

Consiglio Comunale di Roma

Deliberazione n.166/1999
del Consiglio comunale di Roma:
Istituzione presso gli edifici
ubicati nel territorio del Comune di Roma
di un "fascicolo del fabbricato"
(Approvata nella seduta del 4-11-1999)

- Visto il tragico evento verificatosi in Via di Vigna Jacobini causato dal crollo per verosimile collasso statico delle strutture di un fabbricato di cinque piani, ivi costruito;
- Considerato che le vigenti normative e prassi di controllo non garantiscono adeguate verifiche del permanere delle condizioni di sicurezza negli edifici dopo le fasi iniziali di collaudo;
- Vista la legge n.1086/71;
- Visto il D.M. 27 luglio 1985 n.37;
- Visti i D.M. dei LL.PP. 20 gennaio 1987 - 1 marzo 1998;
- Vista la legge n.142/90;
- Atteso che la proposta in data 20 gennaio 1999, ai sensi dell'art.6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, è stata trasmessa ai Presidenti delle Circoscrizioni per l'espressione del parere da parte dei Consigli Circoscrizionali entro il termine di giorni 30;
- Che, con risoluzioni in atti, dalle Circoscrizioni sono pervenuti i seguenti pareri:
 - entro il termine stabilito
 - parere favorevole da parte del Consiglio della Circoscrizione XVII;
 - parere favorevole, con osservazioni e richiesta di modifiche, da parte dei Consigli delle Circoscrizioni IV e IX;
 - parere contrario da parte del Consiglio della Circoscrizione V;
 - oltre il termine stabilito
 - parere favorevole da parte del Consiglio della Circoscrizione III;
 - parere favorevole, con osservazioni e richiesta di modifiche, da parte dei Consigli delle Circoscrizioni VII, X e XX;
- Che la Giunta Comunale, in merito al parere contrario espresso dal Consiglio della Circoscrizione V, che ritiene i contenuti del fascicolo previsti in delibera non adeguati alle

necessità di sicurezza, respinge tale osservazione in quanto le iniziative inserite nella proposta di deliberazione si applicano ad una prima fase di intervento conoscitivo;

- Che la Giunta stessa - in relazione alle osservazioni ed alle richieste di integrazioni formulate dai Consigli delle Circoscrizioni IV, VII, IX, X e XX che pur hanno espresso parere favorevole sul provvedimento - ritiene di non accogliere le proposte avanzate che snaturerebbero la natura del fascicolo quale strumento di primo avvio di una campagna per la sicurezza;
- Che la II Commissione Consiliare Permanente, in data 25 gennaio 1999, ha espresso parere favorevole all'ulteriore iter della proposta;
- Che la X Commissione Consiliare Permanente, in data 28 gennaio 1999, ha espresso sulla proposta, all'unanimità, parere favorevole;
- Che in data 4 giugno 1999 il Dirigente della V U.O. del Dipartimento IX ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della legge 8 giugno 1990, n.142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto. Il Dirigente F.to: G. Biazzo";
- Che in data 4 giugno 1999 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art.53 della legge 8 giugno 1990, n.142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto. Il Ragioniere Generale F.to: F. Lopomo";
- Che sul testo originario della proposta in esame, è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui al punto 68 dell'art.17 della legge n.127 del 15 maggio 1997;

IL CONSIGLIO COMUNALE DELIBERA

- l'istituzione presso ogni edificio pubblico e privato ubicato nel territorio comunale di un "fascicolo del fabbricato" da conservare presso il Responsabile del manufatto e nel quale vengano riportati principalmente i seguenti dati:
 1. Planimetrie e grafici che descrivano le caratteristiche dell'immobile e delle singole unità immobiliari al momento della istituzione del "fascicolo del fabbricato" con evidenziate le modifiche di interesse strutturale verificatesi nel tempo riguardanti sia le parti comuni che le singole unità. Allo scopo l'Amministrazione Comunale provvederà ad informatizzare e potenziare l'Archivio Progetti Depositati;
 2. Le caratteristiche del sottosuolo desunte da testi e mappe esistenti presso l'Amministrazione Comunale, le Università con le quali il Comune è in rapporto e l'Istituto di Geologia;
 3. La tipologia delle strutture di fondazione;

