

CONVEGNO FILLEA CGIL SU FASCICOLO DI FABBRICATO DI SEGUITO ALCUNI DEI TEMI AFFRONTATI NELLA RELAZIONE INTRODUTTIVA DI ERMIRA BEHRI, SEGRETARIO NAZIONALE FILLEA

La Fillea CGIL è da tempo impegnata in prima linea sui temi della prevenzione, sicurezza degli edifici, innovazione e sostenibilità, avanzando delle proposte concrete nel merito. Lo vogliamo fare anche oggi presentando una proposta condivisa con alcune associazioni professionali presenti come FEDERPERITI INDUSTRIALI aderente a CONFEDERTECNICA, ANA e CIA Archeologi, GEOMOBILITATI - Federazione Nazionale Geometri/Geometri Laureati e IN/ARCH Istituto Nazionale di Architettura, una proposta sul Fascicolo Unico di Fabbricato che nasce all'inizio dell'anno 2017 (non dopo le ultime tragedie), e che è stata presentata al Ministero dei Trasporti, dopo la legge di stabilità 2017 che introduceva il Sismabonus ed in vista del Decreto attuativo, da parte del MIT, con cui venivano stabilite "Le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi" (pubblicato a fine febbraio)

Ricordiamo qui che le Norme della Finanziaria, hanno accolto molte delle nostre richieste in termini di bonus antisismico (detrazione anche delle spese di certificazione, detrazioni fino all'85%, riduzione da 10 a 5 anni per i rimborsi ecc.)

Così come su "Le linee Guida per la classificazione di rischio sismico", come Fillea Cgil, insieme alle associazioni professionali avevamo sostenuto il principio di una pluridisciplinarietà nelle analisi e certificazioni sismiche, coinvolgendo anche l'importante mondo dei geologi e - per gli edifici sottoposti a vincoli delle belle arti - le professionalità archeologiche ed avevamo giudicato sbagliato quello che era uscito fuori dal Consiglio Superiore dei Lavori pubblici e dal Mit che avevano addirittura ridotto ai soli ingegneri ed architetti l'ambito dei professionisti abilitati ad effettuare le valutazioni relative alla classificazione del rischio sismico propedeutiche all'applicazione del Sismabonus. Senza nulla togliere alle professionalità di architetti ed ingegneri, quella compiuta era una scelta sbagliata, con l'esclusione di geometri e periti, oltre che delle consulenze geologiche e archeologiche. Ringraziamo la struttura tecnica e il Consiglio Superiore per averci ascoltato e per aver compreso la necessità di intervenire con un decreto correttivo in tempi brevissimi.

I NUMERI DEL DISSESTO E DEL PATRIMONIO A RISCHIO

I comuni interessati da aree ad alta criticità idrogeologica sono 6.633, pari all'81,9% dei comuni italiani. Il 9,8% della superficie nazionale è ad alta criticità idrogeologica. In totale la popolazione esposta è di oltre di 6 milioni di abitanti mentre altri 5,8 milioni vivono sotto minaccia.

I fenomeni franosi interessano 1.001.174 abitanti.

Per la sua particolare posizione geografica e con il 68% del territorio italiano è esposto a rischio sismico, il 66,8% della popolazione abita in territori sismici (zona 1, 2, 3). Oltre l'80% degli edifici pubblici e privati sono stati costruiti prima delle norme tecniche del 2000 e oltre il 56% prima degli anni 70, soprattutto nelle grandi città.

Si stima che oltre 100 mila siano gli alloggi a rischio rientranti nell'edilizia storica nelle grandi città; oltre 400 mila gli alloggi a rischio rientranti nell'edilizia storica nel resto del territorio nazionale e sono circa 800 mila gli edifici con più di 40 anni di vita. A questi

andrebbero aggiunti gli edifici caratterizzati da degrado per ragioni costruttive (boom edilizio anni '60 e '70, edifici abusivi multipiano, costruzioni concepite in funzione della speculazione edilizia a discapito della qualità dei materiali) per altri 2 milioni circa di unità abitative. Non sono quindi più a rischio solo gli edifici "storici" ma anche quelli contemporanei, che invecchiano molto prima. Gli edifici costruiti nel dopoguerra sono ormai la maggioranza: il 65% del totale.

