

FASCICOLO FABBRICATO: PER UNA NUOVA “CULTURA” DELL’EDIFICIO

Marco D’Alesio

La nuova deliberazione del Comune di Roma accende la speranza che cambi qualcosa nella “cultura” dei proprietari d’immobili, che considerano gli edifici come oggetti “eterni”, e non come organismi soggetti a continuo cambiamento a seconda della loro destinazione.

Informazioni sulle scadenze temporali e gli incentivi economici e, soprattutto, un appello perché si arrivi al concetto di manutenzione programmata, meno costosa di sporadici interventi di ristrutturazione.

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 24 febbraio 2004, si torna a parlare di “Fascicolo del Fabbricato” dopo la pausa derivante dall’ordinanza del Consiglio di Stato che aveva in parte accolto un ricorso presentato da un privato avverso la deliberazione 166/99, che per prima aveva istituito l’obbligo di far redigere il documento per gli immobili ricadenti nel territorio del Comune di Roma.

Dalla fase di stallo si era usciti dopo che la Regione Lazio aveva approvato la L.R. n. 31 del 12 settembre 2002, con la quale veniva data la facoltà ai Comuni del Lazio di istituire un fascicolo per ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione. La legge prevedeva inoltre un regolamento da emanare nei novanta giorni successivi all’entrata in vigore della legge stessa, documento anch’esso pronto ma non ancora approvato dalla Giunta Regionale al momento in cui stiamo scrivendo l’articolo.

L’amministrazione comunale di Roma, in assenza di detto regolamento, ha deciso di adottare una nuova delibera-

zione per adattare il fascicolo ai principi generali della legge regionale, con l’impegno a tornare nuovamente sull’argomento qualora il regolamento regionale fosse in contrasto con i contenuti delle deliberazioni 166/99 e seguenti.

Le scadenze temporali per la redazione del “Fascicolo del fabbricato” sono previste per marzo 2005 per gli edifici costruiti entro il 1939, marzo 2006 per quelli ultimati tra il 1940 ed il 1971, mentre per quelli realizzati dopo il 1972 il

L’amministrazione comunale di Roma, in assenza del regolamento della Regione Lazio, ha deciso di adottare una nuova deliberazione per adattare il fascicolo ai principi generali della legge regionale

Quella che dovrà cambiare è la cultura della manutenzione programmata, meno costosa di sporadici interventi di ristrutturazione

termine è stato fissato a marzo 2008. Per gli immobili di nuova costruzione il “Fascicolo del fabbricato” dovrà essere redatto prima del rilascio del certificato d’agibilità.

Gli incentivi economici prevedono la possibilità di detrarre il 36% dell’IRPEF per le persone fisiche oltre alla detrazione di Euro 12,91 (£. 25.000) dall’imposta comunale sugli immobili (ICI), mentre in occasione di qualsiasi richiesta di interventi edili, il professionista incaricato, dovrà dichiarare di aver preso visione del fascicolo e di curarne l’aggiornamento entro trenta giorni dall’ultimazione dei lavori.

Il fatto che si torni nuovamente a parlare del “Fascicolo del fabbricato” accende la speranza che cambi qualcosa nella “cultura” dei proprietari e degli amministratori d’immobili, che considerano gli edifici come oggetti eterni, in grado di resistere alle intemperie ed alle sollecitazioni degli agenti esterni (quali traffico, vibrazioni, interventi edili, ecc.), mentre oggi da più parti l’edificio è considerato un organismo vivente che muta col mutare delle esigenze di coloro che, a qualsiasi, titolo lo fre-

quentano, siano essi i soggetti che vi risiedono, che vi lavorano o che vi accedono solo per un tempo limitato, quali i fruitori di esercizi commerciali o di uffici pubblici o privati. Quella che dovrà cambiare in ciascuno di noi è anche la cultura della manutenzione programmata; è difatti dimostrato che una costante manutenzione ordinaria (e ordinata) è meno costosa di sporadici interventi di ristrutturazione.

