

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 899

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore TURRONI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 NOVEMBRE 2001 (*)

—————

Istituzione del fascicolo di fabbricato

—————

() Testo non rivisto dal presentatore.*

ONOREVOLI SENATORI. - Premesso che è ormai urgente perseguire quali obiettivi di primaria importanza il miglioramento del tessuto urbano ed edilizio delle città e l'eliminazione di ogni fattore di rischio per la pubblica e privata incolumità e che il degrado e il cattivo stato manutentivo del patrimonio edilizio rappresentano un pericolo per l'incolumità non solo degli abitanti dei singoli edifici, ma anche della generalità dei cittadini esposti al verificarsi di eventi produttivi di danni, la presente proposta intende offrire ai soggetti interessati (Stato, enti locali, proprietari, inquilini e tecnici) uno strumento idoneo a contribuire alla ricognizione e alla messa in sicurezza del patrimonio immobiliare nazionale. Da tempo nel nostro Paese, l'argomento della sicurezza degli edifici ha conquistato la ribalta delle cronache quotidiane a causa di ripetuti crolli di stabili che hanno coinvolto numerose famiglie in tutta Italia, ma senza apprezzabili cambiamenti dal punto di vista normativo. Intendiamo inoltre tracciare un percorso per superare l'assenza attuale, nel nostro ordinamento, pur ricco di leggi e pronunce previsione normativa sull'obbligo di copertura assicurativa per gli stabili. La questione sicurezza è di ordine complesso perchè comporta problematiche differenti, di carattere programmatico, economico, urbanistico, tecnico/statico, impiantistico. e per tali motivi non può essere risolta in tempi brevi e con costi contenuti.

Dobbiamo inoltre tener conto della situazione del suolo sui cui insistono gli edifici, dal momento che gran parte di quelli vulnerabili dal punto di vista statico lo sono, per fare un esempio, prima di tutto anche sotto l'aspetto sismico.

Riteniamo dunque necessario che allo Stato debba essere riservato il compito di re-

golamentare, in via generale, i principi di sicurezza che devono essere alla base di ogni fascicolo di fabbricato, lasciando alle realtà locali (le regioni e i comuni) le valutazioni su come calibrare al meglio quei principi di sicurezza generale, in ordine alle effettive condizioni del patrimonio immobiliare esistente e alle caratteristiche dei suoli nelle determinate zone.

Esperienze significative sono vigenti in molti paesi europei. In Francia, la politica di controllo degli edifici è stata incentivata a seguito di una serie di crolli avvenuti all'inizio del Novecento, controllo indirizzato verso la qualità della costruzione e la responsabilizzazione delle varie figure tecniche, amministrative e giuridiche coinvolte tanto nella costruzione ex novo, quanto nella manutenzione e poi negli atti di compravendita degli immobili, anche grazie al recepimento delle direttive Cee. Esiste ad esempio un *dossier* che permette ai tecnici, agli inquilini, agli uffici comunali di conoscere le caratteristiche di un immobile, mentre in Gran Bretagna vi sono strumenti tecnici, fondamentali per le locazioni immobiliari, utili per la manutenzione programmata dell'edificio nel corso del tempo, come ad esempio il *Building Survey*, che indica con precisione le tecniche costruttive applicate, le manutenzioni eseguite quelle da effettuarsi, divenuto ormai indispensabile all'atto della compravendita immobiliare.

La necessità di dotarsi di uno strumento per il censimento del patrimonio immobiliare esistente è determinante allo scopo di evitare crolli e collassi negli edifici, senza dimenticare le realtà locali e i costi che la comunità dovrà sostenere. A tal fine appaiono opportuni forti investimenti economici statali che incentivino i proprietari di case ed i costrut-

tori, tenendo comunque presente che le parti in causa sono più di una: lo Stato e gli enti locali; i proprietari immobiliari; i tecnici; gli amministratori condominiali; i costruttori. Se ci si dimentica di uno di questi interlocutori, è probabile che i provvedimenti sul libretto del fabbricato rischino di restare solo sulla carta.

