



## Cultura tecnica

Quasi un'esperienza pilota quella del Comune di Roma: superando ogni lungaggine burocratica, dall'inizio del 2004 il "libretto sanitario" dell'edificio è lo strumento primo per garantire la messa in sicurezza del patrimonio pubblico e privato. Regolamentati i contributi economici, le scadenze in base all'epoca di costruzione dei fabbricati, le agevolazioni fiscali per i proprietari e persino il costo della procedura. Un esempio da seguire

**D**a anni si discute sulla necessità di strumenti in grado di rispondere in modo adeguato al problema della sicurezza del patrimonio edilizio del nostro paese che, come è noto, è costituito per il 70% da edifici con età superiore ai 50 anni. Tale situazione si rileva ancora più preoccupante ed urgente in molte città italiane dove la quasi totalità degli edifici ha oltre due secoli di vita.

Il tema della sicurezza degli edifici, avvertito principalmente dagli operatori del settore, è ampiamente dibattuto soprattutto perché spesso proprietari degli immobili difficilmente riescono a comprenderne l'importanza, preoccupandosi soprattutto dei costi aggiuntivi che una corretta attività di manutenzione e messa in sicurezza comporta. Le amministrazioni locali hanno perciò cercato nel tempo di introdurre

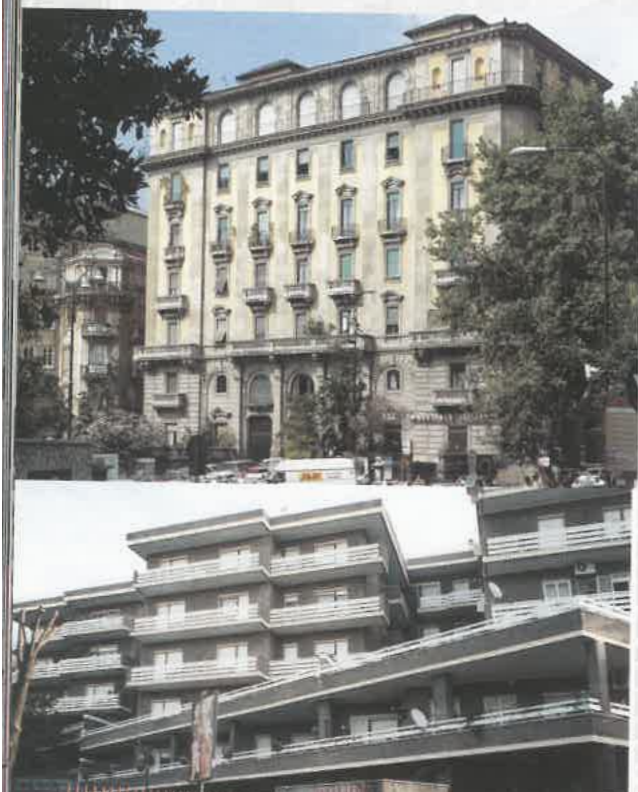
# Il Fascicolo del Fabbricato

Giuliana Iannaccone

delle strategie di intervento che, affiancando strumenti operativi ad agevolazioni fiscali, fossero mirate alla diffusione di una cultura condivisa in materia di sicurezza degli edifici. Tali iniziative locali in realtà nascono in assenza di una legge nazionale: il 10 agosto 1999 fu presentato al Senato dall'allora Presidente del Consiglio dei Ministri il Disegno di Legge 4339 bis che prevedeva predisposizioni in materia di regolazione del mercato edilizio ed istituzione del fascicolo del fabbricato, un disegno di legge di fatto mai tramutato in legge.

## Il Fascicolo del Fabbricato del Comune di Roma: l'iter burocratico

Come spesso succede nel nostro paese fu in seguito ad un evento calamitoso che si iniziò a prendere coscienza della gravità



della situazione e a spingere verso la attuazione di iniziative efficaci in materia. E' quanto successe a Roma, primo Comune in Italia ad istituire di fatto un "fascicolo del fabbricato" - dopo un lungo ed articolato iter burocratico - in seguito al crollo di un edificio nel quartiere Portuense verificatosi alla fine del 1998 causando la morte di 27 persone. Il crollo fu attribuito ad un collasso statico dovuto a cattiva qualità delle strutture. L'evento (a cui ne susseguirono altri più o meno nello stesso periodo in diverse città italiane), come è facile immaginare, sensibilizzò l'opinione pubblica soprattutto rispetto ai possibili rischi di reiterazione. Con delibera in data 4 novembre 1999 fu disposta l'istituzione pres-



