

✠ S. P. Q. R.  
**COMUNE DI ROMA**

Deliberazione n. 27

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 2004

VERBALE N. 15

Seduta Pubblica del 24 febbraio 2004

Presidenza : MANNINO

L'anno duemilaquattro, il giorno di martedì ventiquattro del mese di febbraio, alle ore 16,10, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Giuseppe MANNINO, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda, ai sensi dell'art. 35 del Regolamento, all'appello dei Consiglieri.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,35 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 35 Consiglieri:

Bartolucci Maurizio, Bertucci Adalberto, Carapella Giovanni, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Coratti Mirko, Cosentino Lionello, Della Portella Ivana, D'Erme Nunzio, Di Francia Silvio, Eckert Coen Franca, Failla Giuseppe, Fayer Carlo Antonio, Foschi Enzo, Galeota Saverio, Gasparri Bernardino, Germini Ettore, Ghera Fabrizio, Giansanti Luca, Giulioli Roberto, Laurelli Luisa, Lovari Gian Roberto, Madia Stefano, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Orneli Paolo, Piso Vincenzo, Sentinelli Patrizia, Smedile Francesco, Spera Adriana e Zambelli Gianfranco.

Giustificati i Consiglieri Battaglia Giuseppe, Cirinnà Monica e Sabbatani Schiuma Fabio, in missione.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Alagna Roberto, Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Baldi Michele, Berliri Luigi Vittorio, Dalia Francesco, De Lillo Fabio, De Luca Pasquale, Di Stefano Marco, Galloro Nicola, Iantosca Massimo, Lorenzin Beatrice, Malcotti Luca, Mariani Maurizio, Marroni Umberto, Panecaldo Fabrizio, Poselli Donatella, Prestagiovanni Bruno, Rizzo Gaetano, Santini Claudio, Tajani Antonio e Vizzani Giacomo.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che i Consiglieri Argentin, Tajani e Vizzani hanno giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori D'Alessandro Giancarlo e Di Carlo Mario.

(O M I S S I S)

A questo punto partecipa il Segretario Generale dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 103<sup>a</sup> proposta nel sottoriportato testo risultante dalle modifiche apportate dalla Giunta Comunale e dall'accoglimento degli emendamenti:

103<sup>a</sup> Proposta (Dec. G.C. del 5 giugno 2003 n. 96)

### **Istituzione del Fascicolo del Fabbricato.**

Premesso che, in seguito al tragico evento verificatosi in Via Vigna Jacobini causato dal crollo per verosimile collasso statico delle strutture di un fabbricato di cinque piani, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 2/4 novembre 1999 è stata prevista l'istituzione presso gli edifici ubicati nel territorio del Comune di Roma di un Fascicolo del Fabbricato con la costituzione di un Osservatorio e di un Protocollo d'Intesa in concerto con Ordini e Collegi Professionali – Associazioni della Proprietà e Amministratori Condomini – Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma e la previsione di un contributo a fondo perduto (erogato nei limiti degli stanziamenti annuali di bilancio) e di una detrazione specifica dell'I.C.I. (nel rispetto degli equilibri di bilancio);

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 17/18 gennaio 2000 modificata con deliberazione Commissario Straordinario n. 14 del 12 marzo 2001, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 152 del 20/21 dicembre 2001, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 3 marzo 2003 e n. 255 del 19 dicembre 2003 è stata prevista una detrazione specifica dell'I.C.I. per le unità immobiliari destinate ad abitazione delle persone fisiche e per cui i proprietari che si siano dotati del Fascicolo del Fabbricato, rispettivamente per gli anni 2000-2001-2002-2003-2004;

Che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 473 del 5 maggio 2000, modificata con deliberazioni della Giunta Comunale n. 1002 del 5 settembre 2000 e n. 688 del 23 novembre 2001, è stato approvato lo schema del Fascicolo del Fabbricato;

Che, in data 19 giugno 2000 (protocollo Dipartimento IX n. 37458) è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa per la redazione del Fascicolo del Fabbricato tra Comune di Roma – Ordini e Collegi Professionali – Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma;

