

# Per gli immobili sarà obbligatoria la certificazione statica, pena l'invalidità dei contratti immobiliari stipulati.



Redazione  
Condominioweb.com 10/07/2017

***L**a prossima Legge di Stabilità istituirà la certificazione statica dell'edificio o dell'abitazione nei contratti di natura immobiliare. Si tratta di un sistema simile a quello del Regno Unito, dove il certificato di stabilità è essenziale per la validità dei contratti immobiliari. La novità dovrebbe prendere corpo nella Legge di Stabilità che entrerà in vigore all'inizio del 2018. Ci saranno dei riflessi non trascurabili anche sull'indotto economico collegato a questa operazione. Proprietari di casa, professionisti e aziende specializzate dovranno essere i veri protagonisti di questo cambiamento culturale. Il **Comune Milano**, in questo contesto, ribadisce il suo ruolo di capofila. Infatti, è la prima città ad aver approvato **Linee Guida per l'obbligatorietà della Certificazione di Idoneità Statica (CIS) per gli immobili datati**. Circa 26000 edifici saranno sottoposti a verifiche per il rilascio del certificato di idoneità statica.*

=> [Nuovo ddl in Senato. Accolta l'obbligatorietà del fascicolo del fabbricato](#)

## => Fascicolo del fabbricato e nuovi oneri a carico dell'amministratore di condominio

In questi giorni, ancora una volta, l'Italia deve fare i conti con altri tristi eventi. Una palazzina di quattro piani è crollata a Torre Annunziata. L'allarme è stato dato dai residenti della zona di Rampa Nunziante, lungo la Litoranea.

Secondo le prime indiscrezioni, a cedere sarebbero stati il terzo e il quarto piano dell'edificio, risalente agli anni Sessanta e in ristrutturazione nelle ultime settimane.

Sappiamo che proprio di recente è stato presentato in Senato un **nuovo e interessante disegno di legge** (a firma del Senatore Corradino Mineo) che impegna le Regioni, entro il 31 dicembre 2017 ad adottare misure finalizzate a rendere obbligatoria l'istituzione del fascicolo del fabbricato e a stabilire che l'aggiornamento del fascicolo avvenga con una cadenza non superiore a tre anni.

*Alla luce di tutto quanto innanzi esposto, la Redazione di Condominioweb ha cercato di fare il punto della situazione, evidenziando le reazioni e gli aspetti da parte del mondo politico e delle associazioni di categoria.*

**LA PROPOSTA DEL MINISTRO DELRIO: IL CERTIFICATO DI STABILITÀ IMMOBILI.** Il Ministro dei Trasporti, Graziano Delrio, dopo la tragedia di Torre Annunziata, conferma che "una casa su sei in Italia è a rischio".

*"Presto per gli immobili arriverà il certificato di stabilità. La novità già con la prossima legge di stabilità che potrebbe prevedere la certificazione statica dell'edificio o dell'abitazione nei contratti di natura immobiliare... Com'è obbligatoria la certificazione energetica, nei contratti d'affitto o di compravendita lo sarà anche quella statica".*

A tal proposito, osserva il Ministro, da vent'anni si cerca inutilmente di affrontare il problema dei rischi di un patrimonio immobiliare spesso fatiscente.

Ma l'introduzione del cosiddetto libretto del fabbricato, un documento che certifichi lo stato di cose reale delle nostre case è stata sempre bloccata con la motivazione dei costi.

Alle obiezioni dei proprietari immobiliari, che lamentano il costo delle verifiche che graverebbe sulle famiglie e puntano il dito anche sull'aumento degli obblighi burocratici, il ministro risponde così: *"una ragione che però da qualche tempo è venuta meno.*

*Ricordo che il sisma bonus ora consente di fare le analisi delle condizioni statiche degli immobili con la possibilità di detrarre fiscalmente fino all'85 per cento della spesa sostenuta.*

*La cosa riguarda tanto i condomini, senza distinzione fra prima e seconda casa, quanto gli immobili che hanno destinazione produttiva.*

*Il beneficio, per giunta, si può godere praticamente in tutto il Paese, perché l'Italia intera è di fatto sismica, e c'è anche la possibilità di cedere a chi fa il lavoro il credito fiscale nei confronti dello Stato".*

**LA RISPOSTA DEL CNI (a favore della proposta del Ministro Delrio).** In un comunicato stampa, il Consiglio nazionale degli Ingegneri ha espresso con favore la proposta del Ministro Delrio.

