

COMUNE DI ROMA

ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
MANUTENZIONE URBANA E ATTUAZIONE
DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

DIPARTIMENTO IX

FASCICOLO DEL FABBRICATO¹

PER L'ACCERTAMENTO DELLA CONSISTENZA STATICO-FUNZIONALE

(DELIBERA DEL C.C. n°166 DEL 2 E 4 NOVEMBRE 1999)

DEL FABBRICATO SITO IN ROMA, Quartiere/Rione/.....

Circ.ne..... Via/Piazza/²..... civ. n°..... cap.....

Estremi identificativi del proprietario, titolare o amministratore pro-tempore del fabbricato:

.....
.....

IN DATA³.....

COMPILATO DA⁴
recapito..... Tel.....

Aggiornamento n°.....⁵

In data sono stati aggiornati i quadri

La più recente verifica è stata effettuata in data

DICHIARAZIONE PRELIMINARE

Lo scrivente....., iscritto all'Albo dei/degli al n°
....., dichiara che i dati che seguiranno saranno desunti dagli elaborati
consegnatigli dagli aventi causa e/o reperiti nel corso dello svolgimento dell'incarico.

Dichiara altresì che gli accertamenti saranno svolti sulla base dell'esame documentale e della visi one
diretta dei luoghi, laddove possibile, e che la stesura del fascicolo avverrà in conformità delle
indicazioni contenute nelle note, che costituiscono parte integrante del presente documento.

*I documenti⁶ mancanti ritenuti necessari per il completamento delle indagini conoscitive saranno
elencati in calce.*

In fede

Data,

(firma e timbro)

.....

PER PRESA VISIONE DELLA DICHIARAZIONE PRELIMINARE:

La Proprietà (Nome, Cognome o Ragione Sociale e qualifica):.....

Quadro «A»: Identificazione del fabbricato / complesso immobiliare

1. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il fabbricato in oggetto fa parte di un complesso immobiliare? si no

In caso di risposta affermativa, indicare il numero di fabbricati

Destinazione prevalente

ANNO DI COSTRUZIONE (effettivo⁷ o presunto).....

2. IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI ACCERTAMENTO

classificazione storico- tipologica del fabbricato

di epoca non precisabile

romano (fino al V° secolo)

altomedioevale (VI-XI° secolo)

medioevale (XII-XIV° secolo)

1400 - 1500

1501 - 1700

1701 - 1800

1801 - 1907

1908 - 1939

1939 - 1950

1951 - 1962

1963 - 1971

dopo il 1971

altro (specificare).....

È soggetto a vincoli?

si⁸

no

Rispetto all'impianto statico / architettonico originario del fabbricato:

Sono presenti **superfetazioni?**⁹

si

no

non determinabili

non riconoscibili

descrizione:

Sono state fatte nel tempo **sopraelevazioni?**¹⁰

si

no

non determinabili

non riconoscibili

descrizione:

Sono state apportate altre **modifiche di rilevanza statica?**

si¹¹

no

3. MANUFATTI CONTERMINI

Posizione del fabbricato rispetto a quelli circostanti:

isolato

contiguo

Il fabbricato è staticamente autonomo da altri fabbricati?

si

no

non determinabile

non riconoscibile

Nel caso di risposta negativa, indicare le reciproche influenze:

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DATI GENERALI

numero di scale:.....

cortile interno:

uno

più di uno

no

numero piani fuori terra¹²:numero piani entro terra¹³:

Superficie coperta¹⁴ (o sedime): mq.....

Superficie scoperta: mq.....

Altezza massima¹⁵ ml:.....

Altezza minima¹⁶ ml:.....

Volume totale del fabbricato fuori terra¹⁷ mc:.....

Volume totale del fabbricato entro terra: mc.....

Pertinenze¹⁸:

Sup. coperta: mq.....

Sup. scoperta: mq.....