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 179 del 13 novembre 2000, modificata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 87 del 12 maggio 2001 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 4 febbraio 2002, è stata potenziata e integrata la Commissione Stabili Pericolanti e previsto lo slittamento dei termini per l'accesso al contributo a fondo perduto al 31 dicembre 2001 (31 dicembre 2002 per le dimore storiche) e al 30 aprile 2002 per la consegna del supporto informatico;

Che, in data 26 gennaio 2001 (protocollo Dipartimento IX n. 6254) è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa per la regolamentazione delle modalità ed oneri connessi alla esecuzione del Fascicolo del Fabbricato tra Comune di Roma – Associazioni Condomini;

Che, in data 26 gennaio 2001 (protocollo Dipartimento IX n. 6255) è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa per la regolamentazione delle modalità ed oneri connessi alla esecuzione del Fascicolo del Fabbricato tra Comune di Roma – Associazioni Proprietà;

Che con Determinazione Dirigenziale n. 306 del 20 luglio 2001 è stato istituito l'Osservatorio del Fascicolo del Fabbricato;

Che, a seguito dei suddetti provvedimenti, sono stati presentati circa 5000 Fascicoli del fabbricato su supporto informatico;

Che, con sentenza n. 1219 del 20 febbraio 2002, il T.A.R. Lazio, in merito ai ricorsi nn. 1329 e 12816 del 2000 proposti dalla Signora Elena Giusta per ottenere l'annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 2/4 novembre 1999, si è pronunciato in parte rigettandoli ed in parte dichiarandoli inammissibili;

Che, con Ordinanza n. 2714 del 2 luglio 2002, il Consiglio di Stato ha accolto l'istanza cautelare di sospensione dell'efficacia della sentenza di rigetto, proposta dalla Signora Elena Giusta in sede di appello (ricorso in appello n. 4530 del 2002), riservandosi in una successiva fase la sentenza definitiva di merito;

Che tale situazione ha determinato la sospensione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 2/4 novembre 1999;

Che, tuttavia, la sopravvenuta legge regionale 12 settembre 2002 n. 31 prevede, all'art. 1, che "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", attesa "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";

Che in base all'articolo 3 della legge regionale, la Giunta Regionale era tenuta ad approvare, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, un Regolamento di attuazione con i contenuti indicati dallo stesso articolo 3 della medesima legge regionale;

Che tale termine è scaduto senza che la Regione abbia provveduto ad adottare il citato Regolamento;

Che, dalle indagini tecniche svolte tenendo conto delle caratteristiche sismiche, geologiche e geotecniche del suolo e del sottosuolo, nonché della rete fognaria e degli impianti comunali, del livello delle falde idriche, della presenza degli insediamenti periferici, del centro storico e dell'abusivismo, al fine di individuare le zone a rischio ai sensi dell'art. 3 della legge regionale, risulta che possibili condizioni di rischio sussistono per l'intero territorio comunale;

Che, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata sulla G.U. n. 105 dell'8 maggio 2003 – supplemento ordinario n. 72 su i "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica", e successive modifiche ed integrazioni Roma è stata ricompresa tra quei Comuni suscettibili di rischio sismico;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale dell'1 agosto 2003 n. 766 pubblicata nel supplemento ordinario n. 4 al Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 28 del 10 ottobre 2003 recante "riclassificazione sismica del territorio della Regione Lazio in applicazione della Ordinanza del Presidente del Consiglio del Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 -

Prime disposizioni”, nella quale Roma è compresa tra quei Comuni suscettibili di rischio sismico;

Che, pertanto, il Comune di Roma intende avvalersi, senza ulteriori attese, della facoltà di istituire il Fascicolo del Fabbricato per tutti gli immobili, pubblici e privati, ubicati nel proprio territorio, secondo quanto previsto nel richiamato articolo 1 della legge regionale e nel puntuale rispetto di tutte le prescrizioni in essa previste;

Che il Regolamento di cui al presente provvedimento rispetta pedissequamente le disposizioni della citata legge regionale e verrà uniformato, ove in contrasto, al Regolamento di attuazione che al Giunta Regionale dovrà approvare ai sensi dell’art. 3 della medesima legge;

