

PROTOCOLLO D'INTESA TRA CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI E ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI

Finalità e obiettivi

Documento di analisi e sintesi

ASPETTI OPERATIVI

Da un punto di vista **operativo**, il Protocollo d'intesa tra il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, rendendo sinergiche le **competenze tecniche** dei primi e la **funzione normativa** dei secondi, pone le premesse per ottimizzare gli **interventi su beni immobili e beni comuni condominiali** (*in primis* di messa in sicurezza e riqualificazione energetica) e definire standard metodologici per la **compilazione del registro dell'anagrafe condominiale**, previsto dall'art. 1130, comma 6 del Codice Civile, come modificato dal D.L. 145/2013.

Nella fattispecie, le parti si impegnano a:

- definire procedure e standard per l'**affidamento degli carichi** ai professionisti tecnici e per l'individuazione delle imprese più idonee allo svolgimento degli interventi;
- utilizzare gli "**Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei geometri**" per gli incarichi di progettazione, direzione dei lavori, coordinatori della sicurezza, collaudi, estimo e attività peritali, certificazioni e diagnosi energetiche;
- stabilire uno standard a livello nazionale per la compilazione del **registro dell'anagrafe condominiale**, stimolandone nel contempo la **fruizione** prevedendo modalità di accesso online e azioni formative e informative congiunte sull'intero territorio nazionale;
- provvedere ad una **definizione più puntuale dei contenuti**, valutando l'integrazione di quanto già previsto (le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio), con tutte le informazioni inerenti la sicurezza dell'edificio, fra cui la sicurezza degli impianti, la sicurezza strutturale, l'agibilità e la staticità dell'edificio, lo stato di manutenzione, le caratteristiche energetiche e i possibili rischi connessi alla salubrità degli immobili.

ASPETTI STRATEGICI

Da un punto di vista **strategico**, la *ratio* che sottende il protocollo di intesa si inserisce in un'azione molto più ampia e di portata istituzionale, finalizzata a **rendere strutturale** il processo di **prevenzione del rischio sismico e riqualificazione energetica** del patrimonio immobiliare italiano.

Vanno in questa direzione alcuni dei punti qualificanti del documento, nei quali è sottoscritto l'impegno a:

- favorire il **coinvolgimento dei cittadini** affinché la sicurezza e la riqualificazione energetica delle unità immobiliari e delle loro parti comuni sia garantita e certificata;
- predisporre **pubblicazioni a scopo divulgativo** sul tema "casa", approfondendo soprattutto gli aspetti relativi a: sicurezza delle costruzioni, aspetti strutturali statici e sismici delle strutture in elevazione e in fondazione, aspetti di carattere energetico, impiantistica;
- proporre alla Presidenza del Consiglio dei Ministri e al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti soluzioni e procedure condivise per tutelare, incentivare e mantenere la **messa in sicurezza** della casa.

COINVOLGERE I CITTADINI: LA LEVA DELLA CONOSCENZA

Appare evidente, quindi, come il processo di coinvolgimento venga attivato attraverso la **diffusione di conoscenza**, correlata non solo agli aspetti tecnici degli interventi di prevenzione del rischio sismico e riqualificazione energetica degli edifici, ma anche e soprattutto ai relativi **benefici fiscali**, così come previsto da tre misure-pilastro varate con la **Legge di Bilancio 2017**:

Sisma bonus

- * Prorogata al **31 dicembre 2017** la **detrazione** per gli interventi di ristrutturazione ai fini del **miglioramento dell'adeguamento antisismico** e per la **messa in sicurezza degli edifici**;
- * l'agevolazione si applica su **immobili adibiti ad abitazione o attività produttive nella misura del 50%**, fino ad un ammontare complessivo delle **spese non superiore a 96.000 euro** annue per unità immobiliare;
- * la percentuale può essere **elevata fino al 70% o 80%** nel caso in cui dagli interventi derivi, rispettivamente, una **diminuzione di una o due classi di rischio**;
- * se gli interventi sono realizzati su **parti comuni di edifici condominiali**, le detrazioni spettano, rispettivamente, nella misura del **75% e 85%**;
- * la detrazione è **ripartita in cinque quote annuali di pari importo** nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi;
- * è possibile usufruire dell'agevolazione non solo **per gli edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zona 1 e 2) ma anche per quelli ubicati in zona sismica 3**.