Emergenze e Prevenzione

Troppe emergenze, poca prevenzione. Così si può sintetizzare il gioco delle responsabilità cui ormai, in Italia, ci siamo abituati. Negli ultimi 70 anni, secondo il "Rapporto sulla Promozione della sicurezza dai Rischi naturali del Patrimonio abitativo" pubblicato nel giugno 2017 dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, si sono registrate oltre 10 mila vittime per fenomeni idrogeologici e sismici; i danni economici nello stesso periodo sono stimati in circa 290 miliardi di euro, con una media annuale di circa 4 miliardi di euro e con valori in crescita nel tempo.

Se queste rilevanti cifre fossero state spese per opere di prevenzione avremmo sicuramente evitato molti disastri, oltre a possedere un patrimonio edilizio maggiormente rispondente alla normativa.

FASCICOLO DI FABBRICATO IN EUROPA...

Il fascicolo del fabbricato dovrebbe contenere la carta di identità di ogni immobile. Si tratta, in sostanza, di un documento che consente di conoscere lo stato di manutenzione degli edifici attraverso tutta la loro vita, le caratteristiche geologiche, urbanistiche, strutturali, andando così a conoscere le condizioni degli edifici e a prevederne il comportamento in caso di calamità naturali e ad individuare i casi nei quali è necessario intervenire con la messa in sicurezza totale o parziale delle strutture e degli impianti.

In Francia, dal 1977 è obbligatorio (solo per gli enti pubblici) il "Carnet d'Entretien" (libretto di manutenzione), in cui sono registrate le informazioni sugli interventi di manutenzione o di risanamento eseguiti o da eseguire. Un approccio corretto alla manutenzione del patrimonio edilizio necessita, come è avvenuto in Francia, anche di prove e controlli, oltre che l'appoggio di sistemi di gestione informatizzata. L'esperienza francese, anche se non presenta un documento identico al "Fascicolo del fabbricato", è finalizzata al conseguimento di obiettivi di qualità e sicurezza perseguibili tramite la manutenzione programmata.

Nel Regno Unito, invece, la tutela della sicurezza degli immobili è affidata alla compilazione di diversi documenti, nel complesso simili al nostro "fascicolo del fabbricato". Si tratta dell'Health and Safety File (scheda di salute e sicurezza), chiamato più semplicemente HSF, introdotto intorno al 1995 (ed è obbligatorio), che può essere accompagnato dal Condition Report (rapporto delle condizioni), un documento non obbligatorio, dal Long Term Maintenance Plan (piano di manutenzione a lungo termine) e dal Building Survey (Indagine dell'edificio). L'HSF è finalizzato a migliorare le condizioni di produzione e della manutenzione attribuendo le rispettive responsabilità alle figure professionali interessate. Le locazioni sono regolate dal (rapporto delle condizioni) Condition Report, contenente informazioni sullo stato di conservazione dell'immobile e sul programma delle manutenzioni da eseguirsi a breve e a lungo termine. Il terzo documento rappresenta il piano di programmazione della manutenzione dell'edificio relativo ad un lungo periodo di vita di esercizio. Il Building Survey raccoglie, invece, le informazioni necessarie alla valutazione dell'immobile.

Emerge che in Francia e in Inghilterra, pur non esistendo un documento come il "Fascicolo del fabbricato", si curano da tempo gli aspetti legati alla sicurezza, qualità e manutenzione del patrimonio edilizio.

In Germania, un'apposita norma stabilisce che deve essere fornito ai committenti, e depositato in copia presso gli uffici pubblici preposti (Catasto, Vigili del Fuoco, ecc.), il Bautagebuch (Diario Edilizio), che raccoglie la descrizione di tutte le caratteristiche tecniche dell'immobile e delle sue componenti costruttive ed impiantistiche. (quindi documento obbligatorio)

In Spagna invece, si parla del Libro per il controllo della qualità dei materiali e dell'opera. (obbligo si)

...ED IN ITALIA

A livello nazionale ci sono stati vari disegni di legge sull'istituzione e obbligatorietà del fascicolo del fabbricato, ma di fatto non è mai stata approvata alcuna legge in merito perché non ne è mai stato completato l'iter di approvazione parlamentare. Pertanto a livello nazionale non esiste alcun obbligo di dotazione di fascicolo del fabbricato.

Dopo il crollo della palazzina di cinque piani in via Vigna Jacobini a Roma (38 vittime), avvenuto alla fine del 1998, si discusse della necessità del "fascicolo del fabbricato".