### Il patrimonio edilizio in Italia

Oltre il 50% del patrimonio residenziale ha superato i 40 anni di vita; ciò si traduce nella necessità di verifiche e di successivi adeguamenti che riguardano il controllo della sicurezza dell'ambiente in relazione all'attività che si svolge all'interno dell'edificio e dell'ambiente esterno. Per garantire un adeguato livello di sicurezza ai singoli edifici ma anche a interi patrimoni, si ipotizza un approccio metodologico che si sviluppa in tre fasi: conoscitiva, di adeguamento e, infine, di gestione tecnica.

so ogni edificio pubblico e privato ubicato nel territorio comunale di un fascicolo del fabbricato, quest'ultimo messo poi formalmente a punto nel mese di maggio 2000. Due mesi dopo il Consiglio di Stato bloccò il fascicolo poiché la delibera comunale risultava priva della copertura di una legge regionale. Questa fu finalmente varata il 12 settembre 2002 e testualmente recita "considerata la necessità di conoscere lo stato conservativo del patrimonio edilizio, di provvedere alla individuazione di situazioni a rischio relative a fabbricati pubblici e privati e di programmare eventuali interventi di ristrutturazione e di manutenzione degli stessi, onde prevenire rischi di eventi calamitosi, istituisce il fascicolo del fabbricato per ogni costruzione esistente o di nuova realizzazione, sia privata che pubblica, nell'ambito del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione funzionale". Si arriva così alla Deliberazione Comunale

del 24 Febbraio 2004 attraverso la quale «il Comune di Roma intende avvalersi, senza ulteriori attese, della facoltà di istituire il Fascicolo del Fabbricato per tutti gli immobili, pubblici e privati, ubicati nel proprio territorio, secondo quanto previsto nel richiamato articolo 1 della legge regionale e nel puntuale rispetto di tutte le prescrizioni in essa previste».

### Il contenuto

Il Fascicolo del Fabbricato è un documento tecnico su cui sono riportate le informazioni identificative, progettuali, strutturali e impiantistiche relative ad un edificio a partire dalle fasi di costruzione e tenendo conto delle variazioni subite nel corso del



<b>COMUNE DI ROMA</b> ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI MANUTENZIONE URBANA E ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DIPARTIMENTO IX	
<b>FASCICOLO DEL FABBRICATO</b> PER L'ACCERTAMENTO DELLA CONSISTENZA STATICO-FUNZIONALE (C.M. 01/03/01 C.C. n° 108/RG E C. 4/2002/1999)	
DEL FABBRICATO SITO IN ROMA, Quartiere/Rione/.....	
Circ.ne..... Via/Piazza?.....	div. n°..... cap.....
Estremi identificativi del proprietario, titolare o amministratore pro-tempore del fabbricato:	
IN DATA.....	
COMPILATO DA?.....	Fucipito..... Tel.....
Aggiornamento n°..... <sup>1</sup>	
<input type="checkbox"/> Indata..... sono stati aggiornati i quadri.....	
<input type="checkbox"/> La più recente verifica è stata effettuata indata.....	
DICHIARAZIONE PRELIMINARE	
Lo sottoscritto..... iscritto all'Albo dei/degli..... al n°..... dichiaro che i dati che seguiranno saranno desunti dagli elaborati consegnatigli dagli aventi causa o reperiti nel corso dello svolgimento dell'incarico.	
Dichiaro altresì che gli accertamenti saranno svolti sulla base dell'attuale documentazione e della visione diretta dei luoghi, laddove possibile, e che la stesura del fascicolo avverrà in conformità delle indicazioni contenute nella nota, che costituisce parte integrante del presente documento.	
I documenti mancanti ritenuti necessari per il completamento delle indagini conoscitive saranno elencati in calce.	
In fede	(firma e timbro)
Data,.....	
PER PRESSIONE DELLA DICHIARAZIONE PRELIMINARE: La Proprietà (Nome, Cognome o Ragione Sociale e qual'è):.....	

tempo. L'adozione del fascicolo del fabbricato è concepita come l'elaborazione della carta d'identità o, se si vuole, del libretto sanitario del bene. In realtà esso è uno strumento conoscitivo che raccoglie la documentazione ed i dati relativi all'edificio che hanno rilevanza nel corso della sua vita utile; tuttavia costituisce una base fondamentale da cui partire per la messa in sicurezza del patrimonio e la promozione di interventi preventivi da eventuali rischi e di attività di manutenzione programmata.

