

Fascicolo del fabbricato, torna l'ipotesi di renderlo obbligatorio

di Alessandra Marra

Nuovo ddl in Senato: il documento sarà redatto da un professionista e costituirà titolo di agibilità sismica e aggiornamento catastale



08/06/2017 – Rendere obbligatorio il fascicolo del fabbricato per ogni immobile di proprietà privata presente nel territorio italiano.

Questa una delle disposizioni contenute in un [disegno di legge presentato al Senato](#) che si pone l'obiettivo di introdurre misure volte alla tutela del territorio nazionale.

La relazione del disegno di legge evidenzia i tentativi compiuti sia dal Parlamento che da sei Regioni ([tra cui la Puglia](#)) di istituire il Fascicolo del fabbricato o di provare a rendere **obbligatoria** una qualche forma

di **documentazione propedeutica alla certificazione sismica** e la messa in sicurezza degli edifici, tentativi andati a vuoto.

Obbligo del Fascicolo del fabbricato: il contenuto

Il disegno di legge impegna le Regioni, entro il 31 dicembre 2017, ad adottare misure finalizzate a **rendere obbligatoria l'istituzione del fascicolo del fabbricato** e a stabilire che l'aggiornamento del fascicolo avvenga con una cadenza non superiore a tre anni.

Il fascicolo del fabbricato dovrà contenere tutte le **informazioni attinenti alla costruzione dell'edificio e alle sue pertinenze**, registrare le eventuali modifiche apportate al progetto originario e ogni forma di lavoro eseguito.

Dovrà inoltre contenere tassativamente: a) la localizzazione del bene immobile; b) la tipologia delle fondazioni, delle elevazioni e della struttura portante; c) **le planimetrie e i grafici** o, in loro assenza, un rilievo geometrico, che descrivono le caratteristiche, incluse quelle volumetriche o dimensionali, dell'immobile al momento della predisposizione del fascicolo, evidenziando le eventuali modifiche strutturali intervenute; d) **l'epoca di costruzione**, il sistema e i materiali utilizzati; e) la **situazione catastale storica e corrente**; f) le pertinenze edilizie prive di autonoma destinazione; g) le segnalazioni al proprietario e alle amministrazioni di eventuali elementi di criticità statica, sismica o geologica, nonché delle carenze documentali essenziali alla valutazione della sicurezza; h) la rilevazione della eventuale **presenza di fessurazioni o lesioni**; i) le caratteristiche geologiche del suolo e del sottosuolo.

Redazione del fascicolo del fabbricato al professionista

Secondo il ddl, il **professionista**, incaricato dal proprietario dell'immobile, dovrà **predisporre e aggiornare il fascicolo del fabbricato** con riferimento alla documentazione tecnicoamministrativa fornitagli. Ove necessario, potrà avanzare delle osservazioni e svolgere ulteriori indagini.

Con la predisposizione del fascicolo, il professionista potrà **verificare le eventuali criticità di natura strutturale, ambientale, energetica e impiantistica**, le quali renderanno doverosi taluni interventi di ristrutturazione al fine di garantire la piena agibilità del fabbricato.

Il ddl specifica anche che il Governo dovrà convocare i rappresentanti del Consiglio nazionale degli ingegneri e del Consiglio nazionale degli architetti per stipulare una **convenzione che individui i requisiti per lo svolgimento delle attività professionali** e che definisca i rispettivi compensi.

Entro un anno dall'attivazione della pratica, il professionista **dovrà trasmettere il fascicolo del fabbricato al competente ufficio comunale**, unitamente ad una relazione tecnica sulle risultanze dell'istruttoria che asseveri la conformità e la sicurezza dell'immobile o che evidenzi rilievi critici.

Il rilascio del fascicolo del fabbricato

Il **Comune potrà decidere**, sulla base delle informazioni trasmesse, **se provvedere al rilascio** del fascicolo del fabbricato, invitare il soggetto a fare delle modifiche necessarie al rilascio del fascicolo oppure non concedere il fascicolo e dichiarare la totale inagibilità dell'immobile.

Il rilascio del fascicolo del fabbricato costituirà titolo di agibilità sismica e determinerà l'automatico **aggiornamento catastale**.

La produzione del fascicolo del fabbricato, debitamente aggiornato, sarà **condizione per il rilascio di ogni tipo di autorizzazione o certificazione** di competenza comunale all'intero fabbricato o a singole parti dello stesso.

Infine, il disegno di legge prevede che il **proprietario** del fabbricato che abbia fatto istanza per l'ottenimento del relativo fascicolo possa godere di una **detrazione del 50% per le spese debitamente documentate** e sostenute entro il 31 dicembre 2018.

Abusivismo: istituzione di un 'Osservatorio Nazionale'

Il disegno di legge, inoltre, istituisce l'Osservatorio nazionale sull'abusivismo edilizio finalizzato alla valutazione delle politiche edilizie e ambientali. Il fine è quello di promuovere e assicurare il coordinamento tra i soggetti coinvolti nell'opera di **individuazione e di repressione dell'abusivismo edilizio**, di incrementare gli interventi di demolizione delle opere abusive e di portare a termine la lavorazione delle domande di condono ancora inevase.

Secondo il [rapporto sul condono edilizio presentato in Senato dal centro studi Sogeea](#) nell'aprile 2016, infatti, **restano ancora da evadere più di cinque milioni di domande di condono**, vale a dire un terzo circa del totale di quelle presentate, con mancati introiti per le casse dello Stato pari a circa venti miliardi di euro.

Di conseguenza, il ddl **prescrive le procedure per il completamento dell'esame delle domande** di sanatoria edilizia. In tal senso, le amministrazioni comunali dovranno trasmettere all'Osservatorio: il numero totale delle domande di sanatoria edilizia presentate, distinguendo tra quelle evase, quelle in via di esame e quelle in attesa di essere esaminate, unitamente ad un piano comunale che preveda criteri e modalità per l'obbligatoria evasione.

Gli introiti derivanti dall'evasione delle domande di sanatoria edilizia saranno destinati dai Comuni per la **realizzazione di interventi di manutenzione stradale e di piantumazione**, canali di scolo per la pioggia, argini per fiumi e torrenti, piste ciclabili.

Infine il provvedimento stabilisce programma educativo rivolto ai più giovani **finalizzato ad affrontare situazioni di emergenza causate da ogni tipo di calamità** e ad approfondire le conoscenze integrate che concernono il territorio di riferimento della scuola.