

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4700

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MANTINI, VERNETTI

Istituzione del certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici

Presentata il 12 febbraio 2004

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il tema della conservazione, della salubrità e della integrità degli edifici è stato spesso trascurato nel nostro Paese.

Lo sviluppo urbano delle nostre città impone, invece, un'attenzione mirata su questo tema che coinvolge interessi diversificati.

Si tratta, in ogni caso, di interessi sempre e comunque costituzionalmente rilevanti essendo riconducibili, da un lato, al diritto alla sicurezza della incolumità della collettività e dei singoli cittadini, dall'altro, al diritto alla salubrità ambientale e, ancora, alla tutela della libera concorrenza nel mercato immobiliare.

È del tutto evidente, infatti, che sussistono forti interessi pubblici affinché tutti

gli edifici siano conservati in uno stato di efficienza tale da non mettere a repentaglio la sicurezza e l'incolumità fisica della collettività e, in particolare, di chi vive o lavora negli stessi o nelle loro immediate vicinanze.

Sono in gioco interessi e valori fondamentali per la nostra società: si pensi, soltanto per fare un esempio che ci dà la « cifra » della gravità del problema, al tema della sicurezza tra i banchi di scuola.

Il quadro che emerge da una recente ricerca condotta dall'Eurispes, con il *Quarto rapporto sulle condizioni dell'infanzia e dell'adolescenza*, è preoccupante.

L'elenco delle situazioni a rischio è impressionante: su oltre 41 mila edifici scolastici solo il 27 per cento è in possesso

del certificato antincendio, quasi il 60 per cento è privo del certificato di agibilità sanitaria.

La tragedia avvenuta a San Giuliano di Puglia e gli episodi dei crolli, con esiti fortunatamente meno drammatici, verificatisi successivamente prima a Messina e poi a Roma, dimostrano in concreto quanto risponda a verità il fatto che tutti i giorni dieci milioni di italiani che studiano e lavorano negli istituti scolastici vedono messa a rischio la propria incolumità.

Ovviamente il problema riguarda tutti gli edifici, sia quelli pubblici che quelli privati.

In ogni caso appare indubitabile che tali questioni incidano direttamente innanzitutto sulla sicurezza fisica dei cittadini e, quindi, sulla tutela della pubblica e privata incolumità ma anche sulla vivibilità oltre che sulla effettiva salubrità dell'ambiente in cui ciascun edificio è inserito.

Il tema ha un'ulteriore ricaduta, infine, in materia di tutela della concorrenza nel mercato immobiliare.

A tale fine è sufficiente considerare, così come l'appartenenza all'Unione europea peraltro ci impone ormai da tempo, che si deve fare riferimento ad un mercato che sia libero ma anche, allo stesso tempo, regolamentato.

In molti Paesi esistono norme e prassi commerciali orientate a garantire la conoscibilità, prima dell'acquisto immobiliare, di tutti i dati dell'immobile, comprese le trasformazioni subite.

Un regolare svilupparsi del mercato immobiliare deve saper coniugare il dispiegarsi del principio della libera concorrenza con la garanzia di assicurare una qualità adeguata del bene oggetto della contrattazione. E questo è tanto più necessario quando, come è stato già dimostrato, è in gioco addirittura la sicurezza fisica dei cittadini e la tutela della incolumità pubblica e privata.

Diventa imprescindibile assicurare contestualmente qualità, integrità, trasparenza e sicurezza degli edifici.

Si tratta di interessi che chiamano in campo funzioni e competenze statali che

devono essere esercitate a pieno se si intende assicurare compiutamente la salvaguardia di tali valori in modo omogeneo su tutto il territorio nazionale.

Il certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici è istituito proprio per dare una risposta compiuta a tutte queste esigenze, consentendo di monitorare la tenuta statica e strutturale e, quindi, la qualità dello stato di conservazione di tutti gli edifici nel nostro Paese, sia pubblici che privati.

La presente proposta di legge muove dall'obiettivo di assicurare la salvaguardia di valori fondamentali come il diritto all'incolumità e alla sicurezza fisica di ciascun cittadino.

La « copertura costituzionale » all'esercizio della competenza legislativa statale è assicurata da diverse norme contenute, in particolare, nell'articolo 117 della nostra Costituzione.

Si deve fare riferimento in primo luogo alle materie in cui allo Stato è riconosciuta la competenza legislativa esclusiva proprio ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione.

In particolare, è significativa l'attribuzione di tale competenza per la materia riconducibile alla « sicurezza », richiamata alla lettera *h*) del secondo comma dell'articolo 117 della Costituzione: va notato che è nozione diversa dalla « sicurezza dello Stato » (richiamata, invece, dalla lettera *d*) del medesimo comma) e, quindi, deve sicuramente intendersi come sicurezza fisica e personale dei singoli cittadini e della collettività e, pertanto, come tutela dell'incolumità pubblica e privata.