Il presente disegno di legge è composto di sei articoli che prevedono l'istituzione da parte delle Regioni di un fascicolo sul quale annotare tutti gli elementi essenziali alla conoscenza delle caratteristiche dell'immobile e del suolo, definito secondo uno schema tipo approvato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, demandando poi ai comuni la possibilità di integrare questi elementi con altri che tengano conto delle condizioni specifiche della zona (rischio sismico, idrogeologico, presenza di abusivismo o di forti volumi di traffico). Il fascicolo deve essere formato da un tecnico iscritto ad un albo professionale, a spese del proprietario o del condominio (nel caso di presenza di molte comproprietà), fermo restando che i comuni potranno disporre agevolazioni tributarie a favore di chi si dota del fascicolo in ottemperanza agli adempimenti previsti dalla presente legge e che la consultazione di tutti i documenti pubblici necessari alla ricognizione della storia dell'edificio e del suolo avverranno a titolo gratuito. Peraltro è prevista una convenzione nazionale che veda coinvolti tutti i soggetti interessati e preveda tariffe agevolate sia per gli onorari professionali necessari che per la futura assicurazione obbligatoria degli edifici stessi per i danni

connessi alla statica del fabbricato. Ogni cinque anni il fascicolo dovrà essere aggiornato e sarà indispensabile attestarne l'avvenuta compilazione per vendere, locare o modificare strutturalmente un immobile. Il fascicolo è tenuto dal proprietario o, ove esistente, dall'amministratore condominiale e deve essere mostrato su richiesta agli interessati (tecnici che intervengono sul fabbricato o su parti dello stesso, acquirenti o conduttori, assicuratori ecc..) mentre agli uffici comunali. Esso si completa con una relazione sintetica nel quale il professionista segnala per linee essenziali lo stato dell'immobile dal punto di vista della statica e della sicurezza e prescrive, ove necessari, determinati lavori di manutenzione. È assicurata comunque, in caso di inadempienza dei singoli, la formazione del fascicolo a cura dei comuni, addebitando le spese al soggetto inadempiente.

L'adozione del fascicolo comporterà una ricaduta positiva su tutte quelle procedure «di routine», ad esempio denunce di inizio attività (DIA), accatastamenti, abitabilità, variazioni d'uso, che non potranno più prescindere dagli adempimenti previsti nell'istituzione della legge. Il «fascicolo del fabbricato» incentiverà non pochi condomini a sanare situazioni anomale pregresse, come concessioni in sanatoria non ancora definite, abitabilità ancora non richieste, frazionamenti non denunciati. Per questi motivi, oltre che per la sicurezza pubblica, raccomandiamo un rapido esame del presente disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Fascicolo del fabbricato)

1. Ai fini della messa in sicurezza del patrimonio edilizio nazionale, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono, entro sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, ad istituire relativamente a ciascun immobile ricadente nel proprio territorio, qualunque ne sia la destinazione funzionale, il fascicolo del fabbricato secondo lo schema tipo di cui all'articolo 2. Detto fascicolo deve essere aggiornato secondo le scadenze previste dalle regioni e comunque con cadenza non superiore a cinque anni.

2. Il fascicolo, formato anche su supporto informatico, è tenuto a cura di un responsabile, inteso quale il proprietario o comproprietario del fabbricato o il legale rappresentate degli stessi ovvero, laddove sia formato ai sensi del codice civile un condominio, dall'amministratore del condominio.

3. Sul fascicolo sono annotate le informazioni relative al fabbricato; esse sono di natura identificativa, progettuale, strutturale ed impiantistica, con l'obiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo a partire dalle fasi di costruzione dello stesso. Negli aggiornamenti sono registrate le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche.

4. A partire dal 31 marzo 2004 l'attestazione resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, della avvenuta redazione del fascicolo del

fabbricato e dei relativi aggiornamenti, e la presentazione della relazione sintetica di cui al comma 2 dell'articolo 5, costituiscono presupposto del rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale relative all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso. A decorrere dal 31 marzo 2004, all'atto 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 apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente legge. Ove richiesto dalle amministrazioni pubbliche o dai conduttori degli immobili è fatto obbligo al proprietario di fornire copia della relazione sintetica o del fascicolo relativo. Copia della relazione sintetica o, se richiesto, del fascicolo, deve essere fornita altresì ai tecnici delle ditte incaricate di compiere lavori di manutenzione o innovazioni sull'immobile o su parti dello stesso.

5. Il fascicolo di fabbricato è immediatamente obbligatorio per tutti gli immobili in costruzione al momento dell'emanazione del decreto di cui all'articolo 2. Per tali edifici la formazione del fascicolo è condizione per l'ottenimento della abitabilità o agibilità.

Art. 2.

(Schema tipo del fascicolo del fabbricato)

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e per i beni e le attività culturali, da emanare entro sessanta giorni 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. Agli elementi essenziali di tale schema devono adeguarsi le leggi regionali di istituzione del fascicolo.

2. Il fascicolo deve contenere i seguenti elementi essenziali:

a) tipologia delle fondazioni, delle elevazioni e della struttura portante;

b) epoca di costruzione e sistema di costruzione;

c) obbligo di rilevazione della eventuale presenza di fessurazioni o lesioni;

d) caratteristiche geologiche del suolo e del sottosuolo;

e) planimetrie e grafici o, in loro assenza, un rilievo geometrico, che descrivano le caratteristiche, incluse quelle volumetriche o dimensionali, dell'immobile al momento della predisposizione del fascicolo, evidenziando le eventuali modifiche strutturali intervenute;

f) obbligo di segnalazione al proprietario, affinché provveda, ed al comune di eventuali elementi di criticità statica o geologica nonché delle carenze documentali essenziali alla valutazione della sicurezza.

