

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO  
\*\*\*\*\*

- 2 FEB. 1999

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL \_\_\_\_\_

ADDI' - 2 FEB. 1999

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 211 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	GUASCO	Romolo	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANEN	Giovanni	"
AMATI	Matteo	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
BONADONNA	Salvatore	"	MARENGHI	Angiolo	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	MITA	Michela	"
FEDERICO	Maurizio	"	SILVESTRI	Vincenzo	"

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione  
..... CMISSIS

ASSENTI: CIOFFARELLI.

DELIBERAZIONE N° 311

Oggetto: Proposta di legge regionale concernente:  
"Istituzione del Fascicolo Fabbricato".



OGGETTO: PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE CONCERENTE "ISTITUZIONE DEL FASCICOLO FABBRICATO"

### LA GIUNTA REGIONALE

PREMESSO che, a seguito dei recenti avvenimenti che a Roma hanno colpito dolorosamente la popolazione a causa del crollo di un fabbricato di civile abitazione, si è riproposto il principio-necessità di monitorare il patrimonio edilizio per consentire la prevenzione dagli eventi calamitosi;

CONSIDERATO necessario perseguire una politica di conoscenza costante dello stato conservativo del patrimonio edilizio e di programmazione degli interventi di ristrutturazione e manutenzione;

CONSIDERATO necessario sensibilizzare i proprietari sull'importanza del concetto di sicurezza e qualità dei fabbricati a tutela della pubblica e privata incolumità ed al fine di prevenire rischi per eventi calamitosi;

SENTITA la necessità di attuare una politica di prevenzione, protezione e gestione ambientale e civile e di valorizzazione dei beni grazie ad una migliore conoscenza del proprio patrimonio e territorio;

SENTITA la necessità di consentire una razionale e più economica gestione degli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione ed un costante aggiornamento dei dati;

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la L. 15.3.1997, n. 59;

VISTO il D.Lvo 31.3.1998, n. 112;

### DELIBERA

- di approvare la proposta di legge denominata "Istituzione del Fascicolo Fabbricato" che fa parte della presente deliberazione;

- di sottoporre la suddetta proposta al Consiglio della Regione Lazio

La presente deliberazione non è soggetta al controllo di legittimità ai sensi dell'art. 17 della legge 15.05.1997 n. 127.



## RELAZIONE ALLA PROPOSTA DI LEGGE DENOMINATA "ISTITUZIONE DEL FASCICOLO FABBRICATO"

I recenti crolli, parziali o totali di fabbricati di civile abitazione, verificatisi recentemente in diverse città italiane, sia per carenze delle strutture portanti, sia per difetti dei sistemi impiantistici, hanno riproposto la questione della sicurezza e della qualità dei fabbricati a tutela della pubblica e privata incolumità.

Il crollo dell'edificio in via di Vigna Jacobini a Roma, avvenuto circa un mese fa con le dolorose e gravi perdite di vite umane ha accelerato e reso urgente un provvedimento organico, da tempo in elaborazione, per prevenire i rischi di eventi calamitosi connessi allo stato conservativo dei fabbricati.

La legge istituisce l'obbligo di predisporre e di aggiornare periodicamente un fascicolo fabbricato sia per le nuove costruzioni che per quelle già esistenti. Attraverso la conoscenza dello stato conservativo del patrimonio edilizio sarà possibile non solo individuare le situazioni di rischio, con conseguenti tempestivi lavori di adeguamento, ma anche programmare nel tempo interventi di ristrutturazione e manutenzione per migliorare la qualità dei fabbricati.

La legge prevede anche la concessione di benefici ai proprietari. La Regione Lazio infatti concederà contributi ai proprietari dei fabbricati per i quali si dovessero rendere necessari specifici controlli specialistici od eventuali interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato. Inoltre è prevista la stipula di convenzioni con i comuni e con gli Ordini e i Collegi professionali sia per consentire la corretta e tempestiva attuazione della legge, sia per concordare le prestazioni e gli oneri professionali in considerazione delle particolari motivazioni sociali della legge.

Infine la legge prevede che la Regione Lazio approvi una proposta di legge, da sottoporre al parlamento nazionale, per integrare i contributi previsti.

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge sarà poi emanato il relativo regolamento d'attuazione che disciplinerà gli aspetti tecnici del fascicolo, le procedure e le modalità operative, i modelli di convenzione e la bozza della proposta di legge da sottoporre allo Stato. Con deliberazione di Giunta Regionale sarà istituita una commissione tecnica con il compito di formulare la proposta di regolamento.

