

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2519

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato DI TEODORO

Istituzione del test di diagnosi del fabbricato

Presentata il 14 marzo 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — In questi ultimi anni si sono creati allarmismi fra la popolazione nazionale, supportati dai *media*, ogni qualvolta si sono verificati eventi più o meno catastrofici riguardanti la sicurezza degli edifici.

Alcune iniziative mirate alla soluzione del problema della sicurezza degli edifici ad oggi non risultano varate con successo, come ad esempio la delibera n. 166 del 1999 del comune di Roma sul fascicolo del fabbricato, così come altre delibere di amministrazioni locali.

Tra le principali cause d'insuccesso di tali iniziative risultano le seguenti:

a) gli elevati costi per l'utenza, che si aggirano tra i 4.000 euro e gli 8.000 euro per fabbricato, senza peraltro ottenere certezze e benefici sulla sicurezza;

b) la subordinazione della redazione del fascicolo del fabbricato alla volontà e alla maggioranza assoluta (difficilmente

raggiungibile) dell'assemblea per gli edifici in condominio;

c) la burocratica ricerca della documentazione prevista e richiesta, anche per fabbricati molto datati, ed oggi di difficile reperimento, con il solo scopo di istituire una banca dati del patrimonio immobiliare;

d) i lunghi tempi di attuazione, per completare questa anagrafe dei fabbricati, previsti in 6-8 anni.

Si ritiene che bisognerebbe scindere il problema in questione in due parti:

1) quello « urgente », che riguarda la sicurezza;

2) quello « necessario », ma non urgente, che riguarda l'istituzione dell'anagrafe del patrimonio immobiliare.

Queste due necessità non si sposano e non possono essere complementari se si vuole risolvere prioritariamente il problema della sicurezza della popolazione, che come tale va affrontato globalmente nel più breve tempo possibile senza diluirlo negli anni.

Si stima che gli edifici che andrebbero monitorati siano circa 2 milioni e solo una minima parte abbia problemi strutturali e quindi sia a rischio di crollo nel breve o lungo termine. Molti altri, invece, hanno problemi di sicurezza riguardanti l'impiantistica non a norma. Da questo punto di vista vi è stato un proliferare di leggi speciali, che non sono state attuate dall'utenza, riguardanti gli impianti di riscaldamento e scarichi dei fumi; gli ascensori; gli impianti antincendio ed elettrici; le antenne e i parafulmini; gli impianti di adduzione del gas, eccetera.

Al fine di prevenire ed accertare lo stato di sicurezza e l'incolumità degli occupanti gli edifici, si propone di istituire un unico strumento di monitoraggio degli edifici stessi, allo scopo di assicurare la omogeneità di valutazione dei rischi per tutto il territorio nazionale, fermo restando che l'attuazione dello stesso sia demandata alle singole regioni.

Tale strumento, denominato « test di diagnosi del fabbricato » (TDF), ha il vantaggio di raggiungere simultaneamente i seguenti obiettivi:

a) individuazione immediata del responsabile dell'edificio obbligato alla redazione del TDF senza che questi necessiti

di autorizzazione dei o del proprietario o delle burocratiche assemblee condominiali;

b) simultanea rilevazione delle possibili patologie di tutti gli edifici sul territorio nazionale e conseguente valutazione dei rischi in tempi molto brevi;

c) economicità nell'applicazione del TDF a costi irrilevanti per l'utenza — solo 100 euro per fabbricato — e a costo zero per le finanze pubbliche, in quanto autofinanziabile;

d) creazione della banca dati comprendente l'anagrafe degli edifici e i relativi responsabili, oltre tutti i dati oggetto del monitoraggio, comprese le valutazioni dei rischi;

e) fornitura di un unico mezzo di monitoraggio con eliminazione di costi e di tempi per la realizzazione a carico di tutte le regioni e la conseguente certezza della sua attuazione;

f) semplificazione nella compilazione del questionario TDF, da parte del responsabile dell'edificio, rispondendo a domande predeterminate con apposizione di semplici crocette, senza che sia necessario l'ausilio di un tecnico.

L'istituzione del TDF risulta soddisfare le problematiche e le necessità dei cittadini, soprattutto per quanto attiene il monitoraggio dello stato di sicurezza degli edifici, che coinvolge la quasi totalità della popolazione italiana.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Prevenzione e sicurezza degli edifici).

1. Le regioni attuano, nell'ambito delle proprie competenze normative e territoriali, il monitoraggio ed il controllo della sicurezza dei fabbricati.

2. Le attività di cui al comma 1 sono svolte secondo la procedura disciplinata dalla presente legge allo scopo di assicurare la omogeneità dei sistemi di valutazione dei rischi per tutto il territorio nazionale.

3. Al fine di accertare lo stato di sicurezza degli edifici e garantire l'incolumità degli occupanti nonché predisporre idonee misure di prevenzione, per gli edifici la cui proprietà è in condominio, in comunione, in multiproprietà o in monoproprietà, pubblica o privata, è istituito il « test di diagnosi del fabbricato » (TDF), strumento di monitoraggio dello stato della struttura, dell'impiantistica e delle patologie esistenti negli edifici, avente lo scopo di rilevare potenziali situazioni di rischio dell'immobile.

ART. 2.

(Caratteristiche degli edifici da monitorare).

1. Il TDF è composto da un questionario contenente:

a) i dati anagrafici del fabbricato, del proprietario e del responsabile dell'edificio di cui all'articolo 3 o dell'amministratore;

b) una serie di domande con una casistica di possibili situazioni a rischio a cui il responsabile o l'amministratore del fabbricato deve rispondere con l'apposizione di crocette per la scelta di risposte predeterminate.

