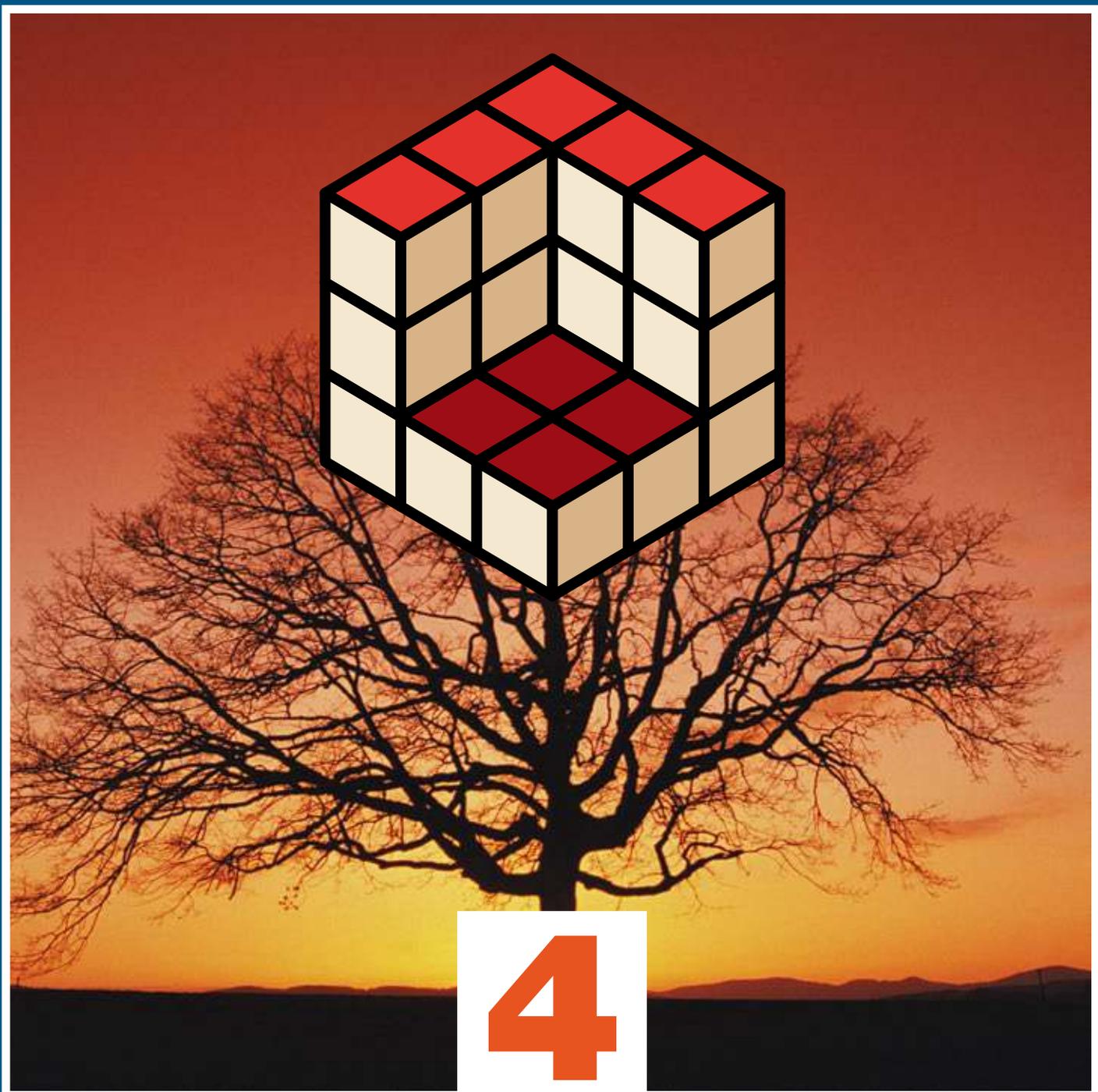


# IL GEOMETRA BRESCIANO

Anno XLII N. 4  
luglio-agosto 2017

Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio  
Geometri  
della provincia  
di Brescia

con la collaborazione dei  
Collegi delle province di  
**Lodi**  
**Sondrio**



4



# IL GEOMETRA BRESCIANO

Rivista bimestrale  
d'informazione  
del Collegio Geometri  
della Provincia di Brescia

Il quadro della pittrice  
professoressa Livia Cavicchi,  
esposto nella sede del Collegio Geometri di Brescia,  
sintetizza con efficacia la multiforme attività  
del Geometra nei secoli.



Direttore responsabile  
Bruno Bossini

Segretario di redazione  
Stefano Benedini

Redazione  
Raffaella Annovazzi, Ivan Bellini,  
Nadia Bettari, Daniel Dei Tos,  
Alfredo Dellaglio, Emanuela Farisoglio,  
Giovanni Fasser, Piero Fiaccavento,  
Stefano Fracascio, Francesco Ganda,  
Franco Manfredini, Giuseppe Mori,  
Fulvio Negri, Patrizia Pincioli,  
Giovanni Platto, Andrea Raccagni,  
Marco Tognolatti

Hanno collaborato a questo numero  
Andrea Botti, Angelo Este,  
Mario Luca Fioravanti,  
Angiolino Legrenzi, Gabriele Mercanti,  
Luca Matteo Pizzi, Piergiorgio Priori,  
Franco Robecchi, Corrado Romagnoli,  
Nicolo Sarzi Sartori

Direzione, redazione e amministrazione  
25128 Brescia - P.le Cesare Battisti 12  
Tel. 030/3706411  
www.collegio.geometri.bs.it

Editing e impaginazione  
Francesca Bossini - landau

Concessionario della pubblicità  
Emmedigi Pubblicità  
Via Arturo Toscanini, 41 - 25010 Borgosatollo (Bs)  
Tel. 030/6186578 - Fax 030/2053376

Stampa  
IGB Group/Grafo  
Via Alessandro Volta, 21/A - 25010 San Zeno Naviglio (Bs)  
Tel. 030/3542997 - Fax 030/3546207

Di questa rivista sono state stampate 8.400 copie,  
che vengono inviate agli iscritti dei Collegi di Brescia,  
Lodi e Sondrio oltre che ai principali Enti regionali,  
provinciali e nazionali e a tutti i Collegi d'Italia.

N. 4 - 2017 luglio-agosto  
Pubblicazione iscritta al n. 9/75 del registro Giornali  
e periodici del Tribunale di Brescia il 14-10-1975

Poste Italiane Spa - Spedizione in Abbonamento Postale  
D.L. 353/2003 (conv. L. 27/02/2004 n. 46)  
art. 1, comma 1, DCB Brescia



Gli articoli firmati o siglati rispecchiano soltanto il pensiero dell'Autore e  
non impegnano né la rivista né il Collegio Geometri. E' concessa la facoltà  
di riproduzione degli articoli e delle illustrazioni citando la fonte. Gli articoli  
e le fotografie, anche se non pubblicati, non si restituiscono.

## EDITORIALE

Le diverse anime della Categoria  
e le loro problematiche professionali 2

## INTERVISTA

Cassa, il neo-Presidente Diego Buono  
a Brescia 6

Urbique, una società tra geometri per  
superare le ingiuste barriere del mercato 9

## DAL CNGeGL

News 12

## DALLA CIPAG

Bilanci positivi delle partecipate CIPAG 14  
News 15

## DAL COLLEGIO DI BRESCIA

Cena sociale e premiazioni degli iscritti 16  
Il geometra bresciano  
Campana è il nuovo Presidente  
dei Costruttori Edili italiani 25

## SINDACATO

Responsabilità civile e penale  
e ambiti di impiego della SCIA 26

## DAL COLLEGIO DI LODI

Il nuovo Consiglio Direttivo  
del Collegio di Lodi 28

## SCUOLA

Il progetto di alternanza scuola-lavoro  
del "Tartaglia" presentato a Corte Franca 30

## FORMAZIONE

Inquinamento acustico, i nuovi decreti  
in vigore dal 19 aprile 2017 32

## LEGALE

I trasferimenti immobiliari: il leasing 34

## MEDIAZIONE

Confermato l'istituto della Mediazione  
dopo un periodo di sperimentazione  
di quattro anni 39

## SICUREZZA

La formazione delle imprese  
per approntare il cantiere stradale 42  
Rischio gas Radon: come proteggere  
le nostre case da questo nemico 44

## URBANISTICA

Il Consiglio di Stato  
definisce pergolati e simili 45  
Modifiche alla Legge paesaggistica  
e recupero dei vani seminterrati LR 7/17 46  
News 48

## EDILIZIA SOSTENIBILE

Vernici e pellicole rendono i balconi  
e le facciate fotovoltaiche 50  
News 51

## CATASTO

Catasto: dopo una vita di lavoro i  
suggerimenti di un esperto 52  
Definitive le consultazioni telematiche  
in catasto 55  
Fabbricati rurali: a 11.800 bresciani  
l'avviso bonario delle entrate 56  
News 57

## PREVENZIONE INCENDI

Nuove regole tecniche di prevenzione incendi  
Attività di autorimessa - Il parte 58

## PROTEZIONE CIVILE

Il rilievo del danno post sisma:  
luci e ombre 62

## AMBIENTE

Amianto, le contromisure  
per sconfiggere il nemico mortale 65

## CONDOMINIO

Le acque destinate al consumo umano  
nell'edificio condominiale 66

## GEOLOGIA

Mappatura dei terreni  
con l'utilizzo dei droni 68

## TECNICA

Case che raccontano luoghi 71

## CULTURA

Agemina, tarsia, niello 74  
Novità di Legge 80  
Aggiornamento Albo 81

Bruno Bossini

# Le diverse anime della Categoria e le loro problematiche professionali

90.000 sono i geometri iscritti alla CIPAG, la Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza.

105.000 invece quelli ricavabili dagli Albi Provinciali.

Almeno 300.000 sono i geometri che esercitano la professione in vari ambiti senza farlo da liberi professionisti.

Numeri rilevanti – come si vede – per una Categoria professionale che pur dietro il peso di una crisi economica così grave da far dire al Governatore Visco di Bankitalia “L’Italia negli ultimi anni ha sopportato la crisi più grave della sua storia, solo peggiore in tempo di guerra, ma neanche tanto”, riesce a mantenersi insostituibile nel mercato immobiliare e nelle attività a esso connesse.

Una famiglia, che pur differenziandosi professionalmente da iscritto a iscritto, in ragione della sua polivalenza e della sua indipendenza operativa continua a mantenere quell’unità di intenti e di prospettive professionali che ne fanno un “mestiere” completo, da tempo immemore sul mercato.

Una Categoria, nella quale riescono a convivere attività professionali di neo-iscritti (gli under 29) con quelle dei geometri pensionati (70/75 anni spesso con più di 50 anni di iscrizione), non può non presentare dinamiche operative e problematiche professionali molto diversificate tra loro legate da una parte alla sostenibilità dei costi previdenziali e dalla crisi che incombe sul nostro paese con il calo di iscrizioni all’Albo e dall’altra dagli obblighi della

formazione continua, alla specializzazione professionale, alla diversa capacità di utilizzo dei canali informatici da iscritto a iscritto ecc..

Ma per rappresentare in una cornice realistica della nostra Categoria (limitatamente ai liberi professionisti) e quindi supportata da dati effettivi, quale migliore opportunità se non quella di far “parlare” direttamente le cifre e i dati statistici pervenuti dalla Cassa (relazione 19/04/2017 Commissione Legislativa) dai quali trarre i numeri precisi delle fasce di età degli iscritti, quelli dei cancellati, dei morosi, degli attivi, dei non attivi ecc (cui aggiungere quelli relativi al calo sensibile di iscrizioni all’Albo all nostro Collegio di Brescia nel 2016)?

Pubblichiamo dunque a lato i numeri nazionali e provinciali che possono maggiormente interessare.

Dati statistici molto interessanti, che meritano un sintetico commento.

I geometri liberi professionisti professionalmente attivi si dividono in almeno cinque gruppi per fasce di età.

I neo iscritti under 29 sino a 7/8 anni di iscrizione costituiscono l’8% del totale.

