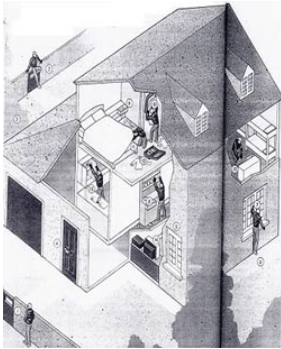


Fascicolo del Fabbricato

2



IL FASCICOLO DEL FABBRICATO



Il Comune di Roma è stato il primo in Italia ad attivare un piano di sicurezza del patrimonio immobiliare, attraverso

l'adozione del **Fascicolo del Fabbricato**. Questo

documento deve essere redatto per ciascun immobile, pubblico e privato all'interno del Comune di Roma, con scadenze precise a seconda dell'anno di costruzione dello stesso. Previsto già nella Delibera di Giunta Comunale del 2/4 novembre 1999 n. 166, con la Delibera del Consiglio Comunale del 24 febbraio 2004 n. 27, il Fascicolo del Fabbricato diventa un documento obbligatorio che attesta lo stato di conservazione degli edifici. Il Fascicolo del Fabbricato rappresenta, in un'ottica di Protezione Civile, uno strumento di **previsione e prevenzione** del rischio di crollo degli edifici in presenza o meno di azione sismica. La necessità di tale strumento è stata portata all'attenzione in seguito al tragico evento accaduto proprio a Roma in Via di Vigna Jacobini, dove all'alba del 16 dicembre 1998 crollò un edificio di cinque piani nel quale persero la vita ventisette persone.

La Regione Lazio ha emanato la Legge Regionale 12 settembre 2002, n. 31 sull'Istituzione del Fascicolo del Fabbricato per rafforzare



l'attenzione sui fattori di rischio

riguardanti sia il patrimonio immobiliare sia le caratteristiche del territorio.

L'Articolo 1 di tale Legge Regionale recita: *"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"*. Il Comune di Roma è stato inserito tra i comuni suscettibile di rischio sismico, con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003 n. 3274 e successiva Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 1 agosto 2003 n. 766.

La struttura del fascicolo

La struttura del Fascicolo del Fabbricato si compone di quattro sezioni:

- identificazione dell'edificio;
- sicurezza statica (interazione tra strutture portanti e suolo e sottosuolo);
- sicurezza impiantistica;
- sintesi degli accertamenti, eventuali provvedimenti conseguenti ed eventuale piano di gestione del fabbricato.

Le informazioni in esso raccolte hanno lo scopo di identificare il fabbricato e la sua idoneità statica, nonché la conformità degli impianti alle vigenti normative.

La sicurezza di un immobile si riduce con il deterioramento negli anni della struttura, delle caratteristiche materiali e della funzionalità degli impianti.

Per la redazione di questo documento viene effettuata una prima analisi sia



delle strutture portanti degli edifici sia degli impianti, seguita da una verifica della documentazione tecnico-amministrativa esistente (concessione edilizia, licenze di abitabilità e/o agibilità, certificati di conformità impiantistica, etc.). Lo scopo di tale analisi è individuare preventivamente ogni possibile situazione di rischio e contemporaneamente programmare interventi di ristrutturazione e manutenzione.

Il fascicolo come strumento di previsione e prevenzione

Il Fascicolo del Fabbricato è uno strumento preventivo che ha reso obbligatoria la valutazione dello stato del patrimonio immobiliare, al fine di confermare o eventualmente ripristinare le condizioni di sicurezza,



salvaguardando l'incolumità di cose e persone, soprattutto in luoghi ad alta densità demografica.

Roma, giugno 2006

NOTA 1: Delibera del Consiglio Comunale n.27/04

Previsto già nella Delibera di Giunta Comunale del 2/4 novembre 1999 n. 166, con la Delibera del Consiglio Comunale del 24 febbraio 2004 n. 27, il **Fascicolo del Fabbricato** diventa un documento obbligatorio che attesta lo stato di conservazione degli edifici.

NOTA 2: Regolamento Fascicolo Fabbricato

in attuazione della Legge regionale 12 settembre 2002, n. 31, concernente l'istituzione del "Fascicolo del Fabbricato" (approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio, n. 397 del 25 marzo 2005

NOTA 3: Sentenza del TAR del Lazio

Con la sentenza n. 12320 del 13 novembre 2006, il **Tar del Lazio** ha dichiarato illegittimo il Fascicolo del Fabbricato, introdotto dalla legge regionale n. 31 del 12 settembre 2002 e istituito dal Comune di Roma, con delibera n. 27 del 24 febbraio 2004.

