



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa del senatore D'ALIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 19 OTTOBRE 2012

Istituzione del fascicolo del fabbricato

ONOREVOLI SENATORI. - In questi ultimi anni si è dibattuto molto e legiferato sul tema della sicurezza e, in modo preponderante, della sicurezza nell'ambito del lavoro e della produzione dei beni. In misura minore, o per lo meno con minore incisività, si è discusso della sicurezza come «gestione» del bene.

Si è scarsamente riflettuto, infatti, e quindi si è poco consapevoli di cosa significhi, sulla possibilità di avere un edificio ben conservato, efficiente e sicuro.

L'edificio è una complessa macchina che va amministrata correttamente e a tal fine si rende necessario mantenerlo sempre efficiente, documentandone ogni variazione, sostituzione e trasformazione.

Su questo solco si inserisce il presente disegno di legge, relativo all'istituzione del «fascicolo del fabbricato».

Si tratta di uno strumento di controllo di quell'articolata macchina che è ciascuna opera o edificio, attraverso il quale, in ragione della complessità dei fabbricati, si propone di raccogliere ogni informazione necessaria che garantisca il funzionamento e la corretta conservazione degli stessi. L'utilità del fascicolo non si limita a soddisfare le esigenze conoscitive sulla storia della propria abitazione e del singolo proprietario, ma realizza sostanzialmente una funzione cognitiva pubblica, che diventa essenziale in caso di evento sismico o di calamità naturale.

Esso è quindi uno strumento che attraverso l'uso di una metodologia comune ed uniforme può consentire di analizzare lo stato di conservazione o degrado di un immobile, palesandone le varie componenti statiche, impiantistiche, di sicurezza e di rifinitura.

Esso può inoltre fornire precise informazioni sulle alterazioni significative che inevitabilmente un immobile, nel corso della vita, subisce.

Il fascicolo del fabbricato può dare indicazioni sulle modalità d'uso dello stesso e porsi come guida per una corretta e programmata manutenzione del fabbricato.

Tutto ciò può consentire, da un lato, all'amministrazione pubblica di avere un quadro generale e preciso circa lo stato e la qualità dei fabbricati presenti sul territorio e, dall'altro, agli utenti (cittadini e proprietari) di avere a disposizione uno strumento sempre aggiornato sulle reali condizioni dell'unità immobiliare, nelle dotazioni e qualità dei vari componenti.

In sintesi l'obiettivo e le finalità del fascicolo del fabbricato sono quelle di fornire, sia all'amministrazione pubblica sia al cittadino, una precisa, articolata e dettagliata quantità di informazioni amministrative e tecniche riguardanti:

- l'individuazione dell'intero immobile sotto il profilo tecnico e amministrativo e la tipologia strutturale;
- le dotazioni e caratteristiche impiantistiche e la descrizione delle rifiniture;
- lo stato di manutenzione;
- gli interventi modificativi rispetto allo stato originario;
- le indicazioni sulle operazioni di manutenzione da effettuare;
- le indicazioni sul corretto uso dell'immobile con particolare riferimento alla sicurezza.

Il fascicolo del fabbricato dovrà avere inoltre valore certificativo e non una valenza puramente descrittiva.

Del resto, la necessità di adottare il fascicolo del fabbricato è stata avvertita già negli

anni '90 dalla legislazione regionale, allorché la Regione Emilia-Romagna, con legge regionale 26 aprile 1990, n. 33, stabilì che ogni alloggio dovesse essere dotato di un nuovo documento, definito «scheda tecnica descrittiva», nella quale fossero riportati i dati metrici, dimensionali, catastali e urbanistici per l'individuazione dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dei provvedimenti rilasciati dal comune e tutte le caratteristiche prestazionali in ordine ai requisiti cogenti e raccomandati riferiti al regolamento edilizio di tipo regionale.

Ad oggi, nel caso di unità immobiliari destinate ad attività produttive, la scheda tecnica descrittiva contiene anche gli elementi utili alle valutazioni di tipo igienico-sanitario e di sicurezza connesse alla specifica destinazione d'uso.