Nello stesso periodo in cui il Consiglio Comunale di Roma discuteva nuovamente sul “Fascicolo del fabbricato”, Confedilizia e RINA (lo storico Registro Italiano Navale che dal 1862 circa, opera nel campo della certificazione delle navi), hanno presentato a Milano il regolamento per la certificazione della qualità degli edifici. Tale certificazione, notevolmente più onerosa rispetto al “Fascicolo del fabbricato”, si attua sulla base di tre livelli che prevedono l’analisi dello stato dell’edificio (Build-Cert), del programma di manutenzione (Build-Man) e del piano di gestione economico-

finanziaria e di redditività dell’immobile (Build-Plan). Su queste pagine non si vuole mettere in discussione la bontà o meno del lavoro svolto da Confedilizia e RINA, ma appare quanto meno “stravagante” il fatto che la stessa Confedilizia, da sempre dichiaratasi contraria al “Fascicolo del fabbricato”, che di fatto nulla innova se non l’obbligo di mettere insieme documentazione prevista da leggi già esistenti (certificazioni di conformità

Appare ‘stravagante’ che la Confedilizia, da sempre contraria al “Fascicolo del fabbricato”, abbia messo a punto un processo per certificare lo stato, il programma di manutenzione e di gestione economica di un edificio

GEOWEB LANCIA IL CONTRATTO “ZERO CANONE”

Rendiamo noto ai geometri iscritti all'Albo che dall'inizio dell'anno “Geoweb - Servizi telematici per i Geometri”, società a partecipazione del Consiglio Nazionale Geometri e Sogei, per rispondere sempre di più alle diverse esigenze dei professionisti ha creato, a fianco dell'ordinaria modalità contrattuale, caratterizzata dal pagamento di gran parte dei servizi offerti attraverso il canone attuale e il bassissimo costo unitario dei singoli servizi, una nuova linea contrattuale: “zero canone”.

Questa nuova linea non prevede il pagamento del canone e dell'una tantum. I servizi Geoweb verranno remunerati attraverso un corrispettivo di 0,80 euro per ogni pagina logica di visura catastale, oltre ai diritti erariali dovuti.

Relativamente ai costi degli altri servizi offerti è possibile prenderne visione sul sito www.geoweb.it alla voce “modalità di adesione”.

Per attivare la nuova linea contrattuale “zero canone” si deve versare un deposito cauzionale di 103,29 euro.

Gli iscritti all'ordinaria-modalità che desiderassero passare a “zero canone” lo potranno fare alla naturale scadenza del contratto previo invio di formale richiesta.

degli impianti, di prevenzione incendi per le attività già soggette, di idoneità statica, ecc.) abbia poi messo a punto un costoso e articolato processo per certificare lo stato, il programma di manutenzione e di gestione economica di un edificio (questo sì, non previsto per legge) unitamente ad un organismo, il RINA, che ha quale attività prevalente il compito di verificare la capacità della navi di svolgere la funzione a cui sono destinate, a garanzia delle parti, siano essi armatori, assicuratori, noleggiatori o fruitori a qualsiasi titolo.

Intanto, GEMMA S.p.a. che per conto del Comune di Roma gestisce alcune operazioni connesse al “Fascicolo del fabbricato”, quali ad esempio la *validazione* dei CD ROM, ha reso note alcune informazioni desunte dai dati acquisiti dagli oltre tremila “Fascicolo del fabbricato” che sono stati presentati entro dicembre 2002. Quello che emerge è un patrimonio immobiliare che versa

generalmente in buono stato di conservazione anche se per taluni aspetti risulta carente la qualità degli impianti, spesso obsoleti e non rispondenti alla normativa vigente. In molti edifici sono presenti cavillature e fessurazioni, ma nel complesso non esistono rilevanti elementi di criticità. Altro dato degno di rilievo riguarda l'epoca d'ultimazione degli edifici che sono stati soggetti agli adempimenti previsti dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 166/99. Sono moltissimi gli edifici ricadenti nella prima fascia temporale, quelli ultimati entro il 1939 e per i quali era prossimo lo scadere del termine della presentazione, ma sono in numero elevato, circa 1740 corrispondenti al 60% del totale, quelli relativi ad immobili ultimati in epoche successive. Questa è la riprova che gli incentivi economici messi a disposizione dall'amministrazione comunale hanno prodotto i risultati sperati. Sarebbe il caso di continuare su questa strada.