Che il Comune di Roma potrà stanziare, compatibilmente con le disponibilità di bilancio, un 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;

Che l’Assessore alle Politiche dei Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana, d’intesa con l’Assessore alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio, disporrà la predisposizione, nel rispetto degli equilibri di bilancio, di una mappa informatizzata della città di Roma che evidenzia le differenti situazioni geologiche, da mettere a disposizione come strumento unitario dell’Amministrazione Comunale, fermo restando le scadenze previste per la redazione dei fascicoli;

Che a tal fine l’Amministrazione Comunale in collaborazione con l’Istituto Nazionale di Geologia provvederà alla digitalizzazione e divulgazione della mappa redatta dallo stesso istituto prevedendo in bilancio la somma di Euro 100.000,00;

Che il Comune di Roma intende favorire, attraverso un Protocollo d’Intesa con l’Archivio di Stato, la Prefettura e l’Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Lazio, la consultazione della necessaria documentazione;

Il Comune, in ottemperanza a quanto previsto dall’art. 6 della legge regionale n. 31, del 12 settembre 2002, provvede alla vigilanza per la corretta attuazione delle prescrizioni sulla redazione del Fascicolo del Fabbricato;

Vista la legge Regione Lazio 12 settembre 2002, n. 31 “Istituzione del Fascicolo del Fabbricato”;

Considerato che, in data 10 febbraio 2003, il Direttore 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. 49 del D.Lgs. n. 267, del 18 agosto 2000 – T.U.EE.LL., si esprime parere favorevole alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: G. Biazzo”;

Che in data 13 febbraio 2003 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

p. Il Ragioniere Generale

F.to: A. Marconi”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell’art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che la proposta in data 6 giugno 2003 è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Presidenti dei Municipi per l'espressione del parere da parte del Consiglio Municipale entro il termine di 30 giorni;

Che, con deliberazione in atti, sono pervenuti i seguenti pareri:

- Municipi I, III, IV, IX, XI e XIX: parere favorevole;
- Municipio V – parere favorevole con richiesta di particolare attenzione per le persone diversamente abili, attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Municipio VII – parere favorevole a condizione che i tempi previsti dall'art. 7, punto a) per gli edifici realizzati prima dell'anno 1939 siano portati a 18 mesi per tenere conto delle difficoltà di avvio della procedura, mentre i tempi previsti al punto c) per gli edifici dopo il 1972 siano portati a 36 mesi;
- Municipio VIII – parere favorevole a condizione che il 50% del costo globale della redazione e della presentazione del Fascicolo del Fabbricato sia detraibile dal tributo dell'I.C.I. fino alla concorrenza del costo stesso, anche in considerazione del territorio del Municipio VIII che presenta carenze di infrastrutture e di servizi sociali;
- Municipio XII – parere contrario per le seguenti motivazioni:
  - l'istituzione del fascicolo grava sul singolo cittadino, il quale autonomamente o con l'ausilio di tecnici specifici, deve reperire gli atti necessari per la composizione del fascicolo stesso, a sue spese e di sua iniziativa;
  - non è previsto in alcun modo l'intervento dell'Amministrazione Centrale nell'agevolare il reperimento degli atti e nel mettere a disposizione la documentazione specifica già in possesso del Comune di Roma. Inoltre, visto lo stato in cui versano alcuni archivi del Comune di Roma, non sono stati previsti degli incentivi adeguati ai professionisti incaricati, che nella "ricostruzione" della documentazione reperiscano quegli atti che l'Amministrazione Comunale avesse smarrito;
  - la detrazione I.C.I. e le convenzioni stabilite con gli Ordini e Collegi Professionali per la stesura delle relazioni tecniche necessarie, non sono sufficienti a compensare l'ulteriore aggravio di spese che i cittadini dovrebbero sopportare, soprattutto quelle previste nell'art. 3 punto 1 dove il professionista incaricato può mettere l'edificio in "osservazione" proponendo ulteriori indagini di approfondimento;
  - non è stato previsto il coinvolgimento dei Municipi soprattutto nella fase di gestione e collegamento degli archivi informatici previsti e nell'adeguamento del personale tecnico che dovrebbe essere impiegato per un controllo più diretto del territorio;
- Municipio XIII – parere favorevole a condizione di apportare le seguenti modifiche:
  - al punto 2) lettera f del dispositivo, sostituire "ha consegnato" con "consegna" e depennare "dal 31 dicembre 2001 fino a 20/21 dicembre 2001" sostituendo con i "termini previsti dal Regolamento (vedi allegato A)";
  - al punto 4) del dispositivo, dopo "Regione Lazio" aggiungere "ed i Municipi";
- Municipio XVI – parere favorevole con le seguenti osservazioni:
  - trasmissione da parte del Dipartimento IX di tutti i Fascicoli relativi ai Fabbricati ubicati nel territorio del Municipio Roma XVI;
  - estensione, nei limiti degli stanziamenti annuali di bilancio, degli eventuali contributi comunali per consolidamenti strutturali; delle specifiche detrazioni I.C.I. ovvero in sede di eventuale addizionale IRPEF; dell'erogazione del contributo pari al 30% del costo del Fascicolo, a favore dei soggetti che ne anticipino la redazione nei primi 12 mesi dall'approvazione del presente

