Senato della Repubblica XVI LEGISLATURA

N. 3032

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa della senatrice POLI BORTONE

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 NOVEMBRE 2011

Disposizioni in materia di regolazione del mercato edilizio e istituzione del fascicolo di fabbricato

TIPOGRAFIA DEL SENATO (225)

ONOREVOLI SENATORI. – Con l'avvento delle nuove norme tecniche per le costruzioni (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003; ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3431 del 3 maggio 2005; decreto del Ministro delle infrastrutture del 14 gennaio 2008, recante nuove norme tecniche tecniche per le costruzioni, e la relativa circolare applicativa n. 617 del 2 febbraio 2009, direttiva del Presidente del Consiglio dei ministri del 9 febbraio 2011), si è passati da un sistema normativo di tipo prescrittivo ad un sistema di tipo prestazionale, ovvero basato non sull'obbligo di adozione di misure tecniche ma sul raggiungimento dei risultati.

Tale approccio impone al progettista, al direttore dei lavori e al collaudatore un maggiore sforzo e maggiori responsabilità, obbligandoli ad eseguire verifiche più attente ed accurate, sia in fase di collaudo che di esercizio dell'opera.

Tuttavia, per garantire tutto ciò, è necessario formare la figura professionale del «tecnico esperto nelle progettazioni», che deve essere in grado di progettare e gestire, in coerenza con il progetto architettonico, interventi strutturali valutando lo stato di un'opera e contribuendo alla sua realizzazione sia per le costruzioni esistenti che per le nuove.

A seguito delle recenti tragedie nazionali (sisma in Abruzzo e il crollo dell'edificio di Barletta) si pone all'ordine del giorno, in modo drammatico, il tema della sicurezza delle costruzioni in area sismica e non.

Gli edifici interessati sono quelli dei beni architettonici *in primis,* in quanto realizzati nei secoli passati e sollecitati da piccoli o grandi scosse telluriche o da assestamenti delle fondazioni. Gli edifici costruiti nei primi anni del 1900, invece, risentono dell'uso di materiale e tecnologie scadenti e della mancanza di una normativa specifica e consolidata.

Infine, le costruzioni realizzate negli anni '60 e '70, periodo del boom edilizio, sono state concepite in funzione della speculazione edilizia a discapito della qualità dei materiali.

Nella XIII Legislatura, durante il Governo D'Alema-I, fu presentato e approvato, quale disegno di legge governativo, l'atto Senato n. 4339 recante disposizioni in materia di apertura e regolazione dei mercati dal quale, però, furono stralciati gli articoli da 5 a 12 in materia di regolazione del mercato edilizio che andarono a formare l'atto Senato 4339-*bis*, mai approvato.

Nella relazione, al capo III del citato ultimo provvedimento, si evidenziava appunto che i temi della messa in sicurezza e della manutenzione programmata del patrimonio edilizio erano e sono tuttora questioni rispetto alle quali si registra una crescente attenzione. In relazione a tali aspetti gli articoli da 5 a 12, prevedevano che si arrivasse, con opportuni meccanismi di gradualità da assumere da parte dei comuni, a dotare i fabbricati di un apposito fascicolo sul quale annotare le informazioni relative all'edificio – di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico – con l'obiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso e su cui registrare le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria. In

particolare, si consentiva di monitorare lo stato di conservazione del patrimonio edilizio costruito da almeno dieci anni, limitando ulteriori indagini esclusivamente a quei fabbricati che risultassero aver subito, rispetto alla configurazione originaria, modifiche sostanziali sia sotto il profilo strutturale che funzionale.

In considerazione della diffusione che il fascicolo avrebbe dovuto assumere, era previsto che l'allora Ministero dei lavori pubblici, al fine di ridurre l'onere a carico dei proprietari, promuovesse una convenzione nazionale con gli ordini professionali per la definizione agevolata dei compensi, nonché un accordo tra le organizzazioni delle società di assicurazione e quelle della proprietà edilizia per definire premi assicurativi agevolati per i fabbricati dotati del fascicolo stesso.

