

Norme per la sicurezza del patrimonio edilizio nel territorio regionale e istituzione del fascicolo del fabbricato – n. 484

RELAZIONE DEL DEPUTATO PROPONENTE

Onorevoli colleghi,

il recente sisma che ha colpito l'Abruzzo impone una riflessione sulla necessità di interventi legislativi immediati e diretti alla messa in sicurezza degli edifici nelle zone a rischio sismico che riguardano oltre a gran parte dell'Italia, anche la nostra Regione che già nel passato ha vissuto la drammatica esperienza della perdita di vite umane e del proprio patrimonio edilizio a seguito di fenomeni tellurici devastanti, come quello di Messina e della Valle del Belice e quelli più recenti che hanno colpito le comunità di Santa Venerina, Acireale, Milo, Nicolosi, Zafferana ed altri comuni etnei. In quest'ultimo caso non sono stati ancora completati i provvedimenti necessari per la ricostruzione delle abitazioni danneggiate dal sisma del 2002. Per il completamento della ricostruzione occorrono altri 100 milioni di euro, di cui 35 milioni per le strutture pubbliche e 65 milioni di euro per il privato. Dette somme servirebbero, in particolare, per esitare le 600 domande presentate dai cittadini dei predetti comuni per abitazioni inagibili o agibili ma danneggiate.

I luttuosi eventi conseguenti ai crolli degli edifici denotano che vi è una assoluta inadeguatezza delle disposizioni volte a garantire l'incolumità delle vite umane. Gli abitanti degli edifici di cui si ignorano totalmente le condizioni di staticità corrono numerosi rischi per il semplice fatto che non esiste nella nostra Regione, come a livello nazionale un codificato obbligo di verifica delle condizioni stesse. Al di là dei danni economici che provoca il crollo di un edificio, certamente superiore è da considerarsi la perdita di vite umane che occorre garantire nelle condizioni di sicurezza e di serenità connesse all'idea stessa dell'abitazione, come luogo di rifugio dai pericoli esterni.

Il presente disegno di legge vuole fornire una risposta concreta alla prevenzione dai rischi derivanti da un inesistente e ormai indispensabile controllo dello stato di fatto del patrimonio edilizio ed è finalizzato a tutelare la pubblica e privata incolumità dei cittadini.

Da una valutazione per difetto gli alloggi a rischio di pericolosità, che necessitano di controllo e di interventi operativi di restauro, sono almeno un milione e sono da associarsi soprattutto al boom edilizio del passato che, con la sua rapida e talora improvvisata urbanizzazione, ha portato con sé un'edilizia speculativa dissennata e non sufficientemente programmata. Molto spesso, infatti, sono da collegarsi all'abusivismo incontrollato edifici poco sicuri per ragioni costruttive e per un mancato rispetto delle cautele idrogeologiche in suoli non vocati e non sufficientemente investigati, per una forma di indifferenza nei confronti delle caratteristiche geologiche del terreno che, se inidoneo perchè troppo scadente o perchè indebolito dalla presenza di acque freatiche, può non sostenere il peso delle costruzioni. Di qui l'urgenza di intervenire a salvaguardia del bene edilizio esistente, con l'istituzione dell'obbligo e del periodico aggiornamento del fascicolo del fabbricato introdotto dal presente disegno di legge.

Le finalità del fascicolo sono, infatti:

- 1) l'attuazione di una politica di prevenzione e protezione per la sicurezza strutturale e impiantistica degli edifici pubblici e privati;
- 2) la realizzazione di un sistema integrato ed informatizzato per la conoscenza dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente;
- 3) la corretta gestione del patrimonio edilizio.

Il fascicolo fabbricato servirà, dunque, ad assicurare una conoscenza completa dei fabbricati a partire dall'epoca della loro costruzione, riportando tutte le modificazioni e gli adeguamenti strutturali ed impiantistici eventualmente introdotti in epoche successive.

