

Protocollo RC n. 186/03

✠ 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 venticinque 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)

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 103ª proposta nel sottoriportato testo risultante dalle modifiche apportate dalla Giunta Comunale e, dall'accoglimento degli emendamenti:

103ª Proposta (Dec. G.C. del 5 giugno 2003 n. 96)

Istituzione del Fascicolo del Fabbricato.

OMISSIS

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 presenziato al 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 Fabbriato 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.L. per chi ha consegnato il Fascicolo del Fabbriato 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 Fabbriato 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 Fabbriato 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 Condoni Edilizio (USCE);
- 5) Il Comune di Roma provvederà a realizzare i Fascicoli del Fabbriato 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. È 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 edificio, 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 affiggeva 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 della 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, Ghora, 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