

■ GLOSSARIO

PRECEDENTI EDILIZI:

documenti riguardanti licenze e concessioni edilizie, permessi di costruire, asseverazioni, condoni, sanatorie e atti in genere depositati o rilasciati dal Comune per l'autorizzazione all'esecuzione di opere relative ai fabbricati

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO:

documento che rilascia l'impiantista, in cui dichiara l'esecuzione "a regola d'arte" dell'impianto realizzato, con allegati la lista dei materiali utilizzati, lo schema dell'impianto, la visura della Camera di Commercio con i dati della ditta esecutrice e quant'altro previsto dalla normativa a seconda dei casi specifici

SIFONE FIRENZE:

manufatto installato all'interno della proprietà a valle dell'impianto di scarico, prima dell'immissione in fognatura pubblica

COLLAUDO STATICO:

atto di collaudo che attesta l'idoneità statica per gli usi previsti

C.P.I.- CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI:

documento rilasciato dai vigili del fuoco in relazione alle dotazioni impiantistiche in materia di sicurezza dagli incendi nei locali soggetti alla normativa di riferimento quali: autorimesse con più di 9 autovetture, centrali termiche con potenza superiore a 100.000 Kcal, fabbricati con altezza superiore a 24 metri, ecc. Ha obbligo di rinnovo periodico

COLLAUDO/LIBRETTO ASCENSORI:

documenti relativi alle verifiche periodiche sottoposte agli impianti elevatori per la sicurezza e il corretto funzionamento

COLLAUDO/LIBRETTO CENTRALI TERMICHE:

documenti relativi alle verifiche periodiche (annuali) effettuate sugli impianti di riscaldamento condominiali per la sicurezza e il corretto funzionamento

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA:

modulo in cui, a fine lavori, vengono riportati i dati del fabbricato quali: le caratteristiche dimensionali e catastali, i soggetti che hanno operato nel processo edilizio, la verifica dei requisiti igienici richiesti, le dichiarazioni di conformità degli impianti, la dichiarazione del Direttore dei Lavori che le opere sono state eseguite in conformità al progetto. In presenza di abitabilità precedente tiene luogo alla nuova abitabilità cioè al suo aggiornamento

Realizzato da:



Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori di Bologna



Collegio dei Geometri
della Provincia
di Bologna



Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Bologna



Collegio dei Periti Agrari e
dei Periti Agrari Laureati
della Provincia di Bologna



Ordine dei Dottori
Agronomi e Forestali
Provincia di Bologna



Collegio dei Periti Industriali e
dei Periti Industriali Laureati
della Provincia di Bologna

Patrocinato da:

Comune di Bologna



Regione Emilia Romagna



ALAC - Associazione Liberi Amministratori
Condominiali sede di Bologna



ANACI - Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari



ANCI - Associazione Nazionale dei Comuni
dell'Emilia Romagna



FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari
Professionali - Collegio di Bologna



SUNIA - Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini e Assegnatari



UPPI - Unioni Piccoli Proprietari Immobiliari



stampato maggio 2008

ABITABILITÀ

La casa come l'auto:
il "libretto di circolazione"



Guida per il cittadino

I documenti per l'acquisto,
la vendita e la manutenzione
delle unità immobiliari e dei fabbricati

■ PARTI COMUNI

checklist

➔ FABBRICATO NUOVO O COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO

- Abitabilità** (oggi Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità) - con tutti gli allegati
- Certificato di Prevenzione Incendi** - non scaduto per autorimesse e centrali termiche ecc.

➔ FABBRICATO ESISTENTE

- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ
- PRATICHE EDILIZIE (LICENZA, CONCESSIONE EDILIZIA, SANATORIA/CONDONI ecc.) con relativi elaborati grafici (disegni)
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE rappresentante tutte le parti comuni (se esistenti)
- DOCUMENTAZIONE CUSTODITA DALL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE:
 - Dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici D.M. 37/2008 (ex L. 46/90):**
 - Elettrico
 - Radiotelevisivo ed elettronico
 - Riscaldamento e/o climatizzazione condominiale
 - Idrico sanitario
 - Gas (nel caso di riscaldamento condominiale)
 - Ascensore o montacarichi (collaudo, libretto impianto, visite periodiche)
 - Protezione antincendio
 - Certificato Prevenzione Incendi** per autorimesse, centrali termiche, ecc.
 - Impianto fognario:** Autorizzazione allo scarico
 - Collaudo Statico**

LA CARTA D'IDENTITÀ DEL FABBRICATO

I professionisti, insieme ad associazioni e comuni, hanno predisposto questa informativa, come elenco generale, indicativo ma non esaustivo, di **documentazione da “conservare” insieme alle mura di casa.**

E' come un vero e proprio “libretto di circolazione”, ove potremo ritrovare **tutte le informazioni storiche e dello stato di salute dello stabile**, nonché le “revisioni” periodiche, proprio come per le automobili.

E' infatti fondamentale conoscere alcuni dati, quali il collaudo statico o la regolarità degli impianti, per approcciarsi in modo tranquillo e sicuro alla compravendita o locazione per esempio, ma anche ad eventuali ristrutturazioni in maniera non approssimativa, evitando a priori una delle più frequenti cause di problematiche e contestazioni economiche: **la mancanza di documenti o peggio la non regolarità** rispetto a regolamenti e normative edilizie vigenti.

Qui a fianco trovate l'elenco indicativo dei documenti necessari, a seconda che si tratti delle parti comuni o delle abitazioni con relative pertinenze.

■ ABITAZIONE E PERTINENZE

checklist

➔ Se c'è l'ABITABILITÀ

- Scheda tecnica descrittiva** dell'unità immobiliare con tutti gli allegati

➔ Se NON c'è l'ABITABILITÀ

- PRATICHE EDILIZIE (LICENZA, CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA/CONDONI ecc.) con relativi elaborati grafici (disegni)
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE planimetria catastale e visure aggiornate
- DOCUMENTAZIONE CUSTODITA DAL PROPRIETARIO per gli impianti tecnologici autonomi presenti nell'unità immobiliare:
 - Dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici D.M. 37/2008 (ex L. 46/90):**
 - Elettrico
 - Antenna/Parabola satellitare
 - Riscaldamento e/o climatizzazione
 - Idrico sanitario
 - Gas (trasporto e utilizzazione)
 - Ascensore privato o montacarichi (collaudo, libretto impianto, visite periodiche)
 - Protezione antincendio
 - Certificazione energetica** D.Lgs. 192/2005 e D.Lgs. 311/2006