Regolamento ed in conformità ai criteri di deroga previsti dall'art. 7 punto 2 lettere a, b, c, d, e;

- Municipio XVII – parere favorevole con le seguenti osservazioni:
  - il Regolamento non ha nessuna legge nazionale di riferimento;
  - la legge regionale n. 31 del 12 settembre 2002 prevedeva un regolamento di attuazione non ancora approvato; la deliberazione del Comune deve essere successiva a tale regolamento per evitare eventuali sovrapposizioni e difformità;
  - i criteri che stabiliscono una priorità per la verifica dei fabbricati di costruzione più antica non risultano essere validi e qualificanti, considerati i recenti avvenimenti (disastro Vigna Jacobini);
  - si ritiene prioritaria la verifica degli edifici a funzione pubblica;
  - per quanto riguarda gli altri edifici si dovrà procedere – in primis – a quelli oggetto di abuso edilizio o con dissesti statici evidenti a prescindere dall'anno di costruzione;
  - la deliberazione è carente dal punto di vista degli sgravi fiscali che non risultano chiari;
  - la documentazione relativa agli accordi tra Comune di Roma, Enti Professionali e Associazioni proprietari non è allegata allo schema di deliberazione;
  - occorre definire con chiarezza gli sgravi IRPEF e simili, sia per il costo del fascicolo che per gli eventuali oneri di lavoro di adeguamento e – a tal ragione – è necessaria una legge di riferimento;
- Municipio II – non esprime parere finché la Regione Lazio non avrà emanato il Regolamento di Attuazione L.R. Lazio n. 31/2002;
- Municipio XX – il Consiglio del Municipio non ha espresso parere in quanto la votazione è risultata inefficace;

Che dai Municipi VI, X, XV e XVIII non è pervenuto alcun parere;

Che la Giunta Comunale nella seduta del 28 gennaio 2004 ha controdedotto come segue ai pareri dei Municipi:

- Municipio II – la legge regionale n. 31 del 12 settembre 2002 è tuttora vigente e il termine di 90 giorni previsto dall'art. 3 della suddetta legge regionale per l'approvazione del Regolamento di attuazione è scaduto e pertanto si confermano le motivazioni di cui alle premesse della proposta di deliberazione in oggetto;
- Municipio V – nella relazione sintetica del tecnico sono previste tra l'altro eventuali indagini specialistiche tra le quali possono essere previsti gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Municipio VII – non sono accoglibili le modifiche proposte vista l'urgenza di provvedere ad una preventiva verifica della sicurezza degli immobili realizzati entro l'anno 1939 ed è sufficiente il termine previsto per quelli realizzati dopo l'anno 1972;
- Municipio VIII – si conferma quanto indicato nella proposta relativamente alla detrazione I.C.I. compatibilmente con le esigenze di bilancio dell'Amministrazione Comunale;
- Municipio XII – relativamente al parere contrario si rappresenta che:
  - la sicurezza degli edifici è di competenza della proprietà;
  - le agevolazioni in sede di detrazione I.C.I. sono previste – compatibilmente con le esigenze di bilancio dell'Amministrazione Comunale mentre quelle per l'incarico professionale sono stabilite dal Protocollo d'Intesa siglato con gli Ordini e Collegi Professionali;
  - i Municipi sono stati coinvolti in sede di campagna per la sicurezza ed hanno competenza in materia di controllo degli interventi edilizi;