Il soggetto estensore del fascicolo del fabbricato è un professionista abilitato la cui formazione può essere completata attraverso la frequenza di appositi corsi: uno di questi è stato organizzato di recente a Roma dall'IN/ARCH, in concomitanza della delibera di istituzione del Fascicolo del Fabbricato ed in previsione della prima scadenza per la sua redazione. Il soggetto estensore redige il fascicolo del

### L'iter verso l'istituzione del fascicolo del fabbricato nel Comune di Roma

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 2/4 novembre 1999	Istituzione presso gli edifici ubicati nel territorio del Comune di Roma di un Fascicolo del Fabbricato con la costituzione di un Osservatorio e di un Protocollo d'Intesa in concerto con Ordini e Collegi Professionali – Associazioni della Proprietà e Amministratori Condomini – Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma e la previsione di un contributo a fondo perduto e di una detrazione specifica dell'I.C.I.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 17/18 gennaio 2000 (modificata con deliberazione Commissario Straordinario n. 14 del 12 marzo 2001, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 152 del 20/21 dicembre 2001, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 3 marzo 2003 e n. 255 del 19 dicembre 2003)	Previsione di una detrazione specifica dell'I.C.I. per le unità immobiliari destinate ad abitazione delle persone fisiche e per cui i proprietari che si siano dotati del Fascicolo del Fabbricato, rispettivamente per gli anni 2000-2001-2002-2003-2004.
Deliberazione della Giunta Comunale n. 473 del 5 maggio 2000 (modificata con deliberazioni della Giunta Comunale n. 1002 del 5 settembre 2000 e n. 688 del 23 novembre 2001)	Approvazione dello schema del Fascicolo del Fabbricato.
Protocollo Dipartimento IX n. 37458 del 19 giugno 2000	Protocollo d'Intesa per la redazione del Fascicolo del Fabbricato tra Comune di Roma – Ordini e Collegi Professionali – Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 179 del 13 novembre 2000 (modificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 87 del 12 maggio 2001 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 4 febbraio 2002)	Potenziamento ed integrazione della Commissione Stabili Pericolanti e slittamento dei termini per l'accesso al contributo a fondo perduto al 31 dicembre 2001 (31 dicembre 2002 per le dimore storiche) e al 30 aprile 2002 per la consegna del supporto informatico.
Protocollo Dipartimento IX n. 6254 del 26 gennaio 2001	Protocollo d'Intesa per la regolamentazione delle modalità ed oneri connessi alla esecuzione del Fascicolo del Fabbricato tra Comune di Roma – Associazioni Condomini.
Protocollo Dipartimento IX n. 6255 del 26 gennaio 2001	Protocollo d'Intesa per la regolamentazione delle modalità ed oneri connessi alla esecuzione del Fascicolo del Fabbricato tra Comune di Roma – Associazioni Proprietà.
Determinazione Dirigenziale n. 306 del 20 luglio 2001	Istituzione dell'Osservatorio del Fascicolo del Fabbricato.
Sentenza n. 1219 del T.A.R. Lazio del 20 febbraio 2002	Annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 2/4 novembre 1999.
Legge Regionale n. 31 del 12 settembre 2002	Conferimento ai Comuni della facoltà di istituire, nell'ambito della propria competenza territoriale, un fascicolo per ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione
Deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 24 Febbraio 2004	Istituzione del fascicolo del fabbricato

fabbricato che comprende tutti gli accertamenti necessari alla conoscenza dello stato dell'immobile e provvede alla raccolta della documentazione utile. Questo comporta due tipi di attività: da una parte la ricerca di documentazione di base sull'immobile, sulle caratteristiche del sottosuolo e delle strutture, dall'altra una serie di accertamenti in situ che prevedono il controllo di eventuali modifiche apportate nel tempo alle strutture rispetto alla documentazione e il riscontro di lesioni o fessure, valutazione della rispondenza alle normative esistenti degli impianti tecnici presenti negli edifici. Tutte queste informazioni vengono raccolte in un apposito documento predisposto dal Comune di Roma suddiviso in quadri l'ultimo dei quali corrisponde ad una relazione di sintesi in cui il tecnico esprime un parere sintetico, sulla base della documentazione raccolta e delle verifiche effettuate, che tuttavia non ha valore di certificazione della sicurezza. Tale parere deve contenere l'individuazione di eventuale presenza di elementi di criticità o di scarsa sicurezza, la presenza di possibili sintomi di grave dissesto, variazioni strutturali o di destinazione d'uso che provochino maggiori carichi sull'edificio.