La Giunta comunale di Roma il 12 gennaio 1999 ha approvato il "Fascicolo del fabbricato" rappresentando il primo provvedimento sul territorio nazionale in materia di sicurezza degli edifici. Successivamente l'iter procedurale in Consiglio comunale ha percorso queste tappe:

- delibera n. 166 del 4 novembre 1999: istituzione presso ogni edificio pubblico e privato ubicato nel territorio comunale del Fascicolo del fabbricato e istituzione di una Commissione tecnica per la sua redazione;
- delibera n. 473 del 5 maggio 2000: approvazione dello schema tipo di Fascicolo del fabbricato;
- delibera n. 179/2000: concessione della proroga per la compilazione del Fascicolo del fabbricato.

Un'altra tragedia nel 1999, il crollo del palazzo in viale Giotto a Foggia (67 vittime) riportò tragicamente alla ribalta il problema di garantire le condizioni di sicurezza statica degli edifici. Alla Camera il 12 novembre 1999 fu presentata la proposta di legge n. 6554 per l'istituzione e la conservazione presso ogni edificio composto da non meno di cinque unità immobiliari, di un "fascicolo del fabbricato" mentre nel corso della XIII Legislatura la risposta del Governo è stata un disegno di legge (n. 4339-bis) collegato alla finanziaria dell'anno 2000, a cui hanno fatto seguito una serie di iniziative legislative a livello regionale. Il provvedimento è stato discusso a lungo dalla Commissione Territorio e Ambiente del Senato, senza tuttavia essere approvato entro il termine della legislatura. In tutto, tra il 1997 e il 2001 sono pervenuti al Parlamento tredici progetti di legge su questo tema che però non hanno mai completato l'iter di approvazione parlamentare. Anche nel corso della XVI Legislatura, per il tramite di un'iniziativa legislativa parlamentare, si è tentato invano di istituire il fascicolo di fabbricato.

L'ultimo disegno di legge, in ordine cronologico è stato presentato alla Camera dei Deputati il 2 agosto 2017 (SCOTTO: "Istituzione del fascicolo del fabbricato (N. 4617) preceduto da un altro presentato alla Presidenza del Senato della Repubblica il 10 Maggio 2017 MINEO intitolato: "Misure in materia di tutela del territorio e disposizioni volte ad istituire il fascicolo del fabbricato" (N. 2826).

Per quanto riguarda le detrazioni fiscali, dal 1998 ad oggi le varie detrazioni, in vigore per ogni legge finanziaria, hanno concesso sgravi (dal 35% al 65%) per la riqualificazione edilizia ed energetica, fino agli ultimi provvedimenti dedicati all'adeguamento sismico. Nel periodo 1998-2012, su un totale di 550 miliardi di lavori di riqualificazione edilizia residenziale, circa il 20% sono stati incentivati con la detrazione fiscale.

Nella legge di stabilità 2017, approvata il 21 dicembre 2016, sono stati previsti incentivi fiscali significativi per la riqualificazione sismica degli edifici esistenti, cosiddetti Sismabonus, che hanno avuto attuazione con il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti firmato il 28 febbraio ed entrati in vigore dal 1° marzo 2017.

Il beneficio si applica non solo agli edifici nelle zone sismiche 1 e 2 ad alta pericolosità, ma anche a quelli in zona sismica 3. Le detrazioni vanno dal 70 all'85% per la realizzazione di interventi di miglioramento sismico (riduzione del rischio sismico, per la precisione) con passaggio a una o più classi di rischio inferiori ed, eventualmente, la maggiorazione ulteriore per interventi su parti comuni di edifici condominiali. Nello specifico: Se gli interventi non determinano il passaggio a classi di rischio inferiori la detrazione di imposta è comunque pari al 50 per cento delle spese sostenute. Se gli interventi determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore la detrazione di imposta spetta nella misura del 70 per cento della spesa sostenuta (75 per cento per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali). Se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori la detrazione spetta nella misura dell'80 per cento (85% per interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali) della spesa sostenuta. Nelle spese detraibili a decorrere dal 1° gennaio 2017 rientrano anche quelle relative alla classificazione e verifica sismica degli immobili.