Sono coloro che proiettati nella professione affrontano sulla propria “pelle” le difficoltà professionali di inizio attività. Inseriti nella generalità dei casi presso studi professionali o imprese con incarichi a partita IVA, si misurano giornalmente – a contatto con altri professionisti – nelle esperienze professionali approfondendone gli aspetti

Geometri attivi iscritti alla Cassa e all’Albo	89.600 (dei quali 8.496 femmine)
Geometri non attivi iscritti solo agli Albi	14.618 (dei quali 1.736 femmine)
<b>Totale</b>	<b>104.218</b>

Età media di accesso alla professione	23 anni
Età media di accesso alla pensione	65 anni
Numero degli attuali pensionati (non più iscritti alla Cassa)	34.803
Numero dei pensionati attivi (tutt’ora iscritti alla Cassa)	7.584
Numero degli iscritti grandi morosi della CIPAG	4.479
Importo morosità accertato nel 2016	euro 88.150.764

Iscritti per fasce di età:		
neo-iscritti (sino a 29 anni)	8%	7.168
geometri (sino a 40 anni)	26%	30.464
geometri (da 40 a 70 anni)	57%	51.072
pensionati attivi	9%	8.064
	<b>100%</b>	<b>89.600</b>

Fasce d’età dei cancellati nel 2016:	maggiori di 70 anni	837
	60-70 anni	1.124
	50-59 anni	521
	40-49 anni	694
	30-39 anni	1.043
	inferiore ai 30 anni	613
<b>Totale</b>	<b>4.832</b>	

Confronti annuale tra iscrizioni e cancellazioni:		
nuovi iscritti alla CIPAG	2012	3.408
	2013	4.351
	2014	2.675
	2015	2.094
	2016	1.815
cancellazioni alla CIPAG	2012	3.920
	2013	3.845
	2014	4.481
	2015	4.646
	2016	4.832

Dati sul calo di iscrizioni al Collegio Provinciale di Brescia		
Iscritti a tutto il 31/12/2016		2.765
Numero di cancellazioni a tutto il 2016:		
per decesso	7%	10
per raggiunta pensione	43%	63
neo-iscritti under 29	14%	22
già iscritti all’Albo e Cassa	36%	54
	<b>100%</b>	<b>149</b>
Nuove iscrizioni a tutto il 2016		36

*La nota del Presidente***LA PROFESSIONE CHE PUNTA  
SULLA MASSIMA SPECIALIZZAZIONE**

*Sempre più delineate le caratteristiche dei professionisti del terzo millennio.*

*Cambiano gli scenari del mondo del lavoro e cambiano gli aspetti competitivi delle professioni tecniche.*

*Oggi, soprattutto in risposta alla grave crisi che dal 2008 sta attanagliando il settore edilizio, la figura del geometra generalista lascia sempre più spazio a quella del geometra specializzato in ambiti altamente innovativi quali: sicurezza nei cantieri, certificazione energetica, acustica, mediazione, riuso, consulenza tecnico-legale e fiscale.*

*I punti di forza del geometra del terzo millennio sono: competenze specifiche, formazione continua di eccellenza, gestione imprenditoriale dell'attività professionale.*

*Tutti punti di forza che hanno trovato terreno fertile per essere sviluppati dalle strategie del Collegio dei geometri di Brescia.*

*Il nostro settore è cambiato radicalmente nel corso degli anni e richiede specializzazioni spiccate e capacità di utilizzare le nuove tecnologie.*

*Il geometra è stato facilitato perché parte da una base polivalente e deve solo scegliere in che direzione muoversi.*

*A Brescia i geometri hanno trovato anche un grande appoggio nel Collegio: siamo stati tra i primi a capire che i tempi stavano cambiando e che ci si doveva specializzare per superare la crisi. Per questo abbiamo investito risorse ed energie nell'organizzazione di corsi di specializzazione, corsi che si tengono tutti i giorni nella nostra sede.*

*Una politica che ha pagato e ha contribuito a realizzare un ponte verso il futuro della professione.*

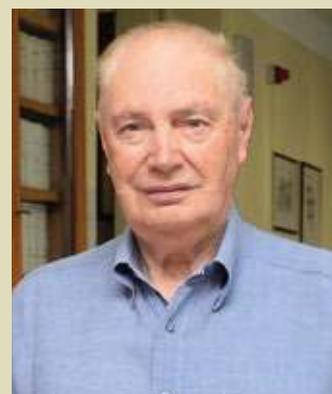
*Nell'immediato futuro, la figura del geometra sarà sovrapponibile a quella delineata dal Comitato economico e sociale sul tema "Ruolo e futuro delle libere professioni nella società civile europea del 2020", pubblicata il 16 Luglio 2014 nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea.*

*Il Comitato, dopo aver ribadito nelle conclusioni e raccomandazioni che: "Le libere professioni sono una componente di ogni società democratica e racchiudono un notevole potenziale di crescita per l'occupazione e il Pil" si è soffermato sulla nozione odierna di libera professione.*

*Dei vari passaggi riportiamo: "Tra le caratteristiche di una libera professione figurano la prestazione di un servizio immateriale di elevato valore e dal carattere spiccatamente intellettuale sulla base di una formazione (universitaria) di alto livello"; "I servizi prestati dai liberi professionisti sono attività complesse, che richiedono un alto grado di competenze specialistiche".*

*L'occasione mi è gradita per porgere a tutta la Categoria i miei migliori auguri e cordiali saluti.*

*Giovanni Platto*



polivalenti o specialistici a secondo dell'indirizzo professionale da loro prescelto. Con l'entusiasmo e la determinazione della loro giovane età iniziano ad avvicinare loro primi committenti anche facilitati dalla possibilità innata di utilizzo dei sistemi informatici e della rete web e di "accaparrarsi" il lavoro anche in concorrenza con altre figure professionali. Le facilitazioni di cui godono sul pagamento delle tasse fisse professionali

li aiutano a compensare i loro redditi ancora limitati. Stanno ancora imparando il mestiere di geometra anche dedicando il tempo necessario alla formazione continua. Il futuro professionale è con loro, in rapporto alla volontà che mettono in campo per garantirselo.

*I giovani geometri sino a 40 anni e 20 anni di iscrizione rappresentano invece il 26% degli iscritti. Quasi sempre già lan-*

ciati nel lavoro, hanno già acquisito un loro indirizzo professionale (o polivalente o specialistico) che svolgono in genere presso studi associati o propri. Privilegiano e offrono un tipo di professionalità avanzata che comprende anche temi quali l'ambiente, la sostenibilità, il risparmio energetico, la bio-edilizia anche nelle attività di ristrutturazione. Padroni delle tecniche informatiche a tutto campo, soffrono spesso per la

crisi economica incombente e per la concorrenza di altre professionalità che rischia di mettere a repentaglio le loro capacità già espresse. Non perdono peraltro quasi mai il coraggio della loro scelta anche, se possono, pensando al loro futuro previdenziale con assicurazioni integrative o altro visto che la loro futura pensione (calcolata con il contributivo) a fatica raggiungerà il 50% dei loro redditi netto finale. Aggiungono



all'attività professionale, che svolgono già con buona esperienza professionale, l'impegno quasi giornaliero della formazione continua che attuano con corsi specialistici anche – ma solo in caso di necessità – on-line.

*I geometri dai 40 ai 70 anni, con alcuni decenni di iscrizione sono la maggioranza raggiungendo il 57% degli iscritti.*

Svolgono in prevalenza attività professionale polivalente o specializzata con studi tecnici quasi sempre di loro proprietà che includono anche dipendenti o associati. Hanno dovuto negli ultimi 3/4 lustri di molto modificare le loro abitudini operative, costretti ora a utilizzare nella progettazione e in tutte le attività connesse l'informatica e la ricerca di notizie in rete.

Attività giornaliera questa con la quale – ma non sempre – in molti casi faticano a colloquiare ma a cui suppliscono con l'aiuto dei collaboratori di studio. Soffrono – forse più di altri – la crisi edilizia ancora latente che riescono a superare con la flessibilità nel lavoro.

Nell'attività risultano orientati ora più principalmente sui temi legati alle ristrutturazioni e alle sanatorie e alle attività a esse collegate, oltre che a tutte le consulenze patrimoniali attuate anche in forma specializzata.

Riescono anche a garantire con la loro esperienza professionale quelle attività di coordinamento operativo che i loro committenti di fiducia richiedono nel caso di interventi professionali che esu-

lano dalla competenza del geometra. Faticano – inutile negarlo – a garantire l'obbligo sulla formazione continua (soprattutto quelli fra loro che operano in proprio senza dipendenti) e sono anch'essi costretti a ripensare alla loro futura posizione previdenziale visto che a datare dal 2007 è per molti di loro "scattato" il sistema contributivo. Soffrono in certi casi mancanza di liquidità per l'attività di studio, alla quale devono sopperire con i loro risparmi o il loro patrimonio personale..

*Pensionati tutt'ora attivi* (in quanto ancora risultano iscritti alla CIPAG).

Questi geometri raggiungono ancora – e non è poco – quasi il 10% degli iscritti e pur trovandosi di fatto a fine carriera riescono in certi casi a mantenere la direzione dello studio o dell'impresa che nei decenni hanno prima costituito e poi consolidato lasciando in genere ai collaboratori l'espletamento delle pratiche professionali. In altri casi pur con impegni professionali saltuari restano iscritti all'Albo per pura passione nel loro mestiere di geometri pur facendo svolgere le loro mansioni a collaboratori. La loro esperienza professionale può comunque essere ancora determinante soprattutto nei rapporti interprofessionali e di contatto con la committenza. Godono quasi sempre (avendo durante la carriera professionale versato cospicui contributi previdenziali) di un buon trattamento pensionistico calcolato con il sistema retributivo. Si sono

però visti ultimamente raddoppiare i contributi minimi previdenziali (ora circa 4.800/anno) e in molti casi stanno ritenendo più conveniente una loro cancellazione dalla Cassa e dall'Albo visto che in molti casi i loro redditi effettivi risultano inferiori alle tasse a loro carico.

*Geometri iscritti solo all'Albo e non alla Cassa.*

Pur essendo di numero molto rilevante (nel 2016 circa 15.000) si conosce francamente molto poco di loro. Si ritiene che molti di essi siano dipendenti di ditte, studi o enti con trattamento pensionistico diverso. Ma perché restano iscritti all'Albo pur essendo impedita loro possibilità di svolgere lavoro professionale? Dove sono più numerosi, al nord o al sud? Svolgono attività indebita professionale esercitando – in quanto esentasse – illegittima concorrenza agli altri geometri iscritti alla CIPAG? Sono magari da annoverare fra i morosi (dei quali sopra vi abbiamo dato numeri e valori economici evasi), che appunto perché tali non percepiranno la pensione? Sono tutte domande alle quali sarebbe urgente dare risposta precise.

Due parole in conclusione sul calo costante di iscrizioni agli Albi Provinciali che sta emergendo con numeri allarmanti negli ultimi anni (nel 2016 a livello nazionale a fronte di 1.815 nuove iscrizioni si registrano ben 4.832 cancellazioni).

Ma chi sono essenzialmente

gli iscritti che si cancellano e quali le ragioni di tale scelta?

Anzitutto i dati sopra esposti sulle fasce di età dei cancellati smentiscono l'idea che si possa trattare quasi totalmente di quei neo-iscritti che avevano provato a esercitare l'attività "ma non ce l'hanno fatta". Non è vero in quanto questi ultimi essi costituiscono solo il 22% dei cancellati. La stragrande maggioranza dei cancellati è costituita piuttosto da ultra quarantenni e pensionati che di fronte a un sensibile calo dei loro redditi dovuto alla crisi tutt'ora in atto o – come sopra dicevamo – per il raddoppio degli oneri previdenziali trovano più conveniente cancellarsi sia dalla Cassa che dall'Albo, pur non avendo ancora maturato (in alcuni casi) la possibilità di accedere alla pensione.

A proposito del raddoppio dei minimi previdenziali, che a mio parere grava non poco sul controverso tema del calo di iscrizioni all'Albo, è giusto riconoscere che la relativa delibera è stata ben ponderata (per non dire sofferta) dalla CIPAG, che ha con tale provvedimento ritenuto di dover privilegiare il ripristino della parità contributiva tra iscritti e iscritti pensionati, tenuto conto che questi ultimi (con pensioni ante 2007) godono di un trattamento pensionistico più "pesante" (in quanto calcolato con il retributivo) rispetto ai loro colleghi più giovani, ripristinando con ciò anche una più giusta parità concorrenziale tra le loro prestazioni tecniche. □

# Cassa, il neo Presidente Diego Buono a Brescia

Una sorpresa molto gradita, una presenza d'alto profilo che ha dato lustro alla serata e che rende anche omaggio al peso e all'impegno dei geometri bresciani negli organismi nazionali di Categoria: eletto da soli dieci giorni il geometra Diego Buono, nuovo Presidente della nostra Cassa di Previdenza, ha scelto per una delle sue primissime uscite proprio Brescia. Quarantasette anni, iscritto all'Albo professionale dal 1994 e dal 2007 Presidente del Collegio di Napoli, il neo Presidente nazionale ha infatti accettato l'invito alla nostra tradizionale cena sociale che anche quest'anno ha riunito al ristorante Corte Francesco di Montichiari un gran numero di colleghi. Delegato e Consigliere della Cassa per molti anni, quindi in Giunta esecutiva e dal 2010 Vice Presidente con Amadasi e dal 2014 anche Vice Presidente della Fondazione Geometri italiani, Buono ha parlato brevemente durante l'incontro e si è intrattenuto a lungo con tanti colleghi bresciani che in questi anni di impegno

per la Categoria ha avuto modo di conoscere, a cominciare dal Presidente Platto e dai nostri Delegati alla Cassa. E in una serata rilassante, che ha voluto essere innanzitutto un'occasione conviviale per rinsaldare rapporti e amicizia professionale, il neo Presidente ha trovato il tempo per concedere al nostro Direttore Bruno Bossini quest'intervista, la prima in assoluto a un giornale di Categoria. Una chiacchierata breve ma molto ricca di riflessioni e indicazioni operative che il nuovo Consiglio di amministrazione si appresta ad approfondire e a varare per garantire a tutti i geometri italiani non solo la pensione, bensì una serie di prestazioni integrative generalmente riunite sotto il cappello del welfare.

Interventi preziosi quanto necessari alla Categoria e a ciascuno di noi, soprattutto a fronte del venir meno progressivo di quella rete di welfare generale nazionale che fino a pochi anni fa costituiva uno dei vanti del nostro Paese.

**C**aro Presidente benvenuto e grazie di questi minuti che ci dedichi. Vorrei subito entrare in argomento e chiederti con quale programma hai accettato l'elezione alla presidenza del Consiglio di amministrazione della nostra Cassa di Previdenza.

"Il programma è semplice e insieme straordinariamente impegnativo da realizzare, mantenendo l'impegno a completare il processo di trasformazione della nostra Cassa, iniziato con la presidenza di Fausto Savoldi ed entrato più direttamente nel vivo durante gli anni della presidenza di Fausto Amadasi".

*In pratica dunque un cambio al vertice nel segno della continuità?*

"Sicuramente e non poteva essere che così dal momento che ho condiviso tutti i passaggi di questo mutamento prima da Delegato, poi da Consigliere e Membro di Giunta esecutiva e infine, in questi ultimi sette anni, da Vice Presidente".

*Una trasformazione avviata da un decennio e che è ancora in corso.*

"Cambiare la nostra Cassa, renderla efficiente e in grado di rispondere alle nuove esigenze della Categoria non è un passaggio facile o esauribile in poco tempo. Val la pena di ricordare che tutto ha

preso il via alla fine degli anni Novanta quando ci siamo trovati di fronte alla necessità di garantire la sostenibilità della Cassa, assicurando, con le opportune riforme, la sua capacità di erogare prestazioni. La situazione non era 'rosea' e la prospettiva di dover erodere pesantemente il nostro patrimonio, rendendo più difficile di lì a pochi anni l'erogazione delle prestazioni, era tutt'altro che irrealistica. Da allora, prima con Savoldi e poi, ancor più profondamente con Amadasi, è stata avviata una riforma radicale con il passaggio dal sistema retributivo al sistema contributivo e con una serie

di piccoli e grandi interventi che hanno rimesso in equilibrio i conti e dato certezza alle prospettive attuariali e alla sostenibilità complessiva del nostro ente e delle sue prestazioni".