La scheda è documento necessario per il rilascio da parte del comune del certificato di abitabilità e sostituisce il certificato di abitabilità qualora lo stesso non venga rilasciato dal comune; essa è predisposta su modello approvato dal comune ed è asseverata da un tecnico abilitato.

La scheda tecnica descrittiva è conservata dal comune per essere aggiornata a seguito di successivi interventi.

Successivamente al crollo di un fabbricato a Roma nel 1998, con conseguenze mortali per molti occupanti, e successivamente a Foggia, nel 1999 con le medesime conseguenze, vennero formulate diverse proposte al fine di istituire un fascicolo del fabbricato avente come finalità prioritaria l'individuazione delle criticità strutturali ed impiantistiche per poter intervenire per la messa in sicurezza del fabbricato ed evitare ulteriori disastri e perdite di vite umane. La Giunta comunale di Roma approvò quindi il 12 gennaio 1999, notificato dal Consiglio comunale n. 166 del 2 e 4 novembre 1999, (esecutivo il 10 dicembre 1999), uno schema di fascicolo del fabbricato il cui contenuto è esclusivamente rivolto agli aspetti strutturali:

- caratteristiche del sottosuolo;
- tipologie delle strutture di fondazione;
- tipologie delle strutture in elevazione;
- presenza di lesioni;
- rispondenza degli impianti con particolare riferimento al rischio incendio;
- giudizio sintetico del livello di degrado.

Il provvedimento prevede l'obbligatorietà della redazione del fascicolo per ogni fabbricato esistente e nuovo differenziando, per le varie tipologie di immobili, tempistiche di compilazione differenziate. Contemporaneamente, in data 2 febbraio 1999, anche la Regione Lazio approvò un disegno di legge in materia proponendo uno strumento simile a quello adottato dal comune di Roma.

A livello nazionale, contestualmente, si sono susseguiti nel tempo diversi disegni di legge di iniziativa parlamentare senza però approdare ad un loro definitivo accoglimento.

La Regione Lazio ha approvato, poi, il 12 settembre 2002, la legge regionale n. 31, ed il relativo regolamento d'attuazione, mentre la regione Emilia-Romagna ha pubblicato la legge n. 31 del 25 novembre 2002, che, all'articolo 20, comma 6, testualmente afferma che «La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato. La Giunta Regionale: a) specifica i contenuti del fascicolo del fabbricato; b) stabilisce le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sia per le nuove costruzioni».

A tali iniziative, si sono aggiunte quelle della Regione Campania (legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19), Abruzzo (legge regionale 26 aprile 2004, n. 15), Basilicata (legge regionale 7 agosto 2009, n. 25), che evidenziano la necessità di predisporre una

forma di controllo sulla conservazione degli immobili nel territorio nazionale, che deve trovare la sua regolamentazione ed obbligatorietà in una legge dello Stato. Più recentemente, il 9 luglio 2010, il Ministero dell'economia e delle finanze ha pubblicato la circolare n. 16063 avente ad oggetto: «Valorizzazione immobili pubblici. Linee guida generali per la costituzione di un fascicolo immobiliare». Già nel titolo si coglie la novità di tutto rilievo dell'introduzione di una nuova procedura alla quale sono chiamati, per il momento, tutti gli enti pubblici non territoriali, da adempiere entro il termine del 31 gennaio 2011: si tratta appunto della redazione del «fascicolo immobiliare» (pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 172 del 26 luglio 2010).

Questi succitati sono solo alcuni esempi di iniziative legislative, a livello regionale e nazionale, che esemplificano, la ormai da tempo, sentita esigenza di istituire quella che dovrebbe rappresentare, quindi, «la carta di identità» di un edificio e, allo stesso tempo, contenere le istruzioni di uso e manutenzione del medesimo. La disponibilità immediata dell'insieme di informazioni, che rilevano per la conoscenza di un edificio, assume ulteriore importanza per i seguenti motivi:

a) maggiore attenzione da parte della pubblica amministrazione nei confronti delle condizioni dei parchi immobiliari (sia di proprietà pubblica che privata) ai fini della pubblica sicurezza e della redazione di piani attuativi (piani regolatori, ecc.);