E allora, viste le linee guide emanate dal Governo e dal Consiglio per i Lavori Pubblici, possiamo affermare che vi sono già gli strumenti per favorire una versione semplificata del Fascicolo Unico di Fabbricato, una "fotografia" della sicurezza statica degli edifici. E non sono accettabili veti né dai grandi fondi immobiliari né dai notai; preoccupati i primi di perdere un po' di valore (ma non dovrebbero avere tali preoccupazioni se detentori di immobili costruiti o mantenuti a regola d'arte), i secondi di eventuali nuovi adempimenti.

Normativa a livello regionale sul fascicolo del fabbricato

Nel corso degli ultimi anni, alle iniziative parlamentari e governative si è affiancato il tentativo di 6 regioni di provare a rendere obbligatoria una qualche forma di documentazione propedeutica alla certificazione sismica e la messa in sicurezza degli edifici, senza tuttavia avere successo. Parliamo ad esempio di Lazio, Campania, Emilia Romagna, Basilicata. Ognuna di queste Regioni ha avuto un percorso proprio, molto spesso accidentato a causa di alcune sentenze di incostituzionalità delle Leggi emanate, e di fatto in nessuna di queste Regioni c'è attualmente un quadro chiaro e definitivo sull'argomento.

In sintesi emerge che sia il Lazio che la Campania hanno una legge istitutiva del fascicolo del fabbricato (entrambe dichiarate parzialmente incostituzionali) che risalgono al 2002 ma che di fatto rimandano ai Comuni la competenza a prevenderne l'obbligatorietà mediante i propri regolamenti edilizi.

In Emilia-Romagna l'obbligo di dotare l'edificio della scheda tecnica descrittiva e del fascicolo del fabbricato per attestarne l'agibilità e la conformità edilizia è stato abolito a decorrere dal gennaio 2014.

Relativamente alle leggi sul Piano Casa, sia la Campania che la Basilicata (qui tuttavia la norma è stata poco dopo abolita) hanno subordinato la realizzazione degli interventi alla predisposizione del fascicolo del fabbricato.

Il Piano Casa Campania prevede, in particolare, che ogni fabbricato oggetto di incremento volumetrico o mutamento d'uso deve dotarsi, ai fini dell'efficacia del relativo titolo abilitativo, di un fascicolo del fabbricato che comprende gli esiti della valutazione della sicurezza dell'edificio in conformità a quanto stabilito dalle Nuove Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008) e del certificato di collaudo.

In Puglia, invece viene istituito dalla Legge regionale 27/2014 abrogata dalla 6/2015. Alcune norme sarebbero state in contrasto con la legislazione statale e con il regime della proprietà, risultando anche in contrasto con i principi fondamentali della legislazione statale sul governo del territorio.

La norma regionale imponeva ai proprietari di immobili pubblici e privati di nuova costruzione di far redigere il fascicolo in formato elettronico o cartaceo. Prevedeva anche che, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge, dovesse essere redatta una scheda informativa per i fabbricati esistenti e che i Comuni raggruppassero i fabbricati esistenti per probabile livello di rischio. In base alla legge abrogata, gli immobili ritenuti a rischio dovevano essere messi in sicurezza da parte dei proprietari. In caso contrario sarebbero stati dichiarati inagibili e sgomberati.

L'ultima in ordine cronologico, la Regione Calabria che nel 2016 ha varato una legge che istituisce il fascicolo di fabbricato perché considerato uno strumento fondamentale per efficaci politiche di prevenzione, messa in sicurezza e riqualificazione dell'esistente. Questo provvedimento, per cui sarà molto importante la collaborazione di enti locali e privati cittadini, si configura come maggiormente vincolante per i Comuni e i proprietari rispetto alle leggi analoghe varate da altre Regioni italiane. Infatti, la legge non solo indica esplicitamente le tempistiche e la natura delle azioni in capo alle singole realtà locali per l'individuazione dei fabbricati da censire, ma prevede anche una procedura d'ufficio regolamentata nel caso si verificano inadempienze da parte di qualche Comune.

Oggi quindi, Calabria a parte, la redazione del Fascicolo del Fabbricato ha perso la sua obbligatorietà (la redazione è stata obbligatoria a Roma dal 2004 al 2006) ma resta comunque uno strumento operativo nel Comune di Roma. Fino al 2010 sono stati redatti fascicoli per qualche migliaia di edifici. Mentre il Comune di Milano a fine 2016 ha approvato le linee guida per la verifica dell'idoneità statica delle costruzioni che definiscono anche i contenuti minimi per la redazione del Certificato di Idoneità Statica. In fine il Comune di Napoli istituisce il Libretto di Manutenzione (nell'ambito del progetto Sirena 2002) che prevede, oltre alla parte anagrafica, anche le schede di analisi, il planning e le tipologie di intervento da effettuare. E' obbligatoria solo la parte anagrafica per chi aderisce al progetto Sirena, progetto che ha avuto risultati positivi e che dovrebbe diventare una buona pratica esportabile anche in altri Comuni.

