

Regione Lazio – Legge regionale 12 settembre 2002, n. 31 recante: “Istituzione del fascicolo del fabbricato”.

(1) Pubblicata nel B.U. Lazio 30 settembre 2002, n. 27.

Art. 1

Finalità e oggetto.

1. I comuni del Lazio hanno la facoltà, nell'ambito della propria competenza territoriale, di istituire un fascicolo per ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione, così come previsto al comma 2.
 2. Con la presente legge, la Regione, 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.
 3. Il fascicolo del fabbricato deve assicurare, di norma, una conoscenza completa dei fabbricati a partire dall'epoca della loro costruzione, riportando tutte le modificazioni e gli adeguamenti eventualmente introdotti.
-

Art. 2

Definizioni.

1. Per fabbricati, sia privati che pubblici, di nuova costruzione si intendono i fabbricati ultimati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge; 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 fabbricati di nuova costruzione, i soggetti che si identificano con le stazioni appaltanti;
 - b) nel caso di fabbricati 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.
 3. Per costruttori si intendono i soggetti responsabili o intestatari, per legge ed in base alla concessione edilizia originaria, del titolo a costruire.
-

Art. 3

Regolamento di attuazione ⁽²⁾.

1. La Regione emana, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, un regolamento di attuazione che fissa ⁽³⁾:
 - a) lo schema del fascicolo del fabbricato;
 - b) i termini di scadenza per il completamento del fascicolo del fabbricato nelle aree di particolare rischio;
 - c) le procedure di compilazione del fascicolo del fabbricato ed il relativo aggiornamento;
 - d) l'anagrafe degli immobili e le caratteristiche;
 - e) le modalità ed i principi delle convenzioni che i comuni stipulano con gli ordini ed i collegi professionali, finalizzate, tra l'altro, a concordare agevolazioni economiche a favore dei proprietari degli edifici ⁽⁴⁾;
 - f) le modalità di individuazione delle zone a rischio, per le quali è necessario ed indispensabile la redazione del fascicolo del fabbricato. Dette zone a rischio sono classificate a cura dei comuni, in base ad un'indagine tecnica che tiene conto delle caratteristiche sismiche, geologiche e geotermiche del suolo e del sottosuolo, nonché della situazione della rete fognaria e degli

impianti comunali, del livello delle falde freatiche, della presenza di insediamenti periferici, di centri storici e di abusivismo edilizio.

(2) Vedi, al riguardo, il Reg. 14 aprile 2005, n. 6.

(3) Alinea così modificato dall'art. 20, comma 11, L.R. 27 febbraio 2004, n. 2, ai fini dell'adeguamento alla sentenza della Corte costituzionale n. 313 del 2003, come prevede il comma 1 del medesimo articolo.

(4) Lettera così modificata dall'art. 28, comma 1, L.R. 11 agosto 2009, n. 21.

Art. 4

Fascicolo del fabbricato e scheda di sintesi.

1. Nei comuni che si avvalgono della facoltà prevista all'articolo 1 i proprietari devono affidare a professionisti iscritti ai rispettivi albi professionali, nel rispetto delle competenze previste dalla vigente normativa, l'incarico di predisporre il fascicolo del fabbricato, che deve contenere, di norma, per il fabbricato e le pertinenze, tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica e autorizzativa ⁽⁵⁾. La valutazione delle condizioni di sicurezza e staticità dell'edificio è effettuata, altresì, tenendo conto delle modificazioni e adeguamenti dell'edificio, conosciuti o conoscibili con l'ordinaria diligenza da parte del proprietario ⁽⁶⁾. Una sintesi delle informazioni contenute nel fascicolo deve essere riportata in una scheda informatizzabile. Nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 3 sono definiti i modelli di riferimento e sono 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. Qualora il proprietario non dia seguito all'ulteriore fase di approfondimento conoscitivo, il professionista incaricato ne dà immediata comunicazione ai competenti uffici comunali, specificando il grado di rischio per la sicurezza dell'edificio ⁽⁷⁾.

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 contenute nel fascicolo del fabbricato e nella scheda di sintesi.

