

Norma sul registro di fabbricato in Puglia impugnata dal governo

Fascicolo incostituzionale

Impone ai privati oneri sproporzionati

«**G**li obblighi di stesura e aggiornamento del fascicolo del fabbricato comportano il ricorso a una pluralità di professionisti (geometri, architetti, ingegneri, geologi) abilitati. Tale onere viene imposto indistintamente a tutti i proprietari, con violazione del principio di eguaglianza di cui all'art. 3 Cost. Le norme regionali impongono ai privati oneri superflui e comunque sproporzionati ed eccessivamente gravosi, ponendosi dunque in contrasto con l'art. 3 Cost., sotto il profilo del principio di ragionevolezza, e con l'art. 42, co. 2, Cost. in quanto comporta limiti alla proprietà privata che non appaiono necessari ad assicurarne la funzione sociale.

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 315/2003, giudicando su analoghe norme della regione Campania, ha osservato che «la previsione di siffatto obbligo e dei conseguenti oneri economici deve essere compatibile con il principio di ragionevolezza e proporzionalità e che le relative modalità di attuazione debbono essere adeguate allo scopo perseguito dal legislatore». Queste circostanze hanno condotto a giudicare le norme censurate lesive dell'art. 3 Cost., sotto il profilo del generale canone di ragionevolezza, e dell'art. 97 Cost., in relazione al principio di efficienza e buon andamento della Pubblica Amministrazione. Inoltre, la Corte Costituzionale ha ricordato, con la sentenza n.312 del 2010, che la normativa sul «registro del fabbricato» è stata giudicata incostituzionale quando si è ritenuto che «le specifiche modalità di predisposizione e tenuta del registro fossero contrarie al generale canone di ragionevolezza, a cagione della eccessiva gravosità degli obblighi imposti ai proprietari e dei conseguenti oneri economici, nonché al principio di buon andamento della Pubblica Amministrazione, data la ritenuta intima contraddittorietà della imposta necessità di richiedere ad una pluralità di tecnici privati informazioni già in possesso delle competenti amministrazioni». La complessità e vastità delle attestazioni richieste rispondono a finalità di vigilanza e controllo che non solo apparten-

Costruzioni in sicurezza con i controlli

In seguito al sisma, prima, e al parziale crollo di una palazzina a Roma, poi, si è tornato a parlare, da parte di qualcuno, del fantomatico fascicolo del fabbricato (o, meglio, libretto casa), addirittura arrivandosi a sostenere che con esso si sarebbe evitato quanto accaduto... È davvero sconcertante. Nel caso di Roma, si vorrebbe far credere che un insieme di carte avrebbe evitato quello che non hanno impedito né il controllo statico effettuato sull'immobile né l'anno prima dell'evento né la permanenza prolungata sul posto, nei giorni precedenti il fatto, di Protezione civile e Vigili del Fuoco. Soccorrono, in questo caso, le parole professor Camillo Nuti, ordinario di Tecnica delle costruzioni all'università di Roma e componente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, oltre che consulente della Protezione civile (Radio Uno Rai, 26 settembre): «Sul fascicolo del fabbricato si illudono le persone. Sarebbe un insieme di carte che riguardano l'edificio, ma non rappresenterebbe un punto sulla situazione della sicurezza del fabbricato». E ancora: «La sicurezza di un fabbricato è una cosa estremamente complessa che non può essere demandata a una cartella che contiene documenti». La prevenzione si fa con i

controlli. Se si vuole conoscere a posteriori la storia degli edifici, è la p.a. che se ne deve occupare, senza scaricare la responsabilità sui cittadini. Lo hanno stabilito decine di sentenze di ogni ordine e grado. Quanto al terremoto, Confedilizia sta dialogando con il governo per fornire il proprio punto di vista su realistiche, concrete e serie politiche di prevenzione, che a nostro avviso dovrebbero basarsi sulle seguenti azioni: rigorosa definizione della vulnerabilità dei singoli edifici, anche attraverso il lavoro già in atto da parte del Consiglio superiore dei lavori pubblici; analisi, da parte degli enti pubblici competenti (comune, Genio civile ecc.) e per gli edifici ad effettivo rischio, della documentazione e delle informazioni, di cui tali enti già dispongono, sui singoli immobili; svolgimento, sempre per gli edifici considerati a rischio, delle conseguenti azioni (indicazioni su eventuali supplementi di indagini statiche, indicazioni sugli interventi di miglioramento-adequamento antisismico eventualmente necessari ecc.); rafforzamento e ampliamento delle agevolazioni fiscali per queste tipologie di interventi nonché loro stabilizzazione, per facilitarne l'utilizzo negli edifici condominiali.

gono alla tipica responsabilità pubblica, ma sono connesse ad interessi della collettività non immediatamente riferibili alla responsabilità dei proprietari. Le disposizioni censurate si pongono in contrasto con gli articoli 3 e 97 Cost., imponendo la duplicazione di accertamenti e la conservazione di informazioni e documenti già ricadenti nei compiti affidati alla Pubblica Amministrazione, oltre a violare i principi di eguaglianza e ragionevolezza di cui agli stessi articoli 3, 97 Cost., l'art. 42 Cost., in quanto comportano limiti alla proprietà privata che non appaiono necessari ad assicurarne la funzione sociale».