FASCICOLO DI FABBRICATO: LA PROPOSTA DI FILLEA CGIL ED ASSOCIAZIONI PROFESSIONALI FEDERPERITI INDUSTRIALI aderente a CONFEDERTECNICA, ANA e CIA Archeologi, GEOMOBILITATI - Federazione Nazionale Geometri/Geometri Laureati e IN/ARCH Istituto Nazionale di Architettura

SINTESI DELLA PROPOSTA:

Il fascicolo del fabbricato, una volta a regime, dovrà contenere: la condizione sismica e strutturale dell'edificio e dell'unità abitativa, secondo una classificazione omogenea a livello nazionale, la classe energetica ovvero impianti e consumi e la classe dell'esposizione al rumore (salubrità in senso generale). La Fillea Cgil ha chiesto che le certificazioni sismiche partano da verifiche concrete e tecniche dell'edificio, attraverso l'impiego di professionisti qualificati con competenze specifiche.

L'organizzazione sindacale dei lavoratori delle costruzioni ha suggerito tra le innovazioni che potranno velocizzare il processo: la completa digitalizzazione degli archivi dei catasti, da mettere a disposizione dei professionisti abilitati, e la condivisione in rete delle certificazioni energetiche già diffuse. In questo modo sarà più semplice definire la versione elettronica del fascicolo che potrà rendere accessibile a tutti gli attori del processo la consultazione. Le organizzazioni sindacali dei lavoratori e dei professionisti propongono di dividere il fascicolo in una parte generale (se l'unità abitativa fa parte di un condominio o strutture con più di 4 unità abitative) e una parte specifica (per la singola unità) e di differenziare il documento tra edifici storici e edifici moderni, richiedendo classificazioni, attestazioni e analisi a professionisti diversi (ad esempio utilizzando gli archeologi per gli edifici ricadenti in contesti di particolare pregio). Il fascicolo, inoltre, dovrà prevedere costi contenuti o nulli per i cittadini, al netto di adeguati oneri per professionisti e per l'archiviazione amministrativa. Le eventuali spese per la certificazione sismica potrebbero essere agevolate fiscalmente, equiparandole a tutte le altre spese fiscalmente agevolate. Tra le proposte di medio periodo il sindacato e i professionisti puntano anche a introdurre, con gradualità, l'obbligatorietà delle manutenzioni programmate (una sorta di "revisione obbligatoria" come per i veicoli a motore). Suggestiscono di prevedere un adeguamento ordinario ogni 20 anni, come accade in diversi Paesi Europei. In questo modo ogni intervento significativo sullo status energetico, sismico o del rumore, potrà prevedere un aggiornamento del fascicolo di fabbricato.

LA PROPOSTA, TESTO COMPLETO:

Il Fascicolo Unico di Fabbricato (F.U.B) può essere uno strumento importante per avviare un processo di riqualificazione generale del patrimonio immobiliare esistente in Italia, e per la diffusione di una nuova cultura dell'abitare, oltre che **per rendere efficaci tutti quei meccanismi premiali** (incentivi, cessioni di crediti, ecc.) per la messa in sicurezza e per la sostenibilità del patrimonio edilizio privato.

Il F.U.B., redatto da professionisti abilitati (archeologi, architetti, geometri, ingegneri, periti, geologi) deve essere uno strumento agile, non eccessivamente complesso e soprattutto a costi contenuti o nulli per i cittadini, al netto di adeguati oneri per professionisti e per l'archiviazione amministrativa, e deve riguardare essenzialmente:

- **Condizione sismica e strutturale dell'edificio** e/o dell'unità abitativa, secondo una classificazione omogenea a livello nazionale. (vedi decreto MIT n.58 del 28 febbraio 2017)
- **Classe energetica impianti e consumi** (riscaldamento, alimentazione elettrica);
- **Classe dell'esposizione al rumore** (salubrità in senso generale);

Ogni F.U.B in prospettiva dovrebbe essere diviso in **una parte generale** (se l'unità abitativa fa parte di un condominio o strutture con più di 4 unità abitative, quindi le parti comuni) e **una parte specifica relativa alle singole unità immobiliari**.