- Municipio XIII – le modifiche richieste non sono accoglibili in quanto si ritiene valido quanto previsto nel dispositivo del provvedimento;
- Municipio XVI – relativamente alle osservazioni formulate si confermano le agevolazioni previste dal provvedimento, che sono quelle compatibili con le esigenze dell'Amministrazione Comunale. I fascicoli presentati sono depositati presso il Dipartimento IX – V U.O. per quanto di competenza;
- Municipio XVII – in ordine al parere contrario si rappresenta che non occorre alcuna legge nazionale di riferimento essendo vigente la legge regionale n. 31 del 12 settembre 2002 e il termine di 90 giorni previsto dall'art. 3 della suddetta legge regionale per l'approvazione del Regolamento di attuazione è scaduto e pertanto si confermano le motivazioni di cui alle premesse della proposta di deliberazione in oggetto;

La Giunta Comunale nella medesima seduta ha ritenuto di apportare al provvedimento in oggetto le seguenti modifiche:

nelle premesse, al 2° capoverso, aggiungere:

1. al terzo rigo, dopo le parole “deliberazione del Consiglio Comunale n. 152 del 20/21 dicembre 2001” le seguenti altre “e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 3 marzo 2003”;
2. “2003”, alla fine del 2° capoverso, dopo “2002”;

nel dispositivo, al punto 2:

1. alla lettera d) sostituire le parole “Associazioni Condominiali” con “Associazioni Condominiali ed Immobiliari”;
2. alla lettera f), alla fine del periodo aggiungere le parole “o chi consegna il Fascicolo del Fabbricato entro il 31 dicembre 2003 (D.C.C. n. 23 del 3 marzo 2003)”;

Che la II Commissione Consiliare Permanente, in data 23 ottobre 2003, ha espresso all'unanimità parere favorevole all'ulteriore iter;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/20000, in ordine agli emendamenti approvati;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) delibera di istituire il Fascicolo del Fabbricato ai sensi dell'art. 1 della legge Regione Lazio n. 31 del 12 settembre 2002, disciplinato da apposito Regolamento riportato in allegato (A) e che costituisce parte integrante del presente provvedimento;
- 2) fa salvo quanto previsto ed attuato in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 166 del 2/4 novembre 1999, successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alle disposizioni concernenti:
  - a. l'erogazione del contributo pari al 30% del costo del Fascicolo, nei limiti degli stanziamenti annuali di bilancio, a favore dei soggetti che hanno predisposto il fascicolo del fabbricato nei termini prescritti dalla citata deliberazione e successive modificazioni ed integrazioni;
  - b. l'istituzione dell'Osservatorio di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 306 del 19 luglio 2001 (prot. Dipartimento IX n. 50272 del 20 luglio 2001);
  - c. il Protocollo d'Intesa con le Associazioni della proprietà edilizia di cui alla nota del Dipartimento IX n. 6255 del 26 gennaio 2001;
  - d. il Protocollo d'Intesa con le Associazioni Condominiali ed Immobiliari di cui alla nota del Dipartimento IX n. 6254 del 26 gennaio 2001;