Il presente disegno di legge, pertanto, riprende, con le opportune variazioni, il testo del disegno di legge AS 4339-bis, con l'intento, tuttavia, non di modificare le attuali leggi e normative vigenti, ma di costituire soprattutto un regolamento delle stesse, regolarizzate in termini legali e legislativi per responsabilizzare i proprietari dei beni e i pubblici funzionari.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Fascicolo del fabbricato)

1. È istituito, relativamente a ciascun fabbricato, il fascicolo del fabbricato. Detto fascicolo è redatto, aggiornato con cadenza non superiore a dieci anni e tenuto a cura del proprietario o dell'amministratore del condominio. Sul fascicolo sono annotate le informazioni relative all'edificio di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico, ambientale, con l'obiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso, e sono registrate le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche.

2. La produzione del fascicolo del fabbricato, debitamente aggiornato, è presupposto del rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso. Al momento della stipula o del rinnovo di contratti di locazione, nonché in caso di alienazione del fabbricato o di singole unità immobiliari è resa, da parte del proprietario e dell'amministratore del condominio, apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente legge.

3. Alla compilazione del fascicolo del fabbricato provvede un tecnico abilitato, architetto o ingegnere, sulla base della documentazione tecnico-amministrativa fornita dal proprietario o dall'amministratore del condominio ovvero, qualora necessario, previa acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi, di indagini e rilievi.

4. L'acquisizione presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale, della documenta-

zione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, avviene senza oneri per la parte interessata.

Art. 2.

(Messa in sicurezza del patrimonio edilizio)

1. I comuni individuano, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le aree al cui interno sono compresi i fabbricati da assoggettare prioritariamente al programma di messa in sicurezza del patrimonio edilizio, attraverso la puntuale ricognizione del singolo fabbricato e del relativo stato di conservazione, nonché l'attuazione delle misure tese a favorirne la manutenzione programmata.

2. L'individuazione delle aree di cui al comma 1 è effettuata sulla base dei seguenti criteri:

a) particolari caratteristiche del sottosuolo;

b) manifesta presenza di abusivismo edilizio;

c) inclusione tra quelle assoggettate a vincoli derivanti da condizioni di fragilità;

d) presenza di insediamenti definibili come centri storici.

3. In relazione a particolari situazioni territoriali, i comuni, al fine della individuazione delle aree di cui al comma 1, possono indicare criteri aggiuntivi rispetto a quelli elencati alle lettere *a), b), c),* e *d)* del medesimo comma.

4. All'interno delle aree delimitate ai sensi dei commi 1 e 2, i comuni possono graduare l'obbligo di sottoporre a verifica gli edifici, tenendo conto anche dei seguenti caratteristiche:

a) epoca di costruzione;

b) sistema costruttivo;

c) rilevanza di interventi di risanamento o di ristrutturazione edilizia che abbiano comportato mutamento nella destinazione

d'uso ovvero siano stati oggetto di incremento di volumetria, superiore al 20 per cento, rispetto a quella originaria;

d) particolare consistenza in termini volumetrici o dimensionali.

5. Le disposizioni della presente legge si applicano a tutti gli edifici ricadenti nel territorio nazionale, qualunque ne sia la destinazione funzionale, ad eccezione degli edifici aventi un numero di piani fuori terra non superiore a due. Sono escluse, altresì, dall'ambito di applicazione della presente legge le costruzioni ad uso artigianale, commerciale o industriale aventi un'altezza non superiore a metri nove.

Art. 3.

(Termini di predisposizione del fascicolo del fabbricato)

1. Per gli edifici ricadenti nelle aree individuate ai sensi del comma 1 dell'articolo 2, il fascicolo del fabbricato è predisposto entro ventiquattro mesi dalla avvenuta individuazione delle aree.

