

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 489

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato SCOTTO

Istituzione del fascicolo del fabbricato

Presentata il 28 ottobre 2022

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La sicurezza degli edifici costituisce uno tra i problemi più rilevanti con il quale il nostro Paese si trova a fare i conti. Le cause di questo problema sono molteplici e di diversa natura. La prima riguarda la collocazione geografica e la natura del nostro territorio, che in gran parte è soggetto a rischio sismico elevato, come i terremoti che si sono susseguiti purtroppo con cadenza ormai periodica hanno dimostrato. A questo si deve aggiungere una normativa antisismica che per troppo tempo non è stata stringente e ha avuto come conseguenza la costruzione della maggioranza degli edifici senza il rispetto di alcun criterio volto a proteggerli da eventuali terremoti.

Un ulteriore fattore che ha aumentato l'insicurezza degli immobili in Italia è stato un elevato tasso di costruzioni abusive in totale contrasto con le normative vigenti a livello nazionale e con i piani regolatori predisposti dagli enti locali. Abusi che per molti anni hanno poi ottenuto regolare

sanatoria incentivando in tal modo la costruzione di nuovi manufatti abusivi e consentendo il mantenimento di fabbricati non in regola sia per la collocazione territoriale, sia in alcuni casi per la condizione strutturale.

L'ultimo fattore che contribuisce all'insicurezza di numerosi edifici riguarda la scarsa qualità dei materiali utilizzati per la loro costruzione. Per massimizzare i profitti economici dell'investimento effettuato numerose sono state nel corso degli anni le imprese edili che o non hanno utilizzato i materiali che avrebbero dovuto essere impiegati oppure li hanno utilizzati in quantità non sufficiente.

Tutti questi fattori hanno prodotto quella che potremmo definire un'emergenza a bassa intensità. Un'emergenza che, avendo un andamento carsico, suscita attenzione quando si verifica l'ennesimo crollo improvviso, ma che torna a scomparire dai radar dell'opinione pubblica e, soprattutto, non porta il decisore pubblico ad adottare

i provvedimenti necessari per un ampio piano di messa in sicurezza, quando l'emozione e la paura provocate dal crollo e dalle vittime scemano e le luci del circo mediatico si spengono.

Un gravissimo esempio in questo senso è rappresentato dal tragico crollo di una palazzina a Torre Annunziata a inizio luglio 2017, che ha provocato diverse vittime. Un edificio che alle luci dell'alba è collassato da solo senza l'intervento di una causa esterna. Mesi prima si era verificato il crollo di un paio di piani in un edificio residenziale a Roma, collocato proprio sopra un famoso teatro. Edifici tra loro diversi. Città diverse. Ma le cause del disastro e le modalità con cui si è verificato sono simili. In questi, come in altri casi simili, a ridosso del crollo si riapre immediatamente il dibattito sul così detto fascicolo di fabbricato. Di una documentazione che asseveri lo stato di sicurezza dell'immobile e che ne registri gli interventi di modifica e di ristrutturazione che nel corso degli anni sono effettuati. Discussione che però si esaurisce senza produrre risultati concreti. Ad oggi, dunque, in Italia, dove si stima che siano oltre mezzo milione gli immobili in dissesto, parzialmente o totalmente inutilizzabili, e dove un edificio su quattro non risponde a canoni di sicurezza, non esiste una normativa relativa al fascicolo del fabbricato.

La presente proposta di legge è finalizzata a colmare tale lacuna dell'ordinamento dettando una serie di disposizioni che regolamentano l'istituzione del fascicolo del fabbricato e i criteri di redazione e di aggiornamento. Poiché una delle principali obiezioni che fino ad oggi si è registrata sul tema è quella relativa al costo della documentazione che dovrebbe essere sostenuto dai proprietari di immobili, nella normativa proposta si prevede un ampio piano di agevolazioni economiche, sotto forma di detrazioni fiscali, per un arco

temporale pari a un quinquennio. Il fascicolo del fabbricato, in quanto strumento fondamentale per garantire la sicurezza statica degli edifici, è reso obbligatorio a decorrere dal 1° giugno 2023 per tutti gli edifici di futura costruzione (articolo 1, comma 9); per tutti gli altri immobili si prevede, invece, non l'obbligatorietà del fascicolo del fabbricato, bensì l'obbligo, a decorrere dal 1° gennaio 2024, di produrre tale documentazione ai fini della vendita o comunque del cambio di proprietà degli stessi (articolo 1, comma 8). I requisiti professionali per procedere alla redazione del fascicolo del fabbricato, nonché il limite massimo delle tariffe che possono essere richieste per tale attività sono demandati a un decreto ministeriale da emanare entro due mesi dall'entrata in vigore della legge (articolo 1, comma 6). Come anticipato, l'articolo 2 della proposta di legge predispone un ampio apparato di agevolazioni, sotto forma di detrazioni fiscali, rivolto alla quasi totalità degli immobili, fatta eccezione per quelli considerati di lusso.

Il maggior vantaggio viene riconosciuto agli immobili costruiti antecedentemente al 1° gennaio 1980, nonché agli immobili di categoria catastale A/4 e A/5, con una detrazione fiscale pari all'85 per cento del costo sostenuto e documentato.