- e. il Protocollo d'Intesa per la redazione del Fascicolo del Fabbricato con gli Ordini, Collegi Professionali e Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma (prot. Dipartimento IX n. 37458 del 19 giugno 2000);
  - f. la detrazione specifica di L. 25.000 (Euro 12,91) ai fini dell'I.C.I. per chi ha consegnato il Fascicolo del Fabbricato entro il 31 dicembre 2001 o entro il 31 dicembre 2002 (DCS n. 14 del 12 marzo 2001, DCC n. 152 del 20/21 dicembre 2001) o chi consegna il Fascicolo del Fabbricato entro il 31 dicembre 2004 (D.C.C. n. 255 del 19 dicembre 2003);
  - g. il potenziamento e l'integrazione della Commissione Stabili Pericolanti (DCC n. 179 del 13 marzo 2000, DCS n. 87 del 12 maggio 2001);
  - h. lo schema del Fascicolo del Fabbricato e del disciplinare per accedere al contributo comunale con lo schema di domanda e il supporto informatico (DGC n. 473 del 5 maggio 2000, DGC n. 1002 del 5 settembre 2000, DGC n. 688 del 23 novembre 2001);
- 3) il Dipartimento Politiche dei Lavori Pubblici e Manutenzione Urbana, d'Intesa con quello delle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio, curerà la predisposizione, di una mappa informatizzata della città di Roma che evidenzia le differenti situazioni geologiche, da mettere a disposizione come strumento unitario dell'Amministrazione Comunale, fermo restando le scadenze previste per la redazione dei fascicoli;
- 4) il Comune di Roma favorisce la consultazione della documentazione necessaria ai fini della redazione del fascicolo attraverso un Protocollo d'Intesa con l'Archivio di Stato, la Prefettura e l'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Lazio e la messa a disposizione della documentazione in possesso del Dipartimento IX – Ufficio Concessioni Edilizie e del Dipartimento VI – Ufficio Speciale Condono Edilizio (USCE);
- 5) il Comune di Roma provvederà a realizzare i Fascicoli del Fabbricato relativi agli immobili di sua proprietà secondo i tempi previsti dal Regolamento e a mettere in rete i fascicoli stessi in un apposito sistema informativo che sarà realizzato dai Dipartimenti IX, XII e III e che consenta la gestione e il monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio pubblico comunale.

Il Consiglio Comunale delibera inoltre che copia della presente deliberazione sia inviata a cura del Dipartimento IX a tutti i notai in Roma e provincia.

## Allegato A

**Regolamento di disciplina del Fascicolo del fabbricato****Articolo 1**

1. E obbligatorio per ogni costruzione esistente o di nuova realizzazione, sia privata che pubblica, nell' ambito del territorio comunale, il "Fascicolo del fabbricato".
2. Gli oneri per la redazione del Fascicolo del fabbricato sono a carico dei proprietari, come definiti dall'art. 2, comma 2, della L.R 12 settembre 2002 n. 31.

**Articolo 2**

1. Il Fascicolo del fabbricato contiene i seguenti dati:
  - a. identificazione del fabbricato: caratteristiche e destinazione, anno di costruzione, presenza di edifici adiacenti, dati metrici, documentazione catastale con relative planimetrie, dati edilizi ed urbanistici, documentazione antincendio, elenco professionisti ed imprese incaricati degli interventi edilizi eseguiti;
  - b. documentazione tecnica disponibile: progetto edilizio, eventuali varianti, titolo idoneo alla realizzazione degli interventi edilizi, stato attuale, relazioni geologica-geotecnica-agroforestale, progetto strutturale, collaudo;
  - c. verbale di sopralluogo: descrizione dello stato dei luoghi, documentazione fotografica, presenza di servitù, giacitura del terreno, presenza di corsi d'acqua, grado di conservazione delle strutture, elenco degli interventi eseguiti;
  - d. impianti: elenco di quelli presenti nel fabbricato, natura e conservazione, raccolta smaltimento fognario-idrico sanitario e adduzione acqua-antincendio, elenco intervento di sicurezza;
  - e. relazione tecnica di sintesi.
2. Il "Fascicolo del fabbricato" deve essere compilato anche su supporto informatico che va presentato presso il Dipartimento IX, V U.O. Viale Civiltà del Lavoro, 10 00144 - Roma al fine di costituire la base per l' istituendo archivio degli immobili.
3. Per i fabbricati esistenti, come definiti dall'art.2 comma 1 della legge regionale n.31 del 12.9.2002, il "Fascicolo del fabbricato", firmato da tecnico abilitato ed iscritto ad Albo Professionale, deve anche riportare specifiche informazioni relative alle eventuali modifiche

apportate nel tempo nelle singole unità immobiliari, nelle parti comuni o nelle zone immediatamente a confine.