*Oggi pertanto possiamo dire con serenità che la nostra Cassa ha una prospettiva sostenibile?*

"Non solo possiamo dirlo, ma abbiamo una sostenibilità certificata per i prossimi cinquanta anni, così come ci ha richiesto il Governo. E questo è un dato di partenza assolutamente fondamentale, che vaperà continuamente verificato. La sostenibilità è infatti certificata sulla base di ragio-



nevoli ipotesi di evoluzione della professione, dei redditi dei geometri e dunque dei loro contributi. Ipotesi che sono quotidianamente verificate dal nostro sistema di monitoraggio interno che, in tempo reale, tiene sotto controllo tutte le voci del bilancio, facendo in modo che in ogni momento della sua vita non venga mai meno la capacità della Cassa di restare in equilibrio e di garantire le prestazioni maturate dai geometri”.

*Durante questo processo di trasformazione che ha segnato gli ultimi vent'anni ogni geometra si è accorto dell'aumento dei contributi, mentre*

*chi è andato in pensione ha visto ridursi la percentuale dell'assegno previdenziale rispetto agli ultimi redditi: eravamo attorno all'80-90% e siamo ora attorno al 65%.*

“In verità, abbiamo dovuto riequilibrare il sistema previdenziale del nostro ente, compromesso anche da una politica poco lungimirante attuata prima della privatizzazione. Infatti, in quell'arco di tempo, il contributo soggettivo è stato ridotto prima dal 10% al 7% e poi addirittura al 5% del reddito professionale prodotto, non pensando che per quelle annualità sarebbero state corrisposte prestazioni retributive. Quest'anno andiamo a re-

Nuovo Consiglio d'amministrazione CIPAG quadriennio 2017-2021 (Bruni, Magli e Paviato i nuovi eletti)				
Nome	Cognome	N. Iscrizione	Collegio	Data iscrizione
Antonio	Aversa	1177	Frosinone	28/07/1975
Gianni	Bruni	671	Arezzo	22/01/1982
Diego	Buono	4869	Napol	10/02/1994
Carlo	Cecchetelli	846	Pesaro-Urbino	01/01/1978
Cristiano	Cremoli	8827	Milano	09/03/1994
Francesco	Di Leo	1476	Cosenza	20/03/1973
Renato	Ferrari	2407	Bergamo	04/03/1985
Carmelo	Garofalo	2768	Palermo	21/03/1980
Massimo	Magli	2449	Bologna	26/01/1983
Vincenzo	Paviato	1136	Rovigo	28/01/1988
Ilario	Tesio	6572	Torino	13/03/1992

gime con le riforme messe in atto dalla privatizzazione a oggi e il contributo soggettivo è pari al 15%. Quanto al rapporto tra assegno di pensione e la media dei redditi dichiarati occorre dire che con il sistema contributivo, se pur equilibrato, la prestazione viene definita in base a quanto versato, con prestazioni quindi meno generose del sistema retributivo. Oggi, come dicevi tu, il tasso di sostituzione è attorno al 65% e il nostro impegno è quello di non scendere sotto il 50% che è pure l'indicazione di massima suggerita a livello europeo”.

*Ci riusciremo? È possibile con questa crisi che da ormai dieci anni riduce lavoro e redditi e dunque anche contributi?*

“I conti ci dicono che possiamo riuscirci e proprio in questi mesi stiamo studiando una piccola riforma che io credo potrà avere grande efficacia su questo versante. Tutti sapete che oltre al con-

tributo soggettivo pagato da ogni geometra sul suo reddito, c'è pure un contributo integrativo che viene fatturato al committente e che è oggi del 5%. Ebbene noi pensiamo che almeno uno o due punti di questa quota, riservata oggi a finanziare l'assistenza e il welfare dei nostri iscritti, e coprire parte del debito previdenziale accumulato prima della privatizzazione e i costi di gestione dell'ente, possa essere invece destinata a incrementare i fondi del contributo soggettivo, ovvero il cassetto previdenziale di ciascun geometra”.

*È una riforma ormai definita? Siete pronti a vararla? Quando pensate possa entrare in vigore?*

“Ogni punto di integrativo vale circa un punto e mezzo di soggettivo poiché viene applicato sul volume d'affari e non sul reddito. La riforma è ben definita, ma il progetto va condiviso e valutato con il Comitato dei Delegati verifi-

cando tutte le dovute analisi attuarie anche per poter definire le modalità e i tempi di attuazione. È una valutazione non semplice. Con questo cambio di destinazione vogliamo infatti proprio garantire di non scendere mai sotto il 50% nel rapporto tra assegno di pensione e la media dei redditi percepiti. Vogliamo perciò intervenire solo quando la curva di discesa del tasso di sostituzione si avvicinerà a quel faticoso 50%, perché l'obiettivo non è tanto frenare la riduzione già graduale del rapporto ma avere i mezzi per erigere quel muro assolutamente necessario sulla quota del 50%".



*Un altro tema che in questi anni ha visto la Cassa molto impegnata ad avviare iniziative di diverso genere è quello del sostegno ai giovani e all'avvio della professione. Un modo come un altro per garantire il ricambio e dunque il futuro della Categoria e della Cassa stessa. Andrete avanti su questa strada?*

"Certamente, proprio per la ragione che tu ricordavi. Io credo che su questo versante si sia fatto davvero molto. Penso alle agevolazioni per i giovani professionisti con la riduzione dei contributi pur riconoscendo loro una contribuzione intera figurativa nel proprio cassetto previdenziale, penso agli incentivi alla formazione pari al 50% del costo del corso, ai finanziamenti per acquisto di nuove strumentazioni, alla PEC concessa gratuitamente per tutto l'arco professionale e alla polizza professionale che per questi giovani colleghi viene

pagata direttamente dalla Fondazione Geometri. Ripeto, si è fatto molto e molto si continuerà a fare, anche se io credo che in questo settore la Cassa deve ormai pensare non solo ai giovani e ai nuovi colleghi, ma deve saper creare un sistema di welfare che sostenga il geometra sempre, accompagnandolo per tutta la sua vita, anche oltre la professione".

*E questa è una novità...*

"No, non è una novità perché la Cassa è sempre stata al fianco dei geometri in difficoltà, da quelli coinvolti da eventi straordinari come terremoto e catastrofi naturali, a quelli colpiti da eventi morbosi e da non autosufficienza, a quelli con infortuni che creano invalidità temporanee, agli incentivi alla formazione per il mantenimento delle specializzazioni. Quello

su cui oggi invece si interroga la Cassa riguarda il graduale venir meno delle coperture garantite dal welfare generale dello Stato. Pensiamo solo alla sanità, ai costi di tante cure, al bisogno di assistenza a casa o in una Rsa che spesso hanno un peso economico insostenibile per tanti colleghi. Ecco perché la sfida di oggi e di domani della nostra Cassa è proprio quella di accompagnare il professionista con un sistema integrativo di welfare che faccia fronte a tutti questi bisogni, che garantisca l'acquisto di medicine o la degenza in centri specializzati, il compenso alla badante o all'assistente domiciliare o la retta d'una decorosa Rsa".

*Un impegno che fa tremare i polsi...*  
"Una sfida che però è necessario cogliere. E, dirò di più,

abbiamo già fatto le prime considerazioni anche di carattere economico e crediamo che una serie di convenzioni assicurative moderne, stipulate dal punto di forza dell'intera Categoria, ci possano consentire di puntare a un traguardo positivo".

*Ed è probabilmente questo il tema più significativo che avrà di fronte nei prossimi anni il nuovo Cda che è stato appena rinnovato. A questo proposito ho visto che ci sono stati nuovi ingressi, più d'un cambiamento: credi che sarà difficile trovare rapidamente il modo di far lavorare di comune accordo tante personalità diverse e per certi versi nuove.*

"Io credo di sì. Come sai l'elezione del Cda deve rispondere anche a criteri di geopolitica categoriale, dare rappresentanza a tutte le aree del Paese, far confluire spinte ed esigenze spesso diversificate. Ma il nuovo gruppo che si è formato in questi giorni mi pare proprio ben assortito. Ci sono elementi di esperienza, sempre necessari in un ente come il nostro, ma anche giovani dinamici che hanno idee innovative. Per ora li ho incontrati poche volte, ma li conosco quasi tutti da molto tempo a cominciare dal Vice Presidente, Renato Ferrari, al Consigliere Cremoli, che tra l'altro conoscete bene anche voi visto che sono lombardi. Per otto undicesimi sono colleghi con i quali lavoro da anni e sono sicuro che saremo una bella squadra per una sfida difficile ma entusiasmante. Se sarà una squadra vincente, però, lo diranno solo i risultati e il giudizio di tutti i geometri italiani". □

# Urbique, una società tra geometri per superare le ingiuste barriere del mercato

Il nodo gordiano è emerso a più riprese sulle nostre pagine in questi ultimi anni, palesando per intero la sua drammaticità: spesso i geometri, pur professionalmente attrezzati, preparati ed esperti, perdono sistematicamente la possibilità di ottenere gli incarichi migliori per le nuove barriere all'ingresso poste inopinatamente dal mercato. Si tratta talvolta di requisiti di capitale, talaltra di fatturati storici esorbitanti da certificare, di competenze plurime da garantire. E la sensazione complessiva è che il mercato di fascia più alta stia un po' emarginando il singolo geometra, anche se questi può vantare esperienze, capacità e relazioni di valore. Il risultato è che le commesse più consistenti prendono altre strade. Si è ragionato spesso su come arginare questo fenomeno che mina fortemente il reddito di tanti colleghi e li consegna al precariato di incarichi meno qualificanti e di soddisfazione professionale, ma, finalmente, c'è qualcuno che prova a passare dalle parole ai fatti, dalle ipotesi di soluzione all'iniziativa concreta. Sono i colleghi di Urbique, una "Stp", società tra professionisti che si è data la forma legale della cooperativa, ed è nata a Milano all'inizio di quest'anno patrocinata dal locale Collegio dei geometri. Per saperne di più il Direttore del "Geometra Bresciano", Bruno Bossini, ha fatto quattro chiacchiere con due dei promotori e artefici di questo strumento innovativo, il geometra Cristiano Cremoli, Presidente del Collegio di Milano, e il collega Walter Ventrone anch'egli coinvolto in prima persona e fin dal principio in questa iniziativa. E l'intervista che segue è frutto di quell'interessante incontro.



**D**i Urbique, la vostra società, si è già parlato in qualche convegno di Categoria suscitando non poca curiosità. E vorrei proprio partire dalla primissima, inevitabile curiosità: perché Urbique? che significa? da dove viene?

“La società è nata il 31 gennaio scorso ma è frutto d'uno studio, d'una riflessione e d'un lavoro durato più di tre anni. E in quest'arco di tempo ci siamo interrogati più volte sul nome perché cercavamo qualcosa che avesse a che fare con la nostra professione, provando a utilizzare il suffisso geo. Ma ci siamo accorti che geo è già entrato in mille sigle diverse, mentre noi avevamo bisogno d'un nome nuovo, d'un brand facile, immediato, capace di imporsi all'attenzione. È nato così Ur-

bique, una fusione concettuale da 'urbe', ovvero città che è il nostro luogo di lavoro e 'ubiquità', ovvero facoltà di essere contemporaneamente in ogni luogo che corrisponde alla capillarità della nostra Categoria di essere presente sul territorio e quindi Urbique: che appartiene al territorio urbanizzato.

*Dalla curiosità ai contenuti più seri: com'è nata l'idea di una società tra professionisti?*

“Il punto di partenza è l'analisi delle difficoltà che in questi ultimi anni la nostra professione sta incontrando in maniera sempre più evidente nell'ottenere incarichi di valore, significativi sia sul versante del reddito sia su quello della soddisfazione professionale. Sempre più

spesso infatti, anche geometri di lunga esperienza che fino a ieri venivano interpellati per offrire le loro competenze in lavori di progettazione, di ristrutturazione, di riorganizzazione e gestione immobiliare, oggi sono fuori dal circuito delle opere che contano e fanno reddito. Magari hanno ancora relazioni importanti, cementate da anni di proficua collaborazione con una committenza di rilievo, ma al dunque vengono scartati, semplicemente perché mancano e non potrebbe essere altrimenti, di requisiti finanziari o di fatturato storico che nessun singolo professionista possiede. In altre occasioni è invece un problema di competenze, nel senso che nessun singolo professionista può spesso accreditare il mare di competenze che determinati incarichi richiedono. E se fatturato storico e competenze infinite mancano al geometra con magari vent'anni di studio alle spalle, ancora più difficile può presentarsi la condizione dei giovani che con mille sacrifici hanno appena aperto il loro studio”.

*Da qui la necessità di mettersi insieme, di fare gruppo, meglio aprire una società*

“Sì perché la situazione che si è ormai creata in certe realtà territoriali è davvero insostenibile. Bene che vada come geometri possiamo offrire la nostra collaborazione a chi ha ottenuto l'incarico, ovvero lavorare per chi a sua volta lavora per un committente, con quale soddisfazione professionale ed economica è facile

immaginare. Molti di noi, ripeto anche con molti anni di professione alle spalle, sono stati costretti ad accettare un ruolo da vera e propria manovalanza intellettuale, dovendosi accontentare di ruoli marginali e intermediati. Con quali contraccolpi sulle prospettive personali, sul senso di precarietà diffusa e sulla riduzione dei redditi che sono sotto gli occhi di tutti”.