Il termine entro il quale si potrà usufruire delle agevolazioni previste è stato individuato in un quinquennio decorrente dal 1° giugno 2023. È stato previsto un arco temporale esteso per usufruire delle detrazioni per consentire a chi lo vorrà di dotarsi della nuova documentazione con largo anticipo rispetto alla data del 1° gennaio 2027, quando il fascicolo del fabbricato sarà indispensabile per la vendita di un immobile, senza doverne sostenere gran parte del costo effettivo.

L'articolo 3 prevede, infine, la copertura finanziaria per gli oneri recati dalla legge.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Fascicolo del fabbricato)

1. Dal 1° giugno 2023, è istituito il fascicolo del fabbricato relativo a ogni immobile di proprietà privata.

2. Sul fascicolo del fabbricato sono annotate le informazioni relative all'edificio di tipo identificativo, progettuale, strutturale e impiantistico e sono registrate le modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche, funzionali e impiantistiche.

3. Il fascicolo del fabbricato è predisposto e aggiornato con cadenza non superiore a dieci anni a seguito di istanza scritta presentata dal proprietario dell'immobile o dall'amministratore di condominio all'ufficio comunale competente. Ai medesimi soggetti spetta l'obbligo di tenuta e di conservazione del fascicolo del fabbricato.

4. Il fascicolo del fabbricato è predisposto da un professionista iscritto al proprio ordine o collegio e individuato con il decreto di cui al comma 6.

5. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, da emanare entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono stabilite le linee guida per la redazione e per l'aggiornamento del fascicolo del fabbricato da parte di professionisti abilitati.

6. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e con il Ministro della cultura, da emanare entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono individuati i requisiti professionali necessari per lo svolgimento dell'attività di cui al presente articolo e il limite massimo del compenso per la redazione del fascicolo del fabbricato in relazione al valore catastale dell'immobile.

7. Il professionista di cui al comma 4, ogni volta che predispone o aggiorna il fascicolo del fabbricato, trasmette copia della documentazione, unitamente a una relazione tecnica che assevera la conformità e la sicurezza dell'immobile ovvero che evidenzia rilievi critici, al competente ufficio comunale.

8. A decorrere dal 1° gennaio 2027, per tutti gli immobili di proprietà privata il possesso del fascicolo del fabbricato costituisce requisito indispensabile ai fini della vendita o comunque del cambio di proprietà dell'immobile o di singole parti dello stesso. A tale fine il proprietario dell'immobile o l'amministratore del condominio rendono apposita dichiarazione circa l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti dal presente articolo.

9. Dal 1° giugno 2023, il fascicolo del fabbricato è obbligatorio per tutti gli immobili in costruzione ed è condizione per l'ottenimento dell'abitabilità e dell'agibilità degli stessi.

Art. 2.

(Detrazione fiscale)

1. Per le spese documentate relative alla predisposizione del fascicolo del fabbricato di cui all'articolo 1, sostenute dal 1° giugno 2023 al 31 dicembre 2027, spettano la detrazione dall'imposta lorda, ripartita in cinque o in dieci quote annuali di pari importo nell'anno del sostenimento delle spese e in quelli successivi, nelle seguenti misure:

a) 85 per cento, per:

1) gli immobili costruiti in data antecedente al 1° gennaio 1980, escluse le categorie catastali A/7, A/8 e A/9;

2) gli immobili delle categorie catastali A/4 e A/5;

b) 80 per cento, per gli immobili delle categorie catastali A/3 e A/6;

c) 75 per cento, per:

1) gli immobili della categoria catastale A/2;

2) gli immobili di pubblica fruizione;

d) 65 per cento, per gli immobili della categoria catastale A/7;

e) 50 per cento, per gli immobili appartenenti alle altre categorie catastali.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, di concerto con il Ministro dello sviluppo economico, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, possono essere individuate determinate categorie di immobili di cui al comma 1 del presente articolo che, per le loro caratteristiche, possono beneficiare di una detrazione fiscale maggiore.

3. Sono esclusi dalla detrazione fiscale di cui al presente articolo gli immobili della categoria catastale A/8.

4. La detrazione di cui al comma 1, lettera a), è usufruibile anche dagli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per la predisposizione del fascicolo del fabbricato realizzato su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica.

5. A decorrere dal 1° gennaio 2025, le misure della detrazione fiscale di cui al presente articolo sono ridotte del 5 per cento l'anno.

Art. 3.

(Copertura finanziaria)

1. Alla copertura delle minori entrate derivanti dalla presente legge si provvede con le maggiori risorse derivanti dall'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 2 e 3.

2. Al comma 13 dell'articolo 96 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le parole: « 96 per cento » sono sostituite dalle seguenti: « 94 per cento ».

3. Al decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 6, comma 9, le parole: « 96 per cento » sono sostituite dalle seguenti: « 94 per cento »;

b) all'articolo 7, comma 2, le parole:
« 96 per cento » sono sostituite dalle se-
guenti: « 94 per cento ».

PAGINA BIANCA



19PDL0008420