



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

LINEE GUIDA

per la formazione del Fascicolo Informatico

degli Immobili pubblici

(Legge regionale 13 marzo 2018, n. 8, articoli 50, 51, 52)



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

Indice

Premessa	3
Titolo I - INQUADRAMENTO	4
1- Ambito di applicazione	4
2- Fonti	4
3- Definizioni	9
4- Funzioni e compiti dell'Ente proprietario	10
5- Piattaforma informatica del Fascicolo degli immobili pubblici	11
Titolo II - FASCICOLO INFORMATICO DELL'IMMOBILE PUBBLICO	11
6- Il sistema del Fascicolo informatico	11
7- Contenuti generali del Fascicolo	12
8- Struttura dello schema-tipo del Fascicolo	12
8.1 Quadro "A" – Anagrafica	14
8.2 Quadro "B" – Identificazione dell'immobile pubblico	14
8.3 Quadro "C" – Constatazione dello stato dei luoghi	16
8.4 Quadro "D" - Requisiti particolari dell'immobile	17
8.5 Quadro "E" – Configurazione e stato degli impianti	17
8.6 Quadro "F" – Elenco dei principali interventi di sicurezza negli ambienti di lavoro	17
8.7 Quadro "G" – Considerazioni conclusive	18
9- Rilevamento presenza amianto	19
10- Verifiche impianti	19
Titolo III - PRIMA FASE – PROCESSO DI FORMAZIONE DEL FASCICOLO	20
11- Fasi e flussi	20
12- Istruttoria	20
13- Sopralluogo	20
14- Reporting	21
15- Formazione	21
16- Aggiornamento	21
17- Conservazione	22
Titolo V - SECONDA FASE - GESTIONE OPERATIVA	22
18- Piano delle Indagini	22
Titolo VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	23
19- Adempimenti degli enti proprietari	23



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

Premessa

La Legge regionale 13 marzo 2018, n. 8, recante “*Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*” nell’ambito delle *Misure a tutela della sicurezza degli immobili pubblici*, introdotte dal Capo I del Titolo VIII, ha previsto, con l’articolo 50, l’istituzione del Fascicolo degli immobili pubblici (di seguito “Fascicolo”).

Il Fascicolo assume la funzione di carta d’identità dell’immobile pubblico, inteso nelle sue accezioni di edificio o complesso di edifici dotati di autonomia funzionale, di proprietà dei soggetti di cui all’articolo 3 della legge regionale n. 8 del 2018, di nuova costruzione o esistenti alla data di entrata in vigore della medesima legge.

L’obiettivo primario sotteso all’istituzione del fascicolo è quello di pervenire a un idoneo quadro conoscitivo di ciascun immobile pubblico a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso assicurando, al contempo, agli Enti proprietari l’esatta conoscenza della consistenza statico-funzionale e dei dati relativi alla vita utile del bene. Il Fascicolo, a regime, consentirà, pertanto, all’Amministrazione di avere un quadro generale e preciso circa lo stato e la qualità degli immobili del proprio patrimonio immobiliare, per assicurare il corretto uso, la manutenzione puntuale e la gestione accurata dell’immobile.

Il Fascicolo concorrerà, inoltre, al miglioramento dei processi decisionali attraverso informazioni sempre disponibili e accurate e a garantire maggiore efficienza nella manutenzione e gestione del patrimonio pubblico, riducendo costi e tempi di intervento.

La predisposizione del Fascicolo è posta, dal Legislatore regionale, in capo all’Ente proprietario che vi provvede sulla base dell’esame documentale e della visione diretta dei luoghi nonché, qualora necessario, previa acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi desumibili da indagini, rilievi e sopralluoghi ed è presupposto per il rilascio di autorizzazioni o certificazioni di competenza comunale o di altri enti, relative all’intero immobile o a singole parti dello stesso.

Il Fascicolo fornisce le informazioni relative all’immobile di tipo anagrafico, identificativo, progettuale, strutturale, impiantistico, ambientale, evidenziando le modifiche intervenute rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche.

L’istituzione del Fascicolo, anche in linea con il Rapporto finale della Commissione europea (Study on the Development of a European Union Framework for Digital Building Logbooks – dicembre 2020), è, quindi, un necessario punto di partenza sia per la programmazione degli interventi manutentivi, a presidio della sicurezza, sia per l’implementazione di una banca dati - informativa e documentale - propedeutica all’avvio di un adeguato processo di monitoraggio e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico o a supporto dello stesso, in un’ottica di riqualificazione dell’esistente, anche ai fini della riduzione del consumo del suolo e di semplificazione dei percorsi decisionali durante il ciclo di vita del bene. Con la messa a regime



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

del Fascicolo si potrà, inoltre, prevenire il rischio idro-geologico, attraverso una conoscenza approfondita della stabilità dell'immobile e del contesto nel quale l'edificio è inserito.

Le presenti Linee Guida individuano il percorso operativo e metodologico per gli Enti proprietari, con la finalità di supportare le fasi di formazione, gestione e aggiornamento del fascicolo.

Titolo I - INQUADRAMENTO

1- Ambito di applicazione

1. Le stazioni appaltanti di cui al comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale n. 8/2018, in qualità di "Enti proprietari", sono tenute alla formazione e aggiornamento del Fascicolo dell'immobile pubblico come regolamentato dagli articoli 50, 51, 52, Capo I, Titolo VIII della legge regionale n. 8/2018.
2. Il Fascicolo deve essere istituito per tutti gli immobili preesistenti o di nuova costruzione ubicati nel territorio regionale e deve essere aggiornato con cadenza non superiore ai cinque anni nonché ogniquale volta si proceda ad interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e manutenzione straordinaria, come definiti nel dpr 6 giugno 2001, n. 380 e nella legge regionale 23 ottobre 1985 n. 23 nonché in tutti i casi in cui intervengano modifiche statiche di una certa rilevanza, ai sensi della vigente normativa o, comunque, modifiche significative dello stato di fatto o della destinazione d'uso dell'intero immobile o di parte di esso.