NOTE:¹⁹

8. DATI URBANISTICI E TECNICI GENERALI

Licenza di abitabilità / agibilità²³

rilasciata in datan°..... non rilasciata non disponibile

In assenza di licenza di abitabilità / agibilità, o in caso di riscontro di sostanziali variazioni, compilare ove possibile i punti individuati con asterisco () aventi rilevanza significativa, riferiti alle varie parti componenti del fabbricato (alloggi, unità immobiliari, ecc.):*

(*) Dichiarazioni del Direttore dei Lavori ai sensi del DPR 425/94 art. 4, riferita a:

intero fabbricato porzione del fabbricato

(*) Licenza edilizia originaria / Concessione edilizia originaria:

rilasciata in datan°..... non rilasciata disponibile non disponibile

(*) Licenze edilizie / Concessioni edilizie di variante:

rilasciata in datan°..... non rilasciata disponibile non disponibile

rilasciata in datan°..... non rilasciata disponibile non disponibile

(*) Concessioni in sanatoria ex lege 47/85:

rilasciata in datan°..... non rilasciata disponibile non disponibile

rilasciata in datan°..... non rilasciata disponibile non disponibile

(*) Concessioni in sanatoria ex lege 724/94 art. 39:

rilasciata in data non rilasciata²⁴ disponibile non disponibile

.....

(*) Autorizzazioni edilizie:

rilasciata in data non rilasciata disponibile non disponibile

.....

(*) Altri strumenti significativi (D.I.A o dichiarazione asseverata)

effettuata in data non effettuata disponibile non disponibile

comunicazione fine lavori in data.....

Certificazione / i di conformità impiantistica/che²⁵:

relativa a: impianto.....

rilasciata/e in data n°..... non rilasciata

relativa a: impianto.....

rilasciata/e in data n°..... non rilasciata

relativa a: impianto.....

rilasciata/e in data n°..... non rilasciata

relativa a: impianto.....

rilasciata/e in data n°..... non rilasciata

Collaudi statici, verbali di verifica statica, prove di carico, ecc. in data non disponibili

.....

segue Quadro «A»: Identificazione del fabbricato / complesso immobiliare

Fabbricato soggetto al rilascio del CPI? ²⁶	si	no
Se si, è munito di CPI?	si scadenza	no
Esiste NOP?	si in data ²⁷	no
Esistono nel fabbricato o nel complesso edilizio <u>altre attività</u> elencate nell'allegato al D.M. 16.2.1982, oltre a quelle per le quali è stato rilasciato il C.P.I.?		
	no	si
Se si, quali sono le attività e i corrispondenti numeri dell'allegato citato.....		
.....		
Tali attività sono munite di CPI?	no	si (n°.....data.....)
Se si, con quale scadenza?:.....		
Tali attività sono munite di NOP?	no	si (n°.....data.....)
Se si, con quale scadenza?:.....		
9. PROFESSIONISTI (notizie²⁸ relative agli incaricati dei progetti e degli eventuali interventi)		
.....		
10. IMPRESE (notizie²⁹ delle ditte incaricate della costruzione o di singoli interventi)		
.....		

Quadro «B»:ELABORATI TECNICI DISPONIBILI <u>Elenco progetti</u> ³⁰		
La seguente documentazione tecnica è disponibile presso la proprietà:	si ³¹	no ³²
Progetto originale o «come costruito»: in data disponibile		non disponibile
elenco elaborati ³³ : (planimetria, piante, prospetti, sezioni, ecc.).....		
.....		
Progetti di variante: in data :	disponibile	non disponibile
elenco elaborati: (planimetria, piante, prospetti, sezioni, ecc.).....		
.....		
Stato attuale ³⁴	disponibile	non disponibile
elenco elaborati ³⁵ : (planimetria, piante, prospetti, sezioni, ecc.).....		
.....		
I disegni dell'ultima elaborazione tecnica disponibile ³⁶ :		
corrispondono sostanzialmente non corrispondono allo stato dei luoghi.		
Le principali variazioni riscontrate riguardano:		
.....		
Relazione geologica del terreno di fondazione ³⁷		
E' disponibile una relazione geologica?	si	no
Relazione geotecnica sul terreno di fondazione ³⁸		
E' disponibile una relazione geotecnica?	si	no
Progetto strutturale ³⁹		
	disponibile	non disponibile
elenco elaborati ⁴⁰ : (planimetria, piante, prospetti, sezioni, ecc.).....		
.....		
Relazione agroforestale	disponibile	non disponibile
.....		

