

## **LEGGE REGIONALE 20 maggio 2014, n. 27**

### **“Disposizioni urgenti in materia di prevenzione del rischio e sicurezza delle costruzioni - Istituzione del fascicolo del fabbricato”.**

IL CONSIGLIO REGIONALE  
HA APPROVATO

IL PRESIDENTE  
DELLA GIUNTA REGIONALE

PROMULGA  
LA SEGUENTE LEGGE:

#### Art. 1

##### Principi e finalità

1. La Regione Puglia, a tutela della pubblica e privata incolumità, persegue una politica mirata alla conoscenza dello stato conservativo del patrimonio edilizio a salvaguardia della sicurezza e della qualità delle strutture, nonché del buon governo del territorio.
2. In ossequio ai principi di sussidiarietà e di leale collaborazione tra Regione e Comuni, la presente legge consegue gli obiettivi di cui al comma 1 anche attraverso:
  - a. un sistema integrato e informatizzato per la conoscenza dello stato conservativo del patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione agli edifici strategici, ai fini di protezione civile e del rischio rilevante in relazione alle azioni sismiche;
  - b. una politica di prevenzione e protezione dai rischi di eventi calamitosi mediante l'individuazione di modalità di attuazione che sensibilizzino anche i soggetti privati interessati.

#### Art. 2

##### Definizioni

1. Per fabbricato si intende l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità dalle fondamenta alla copertura un organismo edilizio funzionalmente autonomo.
2. Per aggregato si intende un insieme di fabbricati attigui che già interagiscono staticamente per i soli carichi gravitazionali o che possono interagire per azioni sismiche o dinamiche in genere.
3. Per fabbricati di nuova costruzione si intendono tutti i fabbricati pubblici e privati iniziati dal

giorno successivo alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Per fabbricati esistenti si intendono tutti i fabbricati pubblici e privati che non rientrano nel comma 3.

5. Per proprietari si intendono:

- a. nel caso di costruzioni esistenti, il proprietario dell'intero fabbricato, ovvero i titolari di proprietà delle singole porzioni;
- b. nel caso di nuove costruzioni, i soggetti per conto dei quali si procede alla realizzazione dell'immobile.

### Art. 3

Fascicolo del fabbricato  
e sua obbligatorietà

1. Il fascicolo del fabbricato è obbligatorio per gli immobili pubblici e privati di nuova costruzione ed è redatto in formato cartaceo o in formato elettronico, quale strumento operativo idoneo al perseguimento delle finalità definite all'articolo 1, a cura dei proprietari in forma unica.

2. Il fascicolo riferito a un fabbricato strutturalmente indipendente e alle sue pertinenze 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.

3. Il fascicolo 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 di cui al comma 5.

4. Il fascicolo relativo ai fabbricati pubblici, completo di tutti gli elaborati, deve essere depositato presso l'amministrazione pubblica responsabile e tenuto, in copia, presso l'edificio, a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti. 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.

5. Una sintesi delle informazioni contenute nel fascicolo è riportata in una scheda, denominata "Scheda di sintesi", suscettibile di trattamento informatizzato, da aggiornare contestualmente al fascicolo del fabbricato. La scheda e i suoi aggiornamenti sono inviati al comune di competenza, nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di formazione e, nel caso previsto dal comma 7, al Servizio regionale competente.

6. Comporta la sospensione del procedimento per il rilascio del certificato di agibilità la mancata allegazione alla relativa istanza della scheda di sintesi di cui al comma 5.

7. Per i fabbricati esistenti elencati nella deliberazione di Giunta regionale 31 maggio 2011, n. 1214, pubblici o privati a uso pubblico, 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 presente legge, in conformità con quanto richiesto dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri 20 marzo 2003, n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica), e con le modalità previste dalla presente legge.

Art. 4

Facoltà di redazione  
del fascicolo del fabbricato

1. E' facoltà per i comuni di estendere l'obbligatorietà della redazione del fascicolo anche per i fabbricati pubblici non elencati nella deliberazione di g.r. 1214/2011 e privati esistenti, ricadenti in aree instabili o potenzialmente instabili, considerate a pericolosità geomorfologica e a rischio di dissesto idrogeologico legato alla possibile subsidenza del suolo, così come individuate dagli atti di indirizzo dell'Autorità di Bacino della Puglia e dal Piano di assetto idrogeologico. In tal caso, il fascicolo del fabbricato deve essere integrato da analisi di stabilità.