2- Fonti

1. La formazione del Fascicolo trova disciplina in un composito quadro normativo, costituito dalle disposizioni di legge – *ratione temporis* vigenti - sovranazionali, nazionali e regionali, dai regolamenti e decreti ministeriali di seguito riportati:

Fonti primarie:

- Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262, "Approvazione del testo del Codice civile".
- Legge 5 novembre 1971, n. 1086, "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica".
- Legge 27 febbraio 1985, n. 52, "Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliare".
- Legge 28 febbraio 1985, n. 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive".



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

- Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, “Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative”.
- Legge 7 agosto 1990, n. 241, “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”.
- Legge 9 gennaio 1991, n. 10, “Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”.
- Legge Regionale 30 agosto 1991, n. 32, “Norme per favorire l’abolizione delle barriere architettoniche”.
- Direttiva 93/42/CEE del Consiglio, del 14 giugno 1993, concernente i dispositivi medici
- D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto" (oggi abrogato dall'art. 136 del d.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dagli articoli da 24 a 26 e 67 dello stesso D.P.R.).
- Legge 23 dicembre 1994, n. 724, “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.
- Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici."
- Decreto Legislativo 24 febbraio 1997, n. 46, “Attuazione della direttiva 93/42/CEE concernente i dispositivi medici”.
- Decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, “Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE, relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori, nonché' per l'esercizio degli ascensori”.
- Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, “Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni”.
- Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”.
- Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- Decreto del Presidente della Repubblica, 22 ottobre 2001, n. 462, “Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi”.
- Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

- Legge regionale 25 novembre 2004, n. 8, “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale”.
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”.
- Regolamento (CE) n. 213/2008 della Commissione del 28 novembre 2007, recante modifica del regolamento (CE) n. 2195/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo al vocabolario comune per gli appalti pubblici (CPV) e delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE del Parlamento europeo e del Consiglio relative alle procedure per gli appalti pubblici, per quanto riguarda la revisione del CPV.
- Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, “Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- Decreto Legislativo 25 gennaio 2010, n. 37, "Attuazione della direttiva 2007/47/CE che modifica le direttive 90/385/CEE per il ravvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative ai dispositivi medici impiantabili attivi, 93/42/CE concernente i dispositivi medici e 98/8/CE relativa all'immissione sul mercato dei biocidi"
- Decreto del Presidente della Repubblica n. 207 del 5 ottobre 2010, “Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”;
- Decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”;
- Legge 7 agosto 2015 n.124, “Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche”.
- Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, “Codice dei contratti pubblici”.
- Decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126, “Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124”.
- Decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, “Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124”.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

- Legge regionale 13.3.2018, n. 8, “Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture”.
- Decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48, “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica”.
- Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”.

Fonti secondarie:

- Ministero dei Lavori Pubblici, Decreto ministeriale del 15 maggio 1985, “Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive” come modificato dal successivo Decreto ministeriale del 20 settembre 1985.
- D.M. LL. PP. 11-03-1988 (G.U. 1-6-1988, n. 127 suppl.) – “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”.
- Ministero dei Lavori Pubblici, Decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236, “Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche”.
- Ministro della Sanità - decreto ministeriale 6 settembre 1994, Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto.
- Ministro dell'Interno - Decreto ministeriale del 10 marzo 1998, “Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro”.
- Ordinanza del presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”.
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Decreto ministeriale 14 gennaio 2008, “Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”.
- Ministero dello sviluppo economico - Decreto ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37, Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Circolare 2 febbraio 2009, N.617 – “Istruzioni per l'applicazione delle “Norme Tecniche per le Costruzioni” di cui al D.M. 14 gennaio 2008”.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

- Ministero del Lavoro e Delle Politiche Sociali, decreto ministeriale 11 aprile 2011, Disciplina delle modalità di effettuazione delle verifiche periodiche di cui all'All. VII del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché i criteri per l'abilitazione dei soggetti di cui all'articolo 71, comma 13, del medesimo decreto legislativo.
 - Ministro dell'Interno - decreto ministeriale 20 dicembre 2012, Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi.
 - Ministero della Giustizia – Decreto ministeriale 17 giugno 2016 - Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016.
 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Decreto ministeriale 17 gennaio 2018, “Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni».
 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Circolare 21 gennaio 2019, n. 7, “Istruzioni per l'applicazione dell'«Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni"» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018”.
 - Ministero della Transizione ecologica 23 giugno 2022 n. 256, “Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi”.
2. In sede di formazione del Fascicolo, l'Ente proprietario deve, inoltre, fare riferimento alle norme UNI (rilevanti, in particolare, nella fase di attuazione) tra cui si riportano, non esaustivamente:
- UNI 10914-1:2001 – “Edilizia - Qualificazione e controllo del progetto edilizio di interventi di nuova costruzione e di interventi sul costruito – Terminologia”
 - UNI 10951:2001 “Sistemi informativi per la gestione della manutenzione dei patrimoni immobiliari – Linee guida”.
 - UNI 10998:2002 - “Archivi di gestione immobiliare – Criteri generali di costituzione e cura”.
 - UNI 365:2005 - Dispositivi di protezione individuale contro le cadute dall'alto - Requisiti generali per le istruzioni per l'uso, la manutenzione, l'ispezione periodica, la riparazione, la marcatura e l'imballaggio
 - UNI 10652:2009 – “Manutenzione – Valutazione e valorizzazione dello stato dei beni”.
 - UNI EN 15331:2011 – “Criteri di progettazione, gestione e controllo dei servizi di manutenzione degli immobili”.
 - UNI 10147:2013 – “Manutenzione – Termini aggiuntivi alla UNI EN 13306 e definizioni”;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