A tal proposito, il presidente Armando Zambrano ha affermato che *"l'annuncio dell'introduzione del certificato di stabilità è una cosa opportuna da parte del Governo.*

*Il Sisma Bonus, in questo senso, è un bel passo in avanti, anche se sono necessarie delle modifiche normative per renderlo meglio attuabile.*

*Va detto, però, che non possiamo aspettare che siano i condomini e i proprietari di immobili ad avviare determinate procedure.*

*Bisogna far sì che si abbia una conoscenza più ampia dello stato degli immobili, in modo da poter stabilire se e come è necessario intervenire per*

*garantirne la sicurezza... Riteniamo, infatti, che sia uno strumento determinante per conoscere le criticità di un edificio.*

*Cominciano a rendersene conto anche gli organi di informazione che da un po' di tempo lo indicano come una determinante fonte di conoscenza dello stato delle nostre case.*

*Purtroppo, però, in questi anni determinate lobby, soprattutto quelle dei proprietari immobiliari, avanzando motivazioni a volte piuttosto fantasiose hanno lavorato per evitarne l'introduzione, facilitati dall'indifferenza colpevole della politica".*

**ANCI.** Sul tema in commento, il **presidente e Sindaco di Bari Antonio Decaro** è favorevole al Fascicolo del Fabbricato. A tal proposito ha evidenziato che *"E' l'ora di prevedere un piano per l'edilizia privata. I soldi per l'emergenza casa sono pochi e passano dalle Regioni.*

*I Comuni, in una interlocuzione con gli ordini professionali di ingegneri, architetti e geometri devono invece essere coinvolti: vogliamo città sicure con immobili sicuri.*

*Ben vengano gli interventi di forte defiscalizzazione che possono essere anche un'occasione di ripresa dell'attività edilizia nelle città.*

*La questione prioritaria, però, è la sicurezza... Riteniamo opportuna l'introduzione della certificazione statica, elemento importante del libretto del fabbricato del quale l'Anci aveva chiesto l'obbligatorietà".*

Gli **architetti italiani** concordano con la proposta del Ministro sull'introduzione del certificato di stabilità per gli edifici volto a migliorare le condizioni di sicurezza degli immobili.

Per il **Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori** "si tratterebbe di una documentazione 'minimale' che consentirebbe di conoscere le condizioni di vulnerabilità degli edifici per avere un quadro realistico dello stato del patrimonio edilizio del nostro Paese, anticipando l'istituzione dell'auspicato fascicolo del fabbricato, una

*sorta di 'cartella clinica', contro il quale, anche in queste ore, si levano interessate voci di dissenso". "Non c'è dubbio - conclude il Consiglio Nazionale degli Architetti - che lo sterminato patrimonio edilizio italiano vada messo in sicurezza considerando che fortunatamente si è arrestato il processo di espansione.*

*Può essere l'occasione non solo per raggiungere dei necessari standard di stabilità per ogni immobile, ma anche per rimettere in moto in maniera virtuosa l'edilizia, colpita, più di tutte, dalla crisi economica".*