I Comuni del Lazio sono individuati come Ente preposto, ciascuno nell'ambito della propria competenza territoriale, a provvedere alla diretta vigilanza sull'attuazione della legge.

La legge si articola in quattro capi e 14 articoli.

Il capo 1, che comprende gli articoli da 1 a 3, contiene le definizioni l'oggetto e i principi generali.

Il capo 2, che comprende gli articoli da 4 a 5, riguarda i fabbricati esistenti e fissa i principi generali per la redazione del fascicolo fabbricato e della relativa scheda di sintesi, nonché i termini di scadenza e gli aggiornamenti.

Il capo 3, che comprende gli articoli da 6 a 7, riguarda le nuove costruzioni e fissa i principi generali per la redazione del fascicolo fabbricato, della scheda di sintesi e dei relativi aggiornamenti.

Il capo 4, che comprende gli articoli da 8 a 14, contiene le norme generali e le disposizioni finali.

**PROPOSTA DI LEGGE: "ISTITUZIONE DEL FASCICOLO FABBRICATO"**

**CAPO I  
(OGGETTO, PRINCIPI E DEFINIZIONI)**

**Articolo 1**

**Oggetto**

1. La presente legge istituisce l'obbligo della predisposizione e del periodico aggiornamento di un fascicolo per ogni fabbricato, esistente o di nuova costruzione, sul territorio regionale.

**Articolo 2**

**Principi e finalità**

1. La Regione Lazio intende perseguire una politica di conoscenza costante dello stato conservativo del patrimonio edilizio e di programmazione degli interventi di ristrutturazione e di manutenzione; intende inoltre sensibilizzare i proprietari sull'importanza del concetto di sicurezza e qualità dei fabbricati a tutela della pubblica e privata incolumità ed al fine di prevenire rischi per eventi calamitosi.
2. Le finalità dell'adozione del fascicolo fabbricato sono le seguenti:
  - a) attuare una politica di prevenzione e protezione per la pubblica e privata incolumità;
  - b) realizzare un sistema integrato ed informatizzato per la conoscenza dello stato di fatto del patrimonio edilizio;
  - c) ottimizzare i servizi sul territorio e programmare gli interventi;
  - d) consentire una corretta gestione del patrimonio edilizio.
3. Il fascicolo dovrà assicurare, di norma, una conoscenza completa dei fabbricati a partire dall'epoca della loro costruzione, riportando tutte le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente introdotti.

**Articolo 3**

**Definizioni**

1. Per fabbricati di nuova costruzione si intendono i fabbricati ultimati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge; mentre per fabbricati esistenti si intendono i fabbricati ultimati prima della data di entrata in vigore della presente legge.
2. Per proprietari si intendono:
  - a) nel caso di nuove costruzioni i soggetti che si identificano con le stazioni appaltanti;
  - b) nel caso di costruzioni esistenti o il singolo proprietario dell'intero fabbricato, o in solido i proprietari delle singole porzioni del fabbricato, ove non sia costituito un condominio, o il condominio, se costituito.

**CAPO II  
(FABBRICATI ESISTENTI)**

**Articolo 4**

**Fascicolo fabbricato e scheda di sintesi**

1. I proprietari debbono affidare a professionisti iscritti ai rispettivi albi professionali, nel rispetto delle competenze previste dalla vigente normativa, l'incarico di predisporre il fascicolo fabbricato, che deve contenere, di norma, per il fabbricato e le pertinenze, tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica, autorizzativa, con le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente intervenuti nel tempo. Una sintesi delle informazioni contenute nel fascicolo deve essere riportata in una scheda informatizzabile. Nel regolamento d'attuazione, di cui al successivo articolo 11, saranno definiti i modelli di riferimento e saranno fornite le disposizioni necessarie per la redazione del fascicolo e della scheda.
2. In caso di necessità e sulla base di adeguate motivazioni il professionista incaricato propone una seconda fase di approfondimento conoscitivo per effettuare ulteriori specifici controlli specialistici ed eventualmente, a seguito dei conseguenti risultati, per eseguire interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato. Inoltre il professionista può proporre un piano di corretta gestione del fabbricato per migliorarne il livello qualitativo.
3. Il fascicolo, completo di tutti gli elaborati, deve rimanere depositato presso il proprietario o l'Amministratore del fabbricato, a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti.
4. In occasione di compravendite o locazioni i venditori o i locatori sono tenuti, a richiesta, a fornire all'acquirente o al conduttore i dati e le informazioni contenuti nel fascicolo fabbricato e nella scheda di sintesi.