- UNI 9994-1:2013 - Apparecchiature per estinzione incendi - Estintori di incendio - Parte 1: Controllo iniziale e manutenzione.
- UNI 11473-1:2013 - Porte e finestre apribili resistenti al fuoco e/o per il controllo della dispersione di fumo - Parte 1: Requisiti per l'erogazione del servizio di posa in opera e manutenzione.
- UNI 10779:2014 - Impianti di estinzione incendi - Reti di idranti - Progettazione, installazione ed esercizio.
- UNI 11073:2017 – definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- UNI EN 17007:2018 – “Processo di manutenzione e indicatori associati”.
- UNI 13306:2018 – “Manutenzione – Terminologia di manutenzione”.
- UNI EN 17007:2018 - "Processo di manutenzione e indicatori associati".
- UNI 15341:2019 – “Manutenzione – Indicatori di prestazione della manutenzione.
- UNI EN ISO 7396:2019 - Impianti di distribuzione dei gas medicali.
- UNI 11224:2019 - Controllo iniziale e manutenzione dei sistemi di rivelazione incendi
- UNI EN 12845:2020 - Installazioni fisse antincendio - Sistemi automatici a sprinkler - Progettazione, installazione e manutenzione.
- UNI 81-50:2020 - Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione di ascensori - Verifiche e prove - Parte 50: Regole di progettazione, calcoli, verifiche e prove dei componenti degli ascensori.

3- Definizioni

“Ciclo di vita”	Secondo le norme UNI l’insieme degli stadi di realizzazione, gestione e dismissione di un sistema edilizio. [UNI 10998:2002].
“Costo del ciclo di vita”	Costo reale di un bene immobile comprensivo di tutti i costi diretti e indiretti che intervengono durante il suo intero ciclo di vita. Le diverse componenti del costo del ciclo di vita possono essere sommariamente ripartite in tre macro-categorie: costi iniziali (studio di fattibilità, progettazione, acquisizione area, costruzione, ecc.); costi di utilizzazione (gestione in esercizio, manutenzione, ecc.); costi finali (rinnovo, riqualificazione, dismissione, ecc.).
“Edificio”	Qualsiasi manufatto, volumetricamente concluso, destinato allo svolgimento di funzioni.
“Ente detentore”	Ente titolare dei dati, delle informazioni e della documentazione tecnico-amministrativa, propedeutica alla formazione del fascicolo informatico dell’immobile pubblico.
“Ente proprietario”	Ciascuno dei soggetti di cui all’art. 3 della legge regionale n. 8 del 2018, di seguito anche “Ente”.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

“Fascicolo”	Fascicolo dell’immobile pubblico, consistente in un sistema informatico di archiviazione documentale che classifica, raccoglie e organizza le informazioni identificative, progettuali, strutturali, impiantistiche relative all’edificio a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso e su cui devono essere registrate le eventuali variazioni rispetto alla configurazione originaria.
“Immobile pubblico”	Edificio, dotato di autonomia statico-funzionale, indipendentemente dalle dimensioni, dalla tecnologia e dal sistema costruttivo di fabbrica, anche se facente parte di un più ampio complesso immobiliare, di proprietà dei soggetti di cui all’articolo 3 della legge regionale n. 8 del 2018.
“Pertinenze”	Parti e/o le unità destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento dell’immobile pubblico, quali, in via esemplificativa, magazzini, locali di deposito, cantine, soffitte, solai, rimesse, posti auto, autorimesse, tettoie chiuse o aperte, locali termici, altro.
“Piattaforma”	Portale del Fascicolo informatico degli immobili pubblici, come definito dall’articolo 5 delle presenti Linee Guida.
“Progetto come costruito” (as built)	Ai sensi dell’art. 30, comma 3 della legge regionale n. 8 del 2018, si tratta degli elaborati finali del progetto dell’opera “come costruito” (as built), completi di certificazioni, manuale d’uso e di manutenzione e documentazione fotografica che, prima del collaudo, l’appaltatore consegna alla stazione appaltante, per finalità di coordinamento e razionalizzazione delle fasi consecutive e interconnesse del ciclo di vita dell’opera o del lavoro pubblico.
“Tecnico incaricato”	Tecnico/i dell'ente proprietario, abilitato/i ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia, incaricato/i della formazione del fascicolo e/o del suo aggiornamento o l’operatore economico qualificato, affidatario dell’incarico di formazione del fascicolo e/o del suo aggiornamento.

4- Funzioni e compiti dell’Ente proprietario

1. Il Fascicolo è formato e aggiornato a cura del rappresentante legale dell’Ente proprietario, relativamente a ciascun immobile pubblico, con le relative pertinenze, in tutti i casi richiamati al comma 2 dell’articolo 1.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

2. Alla formazione e aggiornamento del Fascicolo provvede, ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 50 della legge regionale n. 8 del 2018, il Tecnico incaricato dall'Ente proprietario, sulla base della documentazione tecnico-amministrativa nella disponibilità dello stesso Ente nonché dei dati, informazioni e documenti acquisiti dagli Enti detentori, anche tramite meccanismi di interoperabilità e cooperazione applicativa e, qualora necessario, previa acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi desumibili da indagini, rilievi e sopralluoghi.
3. In caso di vendita dell'immobile, il nuovo proprietario, ove rientrando nell'ambito di applicazione della legge regionale n. 8 del 2018, subentrerà nella titolarità del Fascicolo.

5- Piattaforma informatica del Fascicolo degli immobili pubblici

1. La piattaforma del Fascicolo è un archivio informatico degli immobili pubblici, e relative pertinenze, basato sulla interoperabilità dei sistemi informativi detenuti dall'Ente proprietario e dagli Enti detentori, secondo le specifiche contenutistiche del Titolo II.
2. Tramite un unico punto d'accesso, la Piattaforma, a regime, renderà disponibili a una utenza specifica, dati, informazioni e documenti tecnico-amministrativi sull'immobile pubblico, anche con l'utilizzo di sistemi di geolocalizzazione delle unità immobiliari censite.
3. L'Assessorato competente in materia di Lavori Pubblici promuove, mediante appositi Protocolli, la realizzazione di forme di interconnessione e interoperabilità tra il sistema informativo della Piattaforma e i sistemi degli Enti detentori in un'ottica di semplificazione delle funzioni e dei compiti di cui agli articoli 50, 51 e 52 della legge regionale n. 8 del 2018.

