



Roma, 10 luglio 2017

FASCICOLO DEL FABBRICATO E CERTIFICATO DI STABILITA'

L'UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) ha appreso che il Ministro Delrio nell'intervista rilasciata a Repubblica.it il 9 luglio 2017 ha affermato che *“Da vent'anni si cerca di introdurre nel nostro ordinamento il cosiddetto libretto del fabbricato, un documento che certifichi lo stato di cose reale delle nostre case ... ma i proprietari immobiliari si sono sempre messi di traverso, bloccando ogni tentativo di riforma con una determinazione radicale. Adducono innanzitutto ragioni economiche, ovvero il costo delle verifiche che graverebbe sulle famiglie, puntando il dito anche sull'aumento degli obblighi burocratici ... Una ragione che però da qualche tempo è venuta meno posto che il sisma bonus ora consente di fare le analisi delle condizioni statiche degli immobili con la possibilità di detrarre fiscalmente fino all'85 per cento della spesa sostenuta; e che la cosa riguarda tanto i condomini, senza distinzione fra prima e seconda casa, quanto gli immobili che hanno destinazione produttiva. E si legge ancora nella dichiarazione Non avendo potuto imporre per legge il libretto del fabbricato, abbiamo cercato di rendere appetibile con gli incentivi l'esame e l'adeguamento statico degli immobili. Ma è chiaro che a questo punto si rende necessario un salto di qualità culturale dei proprietari ... L'idea, spiega Delrio, è quella di inserire nei contratti d'affitto e di compravendita la clausola della certificazione statica obbligatoria, al pari della certificazione energetica. Il piano dovrebbe prendere corpo nella legge di stabilità che entrerà in vigore all'inizio del 2018. Ha evidentemente dimenticato il Ministro, o non lo ha mai saputo, che l'UPPI per prima, tra le associazioni della proprietà maggiormente rappresentative a livello nazionale, già nel convegno tenutosi a Pavia nel mese di Giugno 1994 ha presentato su iniziativa dell'allora Segretario Generale Arch. Carlo Scalcione la proposta di dotare tutti gli edifici italiani di un “Libretto del Fabbricato” nel quale si dovevano inserire obbligatoriamente tutti i dati catastali, urbanistici e di sicurezza relativi allo stabile, e ciò ai fini di documentare la sua vita e la sua regolarità anche ai fini sismici. Il Libretto del Fabbricato fu poi sviluppato e presentato definitivamente ed ufficialmente a Bologna nel mese di Novembre 1997 in apposito convegno cui seguirono numerosi convegni e fu successivamente inviato alla Presidenza del Consiglio e all'allora Ministero dei Lavori Pubblici, ritenendo il libretto immobiliare un documento indispensabile per la casa ed oggetto di vari dibattiti oltre che di una campagna di sensibilizzazione compiuta attraverso la stampa sia locale che nazionale. Da ciò è scaturito il disegno di legge n. 4339 bis presentato al Senato in data 15 Novembre 1999 a firma del Ministro dei Lavori Pubblici e per iniziativa dell'allora Sottosegretario di Stato Mattioli intitolato “Messa in sicurezza del patrimonio edilizio”. La proposta di legge era seguita dopo i crolli di Foggia e Roma, e si proponeva, richiamando il lavoro dell'UPPI, di curare principalmente la sicurezza dei fabbricati sia nel controllo della rispondenza a criteri statici che nel controllo della sicurezza degli impianti. In tale proposta di legge si prevedevano due fasi per la stesura del libretto di fabbricato, una prima fase di monitoraggio e di esame delle documentazioni disponibili, destinata ad attivare una anagrafe informatizzata del patrimonio edilizio. Una seconda fase, dopo quella ricognitiva, prevedeva una “messa in sicurezza” del fabbricato. Era stata presentata anche una ulteriore proposta di legge a firma Lucio Testa, deputato, anche questa con attenzione soprattutto alla sicurezza statica degli edifici, che prevedeva anche facilitazioni fiscali per interventi volti a questo scopo, come proposto dall'UPPI. Il libretto immobiliare era sicuramente l'inizio di una svolta culturale finalmente a favore della prevenzione. Ed infatti la proposta di legge prima richiamata recitava: **il libretto immobiliare “conterrà tutte le informazioni riguardanti la statica degli edifici e degli impianti, le notizie storiche, architettoniche e funzionali necessarie per riconoscere i possibili rischi ed***