## Proposta di legge "istituzione del fascicolo fabbricato"

### Articolo 5

#### Termini di scadenza e aggiornamenti

1. I termini di scadenza per il completamento del fascicolo saranno fissati dal regolamento d'attuazione, di cui al successivo articolo 11, sulla base anche della vetustà degli edifici. I suddetti termini non potranno essere inferiori ad 1 anno e superiori a 4 anni, decorrenti dalla data di entrata in vigore del regolamento di attuazione medesimo.
2. La scheda di sintesi, di cui all'articolo 4 punto 1, nonché gli aggiornamenti, di cui ai successivi punti 3 e 4, dovranno essere trasmessi all'ente preposto entro 30 giorni dal termine fissato per il completamento del fascicolo fabbricato.
3. Il fascicolo e la relativa scheda di sintesi dovranno essere aggiornati in occasione di ogni lavoro o modifica significativa dello stato di fatto e/o della destinazione d'uso dell'intero fabbricato o di parte di esso. L'aggiornamento deve essere effettuato anche nel caso di lavori eseguiti da enti erogatori di pubblici servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.) sul fabbricato e sulle relative pertinenze. L'aggiornamento deve essere completato entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o delle modifiche effettuate.
4. Oltre agli aggiornamenti di cui al precedente punto 3, i proprietari debbono assicurare un aggiornamento periodico del fascicolo e della relativa scheda di sintesi nel rispetto dei termini di scadenza, che saranno fissati dal regolamento d'attuazione, di cui al successivo articolo 11, sulla base anche della vetustà degli edifici e della tipologia edilizia. I suddetti termini per l'aggiornamento non potranno essere inferiori a 5 anni e superiori a 10 anni.

### CAPO III

#### (NUOVE COSTRUZIONI)

### Articolo 6

#### Fascicolo fabbricato e scheda di sintesi

1. Nel caso di nuove costruzioni, entro 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, e comunque prima dell'utilizzo anche parziale del fabbricato, i proprietari dovranno raccogliere in un fascicolo e riportare in una scheda di sintesi, da trasmettere all'Ente preposto, tutti i documenti tecnici, amministrativi ed autorizzativi del fabbricato, compresi i documenti di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 agosto 1996 n. 494, come sarà meglio specificato nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 11.
2. Nel regolamento d'attuazione, di cui al successivo articolo 11, saranno definiti i modelli di riferimento e saranno fornite le disposizioni necessarie per la redazione del fascicolo e della scheda.
3. Il fascicolo, completo di tutti gli elaborati, deve rimanere depositato presso il proprietario o l'Amministratore del fabbricato, a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti.
4. In occasione di compravendite o locazioni i venditori o i locatori sono tenuti, a richiesta, a fornire all'acquirente o al conduttore i dati e le informazioni contenuti nel fascicolo fabbricato e nella scheda di sintesi, comprovanti l'avvenuta ottemperanza alla presente legge.

### Articolo 7

#### Aggiornamenti

1. Il fascicolo e la relativa scheda di sintesi dovranno essere aggiornati in occasione di ogni lavoro o modifica significativa dello stato di fatto e/o della destinazione d'uso dell'intero fabbricato o di parte di esso. L'aggiornamento deve essere effettuato anche nel caso di lavori eseguiti da enti erogatori di pubblici servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.) sul fabbricato e sulle relative pertinenze. L'aggiornamento deve essere completato entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori o delle modifiche effettuate.
2. Oltre agli aggiornamenti di cui al precedente punto 1, i proprietari debbono assicurare un aggiornamento periodico del fascicolo e della relativa scheda di sintesi nel rispetto dei termini di scadenza, che saranno fissati dal regolamento d'attuazione, di cui al successivo articolo 11, sulla base anche della vetustà degli edifici e della tipologia edilizia. I suddetti termini per l'aggiornamento non potranno essere inferiori a 5 anni e superiori a 10 anni.
3. La scheda di sintesi, di cui all'articolo 6 punto 1, nonché gli aggiornamenti, di cui ai punti 1 e 2, dovranno essere trasmessi all'ente preposto entro 30 giorni dal termine fissato per il completamento del fascicolo fabbricato.

### CAPO IV

#### (NORME GENERALI E DISPOSIZIONI FINALI)

## Proposta di legge "istituzione del fascicolo fabbricato"

### Articolo 8

#### Ente preposto

1. I Comuni del Lazio sono individuati come Ente preposto, ciascuno nell'ambito della propria competenza territoriale, a provvedere alla diretta vigilanza sull'attuazione della presente legge.
2. I Comuni dovranno raccogliere su supporto informatico i dati relativi alle schede del fascicolo fabbricato secondo le specifiche riportate nel regolamento di attuazione della presente legge, dovranno trasmettere i dati complessivi alla Regione Lazio e a tutti gli altri Enti pubblici che ne facessero richiesta, dovranno intervenire in caso di inadempienza dei soggetti interessati, dovranno utilizzare la banca dati dei fascicoli fabbricati per attuare una politica di prevenzione e corretta gestione territoriale e per ottimizzare i servizi sul territorio.