Titolo II - FASCICOLO INFORMATICO DELL'IMMOBILE PUBBLICO

6- Il sistema del Fascicolo informatico

1. Il Fascicolo Informatico è uno strumento che raccoglie, classifica e organizza i dati, le informazioni e la documentazione identificativa dell'immobile pubblico, nel rispetto dei canoni della chiarezza, completezza, integrità, facilità di fruizione e appropriatezza, secondo gli schemi tipo di seguito riportati:
 - *Fascicolo dell'immobile Pubblico.*
 - *Rilevamento presenza amianto.*
 - *Verifiche impianti.*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

7- Contenuti generali del Fascicolo

1. Il Fascicolo costituisce un insieme organizzato di informazioni, dati e documentazione necessaria a descrivere la consistenza e le caratteristiche tecniche dei beni immobili, sulla base di un metodo di classificazione e codifica degli stessi e delle loro componenti.
2. In particolare, il Fascicolo consente di registrare le informazioni sui beni relativamente all'identificazione, alla geolocalizzazione, alla destinazione d'uso, alle dimensioni, alle condizioni giuridiche e amministrative e alle caratteristiche tecnologico-costruttive, funzionali e prestazionali.
3. Le informazioni che consentono la corretta mappatura degli immobili sono di tipo anagrafico, identificativo, urbanistico, edilizio, catastale, progettuale, strutturale, impiantistico, ambientale, geologico e sismico e garantiscono un idoneo quadro conoscitivo dell'immobile a partire, ove possibile, dalle fasi di costruzione dello stesso.
4. Nel Fascicolo devono essere registrate le modifiche apportate all'immobile e alle relative pertinenze, rispetto alla configurazione originaria, anche al fine di valutare l'insussistenza di situazioni di pregiudizio alla stabilità e all'idoneità statico-funzionale e impiantistica dell'immobile.

8- Struttura dello schema-tipo del Fascicolo

1. Il Fascicolo è articolato nei seguenti sette "QUADRI" tematici, suddivisi in "sezioni" e paragrafi, secondo le specifiche che seguono:
 - Quadro "A" – Anagrafica, suddiviso in:
 1. Ubicazione immobile - Georeferenziazione
 2. Ente proprietario
 3. Tecnico incaricato
 4. Data creazione fascicolo o aggiornamento
 - Quadro "B" – Identificazione dell'immobile pubblico, suddiviso in:
 5. Classificazione storico-tipologica
 6. Dati catastali
 7. Titoli abilitativi e documentazione progettuale e tecnica
 8. Dati tecnici e vincoli
 9. Dati generali, pertinenze, polizze e stato occupazionale
 10. Interventi successivi sull'impianto originario dell'immobile
 - Quadro "C" – Constatazione dello stato dei luoghi, suddiviso in:
 11. Stratigrafia, morfologia del sito e strutture di fondazione
 12. Descrizione stato dei luoghi e manufatti contermini



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

13. Presenza di elementi idrografici
14. Grado di conservazione, salubrità e consistenza prospetti, finiture e infissi
15. Tipologia e consistenza delle strutture portanti
16. Specifiche tecniche relative ai componenti edilizi
17. Indagine sullo stato di conservazione delle strutture
- Quadro “D” – Requisiti particolari dell’immobile, suddiviso in:
 18. Barriere architettoniche
 19. Contenimento dei consumi energetici
 20. Isolamento acustico
 21. Condizioni di insalubrità particolari
 22. Presenza di amianto
- Quadro “E” – Configurazione e stato degli impianti, suddiviso in:
 - SEZIONE I - Impianti standard
 23. Elettrico
 24. Energie rinnovabili
 25. Idrico-sanitario e raccolta acque meteoriche
 26. Riscaldamento / climatizzazione
 27. Rete gas
 28. Telefonia - dati - antintrusione – videosorveglianza – controllo accessi
 29. Ascensori
 30. Altri impianti standard
 - SEZIONE II - Impianti speciali
 31. Montacarichi
 32. Depurazione / trattamento acque reflue
 33. Antincendio
 34. Protezione contro le scariche atmosferiche e le sovratensioni
 35. Impianti di distribuzione gas medicali compressi e per vuoto
 36. Altri impianti speciali
- Quadro “F” – Elenco dei principali interventi di sicurezza negli ambienti di lavoro, suddiviso in:
 37. Documento di Valutazione dei rischi
 38. Piano di emergenza
- Quadro “G” – Considerazioni conclusive, suddiviso in:
 39. Relazione di sintesi
 40. Riepilogo quadri compilati
 41. Documenti allegati



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

- 42. Dichiarazione del tecnico incaricato
 - 43. Dichiarazione di conformità
 - 44. Piano delle indagini supplementari
2. In sede di compilazione del Fascicolo, ove la struttura dei “QUADRI”, delle “SEZIONI” e dei paragrafi, non soddisfi le specifiche ricorrenti o non consenta di inserire particolari situazioni o casistiche, il Tecnico incaricato dovrà inserire le necessarie precisazioni e/o osservazioni nei “campi” dedicati, rinviando, se del caso, alla relazione di sintesi di cui al quadro G, par. 39, nella quale il singolo aspetto di indagine potrà essere esposto in modo dettagliato e completo.

8.1 Quadro “A” – Anagrafica

1. Il *Quadro “A” – Anagrafica*, è relativo all’identificazione anagrafica, al valore, alla georeferenziazione dell’immobile pubblico e alla sua destinazione d’uso nonché all’anagrafica dell’Ente proprietario e del Tecnico incaricato.
2. L’immobile, con le sue pertinenze, costituisce l’oggetto della rilevazione, quale organismo strutturalmente autonomo e completo. Qualora l’immobile costituisca oggetto di un complesso immobiliare, il fascicolo dovrà essere redatto e implementato con riferimento ad ogni singola unità costituente il suddetto complesso immobiliare.
3. Il tecnico incaricato avrà cura di indicare la data di creazione del fascicolo o del suo eventuale aggiornamento, segnalando, per ogni più immediata verifica, i singoli quadri che, di volta in volta, sono stati oggetto di revisione o implementazione.