Eco bonus

- * Prorogata al **31 dicembre 2017** la **detrazione fiscale del 65%** per gli **interventi di riqualificazione energetica degli edifici**;
- * prorogata al **31 dicembre 2021** l'agevolazione prevista per gli **interventi alle parti comuni degli edifici condominiali** e per quelli che riguardano tutte le **unità immobiliari** di cui si compone il singolo condominio.

Cessione del credito d'imposta per i condòmini

- * In luogo delle **detrazioni** previste per eco bonus e sisma bonus **per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021**, i **soggetti beneficiari** possono optare per la **cessione del corrispondente credito** ai **fornitori** che hanno effettuato gli interventi, ovvero ad altri soggetti privati con facoltà di successiva cessione del credito;
- * la possibilità, **per i soli incapienti**, di **cessione del credito d'imposta** per i condòmini **anche a banche e istituti di credito**;
- * le **modalità** di cessione del credito d'imposta sono definite dall'**Agenzia delle Entrate**, che con due provvedimenti *ad hoc* fornisce chiarimenti in merito a **chi può cedere il credito, come cedere il credito e utilizzo del credito d'imposta in compensazione**.

IL RUOLO DEL GEOMETRA PROFESSIONISTA

Rispetto allo scenario sin qui delineato, il ruolo del geometra professionista è centrale:

- quale **consulente tecnico di riferimento** per le famiglie, radicato in maniera capillare sul territorio, ha la possibilità di raggiungere in maniera diretta e personale una platea molto ampia di cittadini/proprietari immobiliari, sensibilizzandoli in merito alla **cultura della prevenzione** e informando correttamente del fatto che, pur vivendo in un Paese fisiologicamente fragile, è possibile **mettere in sicurezza ogni edificio** che accoglie porzioni importanti della nostra vita, *in primis* l'abitazione;
- in virtù di specifiche conoscenze e competenze curriculari, il geometra rientra tra i **profili tecnici abilitati all'attivazione dei benefici fiscali** descritti sopra, secondo quanto disposto dal **DM 7/3/2017 n. 65** "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 effettuati": ed è quindi evidente come – a fronte di quanto stabilito dal Protocollo d'intesa - questo aspetto si configuri come un valore aggiunto per il condominio, laddove l'amministratore condominiale sia privo delle suddette conoscenze e competenze tecniche.

IL RUOLO DEL CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

Nel suo ruolo di **rappresentante istituzionale** e quale componente della **Rete delle Professioni Tecniche**, in più occasioni il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati ha ribadito pubblicamente l'esigenza di avviare una politica di **prevenzione del rischio sismico del patrimonio immobiliare italiano** partendo proprio dalle linee d'azione sopra descritte: sensibilizzazione e coinvolgimento dei cittadini "dal basso", utilizzando la **leva della convenienza** in luogo di quella dell'imposizione (sul tema, si rimanda all'intervento "**Oltre il fascicolo del fabbricato**", Italia Oggi, 30 maggio 2017).

Il consenso suscitato attorno al contributo fornito dalla Categoria alla discussione ha fornito un ulteriore impulso alla definizione della **mission del Protocollo d'intesa**: "rendere più agevole l'individuazione di un immobile e ottenere un quadro il più possibile completo dello stato di fatto, l'elencazione dei precedenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché uniformare le procedure di verifica di conformità dell'immobile con le disposizioni vigenti in materia di edilizia e urbanistica".

Un percorso che, in prospettiva (e con il "via libera" della Pubblica Amministrazione per un accesso più facile e trasparente alle informazioni necessarie alla corretta compilazione dell'anagrafe), potrebbe condurre alla costituzione di un'unica **banca dati pubblica su base nazionale**.