2. La redazione del TDF è obbligatoria per ogni fabbricato con caratteristiche costruttive e destinazione d'uso che comprendano più di una unità ad uso abitativo e per ogni fabbricato con destinazione industriale, commerciale o agricola, con più di un piano.

ART. 3.

(Responsabile dell'edificio).

1. I proprietari, pubblici o privati, di interi edifici devono nominare un responsabile dell'edificio, qualora tale figura non sia già prevista, o un amministratore entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Ai soli fini dell'attuazione della presente legge per gli stabili in condominio, in cui i condomini sono in numero inferiore a cinque, a parziale deroga dell'articolo 1129, primo comma, del codice civile, deve essere altresì nominato un amministratore del condominio o un responsabile dell'edificio nel termine previsto dal comma 1.

3. Decorso il termine di cui al comma 1, in caso di mancata nomina di un responsabile dell'edificio o di un amministratore, tale nomina è disposta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno qualunque dei proprietari, comproprietari, condomini, usufruttuari o inquilini della unità immobiliare di cui l'edificio è composto.

ART. 4.

(Procedura applicativa).

1. I moduli TDF, debitamente compilati ed inviati dai responsabili o dagli amministratori degli edifici agli organi competenti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sono elaborati sulla base di una griglia di valutazione dei rischi allo scopo di individuare, in ordine di pericolosità, il numero dei fabbricati che necessitano di interventi, di natura strutturale e impiantistica, con carattere d'urgenza.

2. La griglia di cui al comma 1 è predisposta dal Ministro delle infrastrut-

ture e dei trasporti con il regolamento di cui all'articolo 5.

3. Gli elenchi dei fabbricati, redatti secondo l'ordine di priorità stabilito ai sensi del comma 1 e suddivisi per regioni, sono trasmessi al Dipartimento della protezione civile della Presidenza del Consiglio dei ministri, ai fini del controllo e del coordinamento degli interventi ritenuti necessari, ed alle regioni competenti per territorio.

4. Le regioni notificano al responsabile o all'amministratore dell'edificio il sospetto dello stato di pericolo riscontrato, ordinando di provvedere alla messa in sicurezza dello stesso nei modi e nei termini previsti dal regolamento di cui all'articolo 5.

5. Entro il termine indicato dall'ordinanza di cui al comma 4, il proprietario dell'edificio provvede alla messa in sicurezza, salvo restando le eventuali necessità di evacuazione dell'edificio, e nomina un tecnico, specializzato ed abilitato per le specifiche necessità, entro dieci giorni dalla notifica dell'ordinanza.

6. Il tecnico nominato ai sensi del comma 5, valutate le patologie sospette oggetto dell'ordinanza e accertatane l'esistenza, unitamente ad altre eventuali situazioni a rischio riscontrate, individua le relative soluzioni e opere da realizzare entro un mese dal ricevimento dell'incarico.

7. Al termine dei lavori eseguiti il tecnico di cui al comma 5 rilascia una certificazione definitiva attestante che l'edificio è in condizioni di sicurezza.

8. Per gli edifici che risultano privi di patologie a seguito della valutazione del TDF, le regioni sono comunque tenute a richiedere la certificazione di cui al comma 7.

ART. 5.

(Competenze e coordinamento).

1. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per l'innovazione e le tecnologie e con il Mi-

nistro per gli affari regionali e di intesa con il Dipartimento della protezione civile della Presidenza del Consiglio dei ministri, provvede, con apposito regolamento da adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, ad emanare le norme per l'attuazione del TDF, in particolare stabilendo la procedura applicativa con la relativa modulistica, le note informative e gli strumenti occorrenti, ai sensi di quanto previsto dalla medesima legge.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, le regioni e gli enti interessati, per la realizzazione delle attività e delle procedure relative all'attuazione del TDF, possono avvalersi della collaborazione di consulenti ed esperti individuati tra professionisti, associazioni o società con provate capacità ed operanti, da almeno otto anni, nei settori d'interesse.

3. Il regolamento di cui al comma 1 disciplina, altresì le modalità ed i termini:

a) della presentazione del TDF della periodicità degli aggiornamenti e del versamento della somma di cui all'articolo 6 per ogni fabbricato;

b) della individuazione delle qualifiche e delle specializzazioni dei tecnici nominati ai sensi dell'articolo 4, nonché della procedura per il rilascio della certificazione;

c) della creazione dei *software* occorrenti;

d) della identificazione dei contravventori ai fini dell'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria applicabile ai proprietari, ai responsabili e agli amministratori degli edifici in caso di violazione delle norme della presente legge;

e) del monitoraggio del territorio sotto l'aspetto geologico, sismico, delle falde acquifere e di altre eventuali situazioni ritenute potenzialmente a rischio per i fabbricati, determinate anche dalla costruzione di metropolitane e di parcheggi sotterranei. Tale attività è attribuita alle regioni, di intesa con i comuni del territorio di competenza.

ART. 6.

(Norme finanziarie).

1. I responsabili o gli amministratori degli edifici devono effettuare un versamento di 100 euro per ogni fabbricato, ricadente nella loro competenza, con le modalità indicate nel regolamento di cui all'articolo 5.

2. Gli estremi del versamento di cui al comma 1 devono essere indicati nell'apposito spazio del modulo TDF prima dell'inoltro agli organi competenti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

3. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, pari a 200.000.000 di euro, si provvede utilizzando i proventi derivanti dai versamenti di cui al presente articolo.

ART. 7.

(Agevolazioni finanziarie e fiscali).

1. Per la messa in sicurezza e l'esecuzione dei lavori straordinari nonché per il rilascio della certificazione definitiva, i proprietari degli edifici usufruiscono delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente; in particolare, non è dovuta la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche per i ponteggi e le strutture asservite ai cantieri installati per l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza previste dalla presente legge.

€ 0,26



14PDL0025370