

Immobili

Nei titoli edilizi responsabilità più pesanti per i tecnici

Le perplessità
su alcune previsioni
del Ddl delega

Giuseppe Latour

Una nuova asseverazione a carico dei professionisti tecnici. Per andare a certificare, sotto la propria responsabilità (anche penale), la correttezza di tutta la catena di titoli edilizi che ha portato allo stato attuale di un immobile. È il nuovo, e già contestatissimo, adempimento che potrebbe prendere forma con la riforma del Codice delle costruzioni.

Il lavoro sul testo è già partito: ne ha parlato mercoledì il capo del legislativo del ministero delle Infrastrutture, Elena Griglio nel corso di un convegno organizzato alla Camera dai Consigli nazionali di architetti e geometri. I tempi strettissimi costringeranno a far procedere in parallelo i lavori di Parlamento e Governo sul dossier. Così, da un lato il Mit si sta già muovendo per definire i decreti delegati. Dall'altro, il Ddl sta muovendo i primi passi proprio a Montecitorio, dove è stato ufficialmente depositato e avvierà l'esame in commissione Ambiente dopo Pasqua.

In questo contesto, oltre a diversi aspetti positivi legati alla semplificazione delle procedure e all'asse-

stamento del quadro di regole in vigore, iniziano a emergere le prime criticità. Di una di queste parla il presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, Domenico Perrini: «La legge delega prevede che sia il professionista ad asseverare i titoli pregressi, con responsabilità anche penale». Il tema riguarda lo stato legittimo dell'immobile, cioè la piena corrispondenza tra il suo stato di fatto e la catena dei titoli edilizi che, negli anni, lo hanno riguardato. Tutto deve essere stato, in altre parole, regolarmente autorizzato.

La piena regolarità di questa catena, secondo un passaggio del Ddl delega, deve essere garantita dal professionista che firma l'ultimo titolo. «Questo meccanismo - dice Perrini - risulta squilibrato. Noi professionisti non abbiamo problemi ad assumerci responsabilità legate agli aspetti tecnici, ma la conoscenza della storia edilizia di un immobile compete, in primo luogo, al proprietario. Non si può chiedere al tecnico di garantire la legittimità di atti e provvedimenti storici sui quali non ha avuto alcun controllo».

Dubbi arrivano, a questo propo-

sito, anche dal consigliere nazionale dei geometri, Marco Vignali: «È impossibile fare una dichiarazione asseverata dello stato legittimo considerando tutta la catena dei titoli edilizi, quando non puoi avere certezza che quei titoli siano tutti quelli rilasciati per un determinato fabbricato. Il professionista rischia di fare una dichiarazione scorretta, prendendosi la responsabilità dell'eventuale incompletezza dei documenti. Dovrebbe essere, al limite, il Comune a garantire la completezza di quei titoli». Diverso sarebbe, invece, prevedere un meccanismo del genere per il futuro: «A questo proposito - conclude il presidente del Cni, Perrini - noi stiamo insistendo da anni sul fascicolo del fabbricato, e ora ci sono strumenti sempre più semplici e digitali che consentono di ricostruire la storia degli immobili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I professionisti
rilevano
che in molti casi
non sono in possesso
delle informazioni**

