



FASCICOLO DIGITALE DELL'EDIFICIO

Il fascicolo digitale del fabbricato raccoglie e aggiorna le informazioni sull'immobile, garantendo sicurezza e funzionalità.

Roberta Albini, Alberto Biundo



Descrizione

Il fascicolo del fabbricato digitale è un archivio che permette la gestione dinamica delle informazioni dell'immobile, offrendo la possibilità di conoscere lo stato dello stesso, rilevando prontamente gli aggiornamenti che si possono susseguire nel tempo e permettendo di adottare eventuali misure preventive ai fini della sicurezza e funzionalità.

Il fascicolo in particolare conterrà tutti i documenti tecnici e amministrativi dell'edificio, dall'atto di concessione edilizia alla planimetria degli impianti, ai verbali di collaudo, alle dichiarazioni di conformità degli impianti, alle verifiche periodiche e manutenzioni preventive e collettive.

Non si tratta però di una mera digitalizzazione di vari dati cartacei in un documento unico ma di un tentativo di raccolta di dati digitali già presenti in diverse banche dati in possesso di amministrazioni pubbliche e della proprietà. Avrà la possibilità di raccogliere e rendere disponibili a tutti i soggetti interessati i documenti in diversi formati, secondo i principi degli open data, nel rispetto delle norme sulla privacy, con attenzione alla cybersecurity.



Vantaggi

La finalità del fascicolo è quella di permettere un'elevata affidabilità delle costruzioni mediante la raccolta organica di informazioni, anche di natura disomogenee, sotto il profilo urbanistico, edilizio, vincolistico, strutturale, impiantistico, prestazionale, nonché di ogni altro elemento utile alla conoscenza dello stato di fatto della costruzione.

Il fascicolo potrà essere utilizzato, per esempio, per promuovere le riqualificazioni energetiche profonde degli edifici. Infatti, è concepito come uno strumento dinamico che contiene non solo dati fisici e amministrativi ma anche dati sulla performance energetica, qualità ambientale, potenziale di smartness e così via. Nei casi in cui l'edificio fosse dotato di un modello BIM (Building Information Modeling) potrebbe essere integrato anche con dati real time aggiornabili periodicamente mediante le tecnologie digitali (Internet of Things, robotica e automazione, Realtà Virtuale e Realtà Aumentata, Scan3D, Digital Twin).

Il fascicolo digitale consente inoltre di semplificare ed agevolare le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture e dei servizi dell'edificio. Tramite applicazioni di controllo, è possibile ricevere in modo predittivo informazioni dettagliate su malfunzionamenti e guasti, aumentando i livelli generali di efficienza e servizio.



Obblighi Normativi e Agevolazioni Fiscali

La bozza di proposta di legge **“Disciplina delle costruzioni”**, che andrà a sostituire il Testo Unico dell’Edilizia (il D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.) introduce nell’art 110 il fascicolo digitale delle costruzioni. Secondo il legislatore il fascicolo “dovrà raccogliere organicamente le informazioni, prodotte da professionisti abilitati o in possesso della pubblica amministrazione, sui profili urbanistici, edilizi, vincolistici catastali, strutturali, impiantistici, prestazionali, nonché ogni altro elemento utile alla conoscenza dello stato di fatto della costruzione”.

La struttura ed i contenuti del fascicolo digitale delle costruzioni saranno definiti in uno specifico regolamento del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti da emanare entro 6 mesi dalla data di approvazione della legge.

Il Governo, le Regioni e le Autonomie locali studieranno l’adozione di uno schema di fascicolo digitale della costruzione tipo, sentendo i Consigli nazionali delle professioni tecniche e le rappresentanze delle imprese costruttrici e delle associazioni di categoria interessate. Relativamente agli appalti pubblici, il 15 gennaio 2014 il Parlamento Europeo approva l’European Union Public Procurement Directive (EUPPD), la Direttiva sugli appalti pubblici che rappresenta un’innovazione, in quanto finalizzata a orientare le amministrazioni pubbliche dei 28 stati membri all’utilizzo di strumenti elettronici negli appalti pubblici entro il 2016. Questa infrastruttura diventa concretamente operativa in Italia dal primo gennaio 2024 con l’entrata in vigore dell’intero nuovo Codice degli Appalti che fa riferimento alle norme tecniche UNI 19650 e UNI 11337, al fine di assicurare l’uniformità di utilizzo dei metodi e degli strumenti per la gestione informativa digitale delle costruzioni.

La **stesura delle UNI 11337** è ancora in corso e prevede la redazione della UNI 11337-9 FASCICOLO DEL COSTRUITO che riguarderà la gestione informativa in fase di esercizio: Due Diligence, Piattaforma collaborativa e Fascicolo del fabbricato.



Applicazioni tipiche

Secondo la bozza della **“Disciplina delle costruzioni”**, Il fascicolo digitale della costruzione deve essere redatto per ogni nuova costruzione, sia pubblica che privata e redatto o aggiornato ogniqualvolta si eseguano su una costruzione esistente, sia pubblica che privata, interventi che richiedano un titolo abilitativo.

Per le costruzioni esistenti, sulle quale non si intervenga, il fascicolo deve essere comunque redatto per edifici di interesse strategico e entro 60 mesi per tutti gli edifici pubblici.