4. La tipologia delle strutture in elevazione;
 5. L'eventuale presenza di fessure o lesioni nel corpo di fabbrica;
 6. La rispondenza a norma degli impianti con particolare riferimento a quelli a rischio incendi;
 7. Giudizio sintetico circa il livello di degrado secondo una scala di riferimento definita nello schema del "fascicolo del fabbricato" elaborato dalla Commissione.
-
- Il "fascicolo del fabbricato" dovrà essere compilato anche su supporto informatico ed il relativo floppy disk dovrà essere inviato all'Amministrazione Comunale - Ufficio Edilizia Privata - e costituirà la base per un istituendo archivio dei fabbricati.
 - Per i fabbricati esistenti, il "fascicolo del fabbricato", firmato da Tecnico abilitato ed iscritto ad Albo Professionale, dovrà riportare specifiche informazioni relative alle eventuali modifiche apportate nel tempo nelle singole unità immobiliari, nelle parti comuni o nelle zone immediatamente a confine.
 - Ove il tecnico incaricato lo ritenesse necessario, indicherà alla proprietà la necessità di redigere nuova certificazione di idoneità statica del fabbricato estesa anche alle caratteristiche del sottosuolo e dovrà acquisire planimetrie e grafici che descrivano le caratteristiche dell'immobile e delle singole unità immobiliari all'epoca della costruzione e del collaudo.
 - Nessun onere aggiuntivo 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.
 - È obbligatorio affiggere negli androni dei fabbricati, in modo ben visibile, una targhetta con il nome, indirizzo e recapito telefonico dell'amministratore del condominio o del facente funzione.
 - In armonia con eventuali scadenze fissate da leggi quadro, per la redazione del "fascicolo del fabbricato" sono previsti tre termini temporali in relazione all'epoca di costruzione:
 - 24 mesi dalla data di esecutività della deliberazione per gli edifici realizzati entro il 1939;
 - 48 mesi dalla data di esecutività della deliberazione per gli edifici costruiti tra il 1940 e il 1971;
 - 6 anni per gli edifici realizzati dal 1972.

- Gli edifici in costruzione e quelli costruiti successivamente alla data di approvazione della deliberazione devono dotarsi del fascicolo contestualmente all'ottenimento dell'abitabilità o agibilità.
- L'Amministrazione indicherà le eventuali deroghe alle scadenze anzidette, per aree o per singoli gruppi di edifici, sentite le Circoscrizioni interessate, 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) esposizioni a volume di traffico intenso.
- Nel rispetto dei termini per gli immobili di proprietà pubblica dovrà essere riconosciuta priorità alle situazioni di reale emergenza, secondo le segnalazioni pervenute all'Ufficio Stabili Pericolanti del Dipartimento IX.
- Il Comune di Roma provvederà a stanziare nel proprio Bilancio annuale un congruo fondo da destinare come contributo - in conto capitale o in conto interessi - a quanti, nell'esperire le pratiche e i controlli relativi alle condizioni di sicurezza del fabbricato, si trovino nella condizione di dover effettuare perizie statiche e/o interventi di consolidamento statico; il contributo verrà erogato sulla base di un Regolamento appositamente predisposto dai competenti Uffici del IX Dipartimento.
- Ai soggetti in regola con gli adempimenti della presente deliberazione è prevista priorità nell'assegnazione di eventuali contributi comunali per consolidamenti strutturali.
- Detti soggetti potranno usufruire altresì di specifiche detrazioni I.C.I. ovvero in sede di eventuale addizionale comunale IRPEF, nel rispetto degli equilibri di bilancio.
- Il "fascicolo del fabbricato" dovrà essere sottoposto ad aggiornamento periodico ogni 8 (otto) anni e costituirà dopo la verifica degli atti relativi alla composizione del fascicolo da parte del competente Dipartimento, documentazione obbligatoria per ogni richiesta di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale attinenti il fabbricato.
- In occasione di D.I.A. il professionista incaricato dovrà altresì dichiarare di aver preso visione del fascicolo, curare l'aggiornamento dello stesso e fornire al responsabile dell'immobile la documentazione relativa alla D.I.A.
- Il "fascicolo del fabbricato" dovrà essere esibito su richiesta degli Uffici Comunali a ciò preposti e costituirà altresì registro di aggiornamento sul quale il Responsabile dell'immobile dovrà annotare gli interventi strutturali effettuati anche su singole porzioni dell'edificio. Il Responsabile dell'immobile avrà, nello svolgimento di tali compiti, responsabilità limitate alla custodia del fascicolo.