Il F.U.B deve inoltre essere differenziato tra **edifici storici e edifici moderni** (richiedendo classificazioni, attestazioni, analisi a professionisti in parte diversi).

Il fascicolo del fabbricato sarà una fotografia storico-strutturale dell'immobile. Su questo sarà bene inserire per gli immobili storici e per quelli ricadenti nei centri storici un'asseverazione anche da parte degli archeologi. Non si tratta solo di un problema di tutela del patrimonio, ma di un'esigenza anche di tipo strutturale: diversa, evidentemente, è la situazione di edifici poggianti su fondazioni realizzate con criteri moderni, anche antisismiche, da quelli poggianti su strutture archeologiche o storiche.

Il Fascicolo Unico di Fabbricato può essere costruito anche "in progress":

- proponendo un percorso verso la completa digitalizzazione degli archivi dei catasti da mettere a disposizione dei professionisti abilitati;
- mettendo insieme (ed in rete) le certificazioni energetiche già diffuse (recuperando dalle anagrafiche presso gli enti pubblici e le Regioni) o che si continueranno a richiedere (certificati bianchi) e su cui ora è previsto un controllo a campione ex post da parte dell'Enea (positiva modifica introdotta con l'art. 1, comma 2 dalla Legge di Bilancio per il 2017; si dovrà però dotare l'Enea delle risorse necessarie);
- Inserendo (come positivamente previsto dal 1 Gennaio 2017 per la certificazione sismica) anche le certificazioni energetiche tra le spese detraibili in caso di confluenza nel F.U.B "in progress" (ricordiamo che circa il 79% delle spese per la riqualificazione energetica non supera i massimali previsti di agevolazione fiscale; dati Camera dei Deputati);
- Definendo poi in versione Elettronica il F.U.B (anche in una prima versione solo sismica ed energetica), ampliandolo poi alla sistemazione delle salubrità e rumorosità con allargamento degli incentivi anche agli interventi volti a migliorare la salubrità e insonorizzazione degli stabili, ricorrendo a nuovi materiali (si potrebbero defiscalizzare l'intervento e/o i materiali a maggior insonorizzazione/capacità refrattarie/ di circolazione d'aria, ecc.);

Dentro questa proposta complessiva, ci preme sottolineare soprattutto per il capitolo delle caratteristiche antisismiche dell'edificio (proposte che non sono state recepite nel Decreto Linee guida del Mit) :

- la necessità che queste certificazioni partano da **verifiche concrete e tecniche** dell'edificio, attraverso l'impiego di **professionisti qualificati anche con competenze specifiche** (pensiamo agli edifici storici e alla necessità di valutazioni anche archeologiche, strutturali, ambientali, paesaggistiche) e di procedure specifiche come carotaggi, verifiche strutturali, diagnostica del sottosuolo, ecc.;
- possano prevedere una **procedura semplificata per i condomini**;
- sia previsto che i risultati di queste verifiche (le certificazioni) siano accessibili alla consultazione, nell'ambito di un sistema informatizzato gestito dall'ente pubblico (**obbligo di riversamento dati in sistema open data**), definendone il formato elettronico e **rendendone la trasmissione un onere del professionista** (e non del cittadino); (Invece L'Art 4 comma 3 del Decreto sulle Linee guida prevede che... la Commissione opera avvalendosi dei dati che saranno raccolti tramite apposita banca dati istituita presso il Consiglio Superiore dei lavori pubblici secondo procedure da concordarsi con le amministrazioni coinvolte...)
- siano individuati gli Organismi Pubblici con poteri di controllo, a campione ex post, in grado di effettuare verifiche sulla corrispondenza delle certificazioni, coinvolgendo Enti locali anche **tramite convenzioni mirate** (a condizione di esclusività) professionisti, università, le Agenzie del territorio. Gli stessi soggetti potrebbero in prospettiva essere incaricati della verifica ex post del F.U.B. una volta a regime.