8.2 Quadro “B” – Identificazione dell’immobile pubblico

1. Il *Quadro “B” – Identificazione dell’immobile pubblico*, è relativo all’identificazione morfologica, storico-tipologica, catastale, urbanistica, edilizia, con l’indicazione dell’anno di costruzione, del titolo di provenienza, delle caratteristiche generali dell’immobile, anche con riferimento all’esistenza di polizze assicurative e alla descrizione dello stato occupazionale, dei titoli abilitativi (originario, di variante, in sanatoria, abitabilità o agibilità, altri titoli significativi), della documentazione progettuale e dei dati tecnici (urbanistici, vincoli, servitù).
2. I dati censuari, identificativi delle unità immobiliari, assumono particolare rilevanza, dovendosi evidenziare sia la rendita, sia le variazioni riscontrate e le loro conformità o non conformità, anche nella prospettiva della pianificazione delle iniziative di gestione del patrimonio immobiliare.
3. Il tecnico incaricato avrà cura di verificare la presenza del certificato di abitabilità o agibilità, riferendo gli esiti della verifica all’Ente proprietario chiamato a valutare l’adozione dei



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

necessari provvedimenti anche ai fini, se del caso, della redazione della segnalazione certificata di agibilità secondo quanto previsto dall'articolo 24 del dpr 380/2001.

4. Qualora dall'esame dei titoli abilitativi emergesse una violazione o inosservanza della normativa urbanistico-edilizia, il tecnico avrà cura di indicare e descrivere l'abuso riscontrato nonché riportare, anche nella relazione di sintesi di cui al Quadro G, par. 39, le attività occorrenti ai fini della messa in pristino dei luoghi.
 5. All'interno del quadro B, il tecnico dovrà procedere, inoltre, all'identificazione della documentazione progettuale e grafica disponibile, progetto originario, di variante, in sanatoria e as built. Sarà necessario compilare i paragrafi indicati per ogni progetto e dovranno essere allegate le planimetrie, i prospetti e le sezioni aggiornati e corrispondenti allo stato dei luoghi.
 6. Qualora la relazione geologica non sia disponibile, il tecnico incaricato riferirà detta mancanza in sede di relazione conclusiva, al fine di consentire all'Ente proprietario di procedere ad ogni più opportuna valutazione per procedere all'acquisizione della stessa, avvalendosi di un geologo (si rinvia al par. 16 del Titolo III). Fatte salve situazioni a maggior rischio, che richiedano indagini invasive e/o distruttive, da pianificare in seconda fase, la relazione – nella prima fase di formazione del Fascicolo – potrà essere predisposta, a seguito di sopralluogo, sulla base di rigorose indagini bibliografiche specifiche, finalizzate ad accertare:
 - la stratigrafia del sito;
 - la potenza e la natura di eventuali riporti;
 - l'esistenza di indizi di instabilità;
 - la presenza eventuale di cavità sotterranee, naturali o artificiali;
 - l'esistenza di falde idriche con livelli piezometrici variabili e conseguente interazione con le strutture.
- In esito dell'indagine geologica, tenuto conto della situazione e degli eventuali indici di instabilità, il Tecnico incaricato potrà esprimersi in merito all'esigenza di avviare un piano di indagini strumentali, rientranti nella Fase 2 del processo.
7. Al fine di consentire all'ente proprietario di conoscere e valutare la propensione dell'immobile di subire un danno, a fronte di un evento sismico di una data intensità, è richiesta la compilazione del par. 7.10 dove dovrà dichiararsi se la struttura è conforme alle norme sismiche vigenti all'epoca della costruzione, qualora esistenti, e quale documentazione risulti disponibile al fine di procedere ad un'adeguata valutazione sul rischio sismico di quel determinato immobile.
 8. Particolare rilevanza assumono, anche in ragione delle finalità sottese all'istituzione del fascicolo, il Piano di manutenzione, documento posto a corredo del progetto esecutivo, che prevede, pianifica e programma l'attività di manutenzione dell'opera per l'intero ciclo di vita e il Fascicolo dell'opera, preordinato all'individuazione dei rischi e definizione delle correlate misure di contrasto.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

9. Il par. 8 relativo ai vincoli deve favorire la costituzione di una banca dati regionale, collegata ai piani di settore, nella prospettiva della redazione di mappe funzionali alla programmazione di strategie di intervento e di pianificazione territoriale.
10. Nel par. 9 sarà necessario indicare le caratteristiche generali dell'immobile oggetto di rilevazione, anche sulla base di quanto indicato nella documentazione progettuale, e anche con riguardo alle pertinenze dell'immobile nonché le polizze assicurative esistenti, lo stato occupazionale e la situazione condominiale.
11. Il par. 10, concernente gli interventi successivi sull'impianto originario dell'immobile, fornisce elementi di conoscenza sotto il profilo statico e funzionale, con particolare attenzione alle modifiche che hanno influito sulla sicurezza generale dell'immobile.