### I contenuti del fascicolo del fabbricato del Comune di Roma

Quadro A	Identificazione del fabbricato/complesso immobiliare
Quadro B	Elaborati tecnici disponibili. Elenco progetti
Quadro C	Verbale di constatazione
Quadro D	Impianti tecnici presenti nel fabbricato
Quadro E	Elenco di principali interventi di sicurezza
Quadro F	Relazione di sintesi

Il professionista incaricato in caso di necessità e sulla base di adeguate motivazioni può proporre una ulteriore fase di approfondimento conoscitivo per effettuare controlli specialistici ed eventualmente, nel caso di esito negativo, eseguire interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato. La legge regionale prevede, inoltre, che in caso di compravendite o locazioni il venditore o il locatore sono tenuti a richiesta a fornire all'acquirente o al conduttore i dati e le informazioni contenute nel fascicolo del fabbricato e nella scheda di sintesi.

Il Fascicolo del Fabbricato, completo di tutti gli elaborati viene depositato presso il proprietario o l'amministratore del fabbricato, a disposizione per ogni controllo da parte delle Autorità competenti.

La delibera comunale prevede l'erogazione del contributo pari al 30% del costo del

Fascicolo, nei limiti degli stanziamenti annuali di bilancio, a favore dei soggetti che hanno predisposto il fascicolo del fabbricato nei termini prescritti dalla citata deliberazione comunale.

Per la redazione del fascicolo del fabbricato sono previste tre scadenze: il 31 marzo 2005 per gli edifici costruiti entro il 1939; il 31 marzo 2006 per gli edifici costruiti tra il 1940 ed il 1971; il 31 marzo 2008 per gli edifici costruiti dal 1972 in poi.

Gli edifici in costruzione e quelli costruiti successivamente alla data di entrata in vigore della deliberazione di istituzione devono dotarsi del fascicolo del fabbricato contestualmente al certificato di agibilità. In occasione di comunicazioni di opere interne, denunce di inizio attività, richieste di agibilità, richieste di autorizzazioni e

vigenti, le seguenti agevolazioni fiscali a carico della proprietà: detrazione IRPEF del 36% delle spese sostenute; detrazione ICI di Euro 12,91.

### **Altre esperienze**

Nel frattempo in altre Regioni italiane - tra cui Piemonte, Veneto ed Emilia Romagna - è acceso il dibattito per la istituzione del Fascicolo del Fabbricato. Le difficoltà di attuazione sussistono soprattutto in relazione alla difficoltà di trovare un accordo tra le varie parti (associazioni di proprietari, inquilini, professionisti del settore, costruttori, cooperative, comuni). C'è chi ha proposto una introduzione graduale del cosiddetto libretto immobiliare da rendersi inizialmente obbligatorio solo per gli edifici di nuova costruzione o per



richieste di concessioni edilizie, il professionista incaricato dovrà dichiarare di aver preso visione del fascicolo, curare l'aggiornamento dello stesso e fornire al responsabile dell'immobile la documentazione relativa all'intervento che intende eseguire.

Lo stesso Comune di Roma provvederà a realizzare i Fascicoli del Fabbricato relativi agli immobili di sua proprietà secondo i tempi previsti dal Regolamento e a mettere in rete i fascicoli stessi in un apposito sistema informativo che consenta la gestione e il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio pubblico comunale.

Il costo della procedura per il professionista incaricato varia, in base al valore catastale, dai 100 ai 250 euro per ogni immobile. Un apposito foglio di calcolo è stato predisposto dal Comune per il calcolo della parcella.

Per la redazione del Fascicolo del Fabbricato sono previste, in base alle disposizioni

le ristrutturazioni consistenti, chi invece sostiene che sono proprio i vecchi edifici a necessitare di maggiori controlli e sicurezza.

In Campania la legge regionale n°27 del 22 ottobre 2002 inerente l'«Istituzione del registro storico-tecnico-urbanistico dei fabbricati ai fini della tutela della pubblica e privata incolumità» è stata dichiarata illegittima da un giudizio della Corte Costituzionale. Tuttavia sono state predisposte altre iniziative che hanno portato alla introduzione di un «Libretto di manutenzione». Nel 2001 è stato infatti istituito il Progetto Sirena, finanziato dal Comune di Napoli e dalla Regione Campania, che consente ai condomini e ai proprietari di immobili ricadenti in aree di centro storico e in quartieri periferici degradati di ottenere contributi per la realizzazione di interventi di recupero alle parti comuni.