*È drammaticamente vero, e non solo per i giovani.*

“Occorre specificare che non è un problema circoscritto alla nostra Categoria ma interessa tutte le categorie professionali in particolare quelle tecniche proprio perché è cambiato il mercato, sono cambiate le sue regole, è cambiato il lavoro e sono cambiate le competenze che il mercato richiede. E cercare di inseguire il cambiamento come singole entità è davvero improponibile, perché il cambiamento è sempre più veloce, ormai ogni generazione si trova di fronte nuove sfide che rendono sempre più precaria la professione e mandano in soffitta tante certezze che erano punti fermi solo fino al giorno prima. Guardiamo ad esempio ai giovani. Fino a vent'anni fa un neodiplomato, doveva svolgere il praticantato superare gli esami e iscriversi all'Albo. A quel punto apriva uno studio e sapeva d'avere davanti qualche anno di dura gavetta, ma di stagione in stagione vedeva crescere il numero dei suoi clienti, di quanti si erano rivolti a lui e avevano visti risolti i loro pro-

blemi, vedeva gradualmente salire la valenza dei lavori a cui era chiamato e insieme il suo reddito. Se collaborava con altri colleghi, poteva anche sperare un giorno di ereditarne i rapporti, di farsi conoscere ed entrare finalmente nel giro che conta e dà soddisfazione professionale ed economica. Doveva aggiornarsi, ma la sua prospettiva era delineata. Oggi molto è cambiato e un giovane che pensasse di percorrere in solitaria un percorso di questo genere avrebbe comunque vita ardua perché sono decuplicati gli adempimenti amministrativi, fiscali, contrattuali. E anche chi è arrivato in alto vede la sua posizione minacciata, insicura, anch'essa senza prospettiva certa”.

*Vero, anche se fortunatamente nel Bresciano, soprattutto in provincia, non è così e tante occasioni di lavoro e di crescita personale e professionale non mancano.*

“Può darsi, ma quello che oggi sta accadendo, meglio è già accaduto, nelle grandi città potrebbe presto estendersi all'intero territorio. L'analisi dei redditi dei liberi professionisti di questi anni già ci conferma quest'amara verità, in controtendenza invece i redditi di chi ha scelto di aggregarsi con altri professionisti sia in forma di studio associato che in STP.

D'altra parte, la finanziarizzazione del patrimonio immobiliare ha portato a logiche diverse da quelle di 20 anni fa. Si è passati da 'casa: bene della famiglia' a 'casa: prodotto finanziario'. Se osser-

viamo il mercato immobiliare oggi vedremo principalmente attori molto diversi da quelli del vecchio imprenditore che costruiva per soddisfare un bisogno. Oggi che si occupano di immobiliare troviamo banche, assicurazioni, fondi d'investimento ecc... Tutti soggetti che oggi preferiscono interfacciarsi con grosse società di ingegneria o di servizi piuttosto che ai singoli professionisti ponendo proprio quelle 'barriere all'ingresso' di fatturato e di competenza”.

*Questo il problema. E la soluzione? La vostra soluzione?*

“Semplice: riunire in una società le competenze, i fatturati e la solidità finanziaria d'un gruppo di professionisti – per ora di geometri perché tutto è nato da colleghi appartenenti al Collegio di Milano, ma tendenzialmente interprofessionale per aumentarne ancor di più peso e capacità contrattuale – per poter competere sul mercato, per potersi presentare proprio a banche, assicurazioni, fondi... Superate le barriere all'ingresso, ottenuti gli incarichi all'interno della società saranno trovate le professionalità per assolverli”.

*Non una società di giovani geometri dunque?*

“La società è aperta a tutti, e noi riteniamo che possa essere interessante aderire tanto al giovane geometra, a quello a metà carriera così come a quello che sta ormai già pensando, fortunato lui, alla pensione”.

Da destra a sinistra.  
Cristiano Cremoli, Presidente del Collegio dei Geometri di Milano,  
con il collega Walter Ventoruzzo.

La convenienza d'un giovane a iscriversi è chiara: può entrare in fasce di mercato che non conosce e dove non ha agganci, può fornire magari competenze più limitate, minori ma più specifiche e aggiornate che magari il professionista più anziano non ha potuto o voluto approfondire: ma la convenienza del geometra già affermato dove sta?

“Sta proprio nella possibilità di rientrare in un mercato che lo sta inopinatamente e inesorabilmente emarginando, nell'opportunità di concorrere a incarichi che ormai sono a lui preclusi per le ragioni finanziarie o di competenza onnicomprensiva di cui dicevamo. Persino chi è a un passo dalla pensione, e ad esempio non ha un figlio pronto a rilevare lo studio o un collega di fiducia al quale passare i suoi clienti, può trovare conveniente passare alla società i suoi committenti tenendo magari per sé la quantità e qualità di lavoro che ritiene di poter ancora svolgere, sapendo che sarà remunerato tanto per i contatti che ha coltivato quanto per l'apporto professionale che ha scelto di dare”.

Continua a sfuggirmi la ragione per la quale un geometra di lungo corso dovrebbe condividere con i colleghi la propria committenza...

“Attenzione, forse non ci siamo spiegati compiutamente: ogni geometra tiene il suo studio, continua esattamente come prima a mantenere i suoi rapporti e a svolgere gli incarichi che riesce a ottenere. Alla società segnala e chiede di intervenire solo laddove sa che da solo non potrebbe avere chance,



solo laddove serve per quid finanziario, di fatturato storico, di competenze diffuse che non ha. La nostra iniziativa non vuole sostituire l'unicità del libero professionista con un 'attività imprenditoriale' ma abbiamo voluto cercare di creare un veicolo che potesse mettere a sistema tante professionalità, curricula e competenze nell'assoluto rispetto dell'unicità e della peculiarità di ciascun socio, che deve rimanere tale, perché ne è la risorsa primaria.

Tanto per capirci: oggi i grandi committenti di cui parlavamo prima si rivolgono di fatto a grandi società di servizi che a loro volta poi smistano sui professionisti singoli il lavoro ottenuto, tenendo per sé la polpa del compenso e lasciando a noi quella manovalanza intellettuale mal pagata di cui sopra. Ebbene con Urbique vogliamo provare a interloquire direttamente con la grande committenza, a sal-

tare l'inutile passaggio della società di servizi, in una parola a rientrare nel mercato che ci ha brutalmente e ingiustamente estromessi. E ogni incarico che Urbique ottiene è lavoro in più per i geometri della società, che saranno remunerati secondo la mole del loro impegno per ogni singola prestazione richiesta. Oltre a dividere secondo quota, quanto resterà del compenso ottenuto dal committente una volta tolte le poche spese di gestione della società stessa. Anche la formula societaria che abbiamo scelto, è insieme quella che più assomiglia a una Spa avendo però come fine non tanto l'utile del gruppo quanto la soddisfazione e la crescita di ogni singolo socio, di ogni singolo professionista”.

Progetto ambizioso, ma, perdonate la franchezza, sta funzionando?

“Siamo partiti da pochissimo, con venti soci, tutti geometri e non solo di Milano, e stiamo

muovendo i primi passi. Ma i riscontri sono positivi, molto positivi. Intanto ci siamo dotati d'una struttura minima, scegliendo però un manager che sappia gestire una grande azienda e che svolga quel lavoro di ricerca dei possibili appalti e incarichi che ci interessa (noi non vogliamo fare i manager: vogliamo continuare a fare i geometri). Poi abbiamo cominciato a presentarciallagrande committenza, stiamo

mettendo a frutto i contatti personali, i rapporti storici che i soci hanno condiviso, in una parola stiamo dicendo ovunque che ci siamo e cosa possiamo fare. Per ora siamo insomma rientrati in un mercato dal quale come geometri ormai mancavamo da anni. E il primo risultato è che il mercato ci sta ascoltando, sta dialogando con noi, è interessato alla nostra proposta. Questa stagione di semina era necessaria, inevitabile vista la situazione che si era ormai consolidata e non ci vedeva più presenti a nessuno dei tavoli che contano e danno lavori veramente remunerativi e di soddisfazione professionale. I risultati più concreti, gli incarichi, sono certo, arriveranno presto. Ci auguriamo che questa iniziativa possa essere di stimolo a tutti colleghi e costituisca una nuova prospettiva al lavoro professionale del geometra”.



# News

## Infrastrutture di Reti Pubbliche, quali gli adempimenti per il Catasto

*Fibra ottica e banda ultralarga: una nuova categoria catastale per le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione. L'Agenzia delle Entrate in una circolare chiarisce gli adempimenti*

Per i nuovi immobili che costituiscono infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, dal 1° luglio 2016 non è più obbligatoria la dichiarazione in Catasto. Per quelli già iscritti, a seguito della modifica della procedura DOCFA, dal 3 luglio 2017 è possibile presentare un atto di aggiornamento per richiedere l'attribuzione della nuova categoria catastale, denominata F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, senza l'attribuzione della rendita.

È quanto chiarisce la circolare n. 18/E dell'Agenzia delle Entrate di oggi, che fornisce indicazioni sulle modalità di iscrizione in Catasto di beni costituenti infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, alla luce delle novità introdotte dal DLgs n. 33/2016.

(Fonte: [cng.it](http://cng.it))

## Siglata un'intesa tra Agenzia delle Entrate e Istituto Geografico Militare

*L'accordo stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'IGM (Istituto Geografico Militare), l'ente dell'Esercito Italiano, prevede uno scambio reciproco di dati geospaziali, per realizzare un puntuale aggiornamento della mappatura del territorio nazionale*

Il direttore dell'Agenzia delle Entrate, Rossella Orlandi, e il Comandante dell'Istituto geografico militare, Generale di Divisione Gianfranco Rossi, hanno firmato un Protocollo d'Intesa per una condivisione di informazioni e know-how tra i due Enti, volta a rendere più efficace il costante aggiornamento del quadro conoscitivo del nostro territorio nazionale.

La cooperazione operativa consentirà lo scambio di dati geospaziali e, con lo spirito di una sempre più stretta sinergia tra istituzioni, questa nuova forma di collaborazione ha l'intento di integrare e migliorare le rispettive banche dati territoriali nonché la precisione del posizionamento, rispetto al sistema di riferimento europeo, degli oggetti in esse contenuti.

Saranno, inoltre, prodotti in maniera congiunta elaborati di diverso tipo (data base, cartografici ecc.), definite procedure comuni per la redazione di dati plano-altimetrici, grafici e numerici, e realizzate reti geodetiche, planimetriche e altimetriche.

(Fonte: [cng.it](http://cng.it))

## Indici sintetici di affidabilità fiscale: l'ok con riserva dei professionisti tecnici

*La Rete delle Professioni Tecniche ha partecipato alle Audizioni nell'ambito dell'esame della proposta di Legge recante istituzione degli indici sintetici di affidabilità fiscale per gli esercenti attività d'impresa, arti o professioni, presso la Commissione VI Finanze della Camera dei Deputati*

“Gli indici sintetici di affidabilità fiscale rappresentano un'evoluzione degli studi di settore con i quali i professionisti tecnici si sono confrontati negli ultimi anni. Il passaggio da uno strumento all'altro deve avvenire all'insegna della semplificazione e della sinergia preventiva tra professionista e fisco”. Così si è espressa la delegazione della Rete delle Professioni tecniche, guidata dal Presidente CNGeGL Maurizio Savoncelli, all'audizione presso la VI Commissione Finanze della Camera dei Deputati del 24 maggio, su invito del Presidente della Commissione, l'Onorevole Maurizio Bernardo.

All'esame della Commissione, il disegno di Legge recante “Istituzione degli indici sintetici di affidabilità fiscale per gli esercenti attività di impresa, arti e professioni”, riproposto dagli stessi firmatari come emendamento alla cosiddetta “manovrina” finanziaria e approvato nell'ambito della Commissione Bilancio.

I professionisti tecnici hanno dato al testo un parere complessivamente positivo: l'utilizzo degli studi di settore ha infatti favorito un comportamento più corretto dei contribuenti, incentivando anche l'emersione di ricavi e compensi. Contestualmente a ciò, la Rete ha però avanzato anche una serie di proposte emendative, al fine di migliorare ulteriormente il provvedimento. Tra queste, ricomprendere da subito i contribuenti già esclusi dagli studi di settore tra quelli esclusi dall'applicazione dei nuovi Indici; eliminare l'obbligo di annotazione dei componenti positivi, al fine di non appesantire gli adempimenti a carico del contribuente; prevedere l'esonerazione dal visto di conformità anche per l'IRPEF e l'IRAP e infine definire meccanismi di riduzione delle aliquote di imposta correlati all'aumento dell'indice di affidabilità.

Non è mancato da parte della delegazione di RPT, un invito a una maggiore sinergia tra Stato e professionisti tecnici: “Anche in ragione di questo spirito di collaborazione, abbiamo chiesto di sostenere la nostra battaglia sull'equo compenso e di essere ascoltati quando riprenderanno le audizioni in tema di DDL concorrenza” ha sottolineato la Rete. Allo stesso modo, poiché l'istituzione degli indici sintetici di affidabilità fiscale comporta l'utilizzo di un sistema di indicatori più ampio, sarà altresì fondamentale un confronto preventivo ed effettivo con gli Ordini e i Collegi professionali, al fine di stabilire il peso che ogni indicatore avrà nelle stime che si produrranno.

A comporre la delegazione della RPT anche: Mauro Bocciarelli (Consigliere Tesoriere del Consiglio Nazionale dei Chimici), Gianni Guizzardi (Consigliere del Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali) e Giuseppe Foresto (Consigliere del Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri laureati).