QUADRO «C»: Verbale di constatazione

1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DEI MANUFATTI CONTERMINI⁴¹

.....
.....
.....

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:.....

.....
.....

3. SERVITU'

Il 'fabbricato è gravato da servitù?

si

no

In caso di risposta affermativa, indicare quali: ⁴²

telefono

energia elettrica

gas

antenne, telecomunicazioni

ferrovie

servitù di passaggio

altro

.....
.....

4. GIACITURA DEL TERRENO

in piano

in declivio⁴³

scosceso⁴⁴

su piani scoscesi

altro

Note⁴⁵:

.....
.....
.....

5. PRESENZA DI CORSI D'ACQUA

fossi

sorgenti

fiumi

altro

no

Note:

.....
.....
.....

6. ALBERI DI ALTO FUSTO⁴⁶

presenti⁴⁷

non presenti

adiacenti al fabbricato

non adiacenti

Note:

.....
.....

7. GRADO DI CONSERVAZIONE E CONSISTENZA DEI PROSPETTI E DELLE FINITURE PRINCIPALI⁴⁸

descrizione sommaria:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Giudizio⁴⁹:

soddisfacente

insoddisfacente

.....
.....

segue *Quadro «C»*: verbale di constatazione

8. TIPOLOGIA⁵⁰ E CONSISTENZA DELLE STRUTTURE PORTANTI⁵¹

A. STRUTTURA VERTICALE	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Ferro			
Pietrame			
Laterizio			
Blocchetti di calcestruzzo			
Muratura mista			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
.....			
B. STRUTTURA ORIZZONTALE	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Legno – laterizio			
Ferro – laterizio			
Laterocemento			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
Volte			
.....			
C. COPERTURA	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Legno – laterizio			
Ferro – laterizio			
Laterocemento			
Calcestruzzo armato			
Calcestruzzo prefabbricato			
.....			
D. SCALE	Buona	Media	Cattiva
Legno			
Ferro			
Pietra			
Mattoni			
Calcestruzzo armato			
Elementi prefabbricati			
.....			

9. INDAGINE SULLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE⁵²

Il fabbricato è stato oggetto di verifica statica da parte degli Enti preposti (VV.F.⁵³, Servizio Stabili Pericolanti)

si in data..... no non accertabile

Eventuale tipo di intervento

.....

.....

A. DISSESTI

Sono visibili lesioni sulla struttura? si, stabilizzate si, in atto no

Epoca dell'apparire delle lesioni e/o dissesti recenti non recenti

Mezzi di indagine finora utilizzati nessuno quelli che seguono

.....

Indicare le principali forme di dissesto⁵⁴

B. LESIONI

Sono riscontrabili lesioni su strutture verticali? si, stabilizzate si, in atto no

segue Quadro «C»: verbale di constatazione

Lesioni superficiali	si, stabilizzate	si, in atto	no
Lesioni profonde	si, stabilizzate	si, in atto	no
Lesioni passanti	si, stabilizzate	si, in atto	no
Andamento delle lesioni	inclinate	verticali	
Distacchi murari	si, stabilizzate	si, in atto	no
Lesioni su architravi	si, stabilizzate	si, in atto	no
Manufatti degradati		si	no
Esiste un rilievo grafico del quadro fessurativo?		si	no
Sono state eseguite indagini specifiche?		si	no
<i>Se si, quali?</i>			
Sono riscontrabili lesioni su strutture orizzontali?	si, stabilizzate	si, in atto	no
Lesioni superficiali	si, stabilizzate	si, in atto	no
Lesioni profonde	si, stabilizzate	si, in atto	no
Lesioni passanti	si, stabilizzate	si, in atto	no
Andamento delle lesioni	inclinate	non inclinate	
Pavimenti sconnessi		si	no
Avvallamenti o pendenze anomale di pavimenti	si, stabilizzati	si, in atto	no
Manufatti degradati		si	no
Esiste un rilievo grafico del quadro fessurativo?		si	no
Sono state eseguite indagini specifiche?		si	no
<i>Se si, quali?</i>			
Note sulle possibili cause di degrado ⁵⁵ :			
.....			
.....			
.....			
C. RISPETTO DELL'IMPIANTO STATICO ORIGINARIO			
Sono state apportate sostanziali modifiche?		si	no
In caso affermativo, indicare quali:			
.....			
.....			
10. ELENCO DEI PRINCIPALI LAVORI DI RIORDINO, RISTRUTTURAZIONE, MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESEGUITI⁵⁶			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