2. E' facoltà dei comuni estendere l'obbligatorietà della redazione del fascicolo anche per i fabbricati privati esistenti ricadenti nelle zone ad alta sismicità classificate "1" e "2", ai sensi dell'o.p.c.m. 3274/2003. In tal caso, il fascicolo del fabbricato deve essere integrato da una valutazione di sicurezza alle azioni sismiche.

Art. 5

Scheda informativa per i fabbricati esistenti

1. Per tutti i fabbricati esistenti per i quali non è obbligatoria la redazione del fascicolo del fabbricato, entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, deve essere redatta, a cura dei proprietari, avvalendosi di tecnici in possesso di idoneo titolo professionale, la "Scheda informativa" del fabbricato, il cui modello è predisposto dalla Regione Puglia e nella quale sono riportati i seguenti dati:

- a. anno di costruzione;
- b. titolo abilitativo;
- c. provvedimenti autorizzativi;
- d. destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- e. tipologia della struttura portante dell'edificio;
- f. tipologia degli orizzontamenti (solai, volte, di copertura ed interpiano);
- g. numero dei piani;
- h. categoria del terreno di fondazione (decreto ministero delle infrastrutture 14 gennaio 2008, punto 3.2, "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni");
- i. interventi di modifiche strutturali eventualmente eseguiti e loro titoli autorizzativi;

- j. estremi del collaudo statico;
- k. estremi del certificato di abitabilità e/o d'uso;
- l. referto tecnico di verifica della condizione statica attuale.

2. La scheda informativa è custodita dal proprietario o dall'amministratore del condominio, deve essere a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti e deve essere allegata ai progetti di manutenzione straordinaria, recupero, restauro, ristrutturazione, ampliamento in orizzontale e verticale, da sottoporre a Permesso di Costruire, SCIA, DIA o CIL, pena il diniego dell'autorizzazione o il rifiuto della comunicazione inviata.

3. La scheda informativa deve essere aggiornata ogni qualvolta mutino i dati in essa riportati, con indicazione delle delibere di assenso dei condomini per gli interventi eseguiti sulle strutture da parte del singolo condomino. In ogni caso compete al soggetto obbligato l'aggiornamento nel termine perentorio di dieci anni dalla data dell'ultimo deposito della scheda informativa.

4. I singoli dati richiesti ai sensi del comma 1 devono essere indicati solo ove richiesti dalla legislazione vigente all'epoca della costruzione.

## Art. 6

### Verifica condizione statica attuale

1. I comuni, entro il termine perentorio di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, anche con riferimento alle disposizioni di cui all'o.p.c.m. 3274/2003, articolo 2, commi 3 e 4, provvedono a raggruppare i fabbricati esistenti per probabile livello di rischio attuale (strutturale, geologico, e idrogeologico del suolo), sulla base delle informazioni e delle conoscenze delle caratteristiche geotecniche e idrogeologiche del suolo. Entro lo stesso termine, i comuni predispongono un cronoprogramma definito in base al livello del rischio, finalizzato alla sottoposizione dei fabbricati interessati alla verifica obbligatoria della loro condizione statica. L'atto di raggruppamento e il relativo cronoprogramma devono essere trasmessi al Servizio regionale competente.

2. La verifica delle condizioni statiche dei fabbricati, effettuata da un tecnico con idoneo titolo professionale, deve essere a disposizione per ogni controllo da parte delle autorità competenti ed è svolta nel termine perentorio di tre mesi dalla data di approvazione del cronoprogramma comunale, al fine di accertare l'eventualità di probabili dissesti statici in corso e relativi rischi.

3. A conclusione delle operazioni di verifica, il professionista incaricato redige una relazione tecnica finale che, a cura del committente, è trasmessa al comune di competenza.

4. Il tecnico incaricato, ove necessario, propone nella relazione ulteriori fasi di approfondimento conoscitivo e controlli specialistici, nonché i conseguenti interventi idonei a ripristinare le condizioni di sicurezza del fabbricato. Può altresì proporre un piano di corretta manutenzione del fabbricato per migliorarne il livello qualitativo.

5. La relazione tecnica non sostituisce i certificati prescritti dalla legge in materia di edilizia e ha valore di atto ricognitivo sulla condizione statica attuale dell'edificio.

6. Scaduto il termine di cui al comma 1, la Giunta regionale esercita i poteri sostitutivi per il compimento degli atti necessari a spese dell'amministrazione inadempiente, previa notifica ai comuni interessati di comunicazione di avvio del relativo procedimento e valutate eventuali osservazioni prodotte.