NOTA 4: Ordinanza del Consiglio di Stato

Con l'Ordinanza n. 1580 del 27 marzo 2007, il **Consiglio di Stato** ha confermato la sentenza del Tar del Lazio, che nel novembre del 2006 aveva bocciato il provvedimento comunale, ritenendolo "un inutile dispendio d'attività amministrativa" e una "vana duplicazione di adempimenti in capo ai proprietari". Il Fascicolo di Fabbricato è stato introdotto da una legge della Regione Lazio (LR n. 31 del 12 settembre 2002) che consente ai Comuni di istituire un fascicolo per ogni fabbricato esistente o di nuova costruzione, per conoscerne lo stato di conservazione. La stessa iniziativa è stata presa da altre Regioni italiane.

NOTA 5: sentenza del Consiglio di Stato, annullata definitivamente l'istituzione del Fascicolo del Fabbricato

Con la Sentenza n. 1305 del 28.3.2008 il Consiglio di Stato ha definitivamente annullato l'istituzione da parte del Comune di Roma del fascicolo di fabbricato per tutti gli edifici, confermando così la Sentenza del Tar Lazio del 2006.

NOTA 6: Art.9 del Regolamento Fascicolo Fabbricato

Si riporta nel seguito il testo dell'Art.9 del Regolamento sul Fascicolo del Fabbricato (Delibera della Giunta Regionale del Lazio n.397 del 25 marzo 2005). L'art.9 è di particolare interesse ai fini delle attività di Protezione Civile, ed in particolare di quelle di previsione e prevenzione.

Art. 9 (Modalità di individuazione delle zone a rischio)

1. Il rischio dei fabbricati va valutato complessivamente, tenendo conto dell'interazione tra le strutture portanti ed il suolo dalle stesse interessato.

2. In termini specifici occorre tener conto di due categorie di rischi: quelli riferiti alle caratteristiche del territorio (rischi di tipo A) e quelli riferiti al patrimonio immobiliare (rischi di tipo B)

3. I principali fattori di rischio riferiti alle caratteristiche del territorio (tipo A) sono i seguenti:

a) caratteristiche sismiche valutate sulla base della mappa delle aree soggette a rischio sismico, tenendo conto sia dell'ordinanza n. 3274 del 20 marzo 2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, sia della deliberazione di Giunta regionale n.

766 del 1° agosto 2003;
 b) caratteristiche geologiche e geotecniche del suolo e del sottosuolo;
 c) esondabilità delle aree valutata sulla base della mappa delle aree classificate esondabili dalle autorità di bacino;
 d) franosità delle aree valutata sulla base delle mappe geologiche;
 e) importanza storico-artistica delle aree valutata con riferimento agli elenchi predisposti dalle competenti autorità;
 f) esecuzione di interventi infrastrutturali che hanno modificato in termini significativi il profilo naturale del terreno (gallerie, rilevati, trincee, attività estrattive ecc.), con effetti diretti o indotti sui fabbricati circostanti;
 g) situazione della rete fognaria e dei servizi comunali, posizionati sotto il piano stradale;
 h) presenza di corridoi infrastrutturali (strade, autostrade, elettrodotti, gasdotti, ecc.), con effetti diretti o indotti sui fabbricati circostanti;
 i) esistenza di volumi intensi di traffico veicolare e/o ferroviario e/o aereo con effetti diretti o indotti sui fabbricati circostanti;
 l) presenza di falde freatiche ed esistenza di strutture potenzialmente inquinanti (zone industriali, discariche, ecc.) con effetti diretti o indotti sui fabbricati circostanti.