QUADRO «D»: 1. Impianti tecnici presenti nel fabbricato

Nel caso di edifici residenziali, indicare gli impianti condominiali o significativi.

fognario con allaccio a pubblica fognatura	fognario con smaltimento nel terreno
idrico - sanitario, adduzione acqua	idrico antincendio
acqua calda centralizzata	elettrico
protezione scariche atmosferiche	messa a terra
telefonico	citofonico
videocitofonico	telecomunicazione
trasmissione dati	speciale di allarme, TVCC, ecc
antenna TV centralizzata	riscaldamento centralizzato
riscaldamento autonomo	condizionamento centralizzato
condizionamento autonomo	gas con allaccio a pubblico servizio
gas con deposito autonomo	ascensori
montacarichi	scale mobili o montascale
produzione da fonti energetiche alternative	altro ⁵⁷

Note:

2. Natura e stato degli impianti di raccolta acque e fognari⁵⁸

<i>Il fabbricato è imbroccato nella fognatura comunale?</i>	si	no
<i>In caso negativo, come avviene la dispersione?</i>	fossa biologica	subirrigazione
	evapotraspirazione	smaltimento a perdere
		altro
<i>Esiste un impianto di depurazione?</i>	si	no
<i>Se esiste, è regolarmente dichiarato e autorizzato?</i>	si	no
<i>Consistenza e stato di manutenzione:</i>	documentata	per visione diretta mediante ispezione

	Materiali componenti	buono	medio	cattivo
Gronde				
Pluviali				
Scarichi verticali				
Fogne orizzontali				
Pozzetti				
.....				

3. Natura e stato degli impianti idrico - sanitari e di adduzione acqua

Consistenza e stato di manutenzione: documentata per visione diretta mediante ispezione

	Materiali componenti	buono	medio	cattivo
Tubazioni acqua				
Condutture acqua calda				
Condutture acqua fredda				
Centrale idrica				
.....				

segue Quadro «F»: *Relazione di sintesi*

1. INDAGINE STATICA redatta da:.....
2. INDAGINE IMPIANTISTICA redatta da:.....
3. INDAGINE GEOLOGICA redatta da:.....
4. INDAGINE AGROFORESTALE redatta da:.....

RELAZIONE SINTETICA DEL TECNICO⁶⁶

*A seguito del presente accertamento sul fabbricato sito in Roma, in data
alla presenza di.....*

rilevato che⁶⁷:

*esistono indizi di instabilità legati al sottosuolo.....
esistono lesioni, fessurazioni, dissesti
esistono elementi di criticità igienica, funzionale ed impiantistica, rappresentati da*

esistono rilevanti variazioni di destinazione d'uso

esistono importanti modificazioni strutturali

visto inoltre che

la documentazione di carattere tecnico-amministrativa e/o le indagini di carattere particolare⁶⁸:

*esistono e sono idonee non esistono esistono, ma poiché dall'indagine eseguita a vista e
dalle modifiche accertate, emerge che le certificazioni e i collaudi in possesso della proprietà non
risultano più idonee.*

IN CONCLUSIONE SI PROPONE

di non porre il fabbricato sotto osservazione.

di porre il fabbricato sotto osservazione, acquisendo la seguente nuova certificazione:

idoneità statica dell'edificio

certificato di conformità degli impianti alla normativa vigente

responsi relativi alle seguenti indagini specialistiche:

Roma, (data)⁶⁹

⁷⁰FIRMA E TIMBRO DEL TECNICO INCARICATO.....