In particolare, sono due gli strumenti essenziali del fascicolo del fabbricato, per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio:

1) lo screening generale delle condizioni degli edifici per una necessaria opera di prevenzione, di manutenzione e di consolidamento statico dal momento che sono tante le costruzioni vetuste e comunque in situazioni di degrado perchè realizzate senza che sarebbero state osservate le norme antisismiche e di sicurezza nelle tecniche di costruzione. Ci si riferisce soprattutto a quegli edifici che risalgono agli anni '70, quando con una serie di azioni speculative fu consumato il 'sacco' in diverse città siciliane;

2) lo studio delle connessioni interattive tra le fondazioni di un'opera con il suo substrato di sedime, anche perchè nelle nostre città sono spesso rilevabili presenze di grotte artificiali dovute talvolta ad azioni di maldestro sfruttamento del sottosuolo prolungato nei decenni, o peggio presenze di cavità naturali nei siti su cui poggiano magari degli edifici, cavità che, se non sanate, sono soggette sicuramente ad irreversibili forme di subsidenza e di degrado. In una realtà ad altissima pericolosità sismica ed idrogeologica come quella siciliana, il fascicolo del fabbricato si pone dunque come uno strumento indispensabile per avere il quadro conoscitivo completo delle strutture edili ed acquisire tutti i dati necessari a garantire l'incolumità dei cittadini e la salvaguardia degli immobili già costruiti. A ciò va aggiunto che la tenuta del fascicolo dovrà essere curata da professionisti con livelli di conoscenze ed esperienze diverse, capaci di effettuare una valutazione della situazione reale delle costruzioni, con lo scopo di ridurre al massimo i rischi fornendo, con metodi di analisi mirate e con interventi coordinati e coerenti, delle schede di verifica della sicurezza del fabbricato.

Al fine di agevolare i proprietari nella realizzazione delle opere necessarie per il mantenimento in condizioni di sicurezza degli edifici il disegno di legge che si propone prevede, inoltre, la concessione di un contributo pari al 30 per cento dell'importo speso per l'esecuzione delle opere realizzate e comprovate da documentazione fiscalmente idonea.

Alla luce delle superiori considerazioni, auspichiamo, pertanto, che la presente proposta legislativa venga accolta con responsabilità e interesse da tutte le forze politiche, che hanno il dovere di sensibilizzare i cittadini sull'importanza del concetto di sicurezza e qualità dei fabbricati pubblici e privati.

DISEGNO DI LEGGE DI INIZIATIVA PARLAMENTARE

Art. 1.

Principi e finalità

1. La presente legge 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 di introdurre il concetto della sicurezza dei fabbricati a tutela della pubblica e privata incolumità, anche al fine di prevenire rischi dovuti ad eventi calamitosi.

2. Al fine di cui sopra la Regione promuove l'adozione di misure volte a garantire la sicurezza degli edifici pubblici e privati ed il loro mantenimento obbligatorio in condizioni di sicurezza mediante un insieme sistematico e programmato di interventi manutentori e di verifiche della stabilità degli edifici, con particolare riferimento al rispetto delle norme antisismiche.

Art. 2.

Fascicolo fabbricato

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

2. Le finalità dell'adozione del fascicolo del 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 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. 3.

Fascicolo fabbricato, scheda di sintesi e periodici aggiornamenti

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 fabbricato, che deve contenere in sintesi, per il fabbricato e le pertinenze, tutte le informazioni riguardanti la sicurezza, la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, geologica, geotecnica, 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 all'articolo 7, 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 i professionisti incaricati propongono una seconda fase di approfondimento conoscitivo per effettuare ulteriori specifici controlli specialistici ed eventualmente, a seguito dei conseguenti risultati, per eseguire interventi idonei ad assicurare al fabbricato un sufficiente livello di sicurezza.

3. Il fascicolo, completo di tutti gli elaborati, deve essere in possesso del proprietario o dell'amministratore del fabbricato, a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti.

4. Il proprietario o l'amministratore hanno comunque l'obbligo di trasmettere entro trenta giorni al comune il nome dei professionisti incaricati nonché gli eventuali interventi disposti ai sensi del comma 2.

5. In ogni contratto di locazione o compravendita deve essere fatto esplicito riferimento ai contenuti del fascicolo fabbricato.

Art. 4.

Termini di scadenza e aggiornamenti

1. I termini di scadenza per il completamento del fascicolo sono fissati secondo quanto disposto all'articolo 7, sulla base della vetustà degli edifici.

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

3. Il fascicolo 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 da enti erogatori di pubblici servizi (luce, acqua, gas, telefono) direttamente nel fabbricato o nelle sue immediate vicinanze. L'aggiornamento deve essere completato entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori o delle modifiche effettuate.

4. Oltre agli aggiornamenti di cui al comma 3, i proprietari devono assicurare un aggiornamento periodico del fascicolo e della relativa scheda di sintesi almeno ogni dieci anni.

5. L'acquisizione presso gli uffici pubblici della documentazione tecnico-amministrativa necessaria alla predisposizione del fascicolo del fabbricato, avviene senza oneri per la parte interessata.

Art. 5.

