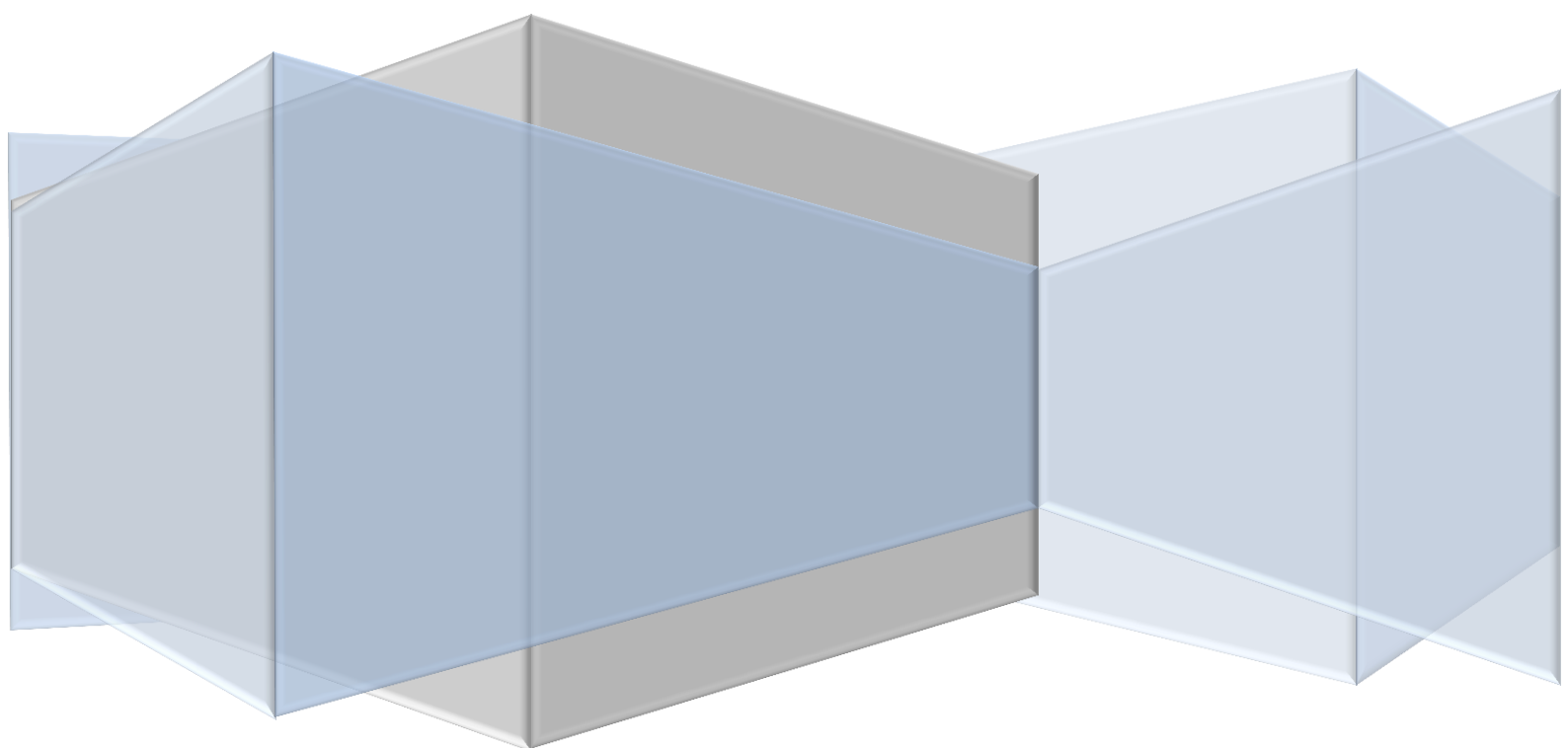


**Direzione Legislazione Mercato Privato**

# **Fascicolo di fabbricato**

nelle leggi regionali



Il regolamento è stato annullato dal Tar Lazio Sez. II, sent. n. 12320 del 13/11/2006 sia in applicazione del divieto di aggravare il procedimento contenuto nell' art. 10-bis della L. n. 241/1990, nella parte in cui poneva a carico del privato la raccolta di dati ultronei rispetto alla previsione legislativa, sia perché era difforme dal criterio di proporzionalità l'imposizione di oneri complessi e di peso eccessivo, per tutti i tipi di edifici e senza una minima discriminazione tra loro.