PER RICEVUTA:

La Proprietà (Nome, Cognome o Ragione Sociale, Qualifica):.....

Eventuali annotazioni:.....

NOTE PER LA COMPILAZIONE DEI QUADRI

- ¹ Secondo la delibera del C.C. di Roma n° 166 il fascicolo del fabbricato deve riportare "principalmente i seguenti dati:
1. Planimetrie e grafici che descrivano le caratteristiche dell'immobile e delle singole unità immobiliari al momento dell'istituzione del «fascicolo del fabbricato» con evidenziate le modifiche di interesse strutturale verificatesi nel tempo riguardanti sia le parti comuni che le singole unità...(omissis)...
 2. Le caratteristiche del sottosuolo desunte da test e mappe esistenti...(omissis).
 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»...(omissis)".

Il tecnico, oltre a compilare il fascicolo secondo lo schema predisposto, raccoglierà eventuali osservazioni e segnalazioni dalla proprietà o dal rappresentante della stessa, riportando le più significative nel quadro G, prima della relazione sintetica.

² Indicare l'indirizzo completo e l'eventuale denominazione del fabbricato; riportare anche l'indirizzo di eventuali accessi secondari.

³ Data di conferimento dell'incarico.

⁴ Va indicato il nominativo anagrafico, l'indirizzo, completo di n.ri telefonici, del tecnico che firma il «Fascicolo del Fabbricato», preceduto dal titolo professionale. In caso di incarico a società professionali, ad associazione o a gruppo di professionisti, il tecnico che firma è il delegato rappresentante (in tale evenienza indicare: «per conto dell'associazione professionale costituita da.....»). In calce devono essere apposte le firme anche da eventuali consulenti specialisti nelle discipline ivi indicate.

⁵ Indicare il numero cronologico dell'aggiornamento del «Fascicolo del fabbricato», in modo da lasciare traccia di quanti siano stati redatti in precedenza.

⁶ Frase da inserire se necessario.

⁷ Se desunto da atti ufficiali come il certificato di fine lavori rilasciato dal Comune.

⁸ Nel caso in cui l'immobile sia soggetto a vincoli, dovrà essere compilata l'apposita scheda, predisposta dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, che costituirà allegato al presente fascicolo

⁹ Si intendono corpi aggiunti estranei all'impianto originario del fabbricato od altre casistiche di intervento. Il professionista può fare riferimento al *CD Rom* curato dal Comune relativo alle facciate del centro storico per la ricostruzione originaria.

¹⁰ Si intendono corpi aggiunti realizzati utilizzando l'impianto originario del fabbricato.

¹¹ In caso affermativo, specificare quali.

¹² Compreso piano terra o rialzato, e piano copertura.

¹³ Compreso piano seminterrato.

¹⁴ Si intende la superficie (area) al lordo delle murature perimetrali.

¹⁵ Misurata da terra alla gronda (copertura a tetto) o all'estradosso dell'ultimo solaio (copertura a terrazzo).

¹⁶ Nel caso di edifici composti da più corpi di fabbrica, aventi quindi altezze diverse.

¹⁷ Pari al prodotto della superficie coperta per l'altezza massima (o media).

¹⁸ Superficie di giardini, cortili, autorimesse, sottotetti ed altro.

¹⁹ Criterio di determinazione delle consistenze.

²⁰ Indicare tutte le particelle comprese quelle delle pertinenze.

²¹ Eventualmente aggiungere un inserto o allegare elenchi catastali.

²² Indicare eventuali variazioni, come destinazione d'uso o consistenza, sulla base della documentazione catastale.

²³ In mancanza di abitabilità occorre accertare la situazione urbanistica, compilando le voci successive.

²⁴ Se la concessione in sanatoria è stata negata, indicare la motivazione.

²⁵ Ai sensi delle L. 46/1990; 10/1991, 162/99, ecc. relative, quindi, agli impianti, al contenimento dei consumi energetici con riferimento sia agli spazi comuni sia alle singole unità immobiliari, ascensori e montacarichi.