8.3 Quadro "C" – Constatazione dello stato dei luoghi

1. All'interno del quadro "C" - *Constatazione dello stato dei luoghi* si riportano i dati acquisiti in merito a tutti quegli aspetti che contribuiscono alla sicurezza strutturale dell'edificio anche con riferimento alla interazione tra le strutture portanti ed il suolo e sottosuolo dalle stesse interessato. In particolare, è richiesta la descrizione della morfologia del sito e delle strutture di fondazione, dello stato dei luoghi e dei manufatti contermini, l'analisi del grado di conservazione, salubrità e consistenza dei prospetti, delle finiture principali e degli infissi, della giacitura del terreno, della presenza di elementi idrografici, della tipologia e consistenza delle strutture portanti.
2. La descrizione dello stato dei luoghi e dei manufatti contermini con particolare riferimento alla situazione generale ed alle condizioni manutentive degli immobili, è decisiva per individuare eventuali situazioni di rischio, anche con il ricorso a documentazione fotografica, con l'obiettivo di salvaguardare la sicurezza dell'edificio.
3. Nell'ottica del conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della pubblica amministrazione, è richiesta la compilazione del par. 16 correlato alle specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM).
4. Assume particolare rilevanza il par. 17, relativo all'indagine sullo stato di conservazione delle strutture, per accertare, attraverso sopralluoghi, se siano presenti dissesti o lesioni sulle strutture verticali e orizzontali, se del caso con eventuale rilievo grafico del quadro fessurativo o se siano state apportate modifiche sostanziali rispetto all'impianto statico originario. Il tecnico incaricato pertanto, dovrà esprimere un giudizio di "prima fase" che confluirà nella relazione di sintesi, da riportare nel quadro G che chiude il fascicolo.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

8.4 Quadro “D” - Requisiti particolari dell’immobile

1. Il Quadro “D” - *Requisiti particolari dell’immobile*, è relativo alle informazioni correlate a tematiche di particolare rilevanza sotto il profilo dell’accessibilità, dell’efficientamento energetico e della sicurezza dell’immobile: barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici e certificazione energetica, isolamento acustico, condizioni di insalubrità particolari e presenza di strutture di amianto.
2. Sarà, in particolare, necessario indicare se per l’immobile oggetto della rilevazione sia garantito, o sia possibile garantire con interventi non invasivi e con costi contenuti, un livello di accessibilità, tale da consentire la fruizione dell’edificio sia al pubblico sia al personale in servizio, secondo il combinato disposto degli artt. 13 del dpr 503/1996 e 3 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 nonché della legge regionale n. 32 del 1991 e s.m.i..
3. Assumono, inoltre, particolare rilevanza le informazioni inerenti all’isolamento acustico dell’edificio e la corrispondenza del progetto tecnico delle opere alle prescrizioni normative sul risparmio e l’uso razionale delle fonti rinnovabili di energia, con conseguente indicazione dell’esistenza della certificazione energetica e della classe di riferimento.
4. Dovrà, infine, essere rappresentata l’esistenza di condizioni particolari di insalubrità nonché la presenza di strutture in amianto; in tale ultimo caso, sarà necessaria l’implementazione della relativa sezione della piattaforma.

8.5 Quadro “E” – Configurazione e stato degli impianti

1. Il Quadro “E” – *Configurazione e stato degli impianti*, è suddiviso in due sezioni: la sezione I, relativa agli impianti standard e la sezione II, relativa agli impianti speciali, con la specifica, per ciascuna tipologia di impianto, degli schemi grafici rilevanti per la sicurezza dell’immobile, desunti dal progetto (ove presente) e dalle dichiarazioni di conformità. Devono essere evidenziate le criticità rilevate in sede di indagine, la descrizione analitica degli impianti esistenti, incluso lo stato di fatto e lo stato di manutenzione.
2. Dovranno essere decritti in particolare gli interventi necessari all’adeguamento degli impianti alle più recenti prescrizioni normative, al fine di garantire la sicurezza, la salubrità e la salute degli ambienti di lavoro, utili per l’aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi. Per gli impianti presenti sarà necessario implementare la relativa sezione della piattaforma.

8.6 Quadro “F” – Elenco dei principali interventi di sicurezza negli ambienti di lavoro

1. Il Quadro “F” – *Elenco dei principali interventi di sicurezza negli ambienti di lavoro*, dovrà essere implementato laddove l’immobile oggetto della rilevazione costituisca in tutto o in



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

parte un “luogo di lavoro”, ovvero, secondo quanto previsto dall’art. 62 comma 1 e seguenti del d.lgs. 81/2008, quel luogo destinato a ospitare posti di lavoro, ubicati all’interno dell’azienda o dell’unità produttiva, nonché ogni altro luogo di pertinenza dell’azienda o dell’unità produttiva accessibile al lavoratore nell’ambito della propria attività lavorativa.

2. Dovrà, in particolare, darsi conto dell’avvenuta adozione, ai sensi degli articoli 17 e 29 del d.lgs. 81 del 2008, del documento di valutazione dei rischi che rappresenta uno strumento organizzativo che consente di comprendere, pianificare e razionalizzare i vari aspetti che concorrono alla sostanziale riduzione e/o al controllo dei fattori di rischio presenti negli ambienti di lavoro, nel rispetto della legislazione nazionale e delle norme di buona tecnica emanate da organismi accreditati.
3. Qualora l’immobile sia sede di attività lavorativa che occupi almeno dieci dipendenti e, ogniqualvolta, si tratti di attività soggette al controllo dei vigili del fuoco, dovrà darsi conto dell’avvenuta adozione del piano di emergenza e di evacuazione secondo quanto previsto dagli articoli 43 e seguenti del d.lgs. 81/2008 e dal dm 10 marzo 1998, contenente una un’analisi specifica di tutte le potenziali fonti di rischio presenti nei luoghi di lavoro, alle quali, il datore di lavoro è obbligato a fornire un’adeguata misura di contrasto, al fine di eliminarle o, quantomeno, limitarne la portata lesiva.

