

IL FASCICOLO DEL FABBRICATO.... E LE SUE BOCCIATURE

Impugnativa del Governo Renzi contro la legge sul fascicolo del fabbricato della Regione Puglia

“Gli obblighi di stesura e aggiornamento del fascicolo del fabbricato comportano il ricorso a una pluralità di professionisti (geometri, architetti, ingegneri, geologi) abilitati secondo i rispettivi ordinamenti professionali.

Tale onere viene imposto indistintamente a tutti i proprietari, anche a quelli di più modeste condizioni economiche, con violazione del principio di eguaglianza di cui all'art. 3 Cost.

Le norme regionali infatti impongono ai privati **oneri superflui e comunque sproporzionati ed eccessivamente gravosi**, ponendosi dunque in contrasto con l'art. 3 Cost., sotto il profilo del principio di ragionevolezza, e con l'art. 42, co. 2, Cost. in quanto comporta **limiti alla proprietà privata che non appaiono necessari ad assicurarne la funzione sociale**.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 315/2003, giudicando su analoghe norme della Regione Campania, premesso che «nessun dubbio può sussistere riguardo alla doverosità della tutela della pubblica e privata incolumità, che rappresenta lo scopo dichiarato della legge, ed il conseguente obbligo di collaborazione che per la realizzazione di tale finalità può essere imposto ai proprietari degli edifici», ha osservato tuttavia che «la previsione di siffatto obbligo e dei conseguenti oneri economici deve essere compatibile con il principio di ragionevolezza e proporzionalità e che le relative modalità di attuazione debbono essere adeguate allo scopo perseguito dal legislatore».

Queste circostanze hanno condotto a giudicare le norme censurate lesive dell'art. 3 Cost., sotto il profilo del generale canone di ragionevolezza, e dell'art. 97 Cost., in relazione al principio di efficienza e buon andamento della Pubblica Amministrazione.

La Corte Costituzionale ha inoltre ricordato, con la sentenza n. 312 del 2010, che la normativa sul «registro del fabbricato» è stata giudicata incostituzionale quando si è ritenuto che «le specifiche modalità di predisposizione e tenuta del registro fossero contrarie al generale canone di ragionevolezza, a cagione della eccessiva gravosità degli obblighi imposti ai proprietari e dei conseguenti oneri economici, nonché al principio di buon andamento della Pubblica Amministrazione, data la ritenuta intima contraddittorietà della imposta necessità di richiedere ad una pluralità di tecnici privati informazioni già in possesso delle competenti amministrazioni».

La complessità e la vastità delle attestazioni richieste, infatti, rispondono a finalità di vigilanza e controllo che non solo appartengono alla tipica responsabilità pubblica, ma sono pure connesse ad interessi della collettività non immediatamente riferibili alla responsabilità dei proprietari.

Le disposizioni censurate si pongono dunque in contrasto con gli articoli 3 e 97 Cost., imponendo la duplicazione di accertamenti e la conservazione di informazioni e documenti già ricadenti nei compiti affidati alla Pubblica Amministrazione, oltre a violare i principi di eguaglianza e ragionevolezza di cui a gli stessi articoli 3, 97 Cost., l'art. 42 Cost., in quanto comportano limiti alla proprietà privata che non appaiono necessari ad assicurarne la funzione sociale”.

Corte costituzionale

“Se nessun dubbio può sussistere riguardo alla doverosità della tutela della pubblica e privata incolumità, che rappresenta lo scopo dichiarato della legge, ed al conseguente obbligo di collaborazione che per la realizzazione di tale finalità può essere imposto ai proprietari degli edifici, non è, neppure, contestabile che la previsione di siffatto obbligo e dei conseguenti oneri economici deve essere

compatibile con il principio di ragionevolezza e proporzionalità e che le relative modalità di attuazione debbono essere adeguate allo scopo perseguito dal legislatore”.

“Una parte considerevole delle informazioni richieste al tecnico sono già in possesso delle amministrazioni comunali nel cui territorio ciascun fabbricato è ubicato (si pensi ai dati relativi alla situazione progettuale, urbanistica, edilizia, catastale, strutturale di immobili costruiti o ristrutturati nel rispetto delle norme urbanistiche *pro tempore* vigenti, previo rilascio dei necessari provvedimenti autorizzatori o concessori), ed alcune di esse (quelle, ad esempio, riguardanti la esistenza di vincoli o relative alla storicità del fabbricato dalla realizzazione all'attualità) non possono ritenersi strettamente connesse allo scopo perseguito dal legislatore e sono tali da risultare (specie per gli edifici di epoca risalente) di difficile acquisizione”.

Tar Lazio

“La legge non ammette interventi ed opere generalizzate sugli edifici di qualunque genere, età e condizione, sicché gli accertamenti, al fine d'evitare oneri eccessivi e senza riguardo al loro peso sulle condizioni economiche dei proprietari, devono esser suggeriti solo in caso d'evidente, indifferibile ed inevitabile necessità, se del caso con graduazione dei rimedi da realizzare”.

“Non si tratta, come sarebbe virtuoso”, di “pervenire, anche attraverso la collaborazione dei cittadini, a completare quei soli aspetti di peculiare o particolare conoscenza, relativa a singole unità abitative, che la fitta trama pianificatoria talvolta non può acquisire”. Vi è, piuttosto, “l'illegittimo tentativo di scaricare gli oneri di tal conoscenza, che è per sua natura interdisciplinare, sui soggetti privati che non possiedono la mole dei dati dell'assetto del territorio e devono così acquistarli dal mercato e riversarli ad Amministrazioni già deputate, per missione loro affidata dalla legge, ad acquisire ed elaborare in via autonoma i dati stessi”.

“Né vale obiettare che, in fondo, tutto ciò serve alla massimizzazione della sicurezza e ad evitare tragedie quali quelle connesse a crolli di interi edifici, in quanto, nei casi di specie, mancò non già il fascicolo di fabbricato, bensì un attento controllo pubblico che sarebbe stato necessario esercitare per tempo e che la Pubblica Amministrazione aveva e ha titolo di svolgere indipendentemente dall'esistenza del fascicolo stesso”.