²⁶ Il DM.16/2/82 (variato con i successivi D.M. 27/3/85 e 30/10/86) stabilisce l'obbligo del CPI e la relativa durata, per le attività elencate. Per gli edifici destinati a civile abitazione, ad esempio, esiste l'obbligo del CPI qualora l'altezza di gronda superi 24 m., dove l'altezza di gronda è quella definita al punto 2b, penultimo comma, della Circ. M. I. n° 25 del 2.6.82, cioè «l'altezza massima misurata dal piano esterno accessibile ai mezzi di soccorso dei VV.F. all'intradosso del soffitto del più elevato locale abitabile».

²⁷ Il N.O.P. consente l'esercizio dell'attività nelle more dell'adeguamento alle norme vigenti. Per gli edifici esistenti, adibiti interamente a civile abitazione, il NOP non ha più validità in quanto scaduto in data 27/06/92, come disposto dalla Circolare Ministero dell'Interno n.9 del 05/05/1998.

²⁸ Se disponibili.

²⁹ Se disponibili.

³⁰ I progetti che seguono devono intendersi esecutivi, costruttivi, architettonici, strutturali, dei sistemi tecnologici, di sicurezza, antincendio, ecc. Tutti gli elaborati tecnici reperiti devono essere allegati al presente *Fascicolo del fabbricato*

³¹ In caso affermativo, compilare le voci successive.

³² In caso negativo, effettuare opportune ricerche, o avvalersi, in subordine, delle planimetrie catastali, oppure - nei casi limite - **procedere al rilievo sulla base di apposito incarico**. In caso di edifici con caratteristiche storico-artistiche o ambientali, paesaggistiche, il rilievo dovrà avere valenza storico-critica individuando tipologie e fasi evolutive del manufatto.

³³ Indicare la scala di riferimento.

³⁴ Nel caso che il tecnico abbia l'incarico di redigere nuovi elaborati per la rappresentazione dello stato di fatto, dovrà riportare le piante, i prospetti e le sezioni dell'edificio oggetto del rilievo, che dovranno successivamente essere allegate al fascicolo (vedi nota successiva).

³⁵ **L'acquisizione agli atti degli elaborati tecnici aggiornati deve intendersi obbligatoria per la redazione del Fascicolo del fabbricato.**

³⁶ Inserire un giudizio sintetico.

³⁷ La delibera del Comune di Roma n°166, prevede che nel fascicolo del fabbricato siano, tra l'altro, riportate "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". Peraltro la stessa delibera dà 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 delibera, una mappatura informatizzata della città di Roma che evidenzi 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". Pertanto, ove non fosse disponibile una relazione geologica, un Geologo provvederà a compilarne una in forma speditiva, sulla base degli elementi e strumenti stabiliti dalla citata delibera, effettuando all'occorrenza apposito sopralluogo, al fine di descrivere le caratteristiche del sottosuolo e di rilevare la presenza di indizi di instabilità tali da rendere necessarie ulteriori indagini strumentali ovvero adeguati approfondimenti per l'eventuale adozione di provvedimenti d'urgenza.

³⁸ Qualora si rendesse necessaria una relazione geotecnica, anche sulla scorta delle indicazioni della relazione geologica, dovrà essere effettuata nella Seconda Fase.

³⁹ Nel caso che il tecnico abbia l'incarico di redigere il rilievo strutturale, provvederà all'individuazione di lesioni, fessurazioni, ecc., evidenziandole con i consueti metodi grafici e fotografici.

⁴⁰ L'acquisizione agli atti degli elaborati tecnici deve intendersi necessaria per l'accertamento.

⁴¹ Indicare lo stato generale dei luoghi e delle condizioni di uso del fabbricato. Effettuare una descrizione sintetica della situazione in relazione alle norme vigenti sulla sicurezza ed alle condizioni manutentive e generali. Riportare le connessioni del fabbricato o del fabbricato con gli altri edifici ed elementi fisici al contorno (interferenze con manufatti, attacco alle infrastrutture, collegamenti con le utenze, ecc.). Allegare documenti, fotografie, ecc.