- In attuazione della presente deliberazione verrà istituita presso il Dipartimento IX, una apposita Commissione incaricata di redigere specifico schema del "fascicolo del fabbricato" al fine di uniformarne le modalità di compilazione. Verrà inoltre istituito un Osservatorio nell'ambito degli Uffici, onde curare il coordinamento effettivo dell'iter applicativo della delibera in oggetto con la futura legge statale quadro di riferimento e con la normativa regionale. L'Osservatorio riferirà alla Commissione Consiliare Lavori Pubblici, in concerto con gli ordini professionali, le Associazioni private e i Sindacati, curando sul tema in oggetto una ulteriore forma di coordinamento con le 19 Circoscrizioni del Comune di Roma, in omaggio ai principi del decentramento amministrativo.
- Inoltre dovrà essere predisposto, d'intesa con gli Ordini, i Collegi Professionali e le Associazioni della proprietà edilizia un protocollo d'intesa che regolamenti modalità ed oneri connessi all'esecuzione di quanto disposto, nonché l'avvio di una forma di collaborazione intesa ad affidare a professionisti designati dagli Ordini ed i Collegi stessi gli oneri dei primi accertamenti statici relativi alle segnalazioni che sempre più numerose pervengono all'Ufficio Stabili Pericolanti del Dipartimento IX.
- Al fine di perseguire l'obiettivo di avviare in modo efficace e senza ritardi la campagna per la sicurezza, si concede, a quanti, indipendentemente dagli scaglioni, si dotino del fascicolo entro il 31 dicembre 2000, una somma pari al 30 per cento del costo del fascicolo. Si concede altresì a tutti coloro che si doteranno del fascicolo entro lo stesso termine del 31 dicembre 2000, in occasione della delibera di approvazione del bilancio 2000/2002, una detrazione specifica dell'I.C.I. nel rispetto degli equilibri di bilancio.
- I contributi di cui sopra saranno erogati nei limiti degli stanziamenti annuali di bilancio.
- Con successiva determinazione dirigenziale saranno definite le modalità per l'ottenimento del contributo.
- Delibera, inoltre, di dare mandato all'Assessore alle Politiche manutentive e dei Lavori pubblici, d'intesa con l'Assessorato alle Politiche del Territorio, di predisporre, entro 12 mesi dall'approvazione della presente delibera, una mappatura informatizzata della città di Roma che evidenzii le differenti situazioni geologiche da mettere a disposizione come strumento unitario dell'Amministrazione Comunale integrando le documentazioni già disponibili e senza inficiare le scadenze previste per la redazione dei fascicoli.
- La suddetta elaborazione cartografica sarà realizzata nei limiti degli stanziamenti annuali di bilancio che saranno all'uopo previsti.
- Il Comune di Roma deve, attraverso un protocollo d'intesa con l'Archivio di Stato, la Prefettura e l'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Lazio, favorire la consultazione della necessaria documentazione.