COMUNE DI ROMA

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 24 febbraio 2004

ISTITUZIONE DEL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Omissis

IL CONSIGLIO COMUNALE

1) delibera di istituire il Fascicolo del Fabbricato ai sensi dell'art. 1 della legge Regione Lazio n. 31 del 12 settembre 2002, disciplinato da apposito Regolamento riportato in allegato (A) e che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

2) fa salvo quanto previsto ed attuato in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 2/4 novembre 1999, successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alle disposizioni concernenti: a. 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 e successive modificazioni ed integrazioni;

b. l'istituzione dell'Osservatorio di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 306 del 19 luglio 2001 (prot. Dipartimento IX n. 50272 del 20 luglio 2001);

c. il Protocollo d'Intesa con le Associazioni della proprietà edilizia di cui alla nota del Dipartimento IX n. 6255 del 26 gennaio 2001;

d. il Protocollo d'Intesa con le Associazioni Condominiali ed Immobiliari di cui alla nota del Dipartimento IX n. 6254 del 26 gennaio 2001;

e. il Protocollo d'Intesa per la redazione del Fascicolo del Fabbricato con gli Ordini, Collegi Professionali e Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma (prot. Dipartimento IX n. 37458 del 19 giugno 2000);

f. la detrazione specifica di L. 25.000 (Euro 12,91) ai fini dell'I.C.I. per chi ha consegnato il Fascicolo del Fabbricato entro il 31 dicembre 2001 o entro il 31 dicembre 2002 (DCS n. 14 del 12 marzo 2001, DCC n. 152 del

segue a p. 21

segue da p. 12

20/21 dicembre 2001) o chi consegna il Fascicolo del Fabbricato entro il 31 dicembre 2004 (D.C.C. n. 255 del 19 dicembre 2003);

g. il potenziamento e l'integrazione della Commissione Stabili Pericolanti (DCC n. 179 del 13 marzo 2000, DCS n. 87 del 12 maggio 2001);

h. lo schema del Fascicolo del Fabbricato e del disciplinare per accedere al contributo comunale con lo schema di domanda e il supporto informatico (DGC n. 473 del 5 maggio 2000, DGC n. 1002 del 5 settembre 2000, DGC n. 688 del 23 novembre 2001);

3) il Dipartimento Politiche dei Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana, d'Intesa con quello delle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio, curerà la predisposizione, di una mappa informatizzata della città di Roma che evidenzia le differenti situazioni geologiche, da mettere a disposizione come strumento unitario dell'Amministrazione Comunale, fermo restando le scadenze previste per la redazione dei fascicoli;

4) il Comune di Roma favorisce la consultazione della documentazione necessaria ai fini della redazione del fascicolo attraverso un Protocollo d'Intesa con l'Archivio di Stato, la Prefettura e l'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Lazio e la messa a disposizione della documentazione in possesso del Dipartimento IX – Ufficio Concessioni Edilizie e del Dipartimento VI – Ufficio Speciale Condono Edilizio (USCE);

5) il 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 sarà realizzato dai Dipartimenti IX, XII e III e che consenta la gestione e il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio pubblico comunale.

omissis

Allegato A **Regolamento di disciplina** **del Fascicolo del fabbricato**

Articolo 1

1. È obbligatorio per ogni costruzione esistente o di nuova realizzazione, sia privata che pubblica, nell'ambito del territorio comunale, il "Fascicolo del fabbricato".

2. Gli oneri per la redazione del Fascicolo del fabbricato sono a carico dei proprietari, come definiti dall'art. 2, comma 2, della L.R. 12 settembre 2002 n. 31.

Articolo 2

1. Il Fascicolo del fabbricato contiene i seguenti dati:

a. identificazione del fabbricato: caratteristiche e destinazione, anno di costruzione, presenza di edifici adiacenti, dati metrici, documentazione catastale con relative planimetrie, dati edilizi ed urbanistici, documentazione antincendio, elenco professionisti ed imprese incaricati degli interventi edilizi eseguiti;

b. documentazione tecnica disponibile: progetto edilizio, eventuali varianti, titolo idoneo alla realizzazione degli interventi edilizi, stato attuale, relazioni geologica-geotecnica-agroforestale, progetto strutturale, collaudo;

c. verbale di sopralluogo: descrizione dello stato dei luoghi, documentazione fotografica, presenza di servitù, giacitura del terreno, presenza di corsi d'acqua, grado di conservazione delle strutture, elenco degli interventi eseguiti;

d. impianti: elenco di quelli presenti nel fabbricato, natura e conservazione, raccolta smaltimento fognario-idrico sanitario e adduzione acqua-antincendio, elenco intervento di sicurezza;

e. relazione tecnica di sintesi.