4. I principali fattori di rischio riferiti al patrimonio immobiliare (tipo B) sono i seguenti:

a) edifici pubblici o di pubblico interesse, ritenuti dal Comune strategici o con indice di affollamento rilevante, ma privi di specifico collaudo statico complessivo;
 b) edifici che hanno subito modifiche strutturali, sopraelevazioni e o cambiamenti di destinazione d'uso, con

aumento dei carichi permanenti e dei sovraccarichi accidentali, ma, successivamente non sottoposti ad uno specifico collaudo statico complessivo;

c) edifici ricadenti in aree classificate sismiche, a rischio idrogeologico o esondabili, successivamente alla data di realizzazione;

d) edifici oggetto di segnalazione da parte dei vigili del fuoco o dei competenti uffici comunali che si occupano di stabili pericolanti;

e) fenomeni di edilizia spontanea, realizzata in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici anche su aree inedificabili, in quanto ritenute a rischio, ancorché oggetto di sanatoria;

f) inadeguatezza delle tecnologie costruttive impiegate in rapporto alle tipologie strutturali;

g) presenza di manifestazioni di degrado dovute alla vetustà degli immobili, alla carenza di manutenzione ed alla presenza di particolari situazioni locali;

h) criticità connesse all'epoca di costruzione dei manufatti costituenti il tessuto urbano, trasformazioni per l'inserimento o l'ammodernamento degli impianti (demolizioni parziali di solai per ricavare gli alloggiamenti delle canalizzazioni, inserimento di nuove colonne montanti o di scarico con interessamento delle strutture portanti, ecc.);

l) trasformazioni con riduzione della resistenza delle strutture (costruzione di vani scala, formazione o spostamento di aperture nelle murature portanti, realizzazione di pozzi o impianti di pompaggio, ecc.);

m) esecuzione di volumi tecnici sull'ultimo solaio o trasformazione dei piani

sotterranei.

5. La classificazione delle zone di particolare rischio è effettuata da ciascun Comune entro il termine massimo di dodici mesi dalla data di istituzione del fascicolo del fabbricato, tenendo conto dei fattori di rischio, di cui ai commi 3 e 4, presenti sul territorio comunale, delle concomitanti presenze di più fattori di rischio, nonché dei loro possibili effetti in considerazione delle specificità delle singole realtà comunali, ivi comprese le previsioni degli strumenti urbanistici.

6. Ciascun Comune può, anche a seguito dell'elaborazione dei dati riportati nelle schede di sintesi, procedere ad una successiva zonizzazione di maggior dettaglio con l'impiego di una metodologia "multicriteria" riferita ai fattori di rischio, di tipo A e B, per meglio definire la classificazione del livello di rischio dell'intero territorio comunale, anche alla luce di un'eventuale definizione di sottozona, nell'ambito dello stesso Comune, differenziate anche in relazione alle caratteristiche geolitologiche e geomorfologiche di dettaglio, tenuto conto sia dell'allegato 1 dell'ordinanza 3274/2003 del Presidente del Consiglio dei Ministri, paragrafo 2, lettera h), punto 2, sia della deliberazione della Giunta regionale n. 766/2003.

7. La zonizzazione del territorio secondo i vari livelli di rischio individuati autorizza le amministrazioni comunali a predisporre incentivi ed agevolazioni di carattere economico, edilizio, urbanistico e fiscale, al fine di ridurre i rischi a livelli accettabili, e impegna le amministrazioni stesse ad adottare criteri più sicuri per l'esecuzione delle opere pubbliche e per la

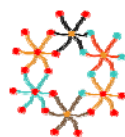
pianificazione dei trasporti collettivi e dell'uso del territorio.

8. Il Comune deve dotarsi di una carta dei rischi e di una mappa del sottosuolo, da tenere costantemente aggiornate.

9. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, la Regione emana appositi indirizzi per agevolare i comuni nella fase di prima predisposizione degli atti di zonizzazione.

A tal fine la Regione fornisce, altresì, su richiesta dei comuni, adeguato supporto tecnico e consulenza.

Note: i contenuti del Quaderno 2 (Fascicolo del Fabbricato) sono stati elaborati dal Progetto "Network" nel giugno 2006. Le note sono state successivamente aggiornate fino all'aprile 2008 (con riferimento alla nota 5: sentenza del Consiglio di Stato n.1305 del 23/03/2008).



Progetto
“Network Comunale di Protezione Civile”
Ufficio Extradipartimentale della Protezione Civile
del Comune di Roma

Piazza di Porta Metronia, 2 – 00183 - Roma
www.networkcomunale.org



con il supporto dei volontari del Servizio Civile Nazionale del Progetto
“Protezione Civile come Laboratorio di Qualità Sociale per Roma Capitale”

Luglio 2008