### **Articolo 3**

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 2 della legge regionale n.31 del 12 febbraio 2002, il professionista incaricato, in caso di necessità e sulla base di adeguate motivazioni, può proporre una ulteriore fase di approfondimento conoscitivo per effettuare specifici controlli specialistici ed eventualmente, a seguito dei conseguenti risultati, per eseguire interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato.
2. Il professionista può inoltre proporre un piano di corretta gestione del fabbricato per migliorarne il livello qualitativo.
3. Nessun onere aggiunto 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.
4. È obbligatorio affiggere negli androni degli immobili, in modo ben visibile, una targhetta con il nominativo, indirizzo e recapito telefonico dell'amministratore del condominio o del facente funzione.

### **Articolo 4**

1. Il Fascicolo del fabbricato, completo di tutti gli elaborati, è depositato presso il proprietario o l'amministratore del fabbricato, a disposizione per ogni controllo da parte delle Autorità competenti.

### **Articolo 5**

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 4 della legge regionale n.31 del 12 settembre 2002, in occasione di compravendite o locazioni il venditore o il locatore 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.

### **Articolo 6**

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.
2. 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.
3. L'aggiornamento deve essere completato entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori o delle modifiche effettuate.
4. Oltre gli aggiornamenti di cui ai commi precedenti, i proprietari devono assicurare un aggiornamento periodico del fascicolo del fabbricato ogni otto anni.

### **Articolo 7**

1. Per la redazione del Fascicolo sono previsti tre termini temporali in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato:
  - a. Dodici mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento per gli edifici realizzati entro l'anno 1939;
  - b. Ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento per gli edifici costruiti tra l'anno 1940 e l'anno 1971;
  - c. Quarantotto mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento per gli edifici realizzati dall'anno 1972 sino al 31.12.2003;
  - d. Gli edifici in costruzione e quelli costruiti successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento devono dotarsi del Fascicolo del fabbricato contestualmente all'ottenimento dell'abitabilità o agibilità.
  - e. Gli edifici condonati ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e successive modifiche e integrazioni una volta ottenuta la concessione in sanatoria e la relativa abitabilità o agibilità devono ottemperare alla produzione del fascicolo del fabbricato entro i termini di cui alle lettere a, b, c.
2. L'Amministrazione comunale, con provvedimento dirigenziale, previa comunicazione alla Giunta Comunale, potrà disporre eventuali deroghe alle scadenze anzidette, per aree o per singoli gruppi di edifici, sentiti i Municipi interessati, 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. Esposizione a volume di traffico intenso.
3. Fermo restando il rispetto dei termini suindicati, per gli immobili di proprietà pubblica sarà riconosciuta priorità alle situazioni di emergenza, secondo le segnalazioni pervenute al Servizio Sicurezza Stabili del Dipartimento IX.
  4. A favore dei soggetti in regola con gli adempimenti di cui al presente Regolamento, è prevista la priorità nell'assegnazione di eventuali contributi comunali per consolidamenti strutturali.
  5. Detti soggetti potranno usufruire altresì di specifiche detrazioni ICI ovvero in sede di eventuale addizionale comunale IRPEF, nel rispetto degli equilibri di bilancio.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 28 voti favorevoli e 4 contrari.

Hanno partecipato alla votazione il Sindaco e i seguenti Consiglieri:

Bafundi, Baldi, Bartolucci, Berliri, Carapella, Carli, Cau, Coratti, Cosentino, Dalia, Della Portella, Di Francia, Di Stefano, Fayer, Foschi, Galeota, Gasparri, Ghera, Giansanti, Giulioli, Laurelli, Lovari, Madia, Malcotti, Mannino, Marchi, Milana, Orneli, Panecaldo, Smedile e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 27.

(O M I S S I S)

**IL PRESIDENTE**  
**G. MANNINO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**V. GAGLIANI CAPUTO**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**  
**M. SCIORILLI**

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del  
**24 febbraio 2004.**

*Dal Campidoglio, li .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....