⁴² Specificare se la presenza di servitù possa incidere sulla sicurezza dell'edificio.

⁴³ Si intendono pendenze dolci quelle sensibilmente inferiori all'angolo di attrito del terreno.

⁴⁴ Si intendono pendenze forti quelle vicine o superiori all'angolo di attrito del terreno.

⁴⁵ Specificare se esistono opere di sostegno.

⁴⁶ Si fa riferimento agli alberi di alto fusto definiti dall'art. 892 CC.

⁴⁷ In caso affermativo, occorre acquisire consulenza specializzata, formalizzata mediante la redazione di una Relazione tecnica da allegare al fascicolo.

⁴⁸ Indicare le consistenze prevalenti, con particolare riguardo a quelle che possano avere rilevanza ai fini della sicurezza (decorazioni, cornicioni, oggetti, stato degli intonaci orizzontali e verticali, ecc.).

⁴⁹ Ai fini della sicurezza il giudizio sarà "soddisfacente", quando i rivestimenti presentano ammaloramenti (irregolarità, discontinuità, rigonfiamenti, degrado di origine atmosferica, ecc.) nei limiti del 10% della superficie complessiva. Sarà insoddisfacente, qualora superino il limite indicato. Nel caso in cui la situazione presenti delle specificità particolari, sarà cura del tecnico indicarle in termini descrittivi.

⁵⁰ Indicare se la struttura evidenziata (ferro, cemento armato, muratura, legno, mista, precompresso, ecc.) è rilevata dagli elaborati di progetto, da sondaggi, da informazioni verbali o da verifiche effettive. In caso di incertezza, indicare per la tipologia il termine: «presunta».

⁵¹ Il quadro va compilato solamente su base descrittiva.

⁵² L'esame dello stato di conservazione delle strutture portanti va effettuato secondo criteri di scienza e coscienza, sulla base dell'indagine visiva (evidenziare fenomeni fessurativi, lesioni, cedimenti, rotazioni, abbassamenti, indicazione di precedenti controlli, nonché situazioni comunque rilevanti). Successivi accertamenti più approfonditi dovranno essere prescritti da appositi organismi tecnici - Commissioni stabili pericolanti circoscrizionali - sulla scorta delle informazioni contenute nel presente fascicolo.

⁵³ Se necessario, il professionista può consultare l'elenco degli interventi effettuati dai Vigili del Fuoco sul territorio comunale e provinciale tramite il sito Internet del Comando di Roma: <http://www.vvf.cjb.net>.

⁵⁴ Si rammenta che le principali forme di dissesto si verificano per cedimento delle fondazioni e/o per collasso dei materiali di costruzione. Le lesioni e le fessurazioni sulle strutture e sulle murature, rappresentano una delle forme di manifestazione di un dissesto. Le norme, per le strutture in c.a. fissano una tolleranza per le fessure che varia da 0,10 mm, in ambiente aggressivo e in condizioni di carico permanente e variabile (con una quota di sollecitazione di lunga durata), a 0,40 mm in ambiente interno normale e con sollecitazioni permanenti e variabili.

⁵⁵ Indicare le principali forme di degrado e allegare eventuali grafici, documentazioni fotografiche, ecc.

⁵⁶ Indicare, in particolare, quelli che hanno interessato le strutture portanti, fondazioni e solai. Specificare i riferimenti autorizzativi e gli eventuali calcoli.

⁵⁷ Specificare.

⁵⁸ Indicare in particolare eventuali rotture delle tubazioni di smaltimento acque (se riscontrate, desunte da documenti o informazioni verbali).

⁵⁹ Descrivere sinteticamente l'ubicazione degli attacchi UNI 70 in modo da consentirne una rapida individuazione.

⁶⁰ Descrivere sinteticamente l'ubicazione degli attacchi UNI 45 in modo da consentirne una rapida individuazione.