Per quanto riguarda **gli edifici di qualsiasi epoca ricadenti in zone**

archeologiche comunque individuate (sia soggette a vincolo diretto sia individuate in altri strumenti normativi):

- in fase di valutazione, la documentazione relativa all'edificio (compreso il futuro FUB) dovrà contenere una **analisi dell'edificio e delle sue pertinenze dal punto di vista archeologico e ambientale**;
- in fase di interventi di consolidamento, la progettazione dovrà avvalersi, ai sensi del DLgs 110/2014, art. 9 bis, del supporto di un professionista archeologo. Gli interventi esecutivi dovranno essere monitorati e seguiti direttamente ove necessario (esecuzione di sottofondazioni, consolidamenti, scavi) da un professionista archeologo ai sensi del succitato art. 9bis.

In caso di lavori ricadenti nel campo di applicazione del DLgs 50/2016 (nuovo codice appalti) si applicherà l'art. 25 del medesimo DLgs che prevede un archeologo in possesso di specifici requisiti per la realizzazione della prima fase degli interventi di archeologia preventiva e possesso delle competenze e di esperienza adeguate di cui al art. 9 bis del DLgs 110/2014 per la seconda fase.

La documentazione relativa a questi interventi dovrà essere **trasmessa alla Soprintendenza** competente per territorio.

Per quanto riguarda, invece, gli **edifici storici siti anche al di fuori delle predette zone**:

- in fase di valutazione, si procederà altrettanto ad una **analisi dell'edificio e delle sue pertinenze dal punto di vista archeologico, ambientale e strutturale inclusa una valutazione di sintesi degli aspetti archeologici attinenti agli elevati**;
- in fase di **interventi di consolidamento**, anche in questo caso **si procederà alla progettazione**, che dovrà contenere una **valutazione analitica degli aspetti archeologici attinenti agli elevati** da parte di un professionista archeologo nelle parti interessate dai lavori, inclusi **idonei rilievi grafici**; e successivamente ancora **interventi esecutivi**, che dovranno essere **monitorati** e ove necessario (esecuzione di sottofondazioni, consolidamenti, scavi) **seguiti direttamente da un professionista archeologo**.

Come nelle tipologie precedenti di edifici, le attività andranno svolte da **professionisti in possesso dei requisiti previsti**.

Ed altrettanto tutta la documentazione andrà **trasmessa alla Soprintendenza** competente per territorio.

Le tipologie di professionisti da coinvolgere dovranno tenere conto della possibile convergenza delle diverse certificazioni e dovranno essere ad ampio raggio, anche in base all'età dell'immobile e alle sue **caratteristiche strutturali e storiche** (secondo le diverse tipologie edili: edilizia privata, storica, moderna, a scopo abitativo, a scopo produttivo, ecc.). Inoltre dovranno tener conto della **natura sismica e idrogeologica** del territorio nel rispetto della conservazione del paesaggio e dell'ambiente.

Il DM n.58- 28/02/2017 del MIT ed il successivo decreto correttivo (DM n. 65-07/03/2017) non hanno risolto il problema degli **edifici vincolati dalle soprintendenze**. Quindi per quanto riguarda l'Edilizia privata storica, oggi l'orientamento tecnico (vedi dm 28 febbraio 2017) è quello di non distinguere tra edilizia privata "moderna" ed edilizia "storica" sottoposta a vincoli (ricordiamo che sono oltre 850 mila gli edifici privati rientranti in questa categoria). Al riguardo **rimane aperto quindi un vulnus** che dovrà essere sanato. Una possibile strada è quella di chiedere un intervento normativo per cui, magari con **decreto interministeriale MIT-MIBACT**, si possa aggiungere una speciale sessione che, integrando la certificazione ex ante o l'intervento ex post, tenga conto dello status di bene archeologico o di belle arti, tale da contemperare tanto la finalità di salvaguardia artistica del bene, quanto e soprattutto la sua messa in sicurezza, sia di singolo edificio che di edificio collocato in contesto urbano e residenziale.

Proposte per un intervento normativo a breve termine (ad oneri quasi zero per la finanza pubblica)

Al netto di alcune problematiche già riscontrate sugli incentivi per la riqualificazione energetica (impossibilità di coinvolgere il sistema bancario nella cessione di crediti alle imprese e gestione dell'incapienza, tutti problemi che renderanno difficile "aggredire" i condomini, e che temiamo possano indebolire la positiva scelta fatta con il "bonus

antisismico”), tematiche per cui crediamo sia necessario trovare una soluzione (e come FILLEA abbiamo avanzato delle proposte (vedi sotto) riteniamo che **la certificazione della condizione sismica (ed in prospettiva il F.U.B) debba diventare un obbligo (come è la certificazione di classe energetica) per le nuove costruzioni e nella compravendita di immobili, iniziando dalle zone individuate come ad alto rischio**, introducendo la nullità dell’atto in assenza della stessa certificazione o con forti penalità economiche (multe) per venditori, acquirenti ed intermediari/notai, qualora non vi adempissero.

