

Home > Punti di Vista > Fascicolo del Fabbricato obbligatorio solo per gli edifici privati?

Punti di Vista

Punti di Vista | Vincenzo Magnosta, Ala Campania

# Fascicolo del Fabbricato obbligatorio solo per gli edifici privati?

Ala Assoarchitetti non può che essere critica nei confronti del ddl, che affronta, la problematica del fascicolo solo come imposizione nei confronti del cittadino, senza peraltro prevedere alcun riferimento al fascicolo del fabbricato pubblico: ospedali, scuole, musei, caserme, rimarranno così ignoti e insicuri quanto prima.

Redazione 19 novembre 2017



**Di fascicolo del fabbricato si parla da anni, e dopo ogni catastrofe l'argomento e il dibattito diventano caldi**, per ritornare presto nel dimenticatoio. Già alcune Regioni nel passato hanno cercato di normare l'argomento, pur senza esiti positivi e più di recente la Calabria ha approvato una legge regionale, che deve ancora attuarsi.

**Il ddl in discussione al Senato** si pone ora l'obiettivo d'introdurre regole volte alla tutela del territorio, attraverso **due azioni tese a superare la precarietà dovuta all'emergenza degli eventi naturali calamitosi e più precisamente**, rendendo obbligatorio alle Regioni e alle Province autonome:

Vincenzo Magnosta | Ala Campania.

- di concludere la mappatura del territorio entro il 31.12.2019** con la creazione della cartografia informatizzata su supporto satellitare per disporre di una mappa attendibile e aggiornata del territorio e del patrimonio edilizio nazionale (art. 1 del ddl);
- di adottare entro il 31.12.2017**, in collaborazione con gli enti locali, misure finalizzate a istituire il fascicolo del fabbricato per ogni immobile di proprietà privata, qualsiasi sia la sua destinazione d'uso (art. 2 del ddl).

La norma in discussione prevede che a redigere ciascun fascicolo del fabbricato debba provvedere un professionista incaricato dall'amministrazione competente, previa

Leggi la rivista



8/2017



7/2017



6/2017



5/2017



4/2017



3/2017

Edicola Web

Seguici su Facebook

Seguici su Facebook

Tag

Agenzia del Demanio ambiente Ance  
architettura bando cantiere  
città colore costruzioni  
edilizia edilizia residenziale  
efficienza energetica finanziamenti  
finiture formazione impianti  
imprese infrastrutture innovazione

istanza presentata dal soggetto responsabile (proprietario o amministratore del condominio) al competente ufficio comunale. **Il professionista redige e aggiorna il fascicolo con riferimento alla documentazione tecnico amministrativa fornita dal soggetto responsabile** e può svolgere ulteriori indagini. Entro un anno dall'incarico, il professionista trasmette il fascicolo all'ufficio comunale, unitamente a una relazione tecnica sulle risultanze dell'istruttoria, che asseveri la conformità e la sicurezza dell'immobile, ovvero che **ne evidenzi gli aspetti critici (art. 6 del ddl)** fornendo le relative prescrizioni.

Il Comune una volta ricevuto il tutto, procede ai sensi dell'art. 7 del ddl, in alternativa:

- **ad approvare il fascicolo del fabbricato**, che costituisce anche titolo di agibilità sismica;
- **a prescrivere i provvedimenti** previsti dal fascicolo (lavori di adeguamento) entro il tempo massimo di due anni;
- **ad adottare un provvedimento di diniego** al rilascio del fascicolo e a dichiarare la totale o parziale inagibilità dell'immobile e ad ordinarne eventualmente il relativo sgombero.

Il ddl prevede, altresì, all'art.8, che il rilascio del fascicolo del fabbricato determina l'automatico aggiornamento catastale dell'immobile e, all'art. 10, lo rende obbligatorio a decorrere dal 01.01.2019, per ogni atto di compravendita o di locazione.

## I rischi della norma

Tutto risolto quindi, in termini di sicurezza, fiscalità, risparmio energetico? Non proprio del tutto.

Il primo rischio del ddl è quello di divenire una delle infinite norme dimenticate, senza giungere alla definitiva approvazione e attuazione. Ma un'analisi del provvedimento, a parte l'ipotetica mole di lavoro per i professionisti tecnici che dovranno redigere fascicoli per milioni di edifici privati (abitazioni, industrie, rurali, commerciali), va osservato che **il disegno di legge non appare al passo dei tempi sotto l'aspetto delle semplificazioni amministrative.**

Il fascicolo appare l'ennesimo provvedimento impositivo, nei confronti dei cittadini, sia sotto l'aspetto finanziario (automatico aggiornamento delle rendite catastali), sia per quello repressivo (il provvedimento equivale ad agibilità sismica, ovvero al suo diniego con l'obbligo di eseguire in due anni i dovuti adeguamenti). Una legge che dovrà regolare un argomento così complesso e delicato sotto vari aspetti, magari con il coinvolgimento iniziale delle associazioni professionali di categoria (ingegneri, architetti, geometri, geologi, periti industriali, amministratori dei condomini, piccoli proprietari), avrebbe meglio potuto definire il contenuto del «fascicolo» quale strumento operativo e conoscitivo dello stato degli immobili, senza imposizioni, ma **prevedendo chiare e certe forme d'incentivazione e di programmazione degli interventi, legate a contributi e sgravi fiscali:** solo in questo modo si possono realizzare le opere di adeguamento normativo, miglioramento sismico, messa in sicurezza complessiva del patrimonio immobiliare e con ciò riavviare il sistema economico legato all'edilizia.

Vincenzo Magnosta, **Ala Assoarchitetti** Campania

TAGS ala assoarchitetti ala campania fascicolo del fabbricato mappatura del territorio

Messa in sicurezza Punti di Vista vincenzo magnosta

interni investimenti isolamento termico  
 laterizio legno Milano noleggio  
 pavimenti pitture pmi progettazione  
 progetti recupero restauro  
 rigenerazione urbana riqualificazione  
 riqualificazione urbana risparmio energetico  
 ristrutturazione rivestimenti rivestimenti  
 serramenti sicurezza sostenibilità  
 territorio urbanistica