(Fonte: [cng.it](http://cng.it))

### Il ruolo del geometra nell'accatastamento degli ex fabbricati rurali

Il sollecito sulla regolarizzazione dei fabbricati rurali non ancora censiti nel Catasto Fabbricati, formulato dall'Agenzia delle Entrate, pone i geometri liberi professionisti nuovamente al centro di un'iniziativa che riguarda una puntuale migrazione di dati e che coinvolge una platea molto ampia di proprietari. Qui una nota che il Presidente del CNGeGL Maurizio Savoncelli ha inoltrato ai propri iscritti per riassumere il provvedimento e per contestualizzare la possibilità professionale ai tecnici:

*Cari Colleghi,*

*gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate sono prossimi a inviare circa 1.200.000 lettere indirizzate agli intestatari degli oltre 700.000 ex fabbricati rurali, o loro porzioni, ancora censiti nel Catasto Terreni invece che nel Catasto Fabbricati, con l'obiettivo di sollecitarli alla regolarizzazione in previsione di azioni massive di controllo sul territorio.*

*In merito a questo adempimento, come noto, lo scorso 30 novembre 2012 è scaduto il termine entro il quale i proprietari/comproprietari degli immobili produttivi ancora individuati al Catasto Terreni come fabbricati rurali (e/o loro porzioni), avrebbero dovuto obbligatoriamente censirli al Catasto Fabbricati, ai sensi dell'art. 13 del DL 201/2011. Per chi non ha provveduto, è ancora possibile presentare la dichiarazione tramite ravvedimento operoso, con un notevole risparmio sulle sanzioni dovute per la tardiva presentazione.*

*A titolo esemplificativo:*

- *importo di € 172,00 per i fabbricati da denunciare al Catasto Fabbricati (pari a 1/6 del minimo della sanzione, che va da € 1.032,00 a € 8,264,00);*
- *importo di € 41,67 per le variazioni colturali non dichiarate (pari ad 1/6 del minimo della sanzione, che va da € 250,00 a € 2.000,00).*

*La riduzione potrà essere applicata – ed è questa l'informazione che deve giungere in maniera diretta ai proprietari e titolari dei diritti reali – solo nell'ipotesi in cui la regolarizzazione spontanea avvenga nei termini indicati nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate, e comunque prima della ricezione degli esiti dell'aggiornamento condotto dai tecnici (surroga).*

*Per i proprietari, l'ausilio di un tecnico abilitato è quindi garanzia di correttezza delle procedure, sia che si tratti di effettuare una verifica catastale che di provvedere all'accatastamento nei tempi e nei modi previsti dal provvedimento. Per i professionisti, un'opportunità di lavoro: secondo le stime dell'Agenzia delle Entrate, gli ex fabbricati rurali non ancora iscritti al Catasto Fabbricati sono oltre 700.000, a fronte di circa 1.200.000 proprietari passibili di sanzione.*

*Maurizio Savoncelli*

*Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati*

*(Fonte: cng.it)*

### Oltre il Fascicolo del fabbricato

*Occorre incentivare un mercato trasparente e conveniente*

“Ciò che prospetto è una sorta di ‘attestato di qualità capace di accogliere e fare dialogare una molteplicità d'informazioni: catastali, urbanistiche, energetiche, di sicurezza antisismica, di natura manutentiva, di qualità del costruito e, più in generale, di gestione dell'immobile; un sistema d'informazioni dinamico e unitario che potrebbe contribuire a ottimizzare la sicurezza individuale e collettiva e, contestualmente, rilanciare il settore immobiliare”. Queste le parole del Presidente del CNGeGL Maurizio Savoncelli, in un articolo pubblicato nell'edizione odierna del quotidiano economico finanziario “Italia Oggi”. Una proposta per coniugare il ruolo di istituzioni, professioni tecniche e componenti sociali nel raggiungimento di un obiettivo condiviso.

*(Fonte: cng.it)*

### Per i Professionisti Tecnici il DDL Autonomi è un passo avanti da perfezionare

*Il Senato ha approvato in via definitiva – con 158 voti favorevoli, 9 contrari e 45 astenuti – il DDL Autonomi. Sull'argomento si è espressa la Rete delle Professioni Tecniche*

L'approvazione del Jobs Act Autonomi rappresenta un passo in avanti significativo, anche se restano ancora da affrontare i delicati temi dell'equo compenso, della tutela dalle clausole vessatorie, dell'affidamento al Tribunale del Lavoro delle controversie tra professionisti e committenti. Temi che la Rete delle Professioni Tecniche ha recentemente illustrato al Ministro del Lavoro Giuliano Poletti.

Nel corso dell'iter legislativo del DDL Autonomi, in particolare, la Rete delle Professioni Tecniche ha più volte fatto rilevare l'urgenza di introdurre una disposizione che conducesse alla definizione di corrispettivi economici idonei, al fine di costituire un efficace strumento di orientamento per i committenti e per i professionisti, in un'ottica di rispetto dei principi di libera concorrenza e parità di trattamento. Una posizione sostenuta dall'abolizione delle tariffe, che non ha fatto venir meno la necessità di continuare ad applicare il principio del “giusto compenso economico”.

Inoltre, la Rete delle Professioni Tecniche sottolinea che non è stata espressamente inserita la rappresentanza ordinistica nel tavolo tecnico di confronto permanente sul lavoro autonomo, come previsto dall'articolo 17 del provvedimento. Gli Ordini sono organismi istituzionali che da sempre svolgono funzioni anche di rappresentanza dei professionisti iscritti, in modo particolare negli ultimi anni. La loro esclusione da quel tavolo è assolutamente immotivata e priverebbe lo stesso Ministero del Lavoro di una interlocuzione fondamentale per capire e sostenere il mondo del lavoro professionale in Italia. Un punto sul quale il Ministro Giuliano Poletti ha assunto l'impegno ad allargare il tavolo anche ai rappresentanti degli Ordini.

*(Fonte: cng.it)*

# Bilanci positivi delle partecipate CIPAG

**I**n occasione del Comitato dei Delegati della Cassa di Previdenza e Assistenza Geometri liberi professionisti, nel maggio scorso sono stati presentati oggi i bilanci e le strategie delle società in cui la Cassa detiene partecipazioni finanziarie.

Le società partecipate dalla CIPAG – Arpinge SpA, Investire Sgr, F2i Sgr, Quaestio Holding S.A. – hanno chiuso nel 2016 i bilanci in positivo, confermando le strategie di investimento della CIPAG orientate ai fondi infrastrutturali, all'economia reale e agli OICR (Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio).

Sono intervenuti ai lavori del Comitato: Arturo Nattino, Amministratore Delegato Banca Finnat; Federico Merola, Amministratore Delegato Arpinge SpA; Renato Ravanelli, Amministratore Delegato F2i; Alessandro Penati, Presidente Quaestio SGR; Massimo Tosato, Amministratore Delegato Quaestio SGR; Francesco Lorenzetti, Chief Financial Officer Fondazione Cariplo e Giuseppe Guzzetti, Presidente Fondazione Cariplo.

Investire SGR S.p.A., di cui la CIPAG detiene il 7,72%, è il risultato della fusione, completata con successo nel gennaio 2015, di tre operatori specializzati del mercato: Investire Immobiliare SGR, Polaris Real Estate SGR e Beni Stabili Gestioni SGR. A seguito della fusione, Investire è diventata la seconda SGR italiana con oltre 7 miliardi di euro di masse gestite attra-

verso 38 fondi (di cui 4 fondi quotati) e con un patrimonio immobiliare di oltre 1.400 asset distribuiti su tutto il territorio italiano. Investire ha chiuso l'esercizio 2016 con un utile di 7.163 mila euro ed è il secondo operatore di risparmio gestito italiano, specializzato nella valorizzazione di portafogli immobiliari di diverse tipologie e con un azionariato costituito da circa 200 soggetti istituzionali nazionali e internazionali.

F2i SGR S.p.A., di cui CIPAG detiene il 5,04% con una dotazione di oltre 100 milioni di euro, è una SGR attiva dal gennaio 2007 che opera investimenti nel settore delle infrastrutture. I fondi F2i hanno distribuito oltre 500 milioni di euro e, inoltre, a marzo 2017 il primo fondo F2i ha già complessivamente distribuito agli investitori il 66% degli importi richiamati (1.212 milioni di euro). L'esercizio 2016 per F2i si è chiuso con un utile netto di 3.771 mila euro proseguendo l'attività di gestione delle partecipazioni societarie del Primo Fondo F2i e del Secondo Fondo F2i e cogliendo con successo opportunità di investimento sia in nuovi settori che in settori già presidiati. "In F2i abbiamo fatto un investimento molto importante" è intervenuto Fausto Amadasi, Presidente CIPAG "che ci sta dando le risposte che ci aspettavamo".

Arpinge, di cui CIPAG detiene il 33,33%, è una società di investimento in infrastrutture nata nel 2013 che, seppur privata, ha come azionisti le casse di previdenza di archi-

tetti, ingegneri, periti industriali e geometri, dimostrando che la previdenza può funzionare come leva dell'economia reale. La mission è investire in infrastrutture, tipicamente urbane, di media e piccola dimensione (10-70 mln/80-200mln) ma di tipo greenfield (riqualificazione, innovazione e costruzione). Il bilancio di esercizio 2016 di Arpinge presenta un utile di 88 mila euro che evidenzia un sostanziale pareggio di bilancio e il valore della produzione ammonta complessivamente a 853 mila euro (156 mila nel 2015). Il 2016 rappresenta l'anno di consolidamento del primo triennio di start up attraverso un significativo ampliamento del portafoglio investimenti che a fine 2016 registra investimenti realizzati per 33 milioni di euro (9 milioni nel 2015).

CIPAG detiene anche il 18% in Quaestio Holding S.A., che da bilancio presenta un utile di 1.776 mila euro. Quaestio Holding S.A. è una società di partecipazioni costituita, al 31 dicembre 2016 dalle seguenti società: Quaestio Investments SA e Quaestio Capital, Management SGR entrambe possedute al 100%. "Quaestio oggi è un'azienda con una buona dimensione per masse gestite con 13 miliardi nel multiasset e 5 miliardi nei fondi Atlante" ha dichiarato Massimo Tosato, Amministratore Delegato di Quaestio SGR "in 5 anni pensiamo di costruire un'azienda che partendo da un guadagno oggi del 5% possa arrivare al 25%".

Alessandro Penati, Presidente di Quaestio SGR, nel corso del suo intervento oggi ha sottolineato il fatto che si stanno aprendo nuovi mercati legati, nei prossimi 5 anni, a una grande quantità di crediti – attualmente tra i 400-500 milioni in Italia – da trasferire ai mercati privati. "Il nostro coinvolgimento in Atlante ci ha consentito di acquisire expertise sulle sofferenze intese anche come incagli" ha dichiarato Penati "la sofferenza 'incaglio' viene vista oggi dalle banche come una sofferenza non gestita. L'opportunità sta nel trasformarla in una gestione attiva". "La nostra Categoria" ha commentato sul tema Fausto Amadasi, l'allora Presidente CIPAG "conosce bene tutto il percorso dell'esecuzione perché siamo i primi a entrare in contatto con l'esecutato. Abbiamo una certezza: l'unico modo per gestire queste situazioni è conoscerle e ci sono 100.000 colleghi che possono operare su tutto il territorio in questo settore".

Durante i lavori del Comitato, inoltre, i 150 delegati, in rappresentanza di 110 Collegi provinciali di tutto il territorio nazionale, hanno eletto i nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione per il quadriennio 2017-2021: Antonio Aversa, Gianni Bruni, Diego Buono, Carlo Cecchetti, Cristiano Cremoli, Francesco Di Leo, Renato Ferrari, Carmelo Garofalo, Massimo Magli, Vincenzo Paviato, Ilario Tesio.

(Fonte: [geometrinrete.it](http://geometrinrete.it))



# News

Foto © dolgachov / 123RF Archivio Fotografico



## Geometri: Nuova App GeometrInRete

Al via la nuova App GeometrInRete, ideata per consentire ai geometri di essere sempre e ovunque aggiornati e per offrire tutte le informazioni e l'assistenza che desiderano in modo facile e veloce.

Realizzata dalla Fondazione Geometri (CNGeGL e CIPAG), l'App consente, a oggi, da smartphone o tablet, di leggere la rassegna stampa quotidiana e le ultime news sulla professione, di consultare i crediti formativi, di sfogliare il magazine della Categoria Geocentro, di inviare e gestire i quesiti al Contact Center CIPAG sulla propria posizione previdenziale e di ricevere notifiche sui corsi di formazione, le scadenze e gli appuntamenti.

Attraverso l'App, inoltre, c'è anche la possibilità di visionare il proprio estratto conto contributivo, richiedere il certificato di regolarità contributiva, e, per i pensionati, fare richiesta per la Certificazione Unica.

“Lavoriamo costantemente a soluzioni che portino valore ed efficienza nei nostri servizi ponendo sempre al centro gli interessi dei geometri” dichiara Diego Buono, neo Presidente CIPAG “questo nuovo strumento va proprio in questa direzione, testimoniando la volontà della Categoria di favorire la qualità e l'efficacia della comunicazione anche attraverso l'investimento nell'innovazione”.

Nelle prossime settimane l'App verrà implementata con la possibilità di pagare i contributi già rateizzati, previa selezione della modalità di pagamento “carta di credito” nell'area riservata del sito web CIPAG.

L'accesso all'App è semplice: basta inserire la Matricola e la Password già utilizzate per l'accesso nell'area riservata dei siti di Categoria.

(Fonte: [geometrinrete.it](http://geometrinrete.it))

## Nuovo servizio online della CIPAG per la variazione della modalità di pagamento della pensione (codice IBAN)

È attivo, per i pensionati CIPAG, il nuovo servizio che consente di poter variare anche online la modalità di pagamento della pensione.

Attraverso questa nuova funzione, il pensionato potrà operare direttamente la variazione, che sarà subito acquisita dal sistema in tempo reale, evitando errori e ritardi. Il servizio “Variazione della modalità di pagamento della pensione” – con cui modificare il codice IBAN – è presente nella sezione “Richiesta Prestazioni” dentro l'area riservata del sito Cassa, accessibile con le proprie credenziali.

Per maggiori informazioni sulle modalità operative potranno essere consultate le “Istruzioni variazione modalità pagamento della pensione” presenti nelle GUIDE / PRESTAZIONI / PRESTAZIONI PREVIDENZIALI.

(Fonte: [geometrinrete.it](http://geometrinrete.it))

## Diego Buono è il nuovo Presidente della Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri liberi professionisti (CIPAG)

Questa la decisione del nuovo Consiglio di Amministrazione che si è riunito oggi per la prima volta a Roma e che, nella stessa seduta, ha anche eletto Vice Presidente Renato Ferrari.

