



DDL n. 4339 bis

Art. 1 - Fascicolo del fabbricato -

1. E' istituito, relativamente a ciascun fabbricato, il fascicolo del fabbricato. Detto fascicolo è redatto, aggiornato con cadenza non superiore a dieci anni e tenuto a cura del proprietario o dell'amministratore del condominio. Sul fascicolo sono annotate le informazioni relative all'edificio - di tipo identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico - con l'obiettivo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso e su cui registrare le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali ed impiantistiche.

2. La produzione del fascicolo del fabbricato, debitamente aggiornato, è presupposto del rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale relative all'intero fabbricato od a singole parti dello stesso. Al momento della stipula o di rinnovo di contratti di locazione nonché in caso di alienazione del fabbricato o di singole unità immobiliari è resa, da parte del proprietario e dell'amministratore del condominio, apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dalla presente legge.

3. Alla compilazione del fascicolo di fabbricato provvede un tecnico abilitato sulla base della documentazione tecnico-amministrativa fornita dal proprietario o dall'amministratore del condominio ovvero, qualora necessario, previa acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi, di indagini e rilievi.

4. L'acquisizione presso gli uffici pubblici, a livello centrale e locale, della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del Fascicolo, avviene senza oneri per la parte interessata.

5. Con decreto del Ministro dei lavori pubblici, da emanare entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, è approvato lo schema tipo del Fascicolo del fabbricato e sono indicati, altresì, i contenuti e le modalità di redazione e di aggiornamento dello stesso.

Art. 2 - Messa in sicurezza del patrimonio edilizio -

1. I comuni individuano, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le aree al cui interno sono compresi i fabbricati da assoggettare prioritariamente al programma di messa in sicurezza del patrimonio edilizio, attraverso la puntuale ricognizione del singolo fabbricato e del relativo stato di conservazione, nonché l'attuazione delle misure tese a favorirne la manutenzione programmata.

2. L'individuazione delle aree di cui al comma 1 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 (sismico, idrogeologico, ecc.);
- d) presenza di insediamenti definibili come centri storici.

3. In relazione a particolari situazioni territoriali, i comuni, ai fini della individuazione delle aree di cui al comma 1, possono indicare criteri aggiuntivi rispetto a quelli elencati alle lettere a), b), c), e d) del medesimo comma 1.

4. All'interno delle aree delimitate ai sensi dei commi 1 e 2, i comuni possono graduare l'obbligo di sottoporre a verifica gli edifici tenendo conto anche dei seguenti caratteri:

- a) epoca di costruzione;
- b) sistema costruttivo (muratura, cemento armato, acciaio, struttura mista, ecc.);
- c) rilevanza di interventi di risanamento o ristrutturazione edilizia che abbiano comportato mutamento nella destinazione d'uso ovvero siano stati oggetto di incremento di volumetria, superiore al venti per cento, rispetto a quella originaria;
- d) particolare consistenza in termini volumetrici o dimensionali.

5. Le disposizioni della presente legge si applicano a tutti gli edifici ricadenti nel territorio nazionale, qualunque ne sia la destinazione funzionale, ad eccezione degli edifici aventi un numero di piani fuori terra non superiore a due. Sono escluse, altresì, dall'ambito di applicazione le costruzioni ad uso artigianale, commerciale o industriale aventi un'altezza non superiore a metri nove.

Art. 3 - Termini di predisposizione del fascicolo del fabbricato -

1. Per gli edifici ricadenti nelle aree individuate ai sensi del comma 1 dell'articolo 6, il fascicolo del fabbricato è predisposto entro ventiquattro mesi dalla avvenuta individuazione delle aree.

2. Per gli edifici ricadenti in aree esondabili, a rischio frana e, nei comuni classificati a rischio sismico per quelli realizzati anteriormente al 1975, il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

3. Fermo restando quanto stabilito ai commi 1 e 2, i comuni definiscono altresì, anche con riferimento alla data di ultimazione del fabbricato ed ai criteri di cui al comma 3 dell'articolo 2, le modalità di graduazione della predisposizione del fascicolo del fabbricato in modo che l'obbligo dell'adempimento venga esteso, entro il termine di dieci anni dall'entrata in vigore della presente legge, alla totalità degli edifici ricadenti nell'ambito territoriale di competenza.

4. In caso di mancata adozione, da parte di singoli comuni, dei provvedimenti



indicati all'articolo 6, per ciascun edificio ricadente all'interno dei comuni inadempienti il fascicolo del fabbricato è comunque predisposto entro trenta mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 4 - Attestato di conformità e certificato di idoneità statico-funzionale -

1. Il professionista incaricato, all'atto di predisporre il Fascicolo del fabbricato e in occasione di ogni suo aggiornamento, rilascia una delle seguenti certificazioni:

a) attestazione di conformità alla originaria configurazione del fabbricato, nel caso che l'immobile non abbia subito modifiche sostanziali sia sotto il profilo strutturale che funzionale, e di rispondenza degli impianti alla vigente normativa nonché dichiarazione di assenza di elementi rilevabili senza ausilio di specifica strumentazione che possano far ritenere come necessarie ulteriori verifiche;

b) certificazione di idoneità statico-funzionale dell'edificio in relazione alle attuali condizioni di esercizio dello stesso nel caso siano state apportate modifiche sostanziali rispetto alla configurazione originaria dell'immobile ovvero siano stati prescritti, in sede di redazione del Fascicolo, interventi ritenuti necessari ai fini del raggiungimento di adeguate condizioni di sicurezza.

2. Nell'impossibilità di immediato rilascio della attestazione di cui alla lettera a) del comma 1, il professionista incaricato propone al proprietario o all'amministratore del condominio, in apposita relazione tecnica, le ulteriori indagini e gli eventuali interventi da predisporre ovvero i provvedimenti da assumere al fine di poter dichiarare, entro i successivi dodici mesi, l'idoneità, sia sotto il profilo statico che funzionale dell'edificio o l'adeguamento alla normativa vigente per quanto attiene l'impiantistica. 3. Copia conforme delle certificazioni di cui al comma 1, nonché della relazione di cui al comma 2, dovranno essere trasmesse, a cura del proprietario o dell'amministratore del condominio, al competente ufficio comunale entro i successivi sessanta giorni dall'acquisizione.

Art. 5 - Requisiti professionali del tecnico incaricato -

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 dei lavori pubblici, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, convoca gli Ordini ed i Collegi dei professionisti abilitati alla redazione del Fascicolo del 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 dei lavori pubblici, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, convoca le organizzazioni delle società di assicurazione e quelle della proprietà edilizia al fine di promuovere una convenzione nazionale che definisca premi assicurativi agevolati per i fabbricati dotati del fascicolo di cui all'articolo 5.

Art. 7 - Schema tipo del fascicolo del fabbricato -

1. Con decreto del ministro dei Lavori Pubblici da emanare entro centoventi giorni dall'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. E' demandato ai comuni il controllo sugli adempimenti indicati negli articoli del presente capo e, a tal fine, può prevedersi l'istituzione di una speciale anagrafe del patrimonio edilizio.(Omissis...)

*Questo testo è dovuto alla cortesia di **Walter Bonavolontà***