle classi stabilite dalla normativa europea;

- Edilizio, con la raccolta dei relativi Titoli Autorizzativi.

Il Tecnico, analizzati i documenti, verificherà già in questo stadio eventuali incongruenze che saranno comunicate agli Enti preposti o carenze, che saranno oggetto di integrazione, ad esempio il fondamentale Certificato di Idoneità Statica.

4.2 Analisi Visiva dello stato di fatto

Un'indagine presso il Manufatto Edilizio, consentirà al Tecnico di completare la scheda estratta dal programma, verificando la congruità della documentazione agli atti con lo stato di fatto dell'edificio, integrandola con le informazioni mancanti e denunciando sia le difformità che la presenza di ulteriori elementi di rischio (p.es.: fattori inquinanti e/o tossici).

4.3 Chiusura della C.I.M.E.

La scheda C.I.M.E. si conclude con una parte dedicata alle indicazioni, nella quale il Tecnico suggerirà la necessità di eventuali indagini suppletive, anche strumentali, invasive o meno.

Le carenze e le difformità rilevate (incongruenze, disallineamenti, inadempienze, ...), ove possibile, saranno superate dall'intervento del Tecnico con estensione dell'incarico, e le relative spese saranno addebitate al Committente che le porterà in detrazione totale, se a carico della P.A., o le affronterà in proprio se per sua inadempienza.

Il Quadro Conoscitivo così completato sarà restituito a sistema che sintetizzerà tutte le informazioni raccolte in una C.I.M.E., accertamento protocollato e vidimato sia dal Tecnico Professionista Qualificato che l'ha redatta, che dalla Pubblica Amministrazione; tale documento digitale, accessibile online anche dal Committente, sarà la base di ogni eventuale modifica che riguarderà il manufatto, e dovrà essere periodicamente aggiornato.

5. Conclusioni

L'auspicio è che la C.I.M.E. entri nel vocabolario comune, diventando documento obbligatorio per le nuove costruzioni, per ogni transazione immobiliare, e per ogni variante che modifichi l'assetto, non esclusivamente strutturale-architettonico, dei Manufatti Edilizi, al pari dell'APE; è tuttavia possibile incentivare fin da ora la redazione della stessa attraverso l'opera del Governo che, assicurandone la totale deducibilità, ne faccia *conditio sine qua non* per l'accesso a fondi strutturati per ogni miglioramento del Patrimonio Edilizio, entro un limite di tempo prestabilito (5 anni).

6. Criticità

Il codice deontologico obbliga i Tecnici a denunciare gli abusi edilizi, pertanto si teme che la C.I.M.E., facendo emergere quelle irregolarità largamente diffuse sul nostro territorio, ponga il Committente nella scomoda posizione di autodenuncia, anche penale, disincentivandone la compilazione, vanificando pertanto

l'obiettivo principale della stessa: la soluzione proposta è di arrivare alla chiusura dell'Accertamento C.I.M.E. con una indicazione di carenze ed irregolarità ai diretti responsabili (Committente, P.A.,...), da risolvere in tempi contingentati dalla Normativa per fruire delle detrazioni legate alle migliorie.

7. Prospettiva futura

Sarebbe auspicabile che l'Accertamento C.I.M.E., mettendo a matrice tutte le informazioni sulla vulnerabilità dell'edificio, intrinseche o meno, le sintetizzasse associando l'immobile analizzato ad un fattore complessivo secondo una scala che va dal rischio nullo al rischio massimo; quest'ultimo dovrebbe attivare immediatamente una situazione ritenuta di estrema pericolosità per l'incolumità pubblica, richiedendo pertanto l'intervento dell'Amministrazione Locale, chiamata a redigere l'idoneo dispositivo di attuazione (Ordinanza o Piano Comunale di Programmazione e di Attuazione Urbanistica) mirato all'eventuale demolizione programmata del Manufatto.

Ogni miglioria apportata al Patrimonio Edilizio dovrebbe tradursi in un vantaggio economico per la Committenza, che vada oltre gli incentivi fiscali già citati, concretandosi in una minore pressione tributaria, premi assicurativi calmierati, con conseguente incremento del valore dell'immobile.

Ci si augura infine che con la C.I.M.E. siano visibili tutti i documenti collegati al Manufatto Edilizio, sia per i Tecnici Professionisti Qualificati, che per la Committenza, in nome della semplificazione, della trasparenza e della partecipazione attiva della cittadinanza.