2. Il "Fascicolo del fabbricato" deve essere compilato anche su supporto informatico che va presentato presso il Dipartimento IX, V U.O. Viale Civiltà del lavoro 10, 10144 Roma al fine di costituire la base per l'istituendo archivio degli immobili.

3. Per i fabbricati esistenti, come definiti dall'art. 2 comma 1 della legge regionale 11.31 del 12.9.2002, il "Fascicolo del fabbricato", firmato da tecnico abilitato ed iscritto ad Albo Professionale, deve anche riportare specifiche informazioni relative alle eventuali modifiche apportate nel tempo nelle singole unità immobiliari,

nelle parti comuni o nelle zone immediatamente a confine.

Articolo 3

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge regionale n. 31 del 12 febbraio 2002, il professionista incaricato, in caso di necessità e sulla base di adeguate motivazioni, può proporre una ulteriore fase di approfondimento conoscitivo per effettuare specifici controlli specialisti ed eventualmente, a seguito dei conseguenti risultati, per eseguire interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato.

2. Il professionista può inoltre proporre un piano di corretta gestione del fabbricato per migliorarne il livello qualitativo.

3. Nessun onere aggiunto potrà gravare sui proprietari per vizi sopravvenuti nella idoneità statica degli edifici derivanti da mutamenti intervenuti per opere commissive di qualsivoglia natura e/o provvedimenti amministrativi posti in essere dall'Amministrazione Comunale o da altre Amministrazioni Pubbliche.

4. È obbligatorio affiggere negli androni degli immobili, in modo ben visibile, una targhetta con il nominativo, indirizzo e recapito telefonico dell'amministratore del condominio o del facente funzione.

Articolo 4

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

Articolo 5

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 4 della legge regionale n. 31 del 12 settembre 2002, in occasione 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.

Articolo 6

1. Il fascicolo del fabbricato e la relativa scheda di sintesi devono 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.

2. L'aggiornamento deve essere effettuato anche nel caso di lavori eseguiti sul

fabbricato e sulle relative pertinenze da enti erogatori di pubblici servizi, quali, tra gli altri, energia elettrica, acqua, gas, telefono.

3. L'aggiornamento deve essere completato entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori o delle modifiche effettuate.

4. Oltre gli aggiornamenti di cui ai commi precedenti, i proprietari devono assicurare un aggiornamento periodico del fascicolo del fabbricato ogni otto anni.

Articolo 7

1. Per la redazione del Fascicolo sono previsti tre termini temporali in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato:

a. Dodici mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento per gli edifici realizzati entro l'anno 1939;

b. Ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento per gli edifici costruiti tra l'anno 1940 e l'anno 1971;

c. Quarantotto mesi dalla data di entrata

in vigore del presente regolamento per gli edifici realizzati dall'anno 1972 sino al 31.12.2003;

d. Gli edifici in costruzione e quelli costruiti successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento devono dotarsi del Fascicolo del fabbricato contestualmente all'ottenimento dell'abitabilità o agibilità.

e. Gli edifici donati ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e successive modifiche e integrazioni una volta ottenuta la concessione in sanatoria e la relativa abitabilità o agibilità devono ottemperare alla produzione del fascicolo del fabbricato entro i termini di cui alle lettere a, b, c.

2. L'Amministrazione comunale, con provvedimento dirigenziale, previa comunicazione alla Giunta Comunale, potrà disporre eventuali deroghe alle scadenze anzidette, per aree o per singoli gruppi di edifici, sentiti i Municipi interessati, gli Ordini, i Collegi Professionali e le Associazioni della proprietà edilizia con

riferimento ai seguenti criteri;

a. Particolari caratteristiche del sottosuolo;

b. Eventuali presenze di abusivismo edilizio, anche se condonato;

c. Condizioni particolari per fattori sismici e/o idrogeologici;

d. Esposizione a volume di traffico intenso.

3. Fermo restando il rispetto dei termini su indicati, per gli immobili di proprietà pubblica sarà riconosciuta priorità alle situazioni di emergenza, secondo le segnalazioni pervenute al Servizio Sicurezza Stabili del Dipartimento IX.

4. A favore dei soggetti in regola con gli adempimenti di cui al presente Regolamento, è prevista la priorità nell'assegnazione di eventuali contributi comunali per consolidamenti strutturali.

5. Detti soggetti potranno usufruire altresì di specifiche detrazioni ICI ovvero in sede di eventuale addizionale comunale IRPEF, nel rispetto degli equilibri di bilancio.