(5) Periodo così modificato dall'art. 28, comma 2, L.R. 11 agosto 2009, n. 21.

(6) Periodo aggiunto dall'art. 28, comma 2, L.R. 11 agosto 2009, n. 21.

(7) Periodo aggiunto dall'art. 28, comma 3, L.R. 11 agosto 2009, n. 21.

Art. 5

Aggiornamenti.

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

2. Oltre agli aggiornamenti di cui al comma 1, i proprietari devono assicurare un aggiornamento periodico del fascicolo del fabbricato e della relativa scheda di sintesi nel rispetto dei termini di scadenza che sono fissati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 3, sulla base anche della vetustà degli edifici e della tipologia edilizia. I suddetti termini per l'aggiornamento non possono essere inferiori a cinque anni e superiori a dieci anni.

3. La scheda di sintesi di cui all'articolo 4, comma 1, nonché gli aggiornamenti di cui al presente articolo devono essere trasmessi all'ente preposto ai sensi dell'articolo 6, comma 1 entro trenta giorni dal termine fissato per il completamento del fascicolo del

fabbricato.

Art. 6

Compiti dei comuni.

1. I comuni del Lazio sono individuati come enti preposti, ciascuno nell'ambito della propria competenza territoriale, a provvedere alla diretta vigilanza sull'attuazione della presente legge.

2. I comuni devono:

a) raccogliere su supporto informatico i dati relativi alle schede del fascicolo del fabbricato secondo le specifiche riportate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 3;

b) trasmettere i dati complessivi alla Regione e a tutti gli altri enti pubblici che ne facciano richiesta;

c) intervenire in caso di inadempienza dei soggetti interessati;

d) utilizzare la banca dati dei fascicoli del fabbricato per attuare una politica di prevenzione e corretta gestione territoriale e per ottimizzare i servizi sul territorio.

Art. 7

Oneri e contributi.

1. Gli oneri per la redazione del fascicolo del fabbricato sono a carico dei proprietari.

1-bis. L'acquisizione presso gli uffici regionali della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo avviene senza oneri per il richiedente. Gli enti locali possono prevedere analoghe forme di agevolazione ⁽⁸⁾.

2. La Regione trasferisce risorse specifiche ai comuni per l'attuazione della presente legge ed in particolare per specifici controlli specialistici od eventuali interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato.

3. Nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 3 sono indicate le modalità, i termini e le condizioni di concessione dei contributi di cui al comma 2.

4. Al fine di consentire la redazione del fascicolo del fabbricato, la Regione e i comuni prevedono forme di incentivo o di agevolazione per i proprietari in condizioni economiche o sociali disagiate. Con Delib.G.R. sono definiti i requisiti per l'accesso alle forme di incentivo o agevolazione nonché le modalità di concessione ⁽⁹⁾.

5. La Giunta regionale sottopone per l'approvazione al Consiglio entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge una proposta di legge di iniziativa regionale da inviare all'esame del Parlamento per integrare i contributi previsti.

(8) Comma aggiunto dall'art. 28, comma 4, L.R. 11 agosto 2009, n. 21.

(9) Comma così sostituito dall'art. 28, comma 5, L.R. 11 agosto 2009, n. 21. Il testo originario era così formulato: «4. Il comune può accordare riduzioni in relazione all'Imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).».

Art. 7-bis

Sanzioni.

1. La violazione dell'obbligo di redazione del fascicolo del fabbricato comporta l'applicazione a carico degli obbligati di una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.500 euro a 5.000 euro ⁽¹⁰⁾.

(10) Articolo aggiunto dall'art. 28, comma 6, L.R. 11 agosto 2009, n. 21.

Art. 8

Disposizione finanziaria.

1. Per l'attuazione della presente legge è istituito nel bilancio di previsione della Regione per l'anno 2002 apposito capitolo da iscrivere all'U.P.B. E61 denominato "spese per l'istituzione del fascicolo del fabbricato" con lo stanziamento di euro 100.000,00.

2. Alla relativa copertura finanziaria si provvede con prelievo di pari importo dall'U.P.B. T21.