8.7 Quadro “G” – Considerazioni conclusive

1. Il Quadro “G” – *Considerazioni conclusive*, contiene la relazione di sintesi da redigere a cura del tecnico incaricato.
2. Assumono particolare rilevanza le indagini svolte – statiche, impiantistiche, geologiche, geotecniche, o altro – ove ritenute necessarie, in caso di carenze progettuali riscontrate o di problematiche afferenti ai profili statici, alla funzionalità o alla sicurezza dell’immobile, a completamento del quadro conoscitivo.
3. Nella relazione di sintesi, il tecnico dovrà dar conto, in via esemplificativa, delle attività e accertamenti svolti, della documentazione esaminata e di quella mancante, indicando, in tale ipotesi, se l’acquisizione della stessa sia o meno necessaria per il completamento delle indagini conoscitive, i principali elementi di criticità riscontrati dall’esame documentale e visivo, con particolare riguardo agli aspetti statici, indicando urgenza e termini per l’effettuazione delle indagini aggiuntive e/o specialistiche.
4. Il tecnico dovrà, inoltre, rendere una dichiarazione in ordine alla conformità delle attività svolte alla metodologia operativa definita nelle presenti Linee Guida e nelle note esplicative richiamate nello schema del Fascicolo.
5. In esito alle attività svolte per la formazione o l’aggiornamento del Fascicolo, il Tecnico, ove ne ricorrano i presupposti, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 51 della legge regionale



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

8/2018, previa eventuale indicazione sulla non conformità dell'immobile alla sua configurazione originaria qualora abbia subito modifiche sostanziali sotto il profilo strutturale, funzionale e impiantistico, rende la dichiarazione sull'insussistenza di situazioni di pregiudizio alla stabilità e all'idoneità statico-funzionale e impiantistica dell'immobile.

6. Qualora all'esito dell'attività svolta non sia possibile rendere la suddetta dichiarazione, ma emerga la necessità di eseguire indagini di maggior dettaglio, anche con l'ausilio di specifica strumentazione o di dare corso all'esecuzione di interventi per la messa in sicurezza di una qualsiasi parte dell'immobile, in relazione alla sicurezza statica o impiantistica, il tecnico incaricato prescrive un "Piano delle Indagini supplementari", propedeutico alla definizione degli interventi necessari per rimuovere le criticità indicate, previa acquisizione, se del caso, della documentazione, delle relazioni specialistiche e/o delle certificazioni carenti e/o inidonee. Solo all'esito delle indagini e/o di detti interventi, potrà essere resa, ove ne ricorrano i presupposti, la dichiarazione prevista dall'art. 51 della legge regionale n. 8 del 2018.
7. Le argomentazioni di carattere tecnico sottese alla dichiarazione di cui al par. 43 ovvero a sostegno delle prescrizioni indicate al par. 44, dovranno essere puntualmente esplicate nella relazione di sintesi di cui al par. 39, con relativo onere di allegazione a sistema.

9- Rilevamento presenza amianto

1. Qualora nella compilazione del Quadro D, par. 22, il tecnico incaricato rilevi la sussistenza di manufatti contenenti cemento amianto, è richiesta l'implementazione della sezione corrispondente.
2. Sarà, in particolare, necessario procedere alla previa individuazione della localizzazione dell'immobile, anche tenuto conto della vicinanza a ricettori sensibili, per poi evidenziare le strutture contenenti cemento amianto, la loro estensione, lo stato di conservazione e i caratteri e l'estensione dei danneggiamenti eventualmente rilevati.
3. Dovrà, infine, essere indicato se l'Ente proprietario ha provveduto alla nomina del Responsabile per la gestione del problema amianto.

10- Verifiche impianti

1. Il tecnico incaricato dovrà predisporre il flusso dei dati e le procedure per l'accertamento dell'esistenza dei requisiti tecnici di sicurezza degli impianti presenti.
2. Dovranno essere riportati i dati relativi alle ultime verifiche periodiche effettuate per il mantenimento in efficienza degli impianti per assicurare un adeguato livello di sicurezza di persone e cose.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI**

Titolo III - PRIMA FASE – PROCESSO DI FORMAZIONE DEL FASCICOLO

11- Fasi e flussi

1. Il Tecnico incaricato gestisce il processo di formazione del Fascicolo, attraverso fasi sequenziali, funzionalmente integrate, secondo il seguente flusso:
 - a) istruttoria, per la definizione del quadro generale di contesto, informativo e documentale;
 - b) sopralluogo, mediante visite in loco;
 - c) reporting, consistente nella predisposizione della relazione tecnica per l'Ente proprietario, da allegare al fascicolo.
 - d) formazione del Fascicolo, con l'imputazione dei dati a sistema.

12- Istruttoria

1. La fase istruttoria è preordinata alla preliminare analisi del contesto di inserimento dell'immobile o degli immobili oggetto dell'incarico e alla definizione degli obiettivi conoscitivi e di acquisizione documentale per una compiuta identificazione dell'immobile pubblico, con analisi mirate nei seguenti ambiti:
 - 1.1 contesto di inserimento dell'immobile, per i profili morfologico, territoriale, edilizio e urbanistico.
 - 1.2 documentale, per l'individuazione e classificazione dei documenti tecnico-amministrativi, degli elaborati e delle informazioni – disponibili e da acquisire - necessarie per determinare le componenti immobiliari del bene.
2. Le attività istruttorie sono generalmente condotte mediante interfaccia con l'Ente proprietario e con gli Enti detentori delle informazioni e dei documenti, attraverso l'accesso telematico agli archivi documentali degli stessi, e, ove ritenute necessarie tramite indagini conoscitive, visione diretta dei luoghi, verifiche, accertamenti e altre attività specialistiche.

13- Sopralluogo

1. La fase di sopralluogo è caratterizzata dall'insieme delle attività finalizzate a raccogliere informazioni preliminari sullo stato di conservazione dell'immobile e delle sue componenti strutturali, funzionali e tecnologiche, in base a osservazioni di carattere visivo, mediante visite in loco, se del caso con rilievi e accertamenti di carattere ricognitivo e tecnico.
2. In esito al sopralluogo, il tecnico definisce una mappatura dei rischi individuati, relativi sia all'immobile, sia al contesto, includendovi ogni elemento che possa creare dissesti all'immobile. La mappatura dei rischi include l'indicazione dei rimedi potenzialmente idonei a contrastarli e costituisce attività propedeutica alla fase di reporting.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