### Articolo 9

#### Oneri e contributi

1. Gli oneri per la redazione del fascicolo fabbricato sono a carico dei proprietari.
2. Il rispetto della presente legge costituisce condizione essenziale per l'accesso ai benefici previsti dalle leggi regionali in materia di interventi sui fabbricati e di utilizzazione degli stessi.
3. La Regione concede contributi ai proprietari dei fabbricati per i quali si dovessero rendere necessari specifici controlli specialistici od eventuali interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato.
4. Nel regolamento di attuazione, di cui al successivo articolo 11, saranno indicate le modalità, i termini e le condizioni di concessione dei contributi di cui al precedente punto 3.

### Articolo 10

#### Convenzioni

1. La Regione Lazio stipulerà apposite convenzioni con i Comuni al fine di assicurare la corretta e tempestiva attuazione della presente legge.
2. La Regione Lazio stipulerà apposite convenzioni con gli Ordini e i Collegi professionali interessati al fine di concordare le prestazioni e gli oneri professionali in considerazione delle particolari motivazioni sociali che impongono l'adozione del fascicolo fabbricato.

### Articolo 11

#### Regolamento d'attuazione

1. Entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge sarà emanato il relativo regolamento d'attuazione. Una speciale Commissione tecnica, istituita con deliberazione di Giunta Regionale e costituita da dirigenti regionali, dai rappresentanti dell'ANCI e dai rappresentanti degli Ordini e dei Collegi professionali interessati, avrà il compito di formulare la proposta tecnica.
2. Il regolamento in particolare dovrà disciplinare:
  - a) la compilazione del fascicolo e della relativa scheda descrivendone i contenuti e le specifiche tecniche e riportando i modelli di riferimento, anche per i casi di nuove costruzioni;
  - b) le condizioni per l'affidamento dell'incarico, nonché i termini per il completamento ed il periodico aggiornamento del fascicolo;
  - c) le modalità e le procedure per la trasmissione della scheda e degli aggiornamenti;
  - d) le disposizioni operative per la seconda fase di approfondimento conoscitivo, di cui al precedente articolo 4 punto 2 e per l'eventuale esecuzione dei relativi interventi;
  - e) il modello di convenzione che la Regione Lazio stipulerà con gli Ordini e i Collegi professionali interessati, sia a fronte delle particolari motivazioni sociali che impongono l'adozione del fascicolo, sia per tenere conto di particolari situazioni di disagio economico della proprietà;
  - f) il modello di convenzione quadro con i Comuni;
  - g) il disegno di legge da proporre allo Stato per integrare i contributi previsti.
3. Al fine di accelerare l'attuazione della presente legge il Consiglio Regionale delega alla Giunta l'adozione del relativo regolamento d'attuazione.

### Articolo 12

#### Norma finanziaria

1. Per l'attuazione della presente legge è istituito nel bilancio di previsione per l'anno 1999 il capitolo ..... con lo stanziamento di lire ..... 200.000.000 ..... con la seguente denominazione "spese per l'attuazione della legge regionale .....
2. Alla relativa copertura finanziaria si fa fronte con il prelevamento di un pari importo dal capitolo ..... del bilancio di previsione per l'anno 1999.

## Proposta di legge "istituzione del fascicolo fabbricato"

### Articolo 13

#### Sanzioni

1. Fatta salva l'applicazione di eventuali sanzioni penali, chiunque violi gli obblighi previsti dalla presente legge è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma pari a 5 volte l'importo complessivo dell'imposta annuale sulla casa, relativa al fabbricato.
2. In caso di inadempienza dei proprietari l'Ente preposto procederà in via sostitutiva all'esecuzione di quanto previsto nella presente legge, addebitando i relativi oneri al soggetto inadempiente.
3. L'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui alla presente legge sono effettuati dall'Ente preposto in conformità alle procedure previste dalla legge regionale 5 luglio 1994 n. 30.

### Articolo 14

#### Disposizioni finali

1. Con successivo provvedimento si approverà la proposta di legge da sottoporre al Parlamento nazionale.
2. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 127 della Costituzione e dell'articolo 31 dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.
3. La presente legge regionale sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE