

# IL FASCICOLO DEL FABBRICATO ANCORA NEL MIRINO

di Giancarlo Sapio\*

**N**on si arresta la crociata della Confedilizia contro il fascicolo del fabbricato e questa volta viene affiancata dalla Confagricoltura e dalla Confcommercio, organizzazioni con le quali ha sottoscritto un documento unitario in cui si afferma che "...sono certi che il fascicolo del fabbricato non recherebbe alcuna utilità a tali fini" (leggi ai fini della sicurezza).

Da un lato la Confedilizia continua ad attaccare il fascicolo, che oltretutto rappresenta per la proprietà un costo calmierato, dall'altro sottoscrive un protocollo d'intesa con il RINA per la certificazione di qualità dei beni immobili.

A tal proposito desidero sottolineare come, sin dal 1996, l'URIA ha richiesto l'adozione di un sistema certificatorio denominato "Libretto casa" dalle molteplici funzioni, sempre osteggiato dalla Confedilizia, ed oggi dopo 7 anni leggo con piacere che essa richiede le stesse cose anche se realizzate in maniera diversa. Le finalità sono le stesse, ma, visto che a interpretarle è l'associazione rappresentante la grande proprietà, oggi sono condivisibili?

Nella piena onestà intellettuale possiamo aderire agli scopi tutti tesi alla sicurezza del cittadino, ma intravediamo in questa operazione un costo assai elevato che ci sembra giusto rendere noto a quel piccolo proprietario per il quale andrà a rappresentare un problema economico. Certamente la grande proprietà, vedi istituti assicurativi, bancari e previdenziali molto probabilmente è già in possesso di sistemi informatici che le forniscono anche adeguate indicazioni su di una manutenzione programmata del bene; pertanto produrre una certificazione del patrimonio non costituirà un onere di particolare peso.

Ma il piccolo proprietario, quello diffuso sul territorio che rappresenta un valore economico per lo Stato, quello a cui sino ad oggi nessuno ha insegnato che la cura del bene e la sua manutenzione rappresentano un valido elemento di sicurezza, perché dovrebbe sostenere elevati costi di certificazione?

Reputo che una prima lettura del fabbricato a costi moderati sia equivalente alla valutazione del nostro stato di salute che compie il medico di famiglia. Solo in

caso di effettiva malattia vengono richiesti ulteriori accertamenti e così dovrà accadere con il fascicolo del fabbricato: solo in caso di effettivi pericoli saranno richiesti quegli esami tecnici opportuni per ulteriori valutazioni.

Sciocco sarebbe quel malato che per un semplice mal di testa si autoprescrivesse una risonanza magnetica. Infatti chi può valutare la necessità di un controllo mirato se non un professionista del settore?

L'URIA non vuole, inoltre, sottacere il grande risultato conseguito con l'adozione da parte di alcuni Comuni, tra i quali Roma, del "fascicolo"; infatti finalmente, si parla di cultura della sicurezza, di quella cultura necessaria affinché chiunque abiti o lavori in un fabbricato diventi elemento consapevole delle esigenze di natura manutentiva e di controllo, perché si possano perlomeno contenere possibili disastri. Ancora sul numero di giugno di Casa& dintorni, il presidente della Confedilizia dichiara che "le iniziative (come il libretto casa) trovano la loro ragione d'essere solo nel compiacimento delle corporazioni dei professionisti senza lavoro e dei costruttori senza committenti, tutti improvvisamente preoccupati che non crollino gli stabili da loro stessi progettati o da loro stessi costruiti".

Cara Confedilizia, mi fa piacere renderle noto che non siamo senza lavoro. Ma proprio la paradossale affermazione del predetto presidente rappresenta una contraddizione in termini: se, infatti dovessimo essere senza lavoro noi progettisti e i costruttori che timori dovremmo avere che cadano proprio quelle case che non costruiamo? Ci sembra che si continui ad offendere una categoria professionale, quale quella degli architetti e degli ingegneri dove sicuramente vi sarà qualche elemento poco qualificato, come certamente esisterà nella categoria degli avvocati ma che rappresenta una ricchezza professionale riconosciuta a livello internazionale. A cosa si deve tanto livore ed accanimento della Confedilizia nei riguardi delle nostre categorie?

Forse perché siamo liberi nel pensare ed in piena integrità intellettuale analizziamo i problemi e produciamo studi per perseguire, al di sopra delle parti, quella qualità della vita di cui spesso si parla e poco si concretizza?



FEDERPROPRIETA  
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Ottobre 2003

# PROROGA AL 31 DICEMBRE DELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36%

**E'** stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 2 agosto 2003 n. 178, la Legge 1 agosto 2003 n. 200 che converte il D.L. 24.6.2003, n. 147 recante "Proroga di termini e disposizioni urgenti ordinamentali". Nell'art. 1-bis, comma primo, è scritto che al comma 5 dell'art. 2 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, le parole: "30 settembre 2003", ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: "31 dicembre 2003". Riportiamo quindi il quinto comma dell'art. 2 della Legge 27 dicembre 2002, n. 289 dopo la suddetta modifica: "La detrazione fiscale spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all' articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, ivi compresi gli interventi di bonifica dall'amianto, compete, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2003, per un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro, per una quota pari al 36 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. Nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati fino al 31 dicembre 2003 consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni. Resta fermo, in caso di tra-

sferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all' articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, che spettano all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Per i soggetti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione può essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo". Si aggiunge che nel disegno di legge relativo alla "finanziaria 2004" l'agevolazione è estesa a tutto il 2004. **Le altre disposizioni sono commentate a pag. 55.**

*Relativamente, invece, alla agevolazione Iva del 10 % applicabile alle prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di recupero elencati nelle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31, primo comma, della Legge n. 457 del 5 agosto 1978 (trasfuso nell'art. 3 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380) nulla è stato detto e quindi si considera, alla data attuale, scadente il 30 settembre 2003.*

A. C.



FEDERPROPRIETA  
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Ottobre 2003

## Il Fascicolo del Fabbricato ancora nel mirino (segue da pag. 17)

Non comprendiamo poi il protrarsi di continue sterili polemiche ed a tal proposito desidero sottolineare come, all'ampissimo tavolo tecnico istituito dal Comune di Roma per addivire alla migliore stesura possibile dello strumento "fascicolo del fabbricato", la Confedilizia o la sua dipendenza territoriale non abbiano apportato nessun suggerimento, proposta o indicazione, mentre, ad onor del vero, l'ARPE, una delle più antiche associazioni di proprietari di immobili, ha sempre partecipato con spirito collaborativo a tutela della categoria rappresentata.

La Confedilizia tra le tante lagnanze continua, tra l'altro, a sottolineare la generalità del provvedimento e richiede a gran voce la definizione, a cura dei Comuni di zone di rischio: a tal proposito desidero ricordare che solo riferendosi ai problemi sismici (cioè senza considerare esondazioni, possibilità di frane, dissesti geologici cattiva manutenzione, cattivo uso dei materiali da costruzione, ecc.) tutta l'Italia è considerata a rischio terremoti e solo il 30% del territorio è inserito nella IV categoria, quella considerata meno pericolosa.

Ed ancora la Confedilizia si lamenta che spesso i proprietari non conoscono come i gestori dei pubblici servizi usano e talvolta abusino del sottosuolo e di nuovo mi trovo a rammentare che da anni richiediamo, nello spirito di quella sicurezza a 360 gradi sempre perseguito dalla mia Unione, che vengano adottate le cosiddette gallerie dei servizi e saremmo lieti se in queste proposte, noi che rappresentiamo la più antica associazione professionale della Capitale, fossimo affiancati da quelle organizzazioni che dovrebbero tutelare la proprietà.

Per quanto poi riguarda la contrarietà (cui fa spesso riferimento la Confedilizia) del Consiglio superiore dei lavori pubblici all'adozione del fascicolo del fabbricato, mi sembra che lo stesso, chiamato a esprimere parere su di un eventuale provvedimento a carattere nazionale, abbia indicato tutta una serie di raccomandazioni tese a renderne più agevole l'applicazione pratica sia in fase iniziale che a regime; ciò appare in verità un fattivo intervento teso a migliorare il provvedimento, non a contrastarlo. Un proverbio pellerossa recita: "Questa terra non l'abbiamo ereditata dai nostri padri ma ricevuta in prestito dai nostri figli" e l'URIA, condividendone la filosofia, continuerà ad operare affinché si possa vivere in sicurezza nelle nostre case, nelle nostre città, con la migliore qualità della vita possibile nel pieno rispetto delle generazioni che verranno.

\*Presidente dell'URIA  
(Unione Romana Ingegneri Architetti)