<b>Applicazione</b>	Edifici pubblici e privati sia esistenti che di nuova costruzione.
<b>Obbligatorietà</b>	<p>No, è lasciata la facoltà ai Comuni di prevederne l'istituzione.</p> <p>Essi provvedono a raccogliere su supporto informatico i dati relativi alle schede del fascicolo del fabbricato e a trasmettere i dati complessivi alla Regione e a tutti gli altri enti pubblici che ne facciano richiesta.</p>
<b>Contenuto</b>	<p>Il fascicolo del fabbricato è riferito al fabbricato e alle sue pertinenze e deve contenere tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica e autorizzativa. La valutazione delle condizioni di sicurezza e staticità dell'edificio è effettuata tenendo conto delle modificazioni e adeguamenti dell'edificio, conosciuti o conoscibili con l'ordinaria diligenza da parte del proprietario.</p> <p>Una sintesi delle informazioni contenute nel fascicolo deve essere riportata in una scheda informatizzabile.</p> <p>Il fascicolo del fabbricato e la 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. 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. L'aggiornamento deve essere completato entro trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori o delle modifiche effettuate.</p> <p>In ogni caso i proprietari devono provvedere all'aggiornamento periodico del fascicolo del fabbricato e della relativa scheda di sintesi.</p> <p>In occasione di compravendite o locazioni i venditori o i locatori 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.</p>
<b>Conservazione</b>	Il fascicolo, completo di tutti gli elaborati, deve rimanere depositato presso il proprietario o l'amministratore del fabbricato, a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti.
<b>Oneri</b>	Gli oneri per la redazione del fascicolo del fabbricato sono a carico dei proprietari. L'acquisizione presso gli uffici regionali della documentazione necessaria alla predisposizione del fascicolo non ha oneri per il richiedente. Gli enti locali possono prevedere analoghe forme di agevolazione.
<b>Sanzioni</b>	La violazione dell'obbligo di redazione del fascicolo del fabbricato comporta l'applicazione a carico degli obbligati di una sanzione amministrativa pecuniaria da 2.500 euro a 5.000 euro
<b>Rinvio a regolamento attuativo</b>	<p>Si, la legge rinvia a un regolamento attuativo la disciplina di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contenuti minimi del fascicolo del fabbricato;</li> <li>- procedure di compilazione del fascicolo del fabbricato ed il relativo aggiornamento;</li> <li>- modalità e principi delle convenzioni che i comuni stipulano con ordini ei</li> </ul>

collegi professionali, finalizzate, tra l'altro, a concordare agevolazioni economiche a favore dei proprietari degli edifici;

- modalità di individuazione delle zone a rischio, per le quali è indispensabile la redazione del fascicolo del fabbricato.

## Campania

LR n. 27 del 22/10/2002 (in parte dichiarata incostituzionale)

Art. 9 LR n. 19 del 28/12/2009 (Piano Casa) e s.m.i.