Rileva anche la competenza legislativa esclusiva attribuita allo Stato in tema di « determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale » richiamata alla lettera *m*) del citato secondo comma dell'articolo 117 della Costituzione: infatti la finalità del certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici è proprio quella di individuare *standard* minimi di qualità nelle caratteristiche essenziali degli edifici per assicurare l'integrità dell'edificio stesso

salvaguardando così anche diritti fondamentali di ciascun cittadino.

Per quanto già evidenziato rileva poi anche l'attribuzione allo Stato della competenza legislativa esclusiva in tema di « tutela della concorrenza » (prevista alla lettera e) del citato secondo comma) e di « tutela dell'ambiente » (prevista, invece, alla lettera s) del medesimo comma): con il certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici si intende, infatti, introdurre per le finalità già esposte una minima regolamentazione della libera concorrenza nel mercato immobiliare e, allo stesso tempo, promuovere la tutela della salubrità ambientale.

Sotto il profilo della competenza legislativa statale, occorre evidenziare sicuramente, tra le materie previste sempre dall'articolo 117 della Costituzione, quelle relative al « governo del territorio » e alla « sicurezza del lavoro ».

In particolare per quanto riguarda l'ambito della nozione di « governo del territorio » è utile richiamare l'interpretazione della Corte costituzionale la quale, con la recente sentenza n. 303 del 2003, ha definitivamente chiarito come all'interno della materia del « governo del territorio » si debbano necessariamente considerare inserite sia l'urbanistica che l'edilizia.

La proposta di legge che si presenta intende soddisfare anche un'esigenza di semplificazione.

L'istituzione del certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici offre, infatti, l'opportunità di accorpate, in un unico strumento operativo fortemente dinamico, tutto l'insieme dei « libretti » e dei « fascicoli », più o meno necessari ed onerosi, fino ad ora istituiti ed obbligatori.

Allo stato attuale infatti i tecnici devono produrre i fascicoli previsti dal decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, all'articolo 4, comma 3, dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554, all'articolo 40, e dalle norme UNI 10366 dell'aprile 1994. Gli strumenti fino ad ora resi obbligatori si sono rivelati troppo deboli ed insufficienti per la creazione di un volano

progettuale e culturale mirato ad una nuova qualità architettonica, come indicato nei principi già affermati dalla direttiva 85/384/CEE, del Consiglio, del 10 giugno 1985, recepita dal decreto legislativo n. 129 del 1992.

Il certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici consente inoltre di adeguarsi ai principi comunitari sanciti dalla direttiva appena ricordata oltre che da un documento di indirizzo dell'Unione europea del 1993 che introduceva il « fascicolo con le caratteristiche dell'opera » che « assumerà la forma di schede di controllo ripartite in sezioni che potranno essere modificate a piacere dai singoli Stati membri ».

Quindi il certificato di trasparenza e sicurezza dell'edificio diventa lo strumento per conoscere, catalogare e raffrontare gli interventi e le modifiche succedutisi nell'arco di vita di un immobile.

Va peraltro sottolineato come altri Stati membri dell'Unione europea hanno già da tempo introdotto, sia pure in forme diverse, adeguate procedure.

Nel Regno Unito, ad esempio, sono in vigore diversi documenti per la salvaguardia degli immobili e quindi dei cittadini utenti; tali adempimenti prendono il nome di *Health and Safety File*, cioè schede di salute e sicurezza, *Condition Report*, cioè rapporto delle condizioni, *Bulding Survey*, cioè indagine dell'edificio, ed infine *Long Term Maintenance Plan* che equivale al piano di manutenzione a lungo termine. Il primo strumento, chiamato brevemente HSF, è diventato attivo già dal 1995 e ha come scopo il miglioramento della produzione e della manutenzione edilizia attribuendo responsabilità a figure professionali. Il *Condition Report* invece è uno strumento facoltativo che prevede anche esso informazioni sullo stato di conservazione dell'immobile e sulle manutenzioni, ma a breve termine. Al contrario il *Long Term Maintenance Plan* si occupa del piano di manutenzioni a lungo periodo.

Altro aspetto riveste infine il *Building Survey* che tratta tutte le informazioni necessarie alla valutazione dell'edificio stesso.

