

ORDINE DEL GIORNO n. 1314

Il Consiglio regionale

premesse che

- nel nostro Paese il 74,1 per cento degli edifici residenziali è stato costruito prima degli anni 80 del secolo scorso e circa un quarto (25,9 per cento) prima della II° guerra mondiale. L'elevata anzianità di molti edifici si ripercuote, pertanto, anche sullo stato di conservazione complessivo del sistema edilizio: in base ai dati un censimento effettuato dall'Osservatorio dei Periti Industriali sono oltre 2 milioni (il 16,9 per cento del totale) gli edifici residenziali in mediocre o pessimo stato di conservazione. Inoltre, secondo l'ISTAT, sono oltre 3 milioni e 248 mila le famiglie che, nel 2015, vivevano in abitazioni con strutture danneggiate al loro interno;
- al cattivo stato di conservazione di molti edifici consegue l'elevato numero di interventi di soccorso che si rendono necessari: nel 2015 sono stati realizzati più di 150mila interventi a causa di crolli o cedimenti (48mila interventi), incendi ed esplosioni prodotti dal pessimo stato di manutenzione degli impianti e dei macchinari presenti nelle abitazioni. Rispetto al 2010 si è registrato un incremento del 20 per cento che ha riguardato i problemi di statica (+26,8 per cento dal 2010 al 2015), incendi ed esplosioni (+18,2 per cento) e fughe di gas (+13,2 per cento);

considerato che

- uno strumento efficace, in grado di consentire una migliore prevenzione e arginare la situazione descritta, può essere costituito dal fascicolo di fabbricato, ovvero quel documento tecnico che riporta le informazioni identificative, progettuali, strutturali, impiantistiche relative all'edificio a partire, quando possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso e che deve altresì registrare le eventuali variazioni rispetto alla configurazione originaria;
- il fascicolo di fabbricato contiene, pertanto, le planimetrie ed i grafici che descrivono le caratteristiche dell'edificio e delle singole unità immobiliari, le caratteristiche del sottosuolo, la tipologia delle strutture di fondazione e delle strutture in elevazione, la rispondenza a norma degli impianti, lo stato di manutenzione e gli interventi effettuati e da effettuare, le indicazioni sul corretto uso dell'immobile con particolare riferimento alla sicurezza;
- in sostanza il fascicolo di fabbricato, che deve essere redatto da un professionista abilitato, può essere considerato una sorta di "libretto di uso e manutenzione" dell'immobile ed è in grado anche di suggerire le operazioni necessarie ad una sua corretta manutenzione e prevenzione del rischio;

ricordato che

- la necessità di adottare il fascicolo del fabbricato è stata avvertita già negli anni novanta a livello locale e dalla legislazione regionale. In particolare il Comune di Roma nel 1999 - a seguito anche del crollo di edifici avvenuto l'anno precedente - ha approvato con la deliberazione n. 166 uno schema di fascicolo di fabbricato. Inoltre già nel 1990 la Regione Emilia-Romagna, con la legge regionale 26 aprile

- 1990, n. 33 - poi abrogata - stabiliva che ogni alloggio dovesse essere dotato di un nuovo documento, definito "scheda tecnica descrittiva", nella quale fossero riportati i dati metrici, dimensionali, catastali, urbanistici per l'individuazione dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dei provvedimenti rilasciati dal comune e tutte le caratteristiche prestazionali in ordine ai requisiti cogenti e raccomandati riferiti al regolamento edilizio tipo regionale;
- sempre a livello regionale si sono susseguiti nel tempo diversi Progetti di legge, di cui alcuni approvati ma in gran parte successivamente impugnati dallo Stato per difetto di competenza. Basti citare, tra gli ultimi, il caso della Puglia con la legge regionale 20 maggio 2014, n. 27 (Disposizioni urgenti in materia di prevenzione del rischio e sicurezza delle costruzioni - Istituzione del fascicolo del fabbricato), impugnata eccependo appunto la possibilità per la Regione di istituire l'obbligo del libretto con la storia dell'edificio e delle sue modifiche, visto che la materia è ritenuta di competenza statale;
 - il legislatore nazionale, con il decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (ora abrogato), all'articolo 4, comma 1, lettera b), aveva istituito il fascicolo dell'opera, "contenente le informazioni utili ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi cui sono esposti i lavoratori". Il fascicolo era preso in considerazione all'atto di eventuali lavori successivi sull'opera. Il documento recava l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi e le conseguenti procedure, nonché gli interventi e le attrezzature atte a garantire il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori durante l'esecuzione di eventuali futuri lavori sull'opera;
 - sono stati comunque vari i tentativi di normare a livello nazionale il vero e proprio fascicolo di fabbricato, ma, ad oggi, nessun Disegno di legge è stato approvato;

rilevato che

- il fascicolo del fabbricato è recentemente tornato al centro del dibattito nazionale anche a seguito del grave sisma che ha colpito il Centro Italia ad agosto 2016, in quanto si può trattare di uno strumento utile anche in chiave di conservazione di un patrimonio storico ed architettonico come quello italiano unico al mondo quanto estremamente delicato;
- occorre, al riguardo, superare le resistenze connesse ad una visione ostile all'istituzione del fascicolo di fabbricato perché considerato un semplice obbligo burocratico, una raccolta di documenti che dovrebbero curare le amministrazioni pubbliche ma che, invece, verrebbero imposti ai singoli proprietari di immobili costringendoli ad affrontare spese ingenti per la sua creazione;
- anche nell'attuale Legislatura parlamentare sono state presentate varie Proposte di legge allo scopo di istituire il fascicolo del fabbricato con un valore certificativo e non puramente descrittivo, uno strumento che può consentire di analizzare lo stato di conservazione o degrado di un immobile palesandone le varie componenti statiche, impiantistiche, di sicurezza e di rifinitura

impegna la Giunta regionale

- in attuazione delle considerazioni espresse in premessa a sollecitare il Parlamento affinché sia istituito in tempi brevi il fascicolo di fabbricato prevedendo altresì le modalità atte a definirne i contenuti, le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento;

- a realizzare nella nostra regione iniziative mirate a sensibilizzare i cittadini rispetto alla necessità di dotarsi di tale strumento in quanto utile a prevenire i rischi non solo sismici ed a tutelare il patrimonio immobiliare presente sul territorio.

-----oOo-----

*Testo del documento votato e approvato a maggioranza nell'adunanza consiliare
del 29 marzo 2019*