⁶¹ Il controllo dell'efficienza delle tubazioni deve essere riscontrato mediante la consultazione delle annotazioni riportate nell'apposito registro previsto dall'art. 5, comma 2, del DPR: 12 gennaio 1998, n.37. La verifica a tenuta delle tubazioni sia in prossimità dei raccordi (attacco idrante e lancia) che lungo la tubazione stessa, oltre agli altri presidi di sicurezza antincendio, rientrano negli obblighi degli enti e dei privati di mantenere "in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misura di sicurezza antincendio...". In caso di mancato adempimento a tali obblighi, dovrà essere predisposta ed acquisita idonea e documentata verifica, da allegare al fascicolo.

⁶² Il controllo va effettuato sull'idrante posto in condizioni idrauliche più svantaggiose e con il funzionamento contemporaneo del 50% degli idranti installati (ove possibile). I valori minimi di portata e pressione attestanti l'efficienza dell'impianto che si sta verificando sono: IDRANTE UNI45 portata **120 lt./min.** pressione 2 bar; IDRANTE UNI70 portata **460 lt./min.** pressione 3 bar.

⁶³ Descrivere brevemente la tipologia della prova eventualmente effettuata.

⁶⁴ Da verificare nel caso di attività, svolte nei luoghi di lavoro, così come definiti all'art. 30 comma 1, lettera a) del D.Lgs.626/94.

⁶⁵ Indicare i quadri compilati, gli allegati del fascicolo (con riferimento alla loro numerazione progressiva) e, sommariamente, precisare:

-
- la natura delle operazioni di accertamento effettuate (verifiche *de visu*, accesso ai documenti, interviste con persone informate dei fatti, dati raccolti presso i competenti uffici e così via);
 - l'avvenuto completo accesso a tutte le parti del fabbricato (o, in mancanza, quali porzioni non è stato possibile esaminare nel corso dell'accertamento ed i relativi motivi e, inoltre, se la circostanza si ritiene ininfluenza sul parere finale);
 - i documenti mancanti, la cui acquisizione si ritiene necessaria per il completamento delle indagini conoscitive di prima fase;
 - i principali elementi di criticità riscontrati dall'esame della documentazione, con particolare riguardo agli aspetti statici (carichi sui solai variati nel tempo con o senza lavori di rinforzo, svanamenti ed interventi su strutture, segnali di precedenti dissesti o cadute, stato degli intonaci, ecc.) nonché agli aspetti relativi alla prevenzione incendi ed alle norme sulla sicurezza;
 - i principali elementi di criticità riscontrati dall'esame visivo, con particolare riguardo alla statica dell'edificio (lesioni, fessurazioni, dissesti, cedimenti, rotazioni, avvallamenti, spancamenti, fuori piombo, ecc.);
 - i principali eventi verificatisi nel tempo, comunicati o accertati, con particolare riguardo agli aspetti statici (precedenti dissesti, rotture, cadute, interventi di riparazione, apposizione di strumenti di controllo delle lesioni nel tempo, prove di carico, ecc.);
 - l'opportunità di svolgere indagini per la sicurezza delle piante di alto fusto, avvalendosi di esperti del settore;
 - l'urgenza ed i termini per l'effettuazione delle indagini aggiuntive e/o specialistiche;
 - suggerimenti, consigli, prescrizioni immediate, disposizioni, ecc. (vedere anche la nota successiva)

⁶⁶ Il tecnico evidenzierà le notizie mancanti allegando al fascicolo eventuali richieste inoltrate dalla proprietà agli organi competenti, in ordine agli adempimenti prescritti dalla vigente legislazione. Alla proprietà dovranno, altresì, essere fornite tutte le necessarie indicazioni sulle certificazioni mancanti e sulle norme di legge che le rendono obbligatorie.

⁶⁷ Barrare le caselle solo in presenza dei fenomeni

⁶⁸ Provini sul cls, sui ferri, saggi sulle essenze arboree, ecc.

⁶⁹ Data di conclusione degli accertamenti.

⁷⁰ Il tecnico incaricato della stesura del fascicolo del fabbricato e i consulenti interpellati per le indagini specialistiche dovranno apporre la loro firma in calce al fascicolo. In particolare dovranno essere allegati al fascicolo medesimo le relazioni tecniche del geologo (sempre) e quella eventuale del tecnico agroforestale.