ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • **www.anaci.it** • anaci@anaci.it

Centro Studi Nazionale

Roma, 9 dicembre 2025

CAMERA DEI DEPUTATI
VIII Commissione Ambiente,
Territorio e Lavori pubblici

e-mail: com_ambiente@camera.it

Audizioni DDL 535 E 2332
martedì 9 dicembre 2025

Fascicolo del fabbricato

ANACI ritiene fondamentale l'istituzione del fascicolo del fabbricato nel quale, oltre ai titoli edilizi, alle autorizzazioni amministrative, dovrebbero essere inseriti anche i dati degli impianti; nello stesso dovrebbero essere inserite anche le manutenzioni straordinarie che vadano ad interessare gli interventi di cui all'articolo 1 comma 2 lettere l), m) e q).

Le informazioni raccolte nel fascicolo dovrebbero riguardare i profili urbanistici, edilizi, vincolistici catastali, strutturali, impiantistici, prestazionali, nonché ogni altro elemento utile alla conoscenza dello stato di fatto della costruzione.

Pur comprendendo che quanto qui di seguito attenga più agli aspetti organizzativi che alla disciplina della materia, appare opportuno, vista la positiva esperienza con il Catasto degli Impianti Termici, che il fascicolo del fabbricato sia digitale e consultabile, oltre che dalla pubblica amministrazione, anche dal proprietario dell'edificio e, per gli edifici in condominio, dall'amministratore.

Certificazione di agibilità degli edifici

ANACI condivide e ritiene importante che la certificazione di agibilità degli edifici debba essere concepita non come procedimento amministrativo esclusivamente correlato all'esecuzione di interventi edilizi, ma come certificazione resa da un professionista abilitato, soggetta a periodica verifica o aggiornamento, e che consideri la destinazione d'uso degli stessi edifici e il potenziale rischio atteso per l'interferenza con persone o cose di cui all'articolo 1 comma 2 lettera m).

Per quanto riguarda le procedure per l'agibilità degli edifici, potrebbe essere tenuto in considerazione anche il cambio di destinazione d'uso pur in assenza di opere. Alcuni utilizzi dell'edificio che non prevedono

interventi, potrebbero avere conseguenze importanti sugli aspetti strutturali (ad esempio un'attività con particolari carichi sulle strutture).

Quorum deliberativi negli edifici in condominio e decoro dell'edificio

In riferimento al *"sistema premiante volto a incentivare la diffusione della sostenibilità ambientale delle costruzioni"* di cui all'articolo 1 comma 2 lettera s), in particolar modo per gli edifici esistenti, attese le difficoltà al raggiungimento dei quorum necessari per l'approvazione di opere importanti volte alla sicurezza delle costruzioni in riferimento alla resistenza, stabilità, prevenzione e riduzione del rischio sismico nonché per la sostenibilità ambientale di cui all'articolo 1 comma 2 lettere l), m), q), sarebbe necessario prevedere quorum deliberativi agevolati negli edifici esistenti.

Potrebbe essere utile lo stesso quorum di cui alla Legge 10/1991 art. 26 comma 2 in materia di contenimento dei consumi energetici e sfruttamento delle fonti di energia rinnovabili il quale, testualmente, recita: *"Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio"*.

Oltre a quanto sopra, non si esclude che molti interventi volti alla sicurezza, alla sostenibilità ambientale e a tutto quanto potrebbe derivare dall'approvazione della Legge, vadano ad incidere sul decoro dell'edificio di cui agli articoli 1117-ter comma 5, 1120 comma 4, 1122 comma 1, 1122-bis commi 1 e 3, 1138 comma 1 del codice civile. Pur dovendo salvaguardare tale aspetto, appare inevitabile che modificazioni alle parti comuni potrebbero vedere impugnazioni di delibere. Poiché i temi trattati dal DDL in esame attengono anche a profili costituzionali (qual è l'ambiente di cui all'articolo 9, ma anche la salute di cui all'articolo 32, nonché la proprietà di cui all'articolo 42), laddove non diversamente possibile, la tutela del decoro dovrebbe vedere una disciplina particolare.

Informazioni in caso di vendita

Al pari di quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005, articolo 6 comma 2, il quale prevede testualmente *"Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità"*, le

informazioni riferite alla sicurezza nel quadro di sostenibilità generale di cui all'articolo 1 comma 2 lettera l), nonché quelle riferite alla sostenibilità ambientale di cui alle lettera q) e, in ultimo, alla certificazione di agibilità degli edifici di cui alla lettera m), dovrebbe essere trasmessi all'avente causa nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari.

* * *

Alcune informazioni su ANACI

L'ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) è una libera Associazione di categoria professionale, senza scopo di lucro, che riunisce i professionisti operanti nell'ambito dei settori dei condomìni, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-bis disp. att. c.c. per svolgere l'incarico di Amministratore.

La sede legale è in Roma, Via Cola di Rienzo 212.

L'Associazione ha oltre 120 sedi in tutta Italia. Gli Associati sono oltre 7.300, tutti obbligatoriamente in possesso di partita IVA e che svolgono l'attività di Amministratore di Condominio. Si stima che i Condominii amministrati siano oltre 300.000 laddove gli edifici in condominio in Italia si stima essere circa 1.300.000.

L'Associazione è inserita nell'elenco di cui all'articolo 2, comma 7, della legge 14 gennaio 2013, n. 4

* * *

Ringraziamo per l'attenzione, restando a disposizione per ulteriori approfondimenti.

Ing. Francesco Burrelli
(Presidente Nazionale)

Avv. Edoardo Riccio
(Direttore Centro Studi Nazionale)