D.P.G.R. n.23 dell'11/2/2010

<b>Applicazione</b>	<p><b>Edifici pubblici e privati.</b></p> <p>La legge sul piano casa ha successivamente previsto che l'efficacia delle istanze finalizzate ad ottenere i titoli abilitativi, denuncia inizio attività o permesso a costruire, per la realizzazione degli interventi da essa previsti fosse subordinata alla valutazione della sicurezza dell'intero fabbricato oggetto di intervento redatta nel rispetto delle norme tecniche delle costruzioni approvate con D.M. 14 gennaio 2008.</p>
<b>Obbligatorietà</b>	<p>L'obbligo sulla istituzione è rinviato ai Comuni.</p> <p>La legge sul piano casa ha stabilito che ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso deve dotarsi, ai fini dell'efficacia del relativo titolo abilitativo, di un fascicolo del fabbricato che comprende gli esiti della valutazione di sicurezza e il certificato di collaudo, ove previsto. Nel fascicolo sono altresì raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.</p>
<b>Contenuto</b>	<p>Il registro storico-tecnico-urbanistico dei fabbricati (previsto dalla legge 27/2002) indica lo <b>stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e delle aree e manufatti di pertinenza</b>, al fine di tutelare e salvaguardare la pubblica e privata incolumità.</p>
<b>Conservazione</b>	<p>Il registro rimane depositato ed in custodia, a cura dell'amministratore o del proprietario o del delegato dei proprietari, ed è esibito a richiesta di pubblici ufficiali appartenenti ad amministrazioni che hanno potere di intervento sul fabbricato.</p> <p>L'istituzione del registro e la nomina del tecnico incaricato sono comunicate all'amministrazione comunale competente per territorio.</p> <p>La scheda di sintesi del contenuto del registro e degli allegati è trasmessa, entro il 31 dicembre di ogni anno, all'ufficio tecnico del comune competente per territorio.</p>
<b>Sanzioni</b>	<p>Sanzione amministrativa pecuniaria a carico degli obbligati di una somma da 2.500 euro a 5.000 euro e, per il tecnico incaricato, la comunicazione al rispettivo albo o collegio professionale di appartenenza.</p>
<b>Rinvio a regolamento attuativo</b>	<p>L'art. 8 della LR 27/2002 che prevedeva il rinvio a un regolamento attuativo è stata dichiarata incostituzionale.</p> <p>La legge sul piano casa ha rinvio al regolamento attuativo la individuazione dei contenuti del fascicolo del fabbricato nonché le modalità per la redazione, la custodia e l'aggiornamento del medesimo.</p>

## Basilicata

Art. 8 - LR n. 25 del 7/8/2009 (Piano casa) **abrogato** dall'art. 8, comma 5, LR n.25/2012

<b>Applicazione</b>	La legge sul piano casa aveva previsto, per gli interventi da essa disciplinati, l'obbligo di istituire un fascicolo del fabbricato.
<b>Rinvio a regolamento attuativo</b>	La legge sul piano casa rinviava ad un successivo regolamento attuativo la definizione dei contenuti del fascicolo di fabbricato.

## Emilia Romagna

Art. 24 - LR n. 15 del 30/7/2013 **abrogato** dall'art. 52, comma 5, LR n.28/2013 a decorrere dal 1° gennaio 2014

Applicazione	Ogni immobile per il quale è richiesto il certificato di conformità edilizia e di agibilità.
Obbligatorietà	Si
Contenuto	<p>Nella scheda tecnica descrittiva generale e nelle schede relative alle singole unità immobiliari che lo compongono sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile o dell'unità immobiliare, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei titoli edilizi relativi allo stesso.</p> <p>La scheda tecnica, predisposta ed aggiornata da un <b>professionista abilitato</b>, attesta, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, la conformità edilizia e l'agibilità dell'immobile. Essa contiene l'attestazione che l'opera realizzata è conforme al progetto originario ed alle eventuali varianti, dal punto di vista dimensionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. La scheda tecnica contiene altresì l'attestazione della sussistenza dei requisiti edilizi per il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive e delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e con riferimento al certificato di regolare esecuzione dei lavori, ai certificati di collaudo e ad ogni altra dichiarazione di conformità e certificazione previste dalla legge.</p> <p>La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato.</p>

LR n. 27 del 20/5/2014 **abrogata** dalla LR n. 6 del 27/1/2015 a fronte del giudizio di legittimità costituzionale promosso dal Presidente del Consiglio dei ministri con ricorso notificato il 18-23 luglio 2014, depositato in cancelleria il 24 luglio 2014 ed iscritto al n. 55 del registro ricorsi 2014. Il ricorso si è estinto.