#### Art. 7

##### Aggregati e sopraelevazioni

1. Nel caso di interventi sulle strutture aventi funzione statica dei fabbricati esistenti, privati, pubblici o di uso pubblico che riguardino, in particolare, le sopraelevazioni e gli aggregati, così come definiti dal cap. 8 del d.m. 14 gennaio 2008, è obbligatorio redigere il progetto di messa in sicurezza delle unità strutturali sottostanti e adiacenti, anche se attinenti a proprietà diverse.

2. Il progetto di messa in sicurezza statica di cui al comma 1 è da ritenersi parte del progetto strutturale dell'intero fabbricato ed è trasmesso all'Ufficio tecnico del comune di pertinenza, per gli adempimenti previsti dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

#### Art. 8

##### Demolizioni

1. Non è consentita alcuna demolizione di fabbricati o porzioni di essi in assenza del progetto di messa in sicurezza statica di fabbricati che ricadono direttamente in zone di influenza diretta di tali opere di demolizione.

2. Il progetto di messa in sicurezza statica di cui al comma 1 è trasmesso all'Ufficio tecnico comunale per gli adempimenti previsti in relazione alle procedure vigenti di cui al d.p.r. 380/2001, unitamente al piano della sicurezza e al piano delle demolizioni, che deve prevedere anche le relative modalità operative, i mezzi d'opera da utilizzare e le maestranze da impegnare. La comunicazione deve riportare il nominativo del designato coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.

#### Art. 9

##### Compiti dei Comuni

1. In relazione alla facoltà cui è fatta riserva dall'articolo 4, comma 1, i comuni provvedono alla identificazione degli immobili realmente a rischio.

2. 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, trasmettendo con cadenza semestrale un documento di monitoraggio al Servizio regionale competente in materia di rischio sismico e geologico.

## Art. 10

### Sorveglianza e sanzioni

1. 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 dagli articoli 3 e 5 e dai commi 2 e 3 dell'articolo 6.
2. Gli immobili ritenuti a rischio devono essere oggetto di messa in sicurezza da parte dei proprietari, nelle more del successivo recupero strutturale e funzionale.
3. Qualora venga accertato da parte dell'amministrazione comunale interessata la mancata messa in sicurezza dei fabbricati di cui al comma 2, si procede alla dichiarazione di inagibilità e allo sgombero forzato degli edifici. Alla messa in sicurezza provvede l'amministrazione comunale interessata con spese a carico del proprietario inadempiente.
4. I comuni, accertato l'inadempimento agli obblighi e relativi termini stabiliti agli articoli 3 e 5 e ai commi 2 e 3 dell'articolo 6, provvedono a sospendere l'efficacia del certificato di agibilità e a emanare gli ulteriori atti consequenziali. La sospensione ha effetto fino all'assolvimento degli obblighi medesimi.
5. Per il patrimonio edilizio realizzato abusivamente, non oggetto di condono, per il quale sia accertata una situazione di rischio, deve essere disposta la immediata demolizione da parte dell'amministrazione comunale interessata, da eseguirsi a cura e spese del soggetto titolare del diritto di proprietà.
6. In relazione al patrimonio edilizio comunale le sanzioni per l'inadempimento agli obblighi di cui agli articoli 3 e 5 e ai commi 2 e 3 dell'articolo 6 sono comminate dalla Regione, previa comunicazione obbligatoria dell'ente locale al Servizio regionale competente in materia di rischio sismico e geologico degli immobili di proprietà esistenti e di progetto.
7. Il mancato adempimento all'obbligo previsto dal comma 1 dell'articolo 6 comporta l'esercizio dei poteri sostitutivi della Regione, a spese del comune inadempiente, attraverso un commissario ad acta nominato dalla Giunta regionale.
8. Il mancato adempimento agli obblighi di cui alla presente legge comporta il divieto di erogazione di contributi e/o benefici finanziari pubblici per interventi di qualsiasi natura sui fabbricati oggetto della presente legge.

## Art. 11

## Aggiornamento

1. La Regione, sulla base della elaborazione dei dati pervenuti dai comuni e degli indicatori desumibili, adegua le azioni di indirizzo e di coordinamento ascritte alla propria competenza in materia.

2. Per le finalità di cui al comma 1, la Regione può avvalersi del supporto tecnico di soggetti pubblici e privati che abbiano maturato specifica e documentata competenza specialistica in materia di gestione del patrimonio edilizio e di prevenzione dal rischio sismico, da selezionarsi da un elenco di esperti da aggiornarsi ogni due anni.

Art. 12

## Incentivi

1. 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.

2. 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.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1 della L.R. 12/05/2004, n° 7 "Statuto della Regione Puglia". E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Puglia.

Data a Bari, addì 20 maggio 2014

VENDOLA