

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

**N. 731**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori MONTINO, GASBARRI, GIOVANELLI,  
IOVENE e ROTONDO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 OTTOBRE 2001**

—————

Istituzione del fascicolo di fabbricato  
e per la sicurezza degli edifici

—————

ONOREVOLI SENATORI. - I drammatici fatti di Roma, di Foggia e di Napoli che hanno fatto seguito ad altri eventi simili, hanno reso evidente la necessità di predisporre un disegno di legge che desse una risposta a questa esigenza.

Con la costituzione del fascicolo del fabbricato s'intende avviare una campagna per la sicurezza delle abitazioni e degli edifici in genere. Alcune recenti norme sono intervenute sugli impianti, ma non esiste un quadro organico di riferimento che definisca e controlli i requisiti di sicurezza degli edifici, non solo durante la loro realizzazione, ma nel corso del tempo.

L'avvio di una campagna per la sicurezza deve affrontare quattro aspetti perchè sia efficace:

- 1) non creare allarmismi o attenzioni sproporzionate rispetto alle necessità;
- 2) non differenziare pretestuosamente gli edifici per non determinare immotivate variazioni dei valori immobiliari;
- 3) contenere i costi della compilazione del fascicolo e nello stesso tempo renderlo strumento affidabile per il primo esame dell'edificio;
- 4) avviare con determinazione la campagna per la sicurezza rendendo obbligatorio il fascicolo e necessario per qualunque successiva autorizzazione per opere edili nell'immobile.

In una serie di incontri con gli ordini professionali e con esperti in tecnica delle costruzioni, molti comuni hanno messo a punto i primi schemi di fascicolo del fabbricato.

Visto l'interesse e la grande attesa da parte di molte realtà locali, e al fine di rendere omogenee le modalità di rilevamento e i contenuti del fascicolo stesso, si pone l'esi-

genza di approvare norme valide per l'intero territorio nazionale. Il disegno di legge prevede, insieme alla istituzione del fascicolo del fabbricato, le norme per la sicurezza del patrimonio edilizio, i termini di predisposizione del fascicolo, la responsabilità del tecnico abilitato e dei requisiti professionali, nonchè i controlli e le agevolazioni finanziarie per i proprietari degli immobili.

I contenuti del fascicolo dovranno tra l'altro prevedere:

- planimetrie e grafici che descrivano le caratteristiche dell'immobile e delle singole unità immobiliari nel momento della costituzione del fascicolo dell'immobile evidenziando le eventuali modifiche strutturali intervenute;
- le caratteristiche del sottosuolo;
- la tipologia delle fondazioni e della struttura portante;
- l'eventuale presenza di fessurazioni o lesioni;
- la rispondenza alle norme degli impianti.

Il fascicolo sarà approntato a cura dei proprietari degli immobili e redatto da un tecnico abilitato ed iscritto agli ordini professionali.

Esso dovrà essere compilato raccogliendo le informazioni ed i documenti in possesso del proprietario o dei proprietari e sarà necessario redigere un rilievo geometrico solo se non esiste alcuna planimetria dell'edificio.

Le informazioni sulla natura del sottosuolo devono essere reperite in questa prima fase da fonti bibliografiche. Sarà quindi cura del tecnico incaricato effettuare un attento esame dei luoghi e delle strutture per constatare lo stato dell'immobile.

L'insieme dei documenti raccolti, delle indagini bibliografiche e dei sopralluoghi sarà la base d'informazioni per la redazione della relazione finale che indicherà alla proprietà:

- la natura delle operazioni eseguite;
  - l'avvenuto completo accesso o meno a tutte le parti del fabbricato;
  - le eventuali carenze documentali e la loro essenzialità o meno per una più completa redazione del giudizio;
  - gli eventuali elementi di criticità riscontrati sia nell'esame dei documenti sia dagli esami visivi dei luoghi;
  - i fatti storici intervenuti che hanno modificato elementi essenziali dell'immobile;
  - la necessità o meno di ricorrere ad altri esami e redazione di documenti più approfonditi.
- Sulla base di questa relazione sarà responsabilità della proprietà scegliere di fermare le

indagini a questo stadio o predisporre un certificato d'idoneità statica. Il fascicolo dovrà essere aggiornato, da parte del responsabile dell'immobile, annotando le modifiche strutturali intervenute successivamente.

Le amministrazioni comunali indicheranno come dovrà essere redatto il fascicolo dell'immobile nonché il formato informatico, anche in vista del suo utilizzo per il prossimo aggiornamento del catasto.

Per rendere più semplice e trasparente la redazione del fascicolo, sarà opportuno predisporre una serie di protocolli, d'intesa con gli ordini professionali, le associazioni della proprietà e degli amministratori dei condomini che prevedano tariffe contenute e precise.

La costituzione del fascicolo è dunque l'avvio di una ricognizione su tutti gli immobili per verificarne le condizioni di stabilità e di sicurezza.

## DISEGNO DI LEGGE

---

### Art. 1.

#### *(Fascicolo di fabbricato)*

1. È istituito, relativamente a ciascun fabbricato, il fascicolo di fabbricato. Detto fascicolo è redatto, aggiornato con cadenza non superiore a dieci anni e tenuto a cura del responsabile di fabbricato, come definito dalla normativa vigente. Sul fascicolo sono annotate le informazioni relative all'edificio di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e agroforestale, 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, impiantistiche, geologiche e agroforestali.