agire di conseguenza.”: riportando esattamente quanto espresso dall’UPPI ideatrice del “Libretto del Fabbricato”. Il disegno di legge si è arenato in parlamento anche per l’opposizione del tutto ingiustificata di alcuni parlamentari in rappresentanza di altra nota associazione, l’unica ad essere contraria all’istituzione del libretto del fabbricato per conto della grossa proprietà immobiliare. Ed evidentemente ha dimenticato il Ministro che come risulta dal comunicato stampa del 13 Marzo 2009 l’UPPI, che aveva continuato ad insistere sulla necessità del Libretto, tramite l’allora Presidente Nazionale Avv. Giacomo Carini, aveva espresso “viva soddisfazione per il “piano casa” che l’allora governo si accingeva a varare e che in effetti s’inseriva nel “documento programmatico” predisposto dal precedente Ministro delle infrastrutture condiviso da tutte le parti sociali. *“Finalmente si potrebbe passare dalle parole ai fatti”* aveva commentato l’Avv. Carini, *“per cui non sono assolutamente comprensibili le assurde demagogiche contestazioni già avanzate contro l’iniziativa governativa... È inoltre auspicabile che ... venga finalmente data via libera al “libretto del fabbricato” importante strumento di monitoraggio delle condizioni strutturali e conservative degli edifici ai fini della prevenzione di aventi spesso luttuosi”*. Anche in questo caso il Libretto del Fabbricato non fu istituito dallo Stato, ma non certo per colpa dell’UPPI e dei piccoli proprietari immobiliari, che mai, e si ribadisce mai, si è opposta essendone primaria promotrice. Certo è che il Ministro Delrio pare volere confondere fra le associazioni rappresentative dei proprietari immobiliari, e soprattutto pare volere fare ricadere le manifeste colpe dello Stato addossandole ai proprietari immobiliari. Dimentica infatti il Ministro che nessuno stabile, a meno che non sia stato costruito abusivamente - ed allora va abbattuto -, è costruito senza un regolare permesso di costruzione (licenza o concessione che dir si voglia), sia esso uno stabile di nuova costruzione o uno stabile vecchio anche del dopoguerra (in alcuni casi anche quelli storici). E dimentica che ancora oggi molti stabili già costruiti non hanno l’agibilità e/o abitabilità, proprio per le carenze degli uffici comunali. Il permesso di costruzione o licenza edilizia viene rilasciato dal Comune ed è rilasciato dopo che dovrebbero essere stati eseguiti tutti gli accertamenti necessari, spesso anche da parte dalle apposite Commissioni Edilizie. La procedura è attivata per legge dal Comune che deve svolgere i suoi accertamenti: se uno stabile crolla non può essere colpa dei proprietari immobiliari, ma del Comune che non ha attivato le idonee procedure di controllo previste dalla legge. Certo è che una cosa è il libretto del fabbricato quale inizialmente proposto dall’Uppi e caldeggiato responsabilmente negli anni dal sindacato dei proprietari di immobili, e ben altra cosa è il balzello ennesimo che pare volere introdurre il Ministro con un fantomatico certificato di stabilità *ad usum compravendita e locazione*. Non è certo un certificato di stabilità che risolve gli errori di costruzione o il rilascio di permessi e licenza senza idonei accertamenti. Questo non può ricadere sui proprietari di immobili; o se deve ricadervi deve essere quantomeno defiscalizzato al 100% per un accertamento che doveva essere eseguito originariamente esclusivamente a carico dello Stato che ha incassato dai costruttori gli oneri previsti anche per questa attività evidentemente male eseguita. Ed ha dimenticato il Ministro che il nuovo art. 1130 n. 6 cod. civ. (come modificato dalla L. 21/2014) prevede espressamente che *l’amministratore del condominio deve inserire nel registro dell’anagrafe condominiale “ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni del condominio”*: il che altro non è che un “fascicolo del fabbricato” il cui costo, che ricade sui condomini, dovrà essere integralmente defiscalizzato, e in tal senso l’UPPI si è già mossa unitamente alla Federproprietà, l’Arpe, l’Anaci e l’Unai. Ma basta balzelli!!

Il Presidente Nazionale
Avv. Gabriele Bruyere