b) facilitazione da parte della pubblica amministrazione ad eseguire controlli sistematici su progetti di nuova edificazione o di recupero edilizio, e, soprattutto, a condurre verifiche sullo stato di fatto degli edifici esistenti;

c) allargamento al contesto europeo del mercato immobiliare, con maggiori richieste di trasparenza sulla disponibilità di dati ed informazioni «reali» di singoli edifici e di

parchi immobiliari e quindi sul loro stato di conservazione;

d) necessità di mantenere disponibile e rintracciabile nel tempo la documentazione che «certifichi» la rispondenza dell'edificio e delle sue parti a norme e leggi, sia in caso di controlli amministrativi che nell'ottica della dismissione/acquisizione di un bene immobiliare, avendo le informazioni fra l'altro funzione di garanzia per la proprietà e per l'utente all'atto di successive verifiche e controlli.

La necessità di razionalizzare la documentazione si deduce dalla grande frammentazione normativa, che impone una moltitudine di certificazioni specifiche e riguardanti ambiti particolari riferiti ad un immobile. Certificazioni che, in diversi casi, devono nel tempo essere rinnovate pena la decadenza delle autorizzazioni all'uso. In molti casi tali certificazioni nel tempo si perdono e l'utente non ha più la consapevolezza di ciò che è necessario e che la normativa richiede. Il fascicolo del fabbricato, ponendosi come sintesi finale di tutto ciò che costituisce un immobile, diventa uno strumento unico che unifica tutti i vari adempimenti, semplificando notevolmente la gestione di una molteplicità di attestati e certificati. Esso può legittimamente diventare un «certificato unico», che potrebbe giustamente sostituire: certificato di conformità edilizia e agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti, certificazione energetica, certificato di prevenzione incendi, autorizzazione allo scarico, ed altre dichiarazioni richieste da norme specifiche, come la certificazione energetica.

La regolamentazione organica delle informazioni risulta essenziale inoltre per la manutenzione nel tempo dell'edificio. Un corretto uso ed un intelligente e programmato piano manutentivo, oltre a rendere efficiente, sicura e confortevole l'abitazione, conferisce nel tempo un valore economico maggiore rispetto ad analoghi fabbricati non correttamente mantenuti. Il fascicolo inoltre può aiu-

tare l'utente a prendere coscienza di tutte le operazioni che sistematicamente dovrebbero essere fatte contribuendo a creare quella cultura di manutenzione programmata che oggi risulta pressoché inesistente.

L'attestato di certificazione energetica degli edifici e gli adempimenti relativi alla sostenibilità ambientale possono essere tutti documentati nel fascicolo del fabbricato, fino a sostituirli, tenuto conto della obbligatorietà della certificazione energetica, in caso di trasferimento della proprietà immobiliare, ai fini della previsione del prezzo della vendita.

Infine, l'obbligo della parte venditrice di dichiarare la conformità delle planimetrie catastali all'atto della vendita conferma l'utilità

generale e la semplificazione che l'istituzione del fascicolo del fabbricato può significare per la collettività.

In conclusione, oltre alle finalità e funzioni descritte, il fascicolo del fabbricato potrebbe costituire il documento sostitutivo di certificazione anche per i seguenti adempimenti:

a) relazione sullo stato di legittimazione di un immobile, prescritta all'articolo 20 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

b) certificato di agibilità degli edifici;

c) fascicolo d'opera, di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Al fine di garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone, attraverso l'adozione di metodologie comuni ed unificate per la salvaguardia della integrità degli edifici, è istituito il fascicolo del fabbricato.

2. Il fascicolo del fabbricato consente la valutazione, l'analisi e la raccolta, in un documento organico, di tutte le informazioni di carattere tecnico, architettonico, statico, impiantistico, di sicurezza, di uso e manutenzione degli immobili, garantendone, in tal modo, lo stato di conservazione o di degrado.

3. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da emanare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i contenuti, le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sia per le nuove costruzioni.