Ente preposto

1. I comuni della Sicilia sono individuati come ente preposto, nell'ambito della propria competenza territoriale, a provvedere alla diretta vigilanza sull'attuazione della presente legge.

2. I comuni devono raccogliere su supporto informatico i dati relativi alle schede del fascicolo fabbricato e devono trasmettere i dati complessivi alla Regione, tramite l'ufficio del Genio civile competente per territorio.

3. I comuni devono, altresì, intervenire in caso di inadempienza dei soggetti interessati, nonché utilizzare la banca dati dei fascicoli fabbricati per attuare una politica di prevenzione e corretta gestione territoriale e per ottimizzare i servizi sul territorio.

Art. 6.

Messa in sicurezza del patrimonio edilizio

1. I comuni individuano, entro sei mesi dalla data di 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;
- d) presenza di insediamenti definibili come centri storici.

3. In relazione a particolari situazioni territoriali, i comuni, al fine 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 comma 2.

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;
- 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 20 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 regionale, 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 nove.

Art. 7.

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 al fine 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, devono essere trasmesse, a cura del proprietario o dell'amministratore del condominio, al competente ufficio comunale entro i successivi sessanta giorni dall'acquisizione.

Art. 8.

Requisiti professionali del tecnico incaricato

1. Il fascicolo di cui alla presente legge deve essere redatto da professionisti abilitati alla progettazione di edifici di caratteristiche uguali all'edificio stesso.

Art. 9.

Convenzioni

1. Al fine di assicurare la corretta e tempestiva attuazione della presente legge, la Regione stipula apposite convenzioni con i comuni.

2. In considerazione delle particolari motivazioni sociali che impongono l'adozione del fascicolo fabbricato, la Regione stipula apposite convenzioni con gli Ordini e i Collegi professionali interessati al fine di concordare le prestazioni e gli oneri professionali, che sono interamente a carico dell'Amministrazione regionale.

3. Con le medesime finalità di cui al comma 1, l'Assessore per i lavori pubblici, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, convoca le organizzazioni delle società di assicurazione e quelle della proprietà edilizia al fine di promuovere una convenzione regionale che definisca premi assicurativi agevolati per i fabbricati dotati del fascicolo di cui all'articolo 1.

Art. 10.

Controllo

1. E' demandato ai comuni il controllo sugli adempimenti indicati negli articoli della presente legge e, a tal fine, gli stessi hanno la facoltà di istituire una speciale anagrafe del patrimonio edilizio.

Art. 11.

Agevolazioni

1. Per l'esecuzione degli interventi di cui alla presente legge sono concessi i benefici di cui al presente articolo.

2. Ai proprietari che eseguano le opere necessarie per il mantenimento in condizioni di sicurezza degli edifici in fase di prima applicazione della legge è concesso un contributo pari al 30 per cento dell'importo

speso per l'esecuzione delle opere realizzate, comprensivo dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), e provato con documentazione fiscalmente idonea.

Art. 12.

Tempi di attuazione

1. Il fascicolo in sede di prima applicazione deve essere compilato:

a) entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge per i fabbricati costruiti fino al 31 dicembre 1950;

b) entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge per i fabbricati costruiti dal 1 gennaio 1951 al 31 dicembre 1980;

c) entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge per i fabbricati costruiti dopo il 31 dicembre 1980.

Art. 13.

Nuove costruzioni

1. Nel caso di nuove costruzioni i proprietari, entro centottanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, devono raccogliere in un fascicolo e riportare in una scheda di sintesi tutti i documenti tecnici, amministrativi e autorizzativi del fabbricato, compresi i documenti di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494.

Art. 14.

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 al doppio dell'importo complessivo dell'imposta annuale sulla casa, relativa al fabbricato.

2. In caso di inadempienza dei proprietari l'ente preposto procede 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 dalle leggi in vigore.

Art. 15.**Fondo per l'adeguamento alla normativa sulla sicurezza degli edifici**

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge si fa fronte con un apposito fondo regionale istituito mediante versamento di parte dei proventi derivanti dalle imposte regionali e comunali e di parte dei fondi regionali, statali e comunitari finalizzati alle politiche abitative.
2. Per gli interventi su immobili pubblici di interesse storico ed artistico o di proprietà privata in uso pubblico, gli enti proprietari o utilizzatori istituiscono un apposito capitolo di bilancio nel quale versano il 50 per cento degli importi attualmente iscritti nei capitoli di spesa destinati alla manutenzione del patrimonio in proprietà o in uso.

Art. 16.**Norma finale**

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana ed entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
2. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.