

ANCE | BRESCIA



Collegio dei Costruttori Edili di Brescia e provincia
25128 Brescia, Via Ugo Foscolo 6
Tel. 030 399133 - fax 030 381798
www.ancebrescia.it

Libretto informativo di uso e manutenzione dell'immobile

Testo del libretto di manutenzione

Il Gruppo Giovani del Collegio Costruttori di Brescia e provincia nell'ottica di fornire alle imprese associate un servizio sempre più completo si è posto, fra gli altri, il problema di come effettuare nel tempo la corretta manutenzione degli immobili realizzati e poi utilizzati dall'acquirente o dal locatario .

L'impresa può essere chiamata dal proprietario, anche a distanza di anni dalla consegna, per rispondere di problemi sorti semplicemente per incuria o per mancanza di manutenzione atta a far sì che l'immobile mantenga nel tempo le sue caratteristiche funzionali.

Si è riscontrato che gli utilizzatori degli immobili, ancorché dotati di buona volontà, non sappiano quali siano le operazioni da porre in essere e le loro tempistiche.

Il Gruppo Giovani ha proceduto perciò alla stesura di un "Libretto informativo di uso e manutenzione dell'immobile".

Si tratta di un documento ad uso dell'acquirente che si consiglia di allegare al preliminare e/o all'atto definitivo di compravendita. Detto documento rappresenta un valore aggiunto al bene immobile in quanto consente di avere piena cognizione della consistenza di ciò che sta acquistando e piena consapevolezza che un immobile necessita, al pari di ogni altro bene materiale, di essere correttamente utilizzato, mantenuto, gestito.

Il documento fornisce ogni più opportuna e completa informazione relativa al bene immobile rendendo il cliente/acquirente consapevole – anche giuridicamente - delle incombenze di propria competenza ritenute necessarie per conservare il bene in buono stato ed evitare che per incuria o cattivo uso o, ancora, per carente o insufficiente manutenzione possano emergere vizi e difetti dell'opera non dipendenti da carenze progettuali o esecutive.

Dal punto di vista del costruttore il documento se allegato sia al contratto preliminare di compravendita sia all'atto definitivo di trasferimento, per costituirne parte integrante (e quindi con espresso richiamo nel testo contrattuale ed espressa dichiarazione di piena conoscenza dei contenuti dello stesso e sua accettazione), può consentire di evitare che siano attribuiti al costruttore / venditore i vizi e difetti d'opera che siano invece riconducibili al mancato rispetto delle incombenze che fanno capo all'acquirente e possessore del bene immobile, come descritti nel "Libretto informativo di uso e manutenzione dell'immobile". Lo stesso dicasi per l'ipotesi che siano attribuiti al costruttore / venditore aggravamenti o conseguenze dannose di eventuali vizi e difetti d'opera effettivamente riconducibili a responsabilità di progettazione o di esecuzione.



Ancorchè redatto nell'ottica del rapporto tra acquirente (o promissario acquirente) e venditore (o promittente venditore), il documento può essere utilizzato anche quale allegato al contratto di locazione dell'immobile.

In tale ipotesi la consegna del libretto di manutenzione al locatore potrebbe risultare utile in casi di possibili contestazioni da parte dell'affittuario in ordine ad eventuali vizi o difetti dell'immobile. Anche all'atto della riconsegna dell'immobile a locazione terminata, l'aver fatto sottoscrivere il libretto di manutenzione al locatario potrà essere di aiuto al proprietario in ordine a situazioni di degrado dell'immobile riconsegnato, imputabili a cattiva conduzione e non a difetti di costruzione.

La sottoscrizione del libretto in parola può esser altresì opportuna nell'ambito di un contratto "Rent to Buy", o "programma preparatorio all'acquisto", che consente al futuro acquirente l'utilizzo dell'immobile, dapprima in locazione (rent) e successivamente nella piena proprietà (buy), al completamento del processo di acquisto che si concluderà in anni successivi a prezzo già pattuito e bloccato. In tali casi sarà opportuno procedere ai necessari adattamenti del testo.

Quale Presidente del gruppo Giovani non posso che ringraziare quanti hanno contribuito al presente lavoro augurandomi di aver reso un contributo alla crescita, anche culturale, delle imprese edili.

Emilia Ardesi

Se l'impresa costruttrice lo ritiene opportuno, può far precedere il presente fascicolo da una copertina personalizzata relativa alla propria azienda.

Ogni pagina del presente fascicolo deve essere firmata sia dal costruttore / venditore che dall'acquirente.

I dati e le informazioni qui riportati potranno essere di utilità per reperire ogni informazione relativa al fabbricato e in esso l'utilizzatore del bene troverà le necessarie indicazioni per una corretta manutenzione, necessaria affinché l'immobile dia i confort e mantenga inalterati i requisiti di abitabilità che lo caratterizzano.

Allegati al presente fascicolo devono esserci tutti gli elaborati che consentano una sempre più precisa individuazione delle fasi costruttive, dei materiali impiegati (schede del produttore), della tipologia e rintracciabilità degli impianti e ogni altro atto utile al conduttore del fabbricato.

A titolo di esempio si possono citare:

- Permesso di costruire /D.I.A. e relativi elaborati grafici
- Visura e planimetria catastale
- Schema fognario
- Schemi degli impianti e relative dichiarazioni di conformità
- Schema delle canalizzazioni dell'impianto in pompa di calore, con libretto e manuali di manutenzione
- Attestato di prestazione energetica
- Denuncia cementi armati e certificato di collaudo statico
- Regolamento condominiale
- Documentazione fotografica (anche su CD-ROM)

Testo del libretto di manutenzione