Corte costituzionale. «Se nessun dubbio può sussistere riguardo alla doverosità della tutela della pubblica e privata incolumità, che rappresenta lo scopo dichiarato della legge, e al conseguente obbligo di collaborazione che per la realizzazione di tale finalità può essere imposto ai proprietari degli edifici, non è, neppure, contestabile che la previsione di siffatto obbligo e dei conseguenti oneri economici deve essere compatibile con il principio di ragionevolezza e proporzionalità e che le relative modalità di attuazione

debbono essere adeguate allo scopo perseguito dal legislatore». «Una parte considerevole delle informazioni richieste al tecnico sono già in possesso delle amministrazioni comunali nel cui territorio ciascun fabbricato è ubicato (si pensi ai dati relativi alla situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale di immobili costruiti o ristrutturati nel rispetto delle norme urbanistiche che pro tempore vigenti, previo rilascio dei necessari provvedimenti autorizzatori o concessori), ed alcune di esse (quelle, ad esempio, riguardanti la esistenza di vincoli o relative alla storicità del fabbricato dalla realizzazione all'attualità) non possono ritenersi strettamente connesse allo scopo perseguito dal legislatore e sono tali da risultare (specie per gli edifici di epoca risalente) di difficile acquisizione».

Tar Lazio. «La legge non

ammette interventi ed opere generalizzate sugli edifici di qualunque genere, età e condizione, sicché gli accertamenti, al fine d'evitare oneri eccessivi e senza riguardo al loro peso sulle condizioni economiche dei proprietari, devono essere suggeriti solo in caso d'evidente, indifferibile ed inevitabile necessità, se del caso con graduazione dei rimedi da realizzare». «Non si tratta di pervenire, anche attraverso la collaborazione dei cittadini, a completare quei soli aspetti di peculiare o particolare conoscenza, relativa a singole unità abitative, che la fitta trama pianificatoria talvolta non può acquisire». Vi è, piuttosto, «l'illegittimo tentativo di scaricare gli oneri di tal conoscenza sui privati». E non serve a evitare i crolli: nei casi di specie, mancò non il fascicolo di fabbricato, ma il controllo pubblico.



CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

CASA ITALIA

Opportunità di rigenerare l'edilizia

Il progetto Casa Italia può essere una grande occasione per la riqualificazione del territorio italiano e per la valorizzazione del suo patrimonio immobiliare, favorendo, attraverso misure di incentivazione di interventi di manutenzione, ristrutturazione e rigenerazione urbana, un minor consumo di suolo e il recupero di quartieri degradati. Lo hanno rilevato Confedilizia e Finco in occasione di un incontro congiunto delle rispettive rappresentanze nazionali e territoriali, presenti a Roma o collegate in diretta streaming, che fa seguito alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa fra le due organizzazioni. Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: «Il settore immobiliare, rappresentato dalle 200 associazioni territoriali di Confedilizia e dalle 5 mila imprese con 110 mila dipendenti delle 38 associazioni aderenti a Finco, è l'anima dello sviluppo del nostro paese. L'attenzione sugli incentivi per interventi di ristrutturazione, risparmio energetico e sicurezza antisismica, se unita alla prosecuzione dell'opera di riduzione della tassazione sugli immobili, specie per i locali commerciali, è fondamentale per far sì che il progetto Casa Italia parta con il piede giusto. In questo senso, è necessario un rafforzamento delle agevolazioni fiscali per queste tipologie di interventi ma anche una loro stabilizzazione, per facilitarne l'utilizzo negli edifici condominiali». La presidente di Finco, Carla Tomasi, ha dichiarato: «La conclusione del protocollo d'intesa tra Confedilizia e Finco e la conseguente costituzione dell'Albo dei fornitori sono il risultato della proficua collaborazione tra le nostre due realtà, due facce fondamentali del mondo immobiliare: la proprietà ed i servizi immobiliari da un canto, le imprese specializzate del mondo delle costruzioni dall'altro. L'importanza del settore per la crescita dell'economia del nostro paese è evidente ai più, anche se taluni comportamenti non sembrano coerenti, come l'attuale asfissiante, bizantina ed ingiustificata pressione fiscale sugli immobili, che ha l'effetto di frenare le attività economiche tarpano le ali alla crescita del nostro paese».

Polizza obbligatoria sugli immobili, per Renzi non è la soluzione

L'introduzione di una polizza assicurativa obbligatoria per gli immobili «non è all'ordine del giorno e non penso sia la soluzione». Lo ha detto il presidente del consiglio, Matteo Renzi, rispondendo al presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, alla consultazione sul progetto Casa Italia a Palazzo Chigi. Secondo il premier, caricare la classe media di nuovi oneri risulterebbe contraddittorio dopo l'eliminazione della

tassazione sull'abitazione principale. A Renzi, Confedilizia ha rappresentato la necessità di affrontare il tema della prevenzione attraverso tre linee direttrici: rigorosa selezione dei territori e degli immobili a rischio; rafforzamento e stabilizzazione degli incentivi fiscali, che il governo ha già posto come priorità; responsabilizzazione delle autorità pubbliche, alle quali la legge demanda funzioni di controllo che

da qualche parte si vorrebbero scaricare sui cittadini (in contrasto con la giurisprudenza, che ha dichiarato illegittimo il fascicolo del fabbricato, bocciato anche dal governo Renzi). In sede tecnica, Confedilizia collaborerà per individuare specifiche misure necessarie per affrontare un progetto che non riguarderà solo la prevenzione dal rischio sismico ma anche la riqualificazione del territorio e delle città.