2. La produzione del fascicolo di fabbricato, debitamente aggiornato, è presupposto del rilascio del titolo idoneo relativo all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso, per la realizzazione degli interventi edilizi e delle certificazioni di competenza comunale, nonchè per gli allacci ai pubblici servizi. Al momento della stipula o del rinnovo dei contratti di locazione, nonchè in caso di alienazione del fabbricato o di singole unità immobiliari, è resa, da parte del responsabile di fabbricato, apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente legge, pena la nullità degli atti di cui al presente comma.

3. Alla compilazione del fascicolo di fabbricato provvede un tecnico abilitato sulla base della documentazione tecnico-ammini-

strativa fornita dal proprietario o dall'amministratore del condominio, ovvero, qualora necessario da eventuali rilievi.

4. L'acquisizione presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale, della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo di fabbricato, avviene con la corresponsione ridotta del 70 per cento delle spese amministrative da parte del richiedente.

5. Gli uffici pubblici, al fine di agevolare la ricerca della suddetta documentazione, attivano progetti di informatizzazione degli archivi.

## Art. 2.

### *(Sicurezza del patrimonio edilizio)*

1. I comuni, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, deliberano lo schema del fascicolo di fabbricato redatto sulla base dello schema-tipo predisposto dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ai sensi dell'articolo 7. I comuni devono assoggettare tutto il patrimonio edilizio presente sul proprio territorio alla realizzazione del fascicolo di fabbricato.

2. I comuni possono graduare l'obbligo di sottoporre a verifica gli edifici, tenuto conto di uno o più dei seguenti caratteri:

- a) epoca di costruzione;
- b) sistema costruttivo;
- c) rilevanza di risanamento o 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.

3. I comuni possono, successivamente agli adempimenti di cui ai commi 1 e 2, individuare aree al cui interno sono compresi i fabbricati da assoggettare prioritariamente

al programma di messa in sicurezza del patrimonio edilizio.

4. L'individuazione delle aree di cui al comma 3 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;
- e) condizioni particolari per fattori sismici e o idrogeologici;
- f) esposizioni a volume di traffico intenso e o realizzazione di rilevanti infrastrutture nel sottosuolo.

5. In relazione a particolari situazioni territoriali, i comuni, al fine della individuazione delle aree di cui al comma 3, possono indicare criteri aggiuntivi rispetto a quelli elencati alle lettere *a)*, *b)*, *c)*, *d)*, *e)*, *f)* del comma 4.

6. Le disposizioni della presente legge si applicano a tutti gli edifici ricadenti nel territorio nazionale, qualunque sia la destinazione funzionale.

### Art. 3.

#### *(Termini di predisposizione del fascicolo di fabbricato)*

1. Per gli edifici ricadenti in aree esondabili a rischio di frana e nei comuni classificati a rischio sismico, il fascicolo di fabbricato è comunque predisposto entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Fermo restando quanto stabilito al comma 1, i comuni definiscono altresì, anche con riferimento alla data di ultimazione del fabbricato e ai caratteri di cui all'articolo 2, comma 2, le modalità di graduazione della predisposizione del fascicolo di fabbricato

in modo che l'obbligo dell'adempimento venga esteso, dalla data di entrata in vigore della presente legge, alla totalità degli edifici ricadenti nell'ambito territoriale competente e comunque non oltre il termine di otto anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

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

#### Art. 4.

##### *(Responsabilità del tecnico)*

1. Il professionista incaricato della redazione del fascicolo di fabbricato, e in occasione di ogni suo aggiornamento, in conclusione della fase di accertamento, con l'indagine visiva a livello statico - impiantistico geologico - agroforestale, con la documentazione di carattere particolare a livello strumentale già effettuate, formula un giudizio sintetico relativamente alla certificazione storica, lo stato dell'immobile ed il livello di degrado.

2. Il professionista incaricato della redazione del fascicolo di fabbricato, se necessario, propone l'urgenza ed i termini per lo svolgimento di indagini aggiuntive di carattere specialistico, ferma restando la responsabilità della proprietà nell'adempimento di quanto indicato dal tecnico.

3. Copia del fascicolo di fabbricato dovrà essere trasmessa a cura del responsabile di fabbricato al competente ufficio comunale.

## Art. 5.

*(Requisiti professionali del tecnico)*

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.

## Art. 6.

*(Convenzioni nazionali)*

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

2. Con le medesime finalità di cui al comma 1, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro un mese dalla data di entrata in vigore della presente legge, convoca le organizzazioni delle società di assicurazione e quelle delle proprietà edilizie 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 di fabbricato)*

1. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da emanare 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 di cui alla presente legge e, a tal fine, gli stessi devono istituire l'anagrafe del patrimonio edilizio su supporto informatico.

## Art. 9.

*(Agevolazioni)*

1. I soggetti in regola con gli adempimenti della presente legge possono usufruire, per le spese sostenute per la redazione del fascicolo di fabbricato, della detrazione di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, che viene prorogata al 31 dicembre 2002 nonchè dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) con l'aliquota del 10 per cento, di cui all'articolo 7, comma 1, lettera *b*), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, che viene prorogata al 31 dicembre 2002.

2. I comuni possono prevedere per coloro che si doteranno del fascicolo di fabbricato:

*a*) una detrazione specifica dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);

*b*) un contributo relativo al costo del fascicolo;

*c*) un contributo relativo al costo per interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio ed in particolare per la sicurezza degli edifici.

3. Le agevolazioni di cui ai commi 1 e 2 sono cumulabili.

## Art. 10.

*(Copertura finanziaria)*

1. Per l'attuazione del fascicolo di fabbricato da parte dei comuni, viene utilizzata la

quota dei fondi destinata al recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli articoli 1 e 4, primo comma, lettera *c*), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

Art. 11.

*(Entrata in vigore)*

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.



