

TAR Lazio e Fascicolo del Fabbricato

24 Novembre 2006

Il TAR del Lazio con una recente sentenza è intervenuto in materia di fascicolo del fabbricato ed ha annullato la delibera del Comune di Roma (Delib. Comun. 27/2004) e quella della Regione Lazio (Delib. Reg. 6/2005) che, in attuazione della L.R. 31/2002, avevano reso operativo l'obbligo di redigere il "libretto della casa" per tutti gli edifici (TAR Lazio sentenza del 13 novembre 2006, n. 12320).

In via preliminare, i giudici hanno sottolineato come il Comune di Roma non fosse legittimato a disciplinare l'istituto del fascicolo del fabbricato, in assenza del regolamento regionale.

L'art. 3 della L.R. 31/2002 prevede, infatti, che lo schema del fascicolo del fabbricato, così come le modalità per l'individuazione delle zone a rischio per le quali è necessario ed indispensabile redigerlo, dovessero essere stabilite dalla Regione.

Peraltro, ad avviso dei giudici non vi erano particolari ragioni di urgenza tali da indurre il Comune a provvedere in materia senza attendere le direttive regionali, soprattutto in considerazione del fatto che l'aver adempiuto agli oneri stabiliti dalla delibera comunale potrebbe non essere sufficiente ovvero conforme a quanto invece richiesto dalla Regione. L'articolo 2, comma 7, della D.R. 6/2005, infatti, prevede che i fascicoli del fabbricato adottati prima dell'entrata in vigore della delibera stessa siano "in regola" con le previsioni della L.R. 31/2002, solo a condizione che:

- sia accertata l'assunzione di responsabilità da parte del professionista che li ha redatti;
- i relativi contenuti siano conformi alle disposizioni regionali.

In caso contrario il proprietario dell'immobile deve aggiornare il fascicolo con le integrazioni necessarie.

Nel merito, il TAR ha affermato l'illegittimità degli adempimenti previsti dalla delibera comunale e da quella regionale, in quanto eccessivamente gravosi per i proprietari ed inutili trattandosi per lo più di dati che sarebbero già in possesso della pubblica amministrazione ovvero da essa facilmente reperibili.

In particolare, ad avviso dei giudici è illegittimo richiedere al privato l'indicazione di tutte le modifiche subite da un edificio nel corso del tempo, essendo difficile per il singolo operare una tale ricostruzione storica. Ciò inoltre sarebbe contrario a quanto previsto dalla legge regionale che in realtà farebbe riferimento solo agli interventi più recenti ovvero più rilevanti.

Del pari è da considerare illegittimo l'onere di eseguire verifiche geologiche ambientali, senza operare alcuna distinzione sulla base dell'età, delle condizioni o del tipo di edificio. In tal caso infatti si porrebbe in capo ai privati l'obbligo di svolgere accertamenti tecnici di straordinaria complessità, che tra l'altro devono già essere stati eseguiti dalla pubblica amministrazione in sede di redazione

degli strumenti urbanistici, dei piani territoriali e di salvaguardia paesistico-ambientale e quindi si risolverebbero in una mera duplicazione di documenti.

Il tribunale amministrativo inoltre ha dichiarato l'illegitimità dell'art. 2 della delibera regionale 6/2005 nella parte in cui consente agli organi comunali di integrare il contenuto del fascicolo del fabbricato in relazione alle caratteristiche ed alle esigenze del territorio. Ciò in quanto si attribuirebbe ai comuni una facoltà illimitata in materia di fascicolo del fabbricato e quindi anche la possibilità di aggravare ulteriormente la posizione dei privati, contrariamente a quanto previsto dalla legge regionale che si limitava ad attribuire alle amministrazioni comunali il potere di individuare le aree rischio.

In particolare, il Tar, sulla base di quanto affermato dalla Corte Costituzionale nella sentenza 315/2003, ha sottolineato come il dovere di collaborazione dei privati, per consentire la tutela dell'incolumità pubblica, deve essere compatibile con i principi di proporzionalità e ragionevolezza rispetto allo scopo che il legislatore voleva perseguire prevedendo lo strumento del fascicolo del fabbricato. Ne deriva che il cittadino sarà tenuto a fornire indicazioni solo in riferimento a quegli aspetti specifici e particolari, relativi alla singola unità abitativa, che difficilmente la pubblica amministrazione può altrimenti conoscere.

[1639-ALLEGATO.pdf](#)[Apri](#)