14- Reporting

1. Nella fase di reporting, il tecnico predispone una relazione recante gli esiti delle attività svolte, la descrizione della consistenza, caratteristiche, accessibilità e pertinenze dell'immobile, il cronoprogramma delle ulteriori attività da compiere e delle eventuali indagini da effettuare, ritenute utili per aumentare il livello di certezza su situazioni valutate critiche o semi-critiche, come, a titolo esemplificativo:
 - 1.1 gli interventi di cambio di destinazione d'uso dell'edificio o di sue parti, specie se tale modifica abbia comportato un aumento dei carichi di esercizio o di usi impropri dell'immobile;
 - 1.2 l'eventuale sovraccarico sulle strutture;
 - 1.3 gli elementi di contesto che potrebbero interferire con la stabilità delle strutture (servitù, edifici contermini ammalorati, ecc.);
 - 1.4 gli elementi di contesto che potrebbero aumentare il rischio legato al funzionamento degli impianti (materiali altamente infiammabili, carenza di mezzi di estinzione, ecc.)
 - 1.5 le condizioni di sicurezza dell'immobile, correlate ai possibili difetti di impostazione e di realizzazione, alle conoscenze tecniche all'epoca della realizzazione dell'immobile, alla presenza nel tempo di azioni eccezionali i cui effetti non si siano completamente manifestati e al possibile degrado e/o modificazioni significative delle strutture rispetto alla situazione originaria;
 - 1.6 il rilievo di dissesti, in atto o stabilizzati, ponendo particolare attenzione all'individuazione dei quadri fessurativi e dei meccanismi di danno;
 - 1.7 ogni altro elemento, correlato a potenziali criticità insite nell'organismo resistente della costruzione, tenendo anche presenti la qualità e lo stato di conservazione dei materiali e degli elementi costitutivi.
2. Il Tecnico incaricato verifica la coerenza, adeguatezza, completezza, utilizzabilità e attualità della documentazione tecnica, amministrativa e progettuale acquisita, rispetto agli obiettivi conoscitivi prestabiliti, dandone atto nella Relazione di sintesi.

15- Formazione

1. All'esito dell'esame documentale e della complessiva attività svolta, il Tecnico procede alla formazione del fascicolo e verifica se sussistano i presupposti per rendere la dichiarazione di conformità dell'immobile alla configurazione originaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della legge regionale n. 8 del 2018.

16- Aggiornamento

1. Il Fascicolo è aggiornato periodicamente, con cadenza non superiore a cinque anni, ai sensi dell'art. 50, comma 1 della legge regionale n. 18 del 2018.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

2. Il Fascicolo deve essere aggiornato anche in occasione di ogni intervento di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e manutenzione straordinaria, come definiti nel dpr 6 giugno 2001, n. 380 e nella legge regionale 23 ottobre 1985 n. 23 nonché in tutti i casi in cui intervengano modifiche statiche di una certa rilevanza, ai sensi della vigente normativa o, comunque, modifiche significative dello stato di fatto o della destinazione d'uso dell'intero immobile o di parte di esso.

17- Conservazione

1. La piattaforma informatica consentirà l'archiviazione dei documenti e la loro accessibilità, garantendo le caratteristiche di immutabilità, autenticità, integrità, affidabilità, leggibilità e reperibilità del dato, in linea con quanto previsto dall'art. 44 del Codice dell'Amministrazione digitale (d.lgs. n. 82/2005 e s.m.i.).

Titolo V - SECONDA FASE - GESTIONE OPERATIVA

18- Piano delle Indagini

1. Il "Piano delle Indagini supplementari" è prescritto dal Tecnico incaricato, ove lo stesso accerti che non ricorrano i presupposti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51 della legge regionale 8/2018, per rendere la dichiarazione sull'insussistenza di situazioni di pregiudizio alla stabilità e all'idoneità statico-funzionale e impiantistica dell'immobili. Tale Piano è propedeutico alla definizione degli interventi necessari per rimuovere le criticità rilevate, previa acquisizione, se del caso, della documentazione, delle relazioni specialistiche e/o delle certificazioni carenti e/o inidonee.
2. Il Piano delle Indagini è volto a determinare lo stato di degrado dei materiali, delle strutture, degli impianti e degli altri elementi dell'immobile, nel caso in cui, in sede di sopralluogo e di verifica documentale, accerti la sussistenza di una o più delle seguenti problematiche:
 - *indizi di instabilità legati al sottosuolo;*
 - *lesioni, fessurazioni, dissesti;*
 - *elementi di criticità igienica, funzionale ed impiantistica;*
 - *rilevanti variazioni di destinazione d'uso;*
 - *importanti modificazioni strutturali;*
 - *altri aspetti di rilievo.*
3. Il Piano è, comunque, necessario ogniqualvolta le relazioni specialistiche afferenti alle indagini di carattere particolare - statiche, impiantistiche, geologiche, geotecniche, o altro - non siano rinvenibili nella documentazione tecnica acquisita, se detta mancanza non consenta di rendere la dichiarazione di cui all'articolo 51 della legge regionale n. 8 del 2018.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

4. Il tecnico individua le indagini da eseguire per ciascun corpo di fabbrica, prevedendo, in via esemplificativa:
- a) la descrizione analitica delle indagini e prove richieste, nel rispetto delle relative norme tecniche, inclusiva dei ripristini, di tutti i costi diretti e indiretti, delle spese generali e degli utili nonché di quant'altro occorra per la corretta esecuzione dei lavori;
 - b) l'individuazione degli interventi occorrenti;
 - c) l'esecuzione dei sopralluoghi finalizzati alla rilevazione dello stato di fatto dei luoghi;
 - d) l'approntamento e l'installazione dell'attrezzatura per l'esecuzione delle indagini;
 - e) la produzione digitale dei certificati di prova e della documentazione fotografica e grafica di ciascuna indagine effettuata, con relativi allegati.

Titolo VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

19- Adempimenti degli enti proprietari

1. Entro 36 mesi dalla messa a disposizione dell'applicativo software di cui all'articolo 5, gli enti proprietari provvedono agli adempimenti previsti dal Titolo VIII della Legge regionale n. 8 del 2018.