**Il Comune Milano**, in questo contesto, ribadisce il suo ruolo di capofila nell'introduzione di normative che puntano dritto verso l'innovazione. Infatti, è la prima città ad aver approvato **Linee Guida per l'obbligatorietà della Certificazione di Idoneità Statica (CIS) per gli immobili datati**. Circa 26000 edifici saranno sottoposti a verifiche per il rilascio del certificato di idoneità statica. Con l'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio nel 2014, si istituivano nuovi elementi relativi all'obbligo di manutenzione degli edifici e, in particolare, per quelli ultimati da più di 50 anni (o che avrebbero raggiunto tale limite nel 2017) non in possesso del Certificato di Collaudo, si sono previste verifiche dettagliate per il rilascio del CIS entro il 2019. Questa nuova certificazione, tra l'altro, così come indicato nell'art. 47 del Regolamento Edilizio, va allegato al Fascicolo del Fabbricato e all'atto di vendita, nonché depositato presso l'Ordine degli Ingegneri di Milano al fine di monitorare le situazione immobiliare esistente e fornire indicazioni statistiche.

**LE CRITICHE DI CONFEDILIZIA.** Sul punto, il presidente di Confedilizia, Spaziani Testa, in un'intervista radiofonica, ha commentato la questione del fascicolo del fabbricato in questo modo: *"Il libretto casa non ha senso, perché 'se facciamo credere alla gente che questo risolve i problemi facciamo un danno, illudiamo le persone e poi al primo crollo che si fa, lo togliamo? ...*

*Bisogna fare prevenzione attraverso incentivi forti, farli conoscere e fare controlli quando gli immobili vengono costruiti.*

*Controllare tutto è impossibile, perché' se a Torre Annunziata qualche pazzo avesse buttato giù un muro portante, lo Stato come fa a saperlo? Ci deve comunque provare, fare di tutto per controllare".* Ed ancora, secondo confedilizia la proposta del ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio di rendere obbligatorio per gli edifici un certificato di stabilità **"e' irrealizzabile e paralizzerebbe il mercato"**.

Secondo Spaziani, il crollo di Torre Annunziata ha generato, come in altri casi analoghi, reazioni di vario tipo, generalmente prive di attinenza con il fatto di cronaca verificatosi; difatti *dopo le improbabili proposte di fantomatici 'libretti salvavita', è giunta dal ministro Delrio l'idea di obbligare i proprietari intenzionati a vendere o ad affittare un immobile a dotarsi di un 'certificato di stabilità'.. Nel merito, non può non rilevarsi che, a qualsiasi certificazione di tipo strutturale il ministro abbia voluto riferirsi, l'idea di condizionare la stessa ad una compravendita o ad una locazione sarebbe del tutto impraticabile per una serie di ragioni, a cominciare da quelle legate alla preponderante componente condominiale della proprietà in Italia, visto che il contratto riguarderebbe una singola unità immobiliare e la certificazione, necessariamente, l'intero edificio".* Conclude Spaziani, affermano che "Confedilizia sta lavorando con i massimi esperti e con le migliori Università perché' il tema della sicurezza degli edifici venga affrontato in modo 'alto', senza atteggiamenti umorali, senza demagogia, senza condizionamenti.

La strada da seguire ha due linee direttrici: incentivi sempre maggiori per gli interventi finalizzati alla sicurezza (anche in chiave antisismica) e controlli serrati su chi effettua interventi sugli immobili (per scongiurare i crolli derivanti da eventuali abusi). Il resto è superficialità.

**CODACONS (contrario alla proposta del Ministro Delrio).** Anche secondo il coordinamento delle associazioni per la difesa dell'ambiente e dei diritti degli utenti e dei consumatori, **il certificato di stabilità degli edifici annunciato dal Ministro Delrio è un provvedimento del tutto inutile che creerà solo danni ai cittadini.**

In particolare secondo il presidente Carlo Rienzi *"puntualmente in Italia, dopo una tragedia, il governo di turno annuncia nuove misure sulla spinta*

*dell'emotività che tuttavia appaiono come provvedimenti inutili e spesso inapplicabili, come nel caso dell'odierno certificato di stabilità... Nel nostro paese esiste una lunghissima serie di norme atte a garantire la sicurezza delle abitazioni sotto ogni punto di vista; **non serve certo introdurre nuovi obblighi che avranno come unica conseguenza quella di porre in capo agli utenti ulteriori e costosi balzelli**".*