Diego Buono, classe 1969, è iscritto all'Albo professionale di Napoli dal 1994 e, dal 2007, è Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Napoli. Dopo numerosi anni come Delegato e componente della Giunta esecutiva della CIPAG, dal 2010 ne diventa Vice Presidente, mentre dal 2014 ricopre anche il ruolo di Vice Presidente della Fondazione Geometri Italiani. Inoltre, dal 2013 al 2017, è stato membro del CdA di Quaestio Holding S.A. e del CdA di Quaestio Capital Management SGR S.p.A.

(Fonte: [geometrinrete.it](http://geometrinrete.it))

Bruno Bossini

# Cena sociale e premiazioni degli iscritti

**È** un evento, quello che il nostro Collegio organizza tutti gli anni per la consegna dei meriti riconosciuti ai colleghi che hanno raggiunto il loro 24-50-60 anni di iscrizione, che pur nella costanza del suo cerimoniale riesce comunque e sempre a offrire momenti di piacevole intrattenimento.

Aiutano certamente l'aria di festa che si respira, la collaudata ospitalità del ristorante Corte Francesco (favorita anche dalla straordinarietà del suo parco fiorito) oltre al rinnovo di anno in anno dei convenuti al seguito dei premiandi ai quali si aggiunge da qualche tempo la simpatica intrusione di nipotini festanti per la premiazione del nonno geometra.

Ma il vero valore aggiunto della serata, ciò che rende la festa dei geometri sempre singolarmente ricca di motivi e di fraterna convivialità è costituito soprattutto da loro, i premiandi, magari silenziosi e un poco impacciati nel presentarsi alla luce della ribalta, ma anche con ciò orgogliosi di averla conquistata per diritto dopo una vita di dedizione al proprio lavoro professionale.

Quest'anno poi a catalizzare ancor più l'attenzione dei partecipanti erano presenti tre figure di geometri bresciani molto note oltre che in città nella Categoria tutta: Armido Bellotti, attuale segretario del Collegio e da tempo suo indiscusso e insostituibile pilastro, Stefano Fracascio già Consigliere e oggi collaboratore della nostra rivista e Fausto Savoldi, indimenticato Presidente (per 18 anni) qui da noi e poi, in successione, Presidente della Cassa di Previdenza e del Consiglio Nazionale.

Attaccamento e passione alla Categoria, le loro, sulle quali si sono soffermate le parole di ringraziamento da parte del Presidente Giovanni Platto e delle autorità nazionali di Categoria intervenute a Brescia a rappresentare i Geometri d'Italia: il neo Presidente della Cassa Diego Buono e il lombardo Consigliere Nazionale Cesare Galbiati. Presenza, quella del Presidente Buono, ancor più gradita in quanto "inaspettata", vista la sua scelta di Brescia come prima uscita ufficiale a soli 10 giorni dalla sua elezione.

Ma torniamo ai premiati (i nomi e la durata della loro iscrizione a lato), ognuno con la sua storia professionale e di vita giustamente richiamata dal cerimoniere Dario Piotti, che hanno ricevuto uno per uno il meritato riconoscimento senza nascondere in alcuni casi l'emozione di trovarsi nella cornice festosa di a-



## PREMIATI 50° ISCRIZIONE ALBO

ARMIDO BELLOTTI	GIACOMO BATTISTA GELMI
ISIDORO BETTONI	MARIO GHIDELLI
ROBERTO BONATO	ERNESTO MONDINI
VITTORIO CANESI	GIANFRANCO PELI
GIACOMO CONZADORI	FRANCESCO RIVADOSSI
STEFANO FRACASCIO	FAUSTO SAVOLDI

mici, parenti, colleghi e al centro dell'attenzione.

Medaglie d'oro come di consueto consegnate loro dai Consiglieri bresciani e dalle autorità di Categoria, ai quali si è aggiunto – su richiesta del cerimoniere – per la premiazione di Fausto Savoldi il collega e amico Angiolino Legrenzi. Già Consigliere di Brescia ma soprattutto, e per quasi quarant'anni indiscussi Direttore e factotum del Collegio dei Costruttori di Brescia, con il quale, anche per il suo tramite, il nostro Collegio ha sempre mantenuto ottimi rapporti di collaborazione.

Insieme a un numeroso drappello di dirigenti di Categoria che rappresentavano i Collegi Lombardi hanno presenziato alla serata, su invito del Presidente Platto, anche il Comandante dei VV.FF. di Brescia Agatino Carrolo recentemente insediato al suo nuovo Comando, e l'Assessore allo Sviluppo Eco-

Nella pagina precedente. I premiati per il 50° di iscrizione all'Albo.

In questa pagina, dall'alto.

I premiati per i quarant'anni di iscrizione all'Albo.

La consegna delle borse di studio ai neo-iscritti con la migliore valutazione nelle rispettive Commissioni d'esame per l'abilitazione alla libera professione di geometra.



**PREMIATI 40° ISCRIZIONE ALBO**

DARIO ALESSI  
ANGELO ARENGHI  
FRANCO BELLERI  
GIUSEPPE BERA  
GIOVANNI BESCHI  
CLAUDIO CUTER  
LORENZO ERBA  
RINA SILVANA GOFFI

ALDO GRITTI  
ANGELO GUINDANI  
MARIO MASSETTI  
GUIDO MIRANI  
GIANFRANCO NEMBER  
MAURIZIO NICOLINI  
ELIO PONZONI  
ALESSANDRO RIZZI

GIACOMINO RODELLA  
RENATO SCALVINI  
GIANBATTISTA SCHENA  
MAURO TIGNONSINI  
GIACOMO ZAMBONI  
GIOVANNI BATTISTA  
ZAMMARCHI

nomico della Regione Lombardia, il bresciano Mauro Parolini.

Non potevano mancare – la loro presenza è divenuta ormai tradizione della nostra festa – l'ex Rettore della Statale di Brescia Augusto Preti e l'ex Assessore all'Urbanistica di Brescia Paola Vilardi, oltre che alcuni Dirigenti e Docenti di Istituti per Geometri di città e provincia, "capitanati", in qualità di ex Preside del Tartaglia, dal nostro collaboratore Fulvio Negri.



**PREMIATI BORSE DI STUDIO**

NICOLA BONORI  
ANDREA GALA  
MARCO PEZZUCCHI

È giusto ricordare, in conclusione, che a riprova della particolare attenzione che il nostro Collegio dedica al ricambio generazionale, insieme agli "anziani" anche quest'anno sono stati premiati con borsa di studio i tre giovani neo iscritti all'Albo i cui nomi pubblichiamo a lato, per aver ottenuto agli Esami di Stato 2016 la migliore quotazione della loro Commissione d'Esame. □

## IL DISCORSO DEL PRESIDENTE GIOVANNI PLATTO

Un cordiale saluto e un benvenuto a tutti i presenti e in modo particolare a quei colleghi che questa sera abbiamo il piacere di premiare per il loro attaccamento alla nostra categoria.

Il mio intervento verterà esclusivamente ad una nota di festa in onore dei nostri colleghi premiati e piccoli spunti sulla nostra attuale attività professionale.

Abbiamo l'onore e la soddisfazione di avere con noi personalità politiche, personalità accademiche, dirigenti scolastici e docenti di istituti tecnici per geometri.

L'occasione mi stimola però a fare alcune considerazioni.

La nostra categoria ha desiderio ed esigenza di cultura e di maggior professionalità.

La cultura di categoria ci viene attualmente data dai nostri istituti tecnici con buoni risultati, ma non basta; dobbiamo attingere cultura a livelli universitari a complemento di cicli di studi che ci permettano di affrontare con successo la pratica professionale e quindi lo svolgimento della nostra polivalente professione, anche in campo europeo, con specializzazioni nei vari settori in grado di svolgere con positivi risultati anche lavori interdisciplinari con altre categorie professionali.

La cultura ci viene dalla scuola, con l'appoggio anche delle strutture universitarie; la formazione e la professionalità la gestiamo noi sia in campo pratico che economico gravando sulle istituzioni pubbliche solo per i corsi I.F.T.S. e I.T.S.

Alla Politica vorremmo chiedere quell'attenzione e considerazione che la categoria dei geometri si aspetta e si merita anche se ben altri problemi sono incombenti sull'orizzonte nazionale e internazionale.

Ci siamo cullati anche noi nell'illusione che indietro non si potesse andare, ma la realtà si è subito evidenziata con grosse difficoltà anche per la nostra categoria.

Difficoltà di incarichi professionali che hanno acuito maggiormente le contrapposizioni fra categorie tecniche e che hanno impoverito le entrate finanziarie nei rispettivi studi professionali.

Non esiste in Italia località in cui manchi la presenza del geometra e si tratta di una presenza attiva e competente nell'economia del paese e bene apprezzata da tutti i soggetti pubblici e privati.



Le professioni ordinistiche sono la spina dorsale dell'economia di un paese e la nostra categoria ne è una componente essenziale.

La scuola darà maggior cultura da coniugare con la polivalenza professionale e con le relative specializzazioni.

Componenti professionali che la categoria dei geometri si sta dando con grande impegno sia a livello nazionale, regionale, provinciale e dei singoli iscritti all'Albo.

L'evoluzione. Non abbiamo mai assistito ad un cambiamento radicale ma, nel corso degli anni, è sempre aumentata la consapevolezza della nostra polivalenza.

Questo ci ha fatto affrontare un percorso costante di evoluzione e di valorizzazione di ogni possibilità offerta dalla nostra professione.

L'edilizia e tutto il suo mondo è cambiata e noi ci siamo adeguati al cambiamento cercando di sfruttare tutte le opportunità.

Meno lavoro per la crisi e più lavoro per professionalizzarsi: i dati della nostra cassa previdenziale dicono che il geometra ha perso circa il 16% del reddito a livello nazionale, davvero poco rispetto ad altre figure professionali. Questo perché siamo stati rapidi ad adeguarci ad un mondo del lavoro che cambiava e che ha ormai intrapreso una nuova strada: la polivalenza.

**Il Collegio.** Polivalenza non vuoi dire superficialità. Il Collegio ha affrontato il cambiamento cercando di professionalizzare al massimo in ogni specializzazione. Così abbiamo finanziato, e continuiamo a farlo, i corsi di specializzazione e approfondimento che seguono un calendario molto dinamico: mettiamo in programma quanto veramente serve al geometra in quel momento. Cerchiamo di essere molto concreti.

Una strategia dispendiosa sia dal punto di vista delle risorse che delle energie; è però una strategia che ha pagato. Così siamo davvero al passo con i tempi e diamo risposte immediate e di qualità a quanto ci chiedono il mercato e i nostri associati.

**La crisi.** Non si può quindi parlare di crisi vera e propria per i geometri: se vogliamo essere costruttivi, è meglio parlare di cambio di sistema. Indietro non si torna e per essere competitivi si deve cambiare il modo di lavorare. Il futuro è degli studi di professionisti associati, capaci di dare un servizio a 360° e di seguire ogni tipo di lavoro, dal piccolo cantiere alle opere più complesse.

Solo così potremo essere efficaci e competitivi anche rispetto alla concorrenza straniera che già si è affacciata in Italia.

**I giovani.** Il futuro è gioco forza dei giovani. La domanda che ci poniamo da tempo è: culturalmente siamo in grado di mantenere in essere e all'avanguardia la nostra polivalenza? Purtroppo devono cambiare sia la scuola che la mentalità del professionista.

La riforma Gelmini ha ristretto significativamente le ore di insegnamento di materie professionalizzanti come diritto, costruzioni, topografia ed estimo. Ben venga la preparazione culturale degli studenti, ma ridurre l'apporto delle materie che sono alla base della professione non è una politica vincente. Rivediamo questa situazione e diamo finalmente il via al tanto auspicato corso di laurea triennale per i geometri.

Su queste cose non possiamo perdere il treno, ne va del nostro futuro anche in Europa.

Al Consiglio Nazionale vada il nostro ringraziamento per la determinazione costante a difesa della nostra categoria.

È finita un'epoca.

È finito il tempo delle incomprensioni su competenze professionali; alle contrapposizioni bisogna sostituire le collaborazioni interdisciplinari che emergono in ogni lavoro tecnico professionale nel rispetto deontologico delle rispettive competenze.

Con le collaborazioni interdisciplinari abbiamo tutti da guadagnare, ottenendo

oltre a maggiori risultati economici, il miglior risultato da offrire ai nostri clienti.

Ho accennato al rispetto della deontologia professionale, deontologia che dovrebbe essere parte principale delle norme comportamentali e questo non solo per i professionisti, ma per tutti.

Purtroppo viviamo in un periodo di crisi comportamentale, come dimostrato da episodi giornalieri. Crisi ben più grave delle crisi economiche.

Ai nostri colleghi e amici premiati che hanno sostenuto con grande impegno e professionalità la nostra categoria, vada il grazie di tutti i geometri.

A loro chiediamo di essere maestri dei nostri praticanti e giovani iscritti stimolando in loro l'orgoglio di essere tecnici apprezzati del territorio e fare emergere in loro quel talento che esiste in ciascuno di noi.

L'apporto della nostra deontologica esperienza professionale in collaborazione con l'apporto della scuola, tende al principale triplice obiettivo di essere, sapere e saper fare; tre cose inscindibili per affrontare il mondo del lavoro.

La crescita economica si ha solo con una formazione ad alto livello che stiamo cercando di proporre ai nostri ragazzi.

All'interno del meccanismo economico devono emergere l'innovazione, la competizione e la selezione.

Ciò comporta il sacrificio di un eccessivo individualismo a favore di un lavoro di squadra, mantenendo l'identità culturale delle proprie tradizioni e delle proprie radici.

Ultimamente si è riscontrato un notevole incremento di cancellazioni dall'Albo non contrapposte ad una pari iscrizione di giovani colleghi.

Quanti studi sono stati chiusi per pensionamento mettendo in archivio competenze di una vita, senza trasferirle alle giovani generazioni.