<b>Applicazione</b>	Edifici pubblici e privati sia esistenti che di nuova costruzione.
<b>Obbligatorietà</b>	<p>Si, per gli immobili pubblici e privati di nuova costruzione.</p> <p>Per i fabbricati esistenti elencati nella DGR 31 maggio 2011, n. 1214, <b>pubblici o privati a uso pubblico</b>, la redazione del fascicolo del fabbricato è obbligatoria e deve essere effettuata nel termine perentorio di sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge.</p> <p>I comuni possono estendere l'obbligatorietà del fascicolo ai fabbricati pubblici non elencati nella DGR 1214/2011 e privati esistenti, ricadenti in aree instabili o potenzialmente instabili, considerate a pericolosità geomorfologica e a rischio di dissesto idrogeologico. In tal caso, il fascicolo deve essere integrato da analisi di stabilità.</p> <p>I Comuni possono altresì estendere l'obbligatorietà del fascicolo ai fabbricati privati esistenti ricadenti nelle zone ad alta sismicità classificate "1" e "2". In tal caso, il fascicolo del fabbricato deve essere integrato da una valutazione di sicurezza alle azioni sismiche.</p> <p>Per tutti i fabbricati esistenti per i quali non è obbligatoria la redazione del fascicolo del fabbricato, deve essere redatta, a cura dei proprietari, avvalendosi di tecnici, la "Scheda informativa" del fabbricato, secondo il modello predisposto dalla Regione.</p>
<b>Contenuto</b>	<p>Il fascicolo di fabbricato è riferito a un fabbricato strutturalmente indipendente e alle sue pertinenze e deve contenere tutte le informazioni riguardanti la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, impiantistica, nonché i dati dei relativi atti autorizzativi, nonché gli estremi e l'oggetto degli atti autorizzativi comunque denominati.</p> <p>Deve essere aggiornato in occasione di ogni lavoro o di modifica significativa dello stato di fatto e/o della destinazione d'uso dell'intero fabbricato o di parte di esso. L'aggiornamento deve essere effettuato anche nel caso di lavori eseguiti da enti erogatori di pubblici servizi (luce, acqua, gas, telefono, ecc.). In ogni caso compete al soggetto obbligato l'aggiornamento nel termine perentorio di dieci anni dall'ultimo deposito della scheda di sintesi.</p> <p>Una sintesi delle informazioni contenute nel fascicolo è riportata in una scheda, denominata "Scheda di sintesi".</p>
<b>Conservazione</b>	<p>Il fascicolo relativo ai fabbricati pubblici deve essere depositato presso l'amministrazione pubblica responsabile e tenuto, in copia, presso l'edificio, a disposizione per ogni controllo. In caso di fabbricato privato, il fascicolo deve essere depositato presso l'amministrazione pubblica responsabile e tenuto, in copia, presso l'amministratore del condominio ovvero, in sua mancanza, presso il proprietario o uno dei proprietari all'uopo delegato e deve essere a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti.</p> <p>Ogni comune organizza, sulla base degli elementi conoscitivi rinvenibili dai fascicoli pervenuti, nonché dalle schede informative, apposita banca dati relativa alla condizione e conservazione dello stato del patrimonio edilizio comunale censito e alla identificazione degli immobili a rischio.</p>

<b>Incentivi</b>	<p>I comuni, previa specifica regolamentazione, possono incentivare la formazione del fascicolo del fabbricato, ove non obbligatorio, anche mediante la proporzionale riduzione delle imposte comunali gravanti sugli immobili, in rapporto alla condizione economica dei soggetti privati interessati, di una aliquota commisurata all'onorario e alle spese professionali da liquidarsi in favore dei tecnici incaricati di procedere alla compilazione del fascicolo, ripartiti proporzionalmente ai valori delle unità immobiliari sottoposte a esame.</p> <p>Per i fabbricati da sottoporre a verifica obbligatoria della condizione statica attuale i comuni possono prevedere altresì la concessione di contributi in favore dei proprietari dei fabbricati privati, a fronte di spese sostenute dagli stessi per onorari professionali, controlli specialistici e interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato. I comuni disciplinano con appositi bandi l'ammontare dei contributi e le modalità di relativa erogazione.</p>
<b>Sanzioni</b>	<p>La mancata allegazione della scheda di sintesi comporta la sospensione del procedimento per il rilascio del certificato di agibilità.</p> <p>I comuni provvedono a comminare una sanzione pecuniaria da euro 5 mila a euro 50 mila ai soggetti inadempienti rispetto agli obblighi e ai relativi termini stabiliti nella legge regionale.</p> <p>Il mancato adempimento agli obblighi di legge comporta il divieto di erogazione di contributi e/o benefici finanziari pubblici per interventi di qualsiasi natura.</p>