Art. 3.

(Competenze dei comuni)

1. I comuni individuano, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le aree al cui interno sono compresi i fabbricati da assoggettare prioritariamente alla predisposizione del fascicolo di fabbricato, sulla base dei seguenti criteri:

a) caratteristiche del suolo, presenza di fattori di rischio sismico o idrogeologico;

b) manifesta presenza di abusivismo edilizio, anche se condonato;

c) sussistenza di vincoli ambientali o paesaggistici ovvero derivanti da condizioni di fragilità;

d) presenza di insediamenti definibili come centri storici, ovvero di zone interessate da notevoli flussi di traffico;

e) realizzazione o progettazione di rilevanti infrastrutture.

2. In relazione a tali elementi o a peculiari situazioni locali, i comuni possono indicare criteri aggiuntivi maggiormente cautelativi per garantire la messa in sicurezza del patrimonio edilizio.

Art. 4.

(Termini di predisposizione del fascicolo del fabbricato)

1. Il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto entro ventiquattro mesi dalla pubblicazione della presente legge.

2. Per gli edifici ricadenti in aree a rischio idrogeologico o nei comuni classificati a rischio sismico, il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Fermo restando quanto stabilito ai commi 1 e 2, i comuni definiscono, anche con riferimento alla data di ultimazione del fabbricato e ai caratteri di cui all'articolo 3, le modalità di graduazione della predisposizione del fascicolo del fabbricato, prevedendo un programma prioritario in presenza di particolari situazioni di rischio o fragilità dei singoli edifici o delle aree in cui essi ricadono.

4. In caso di inadempienza, da parte dei soggetti di cui all'articolo 1, delle disposizioni della presente legge, per ciascun edificio ricadente all'interno dei comuni inadempienti il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto dal comune, entro tre mesi dalla data di scadenza del termine prescritto, addebitando i relativi oneri al soggetto inadempiente.

5. Ai soggetti in regola con gli adempimenti prescritti dalla presente legge, i comuni possono riconoscere priorità nell'assegnazione di eventuali contributi per lavori strutturali, nonché specifiche detrazioni dell'imposta comunale sugli immobili o in sede di addizionale comunale di imposta

sul reddito delle persone fisiche, nel rispetto degli equilibri di bilancio.

Art. 5.

(Professionista incaricato)

1. Il professionista incaricato delle attività necessarie alla redazione del fascicolo di fabbricato deve essere iscritto nel relativo albo professionale da non meno di sei anni.

2. Il fascicolo è corredato di una relazione sintetica sullo stato del fabbricato attestante l'idoneità statico-funzionale dello stesso in relazione alle attuali condizioni di esercizio ovvero la necessità di interventi ritenuti necessari al fine del raggiungimento di adeguate condizioni di sicurezza o la presenza di situazioni critiche per la sicurezza.

3. Il professionista incaricato svolge tutti gli accertamenti necessari, di carattere vivo, strumentale o documentale e comunica la relazione sintetica al comune, nel caso riscontri la presenza di particolari condizioni dell'edificio o dell'area in cui esso ricade al fine della loro eventuale inclusione nel programma di interventi prioritari di cui all'articolo 3. In caso di particolare urgenza, il professionista può comunicare la presenza rilevata di fattori di rischio anche prima della redazione della relazione sintetica.

4. Copia del fascicolo deve essere trasmessa a cura del responsabile di cui all'articolo 1.

Art. 6.

(Convenzioni nazionali)

1. In considerazione delle particolari finalità sociali della presente legge, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, convoca gli le associazioni della proprietà edilizia, degli inquilini e degli amministratori condominiali, delle as-

sicurazioni, gli ordini ed i collegi dei professionisti abilitati alla redazione del fascicolo del fabbricato al fine di promuovere una convenzione nazionale per la definizione agevolata dei relativi compensi e un protocollo d'intesa per individuare lo schema tipo del fascicolo e gli elementi essenziali che devono essere contenuti nella relazione sintetica.

2. Con le medesime finalità di cui al comma 1, il Ministro 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 e per la predisposizione di un programma obbligatorio di assicurazione di tutti i fabbricati ricadenti nel territorio nazionale con particolare riferimento alla statica degli immobili, per i rischi di danno, invalidità o morte degli occupanti o di terzi a causa di cedimenti strutturali degli immobili o di parte degli stessi.