Le eventuali spese per la certificazione sismica potrebbero, per i cittadini, essere agevolate fiscalmente, equiparandole a tutte le altre spese, fiscalmente agevolate, per la prima dimora. Ovviamente fatto salvo il successivo intervento di sistemazione che già oggi prevede la deducibilità delle spese di certificazione.

Questo obbligo avrebbe la funzione non solo di garantire i professionisti che si assumono la responsabilità delle loro certificazioni, ma anche di evitare valutazioni superficiali e non corrette che vanno comunque ad incidere sul valore di mercato dell’immobile e quindi del patrimonio dei suoi proprietari (cittadini e famiglie in primo luogo).

Sarebbe una scelta non solo “economica”, ma di grande trasparenza e sensibilizzazione della popolazione.

In merito alle problematiche di cui si accennava sopra, la Fillea ha proposto di **rendere credibili alle banche tutti i vari bonus sia per la ristrutturazione che per risparmio energetico ed interventi antisismici**. La norma recentemente introdotta nella c.d. “manovrina” sembrerebbe non chiara per l’eco bonus ed è sicuramente assente per gli altri strumenti. Dobbiamo rendere facile che un amministratore di condominio selezioni imprese per la messa in sicurezza degli edifici, potendo raccogliere le “adesioni” (su questo si deve riconoscere il principio della maggioranza qualificata dei condomini, non per forza dell’unanimità) e poi sarà direttamente la banca ad anticipare alle imprese, incamerando direttamente dallo Stato.

Anche in questo caso si tratta di estendere un sistema che è stato già riconosciuto per la ricostruzione delle aree colpite dal terremoto del Centro Italia nell’Agosto 2016. Se il problema è esclusivamente contabile (in caso di cessione alle Banche, le risorse finiscono in debito pubblico ai fini dei saldi di finanza), ci si attrezzi chiedendo all’Europa lo scomputo di queste risorse rispetto al 3%. Anche questa sarebbe di fatto un’uscita mirata dal Fiscal Compact di cui tanti parlano, qualche volta a sproposito o per fare solo propaganda.

Infine si devono **trasformare i vari bonus in erogazione diretta per gli incapienti e si deve portare a 5 anni (come per il Sisma Bonus) il tempo di restituzione/erogazione di tutti i contributi per interventi edili**.

Proposte normative a medio termine

Collegato al Fascicolo Unico di Fabbricato sarà fondamentale introdurre, anche con gradualità se necessario, il **principio di obbligatorietà delle manutenzioni programmate da riportare e certificare** in esso (secondo il principio della “revisione obbligatoria” come per i veicoli a motore). In diversi Paesi Europei esso è

previsto come "adeguamento ordinario" ogni 20/25 anni. Ovviamente tale obbligo può essere abbondantemente mitigato (come del resto avviene in Europa) a fronte del fatto che ogni intervento significativo sullo status energetico, sismico o del rumore (quindi anche agevolato), preveda un **aggiornamento del Fascicolo Unico di**

Fabbricato.

La revisione periodica degli edifici andrebbe preceduta da una profonda revisione della legge sul condominio, sia per quanto riguarda l'introduzione stessa di questo principio, che per quanto riguarda la revisione delle forme di bilancio condominiale che dovrebbe prevedere ogni anno una specifica "riserva" finanziaria, anche minima, per questo scopo, e le eventuali forme alternative di provvista alternativa in caso di difficoltà dei condomini.

Sarebbe importante infine che questo tipo di regolamentazione, che si propone al momento per il patrimonio privato, venisse estesa anche a tutto il patrimonio pubblico. Data l'entità del costo di un tale tipo di intervento, sarebbe auspicabile riuscire ad operare in tempi medi (diciamo entro l'arco temporale che si era dato il progetto "Casa Italia") almeno per quanto riguarda edifici di pubblica utilità (e ad alta intensità di utilizzo da parte della popolazione) come le scuole e gli ospedali.