La Francia invece, studiando i fenomeni di degrado urbano, ha già introdotto nel 1970 il controllo sull'attività di manutenzione non solo nei centri storici, ma anche nelle periferie. Il *Carnet d'Entretien*, libretto delle manutenzioni, nasce nel 1977 con carattere di obbligatorietà ed al suo interno sono registrate le informazioni riguardanti gli interventi di manutenzione e di risanamento eseguiti o da eseguire.

Le analogie con la presente proposta di legge le ritroviamo anche nelle finalità che risultano essere il conseguimento di obiettivi quali la qualità e la sicurezza attraverso una manutenzione programmata.

Tutto ciò rende ancora più urgente la necessità per il nostro Paese di dotarsi di strumenti idonei ad assicurare la trasparenza e la sicurezza dei propri edifici.

Lo strumento individuato per salvaguardare tutti gli interessi in gioco e appunto il certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici.

Il certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici intende responsabilizzare i proprietari e gli amministratori condominiali individuando in queste due figure i soggetti più idonei a garantire continuità nello svolgimento della attività di verifica e di controllo dello stato di consistenza dell'edificio e, conseguentemente, nell'acquisizione, ogni cinque anni, del certificato.

Si individuano, quali soggetti abilitati al rilascio del certificato, gli iscritti ai diversi ordini e collegi professionali degli architetti, ingegneri civili ambientali, architetti

junior e ingegneri civili ambientali *junior*, geologi, agronomi e forestali, periti edili e geometri.

Recando la proposta di legge esclusivamente principi fondamentali, essa si compone di un solo articolo nel quale sono definite le caratteristiche generali del nuovo istituto.

Non si ritiene utile, infatti, approfondire i contenuti del certificato né rendere particolarmente onerosi gli effetti per i proprietari, tenendo in tale senso conto delle osservazioni sul tema avanzate da Confedilizia, Confcommercio e Confagricoltura nonché, sotto il profilo giuridico, della Corte costituzionale con la sentenza n. 315 del 2003.

Sotto il medesimo profilo si evidenzia che la normativa proposta, attenta alla sostenibilità amministrativa ed economica, prevede, tra i contenuti del certificato, anche una relazione sulle opportunità di sviluppo edilizio e dei valori immobiliari dell'edificio, alla luce dell'evoluzione delle normative applicabili.

Dunque non un « onere » per le proprietà, sebbene finalizzato alla migliore sicurezza e fruibilità degli edifici, ma un'occasione utile, anche sul piano economico, costituita da una consulenza volta a promuovere lo sviluppo e l'incremento dei valori immobiliari.

Ogni conformazione operativa, compreso il grado di obbligatorietà del certificato, è ragionevolmente demandata alle competenze regionali e, sul piano amministrativo, al regolamento di attuazione adottato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Al fine di garantire la sicurezza degli edifici, la sicurezza e l'incolumità della collettività e dei singoli cittadini, la trasparenza e la promozione della concorrenza nel mercato immobiliare, è istituito il certificato di trasparenza e sicurezza degli edifici, di seguito denominato « certificato ».

2. Il certificato contiene le principali informazioni riguardanti la sicurezza degli edifici, la situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale, dei materiali utilizzati, di uso dei locali, impiantistica, di smaltimento dei reflui e di altre sostanze nocive o inquinanti, geologica del sottosuolo, l'esistenza di vincoli, con le modificazioni e gli adeguamenti intervenuti nel tempo nonché la specificazione delle nuove opportunità di sviluppo edilizio e dei valori immobiliari. Nel certificato sono altresì annotati tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di recupero e di ristrutturazione, comunque definiti, che sono stati effettuati sull'edificio tramite denuncia di inizio attività o permesso di costruire.

3. Il certificato deve essere acquisito, a cura dei proprietari degli immobili e degli amministratori dei condomini, per tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, entro ventiquattro mesi dalla medesima data.

4. Sono abilitati a rilasciare il certificato gli iscritti agli ordini o ai collegi professionali degli architetti, ingegneri civili ambientali, architetti *junior* e ingegneri civili ambientali *junior*, geologi, agronomi e forestali, enti edili e geometri, ciascuno negli ambiti delle specifiche competenze. Per gli edifici di proprietà pubblica possono essere autorizzati al rilascio del certificato funzionari e dirigenti degli uffici tecnici comunali purché in possesso

di abilitazione all'esercizio della professione.

5. Il certificato deve essere rinnovato ogni cinque anni per tutti gli edifici, pubblici e privati situati sul territorio nazionale e deve essere custodito a cura dei proprietari o degli amministratori degli edifici.

6. Mediante regolamento adottato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti sono stabilite le norme di attuazione della presente legge, in particolare le modalità relative alla redazione e alla conservazione del certificato.

PAGINA BIANCA

€ 0,30



14PDL0081330