Introdotta la previsione che l’edificio privo del fascicolo non possa essere oggetto di benefici contributivi, fiscali o assicurativi.



Casi studio

Allegato elenco documenti minimi

Fonte: Linee Guida 03 il fascicolo del fabbricato
 (CNPI - Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali laureati)

SEZ. I - IDENTIFICAZIONE - PARTE ANAGRAFICA	
1. I.a - UBICAZIONE E CONTESTO	
2. I.b - ANNO COSTRUZIONE	
3. I.c - DESTINAZIONE	
4. I.d - DATI CATASTALI	
5. I.e - SERVITÙ - DIRITTI REALI	
SEZ. II - DATI URBANISTICI - DIMENSIONALI	
6. II.a DESTINAZIONE URBANISTICA	
7. II.b CLASSIFICAZIONE SISMICA	
8. II.c CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	
9. II.d VINCOLI	
10. II.e CONSISTENZA	
SEZ. III - TITOLI ABILITATIVI	
11. a- ANTE LEGGE URBANISTICA E ANTE STRUMENTO URBANISTICO	
12. b- LICENZA EDILIZIA- CONCESSIONE EDILIZIA- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	
13. c- DIA	
14. d- SANATORIE	
15. e- DENUNCIA STRUTTURE C.A. E FERRO (L. 1086/71)	
16. f- AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO	
17. g- PARERE ASL	
18. h- PARERE ARPA	
19. i- VVF	
20. I- CERTIFICATO AGIBILITA' O ABITABILITÀ	
SEZ. IV - SOGGETTI INTERVENUTI NELLA COSTRUZIONE	
21. a- COMMITTENTE	
22. b- PROGETTISTA	
23. c- DIRETTORE LAVORI	
24. d- ESTENSORE STUDIO GEOLOGICO	
25. e- PROGETTISTA STRUTTURE	
26. f- D.L. STRUTTURE	
27. g- COLLAUDATORE TECNICO-AMMIN.	
28. i- COLLAUDATORE STATICO	
29. I- CERTIFICATORE ENERGETICO	
30. m- PROGETTISTA IMPIANTI	
31. n- DIRETTORE LAVORI IMPIANTI	
32. o- COLLAUDATORE IMPIANTI	
33. p- VALUTATORE CLIMA ACUSTICO	
34. q- COORDINATORE IN FASE DI PROGETTAZIONE	
35. r- COORDINATORE IN FASE DI ESECUZIONE	
36. s- IMPRESE	
37. t- TECNICO DI CANTIERE	
38. u- CAPOCANTIERE	

SEZ. V - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI	
39. Va STRUTTURE	
40. V.b TAMPONAMENTI E MURATURE	
41. V.c1 SISTEMA FOGNARIO	
42. V.c2 IMPIANTO ELETTRICO	
43. V.c3 IMPIANTO IDRICO - ADDUZIONE ACQUA	
44. V.c4 IMPIANTO ANTINCENDIO E RISCALDAMENTO GAS	
45. V.c5 IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO E CONDIZIONAMENTO	
46. V.d INFISSI E VENTILAZIONE	
47. V.e RIFINITURE PARETI	
48. V.f PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
49. V.g IMPERMEABILIZZAZIONI E ISOLAMENTO ACUSTICO	
50. V.h COIBENTAZIONI	
51. Vi SOLUZIONI TECNICHE EDILIZIA BIOCOMPATIBILE	
SEZ. VI - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	
52. VI.a- ADATTABILITÀ REQUISITO L. 13/89	
53. VI.b- VISIBILITÀ REQUISITO L. 13/89	
54. VI.c- ACCESSIBILITÀ REQUISITO L. 13/89	
SEZ. VII - PROTEZIONE ANTINCENDIO	
55. VII.a- COMPARTIMENTAZIONI	
56. VII.b- VIE DI FUGA	
57. VII.c- IMPIANTO RILEVAZIONE FUGHE GAS	
58. VII.d- IMPIANTO RILEVAZIONE INCENDI	
59. VII.e- ESTINTORI	
60. VII.f- IDRANTI	
SEZ. VIII - AMBITI SPECIFICI - SICUREZZA	
61. VIII.a DAVANZALI	
62. VIII.b PARAPETTI	
63. VIII.c CARATTERISTICHE SCALE INTERNE	
64. VIII.d CORRIMANO	
65. VIII.e VETRI INFISSI	
66. VIII.f VETRATE INTERNE	
SEZ. IX- APPARECCHIATURE - ISTRUZIONI D'USO	
67. IX- ELENCO DELLE APPARECCHIATURE PRESENTI NELL'UNITÀ CON NECESSITÀ DI VERIFICA COME DESCRITTO NEL LIBRETTO D'USO	
SEZ. X- SCHEDE INDICE DI EFFICIENZA	
68. a) SCHEDE INDICE DI EFFICIENZA STRUTTURALE	
69. b) SCHEDE INDICE DI EFFICIENZA IMPIANTISTICA	
70. c) SCHEDE INDICE DI EFFICIENZA ADEMPIMENTI PUBBLICIE PRIVATI	
71. d) COMPARAZIONE ISTOGRAMMA	