L'auspicio e l'invito rivolto a chi cessa di professare la nostra attività, è di accogliere nei propri studi, giovani colleghi e tramandare loro l'esperienza, il sapere, lo studio professionale e fare sì che non vadano dispersi, ma tramandati ad onore e gratitudine dell'anziano pensionato il cui lavoro professionale ha dato lustro alla categoria e a se stesso.

Un ringraziamento particolare per la loro presenza al Presidente del Consiglio Nazionale geometra Maurizio Savoncelli, al Presidente della nostra Cassa di Previdenza geometra Diego Buono, al Consigliere Nazionale Cesare Galbiati, all'Assessore Regionale ingegner Parolini, ai rappresentanti degli Ordini degli Architetti, Ingegneri, dottori Agronomi, Periti Industriali, Periti Agrari e Collegio Costruttori di Brescia, all'ingegner Francesco Pastorella e ingegner Librizzi dell'Agenzia delle Entrate e Territorio, all'ingegner Pizzari dell'Università Statale di Brescia, all'assessore all'Urbanistica del Comune di Brescia professoressa ingegner Tiboni, al Comandante dei Vigili del Fuoco di Brescia, ai Presidenti e Segretari dei Collegi Lombardi, ai delegati lombardi della Cassa Geometri e a tutti i presenti che hanno accettato il nostro invito.

Un ringraziamento particolare va riservato ai nostri famigliari perché da loro proviene lo stimolo, l'incoraggiamento e a volte anche la pazienza e comprensione per dedicarci alla nostra categoria professionale.



*L'accoglienza degli invitati e dei partecipanti da parte dei Consiglieri.  
Alcuni momenti del discorso di saluto del Presidente Giovanni Platto  
e alcune delle autorità presenti all'evento.*



La consegna del premio a Stefano Fracascio, ex Consigliere del Collegio e ora solerte redattore della nostra rivista, accompagnato dal Presidente Giovanni Platto e dal Consigliere Piergiovanni Lissana. Armido Bellotti, Segretario del Collegio, riceve il premio attorniato dal Consiglio Direttivo. Fausto Savoldi, indimenticato Presidente del nostro Collegio, della Cassa di Previdenza e del Consiglio Nazionale, riceve il premio dal Presidente Giovanni Platto e dall'amico Angiolino Legrenzi.

Momenti di festeggiamento durante la riunione conviviale.



*Il tavolo dei Presidenti dei Collegi di Lombardia  
e altri momenti della serata di festa.*



L'Assessore Regionale allo Sviluppo economico Mauro Parolini  
con l'ex rettore dell'università di Brescia Augusto Preti.  
Consegna dell'omaggio floreale alle partecipanti alla cena.  
Il Segretario Armido Bellotti, premiato per i 50 anni di iscrizione all'Albo,  
festeggiato dal personale della Segreteria.



Angiolino Legrenzi

# Il geometra bresciano Campana è il nuovo Presidente dei Costruttori Edili italiani

**I**l collega Giuliano Campana è stato nominato, alcune settimane addietro, Presidente dei Costruttori Edili Italiani. Si tratta di un incarico particolarmente gravoso e impegnativo, accettato espressamente per un generoso spirito di servizio, viste le condizioni nelle quali versa l'edilizia del nostro Paese, e conseguentemente la relativa struttura imprenditoriale. Ma è anche un chiaro riconoscimento per la determinazione, la passione e l'entusiasmo imprenditoriale e associativo che hanno caratterizzato la vita del collega e amico Giuliano. La nomina del geometra Campana è peraltro anche un successo del mondo imprenditoriale edile bresciano e della sua associazione, efficace e rappresentativa anche a livello nazionale. Studente dinamico ed "effervescente", sportivo di elevata predisposizione ed eclettismo come spadista, judoca e, fatto che ci lega personalmente, rugbista, Giuliano Campana approda subito nel comparto produttivo nell'impresa omonima fondata dal padre Arturo, attiva nel settore tradizionale edile ma anche in quello stradale e infrastrutturale, sia nel comparto pubblico che privato. Oggi, l'azienda è gestita da Giuliano Campana e dal figlio architetto, Davide. L'attività tecnica di geometra si è svolta pressoché esclusivamente per la parte complementare all'impresa, ma non per questo è mancata di continuità e di contenuto tecnico. Parallelamente si è svolta l'attività associativa dell'impresa

e del geometra Giuliano. L'impresa Campana è iscritta al Collegio Costruttori Edili di Brescia sin dalla fondazione della Associazione; un componente della famiglia Campana è stato costantemente presente negli organi del Collegio. Negli anni Novanta l'impegno associativo di Campana si è fatto personalmente più continuo e significativo, prima negli organi deliberanti, poi quale Presidente del Comitato Antinfortunistico, Presidente della Cassa Edile e, dal 2004 al 2013, Presidente del Collegio Costruttori di Brescia, uno dei più importanti e rappresentativi a livello nazionale. Infine l'approdo al consenso nazionale: Vice Presidente dell'ANCE, dal 2009 a oggi, con delega specifica per il comparto economico - fiscale - tributario, supporto importante al Presidente Paolo Buzzetti, al compianto Claudio De Albertis e, seppur per pochi mesi, a Gabriele Buia.

L'occasione della nomina di Giuliano Campana a una carica di primaria responsabilità con conoscenze dirette e un osservatorio particolarmente ampio, ci consente di raccogliere una sua testimonianza diretta inerente lo stato e le prospettive dell'edilizia nazionale, e bresciana in particolare. "Il nostro mercato - è il suo parere - non registra segni di autentica ripresa generalizzata. Salvo i casi specifici di alcune grandi città, soprattutto Milano, dove si registra un andamento positivo, per il resto il quadro delle compravendite immobiliari resta molto deludente, influenzato

dalle aste immobiliari e da episodi di autentica svendita, con numeri generali che si mantengono positivi per atti tra privati ma restano ridotti per quanto inerente la collocazione di prodotti nuovi, anche se normativamente e tecnologicamente aggiornati e innovativi. In prospettiva mi auguro che il nostro comparto ritrovi un suo equilibrio che peraltro, con tutta la necessaria franchezza, dovrà passare anche da una riduzione della produzione. Va riconosciuto infatti che negli anni trascorsi si è costruito troppo. Ma per contro permangono elementi che possono influire positivamente su una moderata ripresa. Tra questi, a titolo esemplificativo, la carenza di infrastrutture nel nostro Paese, che dovrà essere affrontata con programmi semplici ma incisivi. Ugualmente è molto sentita l'urgenza di interventi per ridurre i rischi sismici, attraverso lo sviluppo delle incentivazioni, che hanno già rivelato una notevole potenzialità. Di sicuro però per ottenere veri risultati è necessario ridurre drasticamente i tempi e le difficoltà burocratiche. È questa una delle cause, se non la causa principale, che crea ostacoli a tutte le iniziative, veramente unica per effetti negativi rispetto ai nostri Paesi vicini. E, come ho già ripetutamente detto a chiare lettere anche ai diretti organi di sorveglianza, proprio in queste anacronistiche e critiche situazioni si annida una delle cause principali della corruzione". Al Presidente Campana è d'obbligo chiedere anche un



parere sull'ANCE, sul suo futuro e sul primo impatto che lo aspetta. "Ho raccolto il testimone di una Associazione con un bilancio parzialmente, e faticosamente, risanato, con l'attività produttiva della aziende associate stabile se non in leggera ripresa, con una accresciuta voglia di ripartire a tutti i livelli. È mia convinzione, condivisa dai colleghi della Presidenza, che vi sia la necessità di una Associazione snella, moderna, fortemente informatizzata, e particolarmente efficace nel supporto e nella supplenza alle Associazioni territoriali che sono in stato di particolare sofferenza. Nell'immediato mi ripropongo una verifica della nostra struttura e delle sue potenzialità per poter affrontare al meglio il primo passo fondamentale, quello di convincere l'opinione pubblica e gli esponenti politici che senza provvedimenti e azioni mirati e snellenti l'edilizia difficilmente ripartirà in modo sostanziale". Grazie, Presidente Campana. Ti auguro di cuore buon lavoro. □

Nicolò Sarzi Sartori

# Responsabilità civile e penale e ambiti di impiego della SCIA

Venerdì 19 maggio presso l'Aula Magna dell'Istituto "Tartaglia" di via Oberdan si è tenuto il seminario sui temi "Procedimenti Edilizi a seguito delle ultime disposizioni legislative" e "La Responsabilità Civile e Penale del professionista nello svolgimento della propria attività".

Organizzato grazie al comune sforzo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia e del Sindacato Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Brescia, i lavori si sono aperti con i consueti saluti istituzionali di benvenuto. Il geometra Giovanni Platto, Presidente del Collegio, e il geometra Dario Piotti, Presidente del Sindacato, insieme, hanno auspicato una efficace ripresa della collaborazione con e della attività del Sindacato.

Il seminario, suddiviso in due parti, corrispondenti ai temi trattati, ha preso avvio entrando nel merito di ciò che concerne ai "Procedimenti Edilizi a seguito delle ultime disposizioni legislative". Ne ha parlato il geometra Giuseppe Zipponi, coadiuvato poi dall'avvocato Mauro Ballerini, entrambi consulenti Tecnici/Legali di Pubbliche Amministrazioni.

Con il **DL 25 novembre 2016, n. 222** (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei re-



gimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 2015, n. 124.) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 26 novembre ed entrato in vigore dall'11 dicembre 2016, la cosiddetta "**Riforma Madia**" definisce, fra le altre cose, gli ambiti di impiego della SCIA. La SCIA dunque dovrà essere impiegata in caso di: interventi di manutenzione straordinaria sulle parti strutturali dell'edificio; interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio; interventi di ristrutturazione edilizia; varianti a permessi di costruire che non modificano parametri urbanistici e volumetrie, destinazione d'uso,

categoria edilizia e che non alterano la sagoma degli edifici vincolati; varianti a permessi di costruire che non portano a una variazione essenziale, ma solo se sono conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso richiesta dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e prescritti dalle altre normative di settore.

**L'art. 3 (Semplificazione di regimi amministrativi in materia edilizia)** sancisce inoltre la possibilità di ottenere l'agibilità tramite SCIA, cui, ai sensi del **nuovo art. 24**, andranno allegati documenti quali: a) attestazione del direttore dei lavori o di un

professionista abilitato alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente; b) certificato di collaudo statico e/o dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche; d) estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici. Riguardo a questo punto, è stato evidenziato come molti uffici tecnici comunali chiedano spesso documenti ulteriori rispetto a



quelli elencati, aggravando inutilmente il procedimento.

Invece la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) verrà utilizzata nei casi in cui non si rendessero necessari SCIA o Permesso di costruire e qualora non si tratti di attività edilizia libera.

Inoltre l'art. 6 comma 1 del T.U. dell'Edilizia definisce **attività edilizia libera** interventi come a) manutenzione ordinaria; b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; c) le opere temporanee per attività di ricerca

nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, a esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato; d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari; e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Il sommarsi di tali nuove disposizioni fa sì che la Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) scompaia quasi del tutto rimanendo applicabile solamente per le opere che soddisfino esigenze contingenti

e temporanee (della permanenza massima di 90 giorni) che pur diventando materia di edilizia libera conservano l'obbligo di una sorta di CIL.

A proposito dell'incrementato impiego di SCIA, l'avvocato Ballerini ha sottolineato quanto ritenga sconsigliabile e poco conveniente farne un utilizzo sistematico, in particolare se in sanatoria, poiché notevolmente dispendioso in termini economici e spesso contestabile in sede legale da un giudice civile. E soprattutto come, qualora si ponga l'alternativa fra SCIA e Permesso di Costruire, ritenga sempre preferibile ricorrere a quest'ultimo.

Come i relatori della prima

parte del seminario hanno più volte messo in evidenza, così anche gli avvocati Davide Badinelli, Consulente parte civile del sindacato geometri, e Marino Colosio, Consulente parte penale del sindacato geometri, relatori della seconda ("La Responsabilità Civile e Penale del professionista nello svolgimento della propria attività"), hanno posto l'accento sul ruolo che il professionista, nel nostro caso il geometra, viene a ricoprire in quanto garante della legalità poiché mediatore fra privato ed ente pubblico.

Viene trasferita al tecnico asseverante la responsabilità di accertare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico di edifici ed impianti e la conformità dell'opera al progetto presentato. Così recita l'art.3 comma 2: "L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori".



Patrizia Pincirolì

# Il nuovo Consiglio Direttivo del Collegio di Lodi

**N**el 2017 si è concluso il mandato quadriennale del Consiglio Direttivo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lodi;

Il ruolo del professionista nel futuro, si evolverà con la necessità di garantire la propria capacità professionale equiparata ai nuovi standard europei; attorno a questo tema il Consiglio Direttivo uscente ha impostato tutte le attività formative e professionali mirate a collocare il professionista in una posizione di riferimento per la società e il territorio.

Per le elezioni che si sono svolte in seconda convocazione tra martedì 30 maggio e giovedì 1 giugno 2017 il Consiglio Direttivo uscente ha presentato ai propri iscritti il programma dettagliato per il quadriennio 2017-2021 che mira a garantire "QUALITÀ DELLA PROFESSIONE", e "FORMAZIONE CONTINUA" di tutti gli iscritti, nel rispetto del regolamento della formazione professionale divenuta obbligatoria anche sotto il profilo deontologico previsto dal DPR 7/2012 n. 137.

Significativa è stata l'affluenza al seggio, che ha permesso di superare il quorum minimo previsto, non vi è stato ballottaggio in quanto tutti i componenti del Nuovo Consiglio Direttivo eletto hanno superato il turno con un numero di voti superiore a 64 (la metà più uno delle schede valide). A far parte della squadra è entrata una giovane geometra (Elena Vacchini), che nello scorso mandato ha collaborato attivamente nelle attività organizzate dal Direttivo, che rappresenta i gio-



Il nuovo Consiglio Direttivo 2017-2021

vani futuro del nostro Collegio e tutte le donne che svolgono l'attività professionale per retaggio accomunata prevalentemente alla figura maschile.