2. Per gli edifici ricadenti in aree esondabili a rischio frana e, nei comuni classificati a rischio sismico, per quelli realizzati anteriormente al 1975, il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Fermo restando quanto stabilito ai commi 1 e 2, i comuni definiscono altresì, anche con riferimento alla data di ultimazione del fabbricato e alle caratteristiche di cui al comma 4 dell'articolo 2, le modalità di graduazione della predisposizione del fascicolo del fabbricato in modo che l'obbligo dell'adempimento venga esteso, entro il termine di dieci anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, alla totalità degli edifici ricadenti nell'ambito territoriale di competenza.

4. In caso di mancata adozione, da parte di singoli comuni, dei provvedimenti indicati all'articolo 2, per ciascun edificio ricadente all'interno dei comuni inadempienti il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto entro trenta mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 4.

(Attestato di conformità e certificato di idoneità statico-funzionale)

1. Il professionista incaricato, all'atto di predisporre il fascicolo del fabbricato e in occasione di ogni suo aggiornamento, rilascia una delle seguenti certificazioni:

a) attestazione di conformità alla originaria configurazione del fabbricato, nel caso che l'immobile non abbia subito modifiche sostanziali sia sotto il profilo strutturale che funzionale, e di rispondenza degli impianti alla vigente normativa, nonché dichiarazione di assenza di elementi rilevabili senza ausilio di specifica strumentazione che possano far ritenere come necessarie ulteriori verifiche;

b) certificazione di idoneità statico-funzionale dell'edificio in relazione alle attuali condizioni di esercizio dello stesso nel caso siano state apportate modifiche sostanziali rispetto alla configurazione originaria dell'immobile ovvero siano stati prescritti, in sede di redazione del fascicolo, interventi ritenuti necessari al fine del raggiungimento di adeguate condizioni di sicurezza.

2. Nell'impossibilità di immediato rilascio della attestazione di cui alla lettera *a)* del comma 1, il professionista incaricato propone al proprietario o all'amministratore del condominio, in apposita relazione tecnica, le ulteriori indagini e gli eventuali interventi da predisporre ovvero i provvedimenti da assumere al fine di poter dichiarare, entro i successivi dodici mesi, l'idoneità dell'edificio sotto il profilo sia statico che fun-

zionale o l'adeguamento alla normativa vigente per quanto attiene l'impiantistica.

3. Copia conforme delle certificazioni di cui al comma 1, nonché della relazione di cui al comma 2, sono trasmesse, a cura del proprietario o dell'amministratore del condominio, al competente ufficio comunale entro i successivi sessanta giorni dall'acquisizione.

Art. 5.

(Requisiti professionali del tecnico incaricato)

1. Il professionista incaricato dello svolgimento delle attività professionali derivanti dalla presente legge deve avere una anzianità di iscrizione nel rispettivo albo professionale non inferiore ad anni dieci e dimostrare di aver acquisito, nel settore di competenza, titoli specialistici ai massimi livelli di qualificazione e di certificazione.

Art. 6.

(Convenzioni nazionali)

1. In considerazione delle particolari finalità sociali della presente legge, il Ministro dello sviluppo economico e delle infrastrutture e dei trasporti, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, convoca gli ordini dei professionisti abilitati alla redazione del fascicolo del fabbricato al fine di promuovere una convenzione nazionale per la definizione agevolata dei relativi compensi.

2. Con le medesime finalità di cui al comma l, il Ministro dello sviluppo economico e delle infrastrutture e dei trasporti, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, convoca le organizzazioni delle società di assicurazione e quelle della proprietà edilizia al fine di promuovere una convenzione nazionale che definisca premi assicurativi agevolati per i

fabbricati dotati del fascicolo di cui all'articolo 1.

Art. 7.

(Schema tipo del fascicolo del fabbricato)

1. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico e delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, è approvato lo schema tipo del fascicolo di fabbricato e sono indicati, altresì, i contenuti e le modalità di redazione e di aggiornamento dello stesso.

Art. 8.

(Controllo)

1. È demandato ai comuni il controllo sugli adempimenti indicati nella presente legge e, a tal fine, gli stessi hanno la facoltà di istituire una speciale anagrafe del patrimonio edilizio.

€ 1,00