Tutta unita, la squadra è di nuovo pronta a lavorare per il nostro Collegio e la Categoria, motivati dalla passione che ci accomuna nello svolgimento della nostra attività professionale. □

N	Nome	Voti
1	Geom. Renato Ptolini	119
2	Geom. Patrizia Pincirolì	116
3	Geom. Paolo Lodigiani	115
4	Geom. Alessandro Folli	113
5	Geom. Patrizio Rocca	112
6	Geom. Lorenzo Guido Pio Negrini	109
7	Geom. Elena Vacchini	101
8	Geom. Morgana Rancati	24
9	Geom. Ivo Cabrini	5
10	Geom. Orietta Ronzi	4
11	Geom. Anna Rosa	3
12	Geom. Alessandro Marchesi	2

N	Nome	Voti
13	Geom. Gianluca Arensi	1
14	Geom. Giuseppe Agello	1
15	Geom. Giovanni Bergamaschi	1
16	Geom. Gianpiero Bianchi	1
17	Geom. Etefredo Bossi	1
18	Geom. Massimo Castellazzi	1
19	Geom. Roberto Castellotti	1
20	Geom. Franco Croce	1
21	Geom. Piergiuseppe Fortini	1
22	Geom. Achille Marchesi	1
23	Geom. Marco Misani	1
24	Geom. Angelo Maria Sesini	1

I COMPONENTI DEL CONSIGLIO DIRETTIVO 2017-2021



**PRESIDENTE:**  
Geom. Renato PIOLINI  
Iscritto presso il Collegio di Lodi  
il 12/07/1995 al n° 129



**SEGRETARIO:**  
Geom. Patrizio ROCCA  
Iscritto presso il Collegio di Lodi  
il 12/07/1995 al n° 216



**TESORIERE:**  
Geom. Lorenzo Guido Pio NEGRINI  
Iscritto presso il Collegio di Lodi  
il 13/01/2000 al N° 395



**CONSIGLIERE:**  
Geom. Alessandro FOLLI  
Iscritto presso il Collegio di Lodi  
il 21/01/2004 al n° 461



**CONSIGLIERE:**  
Geom. Paolo LODIGIANI  
Iscritto presso il Collegio di Lodi  
il 12/07/1995 al n° 255



**CONSIGLIERE:**  
Geom. Patrizia PINCIROLI  
Iscritto presso il Collegio di Lodi  
il 12/07/1995 al n° 282



**CONSIGLIERE:**  
Geom. Elena VACCHINI  
Iscritto presso il Collegio di Lodi  
il 10/01/2013 al n° 689

Mario Luca Fioravanti

# Il progetto di alternanza scuola-lavoro del "Tartaglia" presentato a Corte Franca

**G**iovedì 1 giugno, presso la sala polifunzionale del Comune di Corte Franca si è tenuta la presentazione ufficiale del progetto di alternanza scuola-lavoro (ASL) per l'anno scolastico 2016/2017 realizzato dagli studenti della classe 4° sez. B dell'IISS "Tartaglia", in collaborazione con il Comune e il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, per l'esame della consistenza di parte del patrimonio immobiliare del Comune sotto la supervisione del professor Mario Luca Fioravanti, docente di Topografia. Una delle finalità del progetto era quella di fornire agli studenti un'esperienza pratica nello svolgimento della futura attività professionale. Il lavoro è stato abbozzato nel settembre 2016 e approvato successivamente dal referente del Collegio dei Geometri di Brescia, il Presidente Giovanni Platto, dalla Dirigente Scolastica, professoressa Rosa Vitale e dal Sindaco di Corte Franca Gianpietro Ferrari. L'obiettivo era quello di verificare se i dati catastali dei lotti abitativi comunali coincidessero con la situazione reale, per poi redigere una scheda del fabbricato, in cui riportare le informazioni riscontrate sul campo. Per le operazioni gli studenti sono stati affiancati da geometri della zona iscritti all'Albo per fornire loro informazioni, a completamento di quelle già apprese a scuola, in modo da arricchire il proprio bagaglio culturale e lavorativo in vista della conclusione del percorso di studi e all'ap-

proccio alla attività professionale nel praticantato. In ottobre è iniziata la prima parte del progetto, svolta presso la sede dell'Istituto, con i ragazzi affiancati dai docenti delle materie tecniche. Dopo una prima introduzione da parte del professor Fioravanti, docente di Topografia, la classe è stata suddivisa in gruppi di lavoro e sono state preparate le mappe catastali, fornite dal geometra Fabio Felappi su richiesta del docente referente del plesso scolastico. Si è proceduto quindi alla creazione e alla preparazione dei cartellini identificativi da utilizzare nei sopralluoghi per gli alunni, i docenti accompagnatori e i geometri tutor con la stesura di un avviso bilingue, italiano e inglese, da inviare agli affittuari interessati con il quale si espongono sinteticamente le finalità del progetto. La classe ha dovuto quindi affrontare l'identificazione delle abitazioni comunali attraverso il S.I.T. (Sistema Informativo Territoriale) ricavando i dati catastali (particella, foglio, subalterno, ecc.) e la realizzazione di una mappa con la segnalazione dei punti interessati. Per lo sviluppo delle fasi successive del progetto si sono resi necessari i contatti, presso la sede degli Uffici Comunali, tra tutti i soggetti coinvolti per presentare e condividere con l'amministrazione gli obiettivi del progetto prima di intraprendere la successiva fase operativa. Il 5 Dicembre 2016, presso il Comune di Corte Franca, si è tenuta quindi la presentazione del Progetto "Corte Franca" e il primo in-

contro tra l'Amministrazione Comunale, composta dal Sindaco Gianpietro Ferrari e dai dipendenti degli uffici tecnico, patrimonio e tributi. Individuati i geometri della zona che segnalavano la propria disponibilità a svolgere attività di tutoraggio, i geometri Marco Alan Turra, Giovanni Bordiga, Enea Moraschi e Emanuele Bonomelli, gli studenti capigruppo (Andreis, Mattanza, Orizio e Seramondi), hanno inviato a ciascun professionista la lettera con la presentazione del progetto. Con l'aiuto del professor Colonia alcuni alunni hanno cercato e stampato gli estratti catastali di ogni singola proprietà e, grazie all'aiuto del professor Roberto Cominelli, hanno esaminato e adattato una adeguata scheda di controllo da compilare durante il sopralluogo negli edifici. La successiva fase del progetto ha portato, tramite la divisione in gruppi, all'alternarsi degli studenti tra l'attività d'ufficio, per scaricare le mappe catastali e la documentazione necessaria, e l'attività di sopralluogo svolta direttamente sul campo che ha consentito agli studenti di svolgere un lavoro "vero" mettendo nella pratica ciò che avevano imparato a scuola. Il compito degli studenti è stato quello di compilare le schede di controllo, con le quali si verifica lo stato dell'edificio, i dati catastali e si indicano i suggerimenti sulle eventuali migliorie che si potrebbero apportare. Alla fine del progetto, la scheda e una relazione sono state elaborate e consegnate al Sindaco e all'uf-

ficio comunale. Durante la visita del Comune di Corte Franca e durante l'incontro con l'Amministrazione Comunale, gli studenti hanno potuto così capire come funziona il Comune, i compiti dei vari addetti negli uffici e le mansioni, ponendo domande per ottenere maggiori informazioni sull'attività dei dipendenti comunali e di tutti coloro che in comune lavorano. Il professor Fioravanti, promotore e supervisore del progetto, nel presentare l'attività dei ragazzi ha espresso le proprie considerazioni in ordine al fatto che per realizzare appieno gli ambiziosi obiettivi della "Buona Scuola" c'è la necessità di coniugare l'impegno da parte dei docenti, la passione da parte degli studenti e la disponibilità dei professionisti. Dal professore grande soddisfazione per aver riscontrato nei ragazzi l'intraprendenza necessaria per svolgere con professionalità gli incarichi assunti e la considerazione che una più ampia risposta da parte dei giovani professionisti della zona avrebbe forse consentito un maggior coinvolgimento degli studenti. Positiva è stata anche la risposta da parte del Sindaco mentre si sono riscontrate alcune difficoltà iniziali nel trovare fattiva collaborazione con il personale dell'ufficio tecnico. Il progetto potrà essere riproposto per tutti i comuni interessati a censire con maggior attenzione il proprio patrimonio immobiliare e si ipotizza già, per il prossimo anno, di proseguire nell'incarico affidato estendendo il lavoro di com-

*I ragazzi della classe 4° sez. B dell'IISS "Tartaglia" che hanno partecipato al progetto di alternanza scuola-lavoro accompagnati dal Presidente del Collegio dei Geometri Giovanni Platto, dal Segretario Armido Bellotti e dai loro professori.*



pilazione delle schede e approfondendo le proposte di riqualificazione del costruito. Segnalazione particolare è da farsi per lo studente Andrea Maoret che ha realizzato una piattaforma web sulla quale sono state proposte all'amministrazione una sintesi dei passaggi di evoluzione del progetto e l'esito finale con l'assegnazione, a ogni immobile oggetto di verifica, dei dati raccolti completi di localizzazione, indirizzo, mappa catastale, fascicolo del fabbricato, galleria fotografica e interventi migliorativi. L'intervento della geometra Ellie Archetti, tecnico comunale, ha consentito di riscontrare nella conferma degli studenti la maggior comprensione delle difficoltà concrete con cui spesso deve confrontarsi un dipendente del comune nello svolgimento della propria attività: da quelle relative alla ricerca documentale a quelle connesse alla scarsa disponibilità degli affittuari, che può richiedere a volte l'intervento della polizia locale e la necessità di rivolgersi all'interlocutore utilizzando una lingua

straniera. Il Consigliere Giuseppe Bellavia, in rappresentanza del Collegio ha confermato ai ragazzi che le difficoltà incontrate corrispondono alle difficoltà quotidiane dello svolgimento della professione ma contribuiscono a incrementare la soddisfazione di un lavoro portato a termine con competenza e soddisfazione propria e del committente. Il Presidente Platto ha voluto porre l'accento sulla positività di una esperienza professionale svolta nella modalità "lavoro di gruppo"; tale modalità acquisirà in futuro, nello svolgimento dell'attività professionale, sempre maggior importanza consentendo al professionista di inserirsi in un gruppo che, unendo nei propri componenti diverse specializzazioni, rappresenterà un punto di forza nella costituzione di una équipe capace di gestire e soddisfare le differenti richieste della committenza sopperendo alla eventuale carenza del singolo. Il Presidente, elogiando l'impegno e la dedizione del professor Fioravanti, ha inoltre riconosciuto nel pro-

getto realizzato l'occasione di completare, nella pratica, quella carenza che si riscontra nei programmi delle materie tecniche professionalizzanti determinata dalla riduzione delle ore previste dai programmi dopo la riforma del 2010 e ha ricordato come anche l'attività di organizzazione da parte del Collegio di corsi di aggiornamento e formazione risponda alle opportunità offerte dalla polivalenza del geometra che si vuole garantire a tutti gli iscritti. Anche il percorso di laurea triennale previsto dalla proposta di Legge promossa dal Consiglio Nazionale prevede una programmazione con la metà delle ore destinate alla parte teorica e metà alla parte pratica. Il Sindaco del Comune di Corte Franca è intervenuto sintetizzando la soddisfazione di tutti i soggetti coinvolti nel progetto con la considerazione che in questo genere di attività "vincono tutti": l'amministrazione comunale, che recupera e mette ordine nei dati in proprio possesso; gli studenti, che fanno esperienza di scuo-

la-lavoro per colmare il gap che si è creato tra la scuola e il mondo del lavoro; il Collegio Geometri, che avvicina gli studenti all'attività dei propri iscritti. Gli studenti, sollecitati con la domanda su quali fossero gli obiettivi più importanti che ritengono di aver raggiunto nello svolgimento delle attività hanno risposto che questi sono stati molteplici. I più significativi quelli sulla comprensione di come ci si rapporta con la Pubblica Amministrazione e con i professionisti. L'intervento finale del professor Fioravanti ha ricordato ai ragazzi anche come gran parte del futuro della professione si svolgerà nell'ambito della riqualificazione del costruito e con l'esperienza realizzata hanno potuto comprendere nel migliore dei modi come questa attività nasca da una analisi dello stato di fatto e si sviluppi nella direzione, solo per citarne qualcuno, di miglioramenti di consumo energetico, di comfort acustico, di resistenza sismica, di accesso e utilizzo da parte di disabili. □

Tratto da "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra

# Inquinamento acustico, i nuovi decreti in vigore dal 19 aprile 2017

Con i nuovi Decreti sono stati stabiliti i criteri generali per l'esercizio della professione di tecnico competente in acustica, di cui all'articolo 2 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447.

Sulla Gazzetta ufficiale n. 79 sono stati pubblicati due Decreti Legislativi – n. 41 e n. 42 del 17 febbraio 2017 – in materia di inquinamento acustico, in attuazione della delega di cui all'articolo 19 della Legge 30 ottobre 2014, n. 161, approvati il 17 febbraio scorso in via definitiva dal Consiglio dei Ministri. I due provvedimenti, che entreranno in vigore il 19 aprile 2017, prevedono, rispettivamente:

1. l'armonizzazione delle norme italiane in materia di inquinamento acustico (articolo 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h)) con la direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione e gestione del rumore ambientale;
  2. l'armonizzazione della norme nazionali in materia con la direttiva 2000/14/CE e con il regolamento CE n. 765/2008 (articolo 19, comma 2, lettere i), l) e m)).
- Il primo Decreto Legislativo ha l'obiettivo di ridurre le procedure di infrazione comunitaria aperte nei confronti dell'Italia in materia di rumore ambientale, operando una razionalizzazione della tempistica riguardante la trasmissione delle mappe acustiche e dei relativi piani d'azione, assicurando nel contempo anche l'informazione del pubblico.

L'intervento normativo, inoltre, risolve in modo definitivo alcune criticità, riguardanti in particolare l'applicazione dei valori limite, il coordinamento tra i vari strumenti di pianificazione, nonché la valutazione dell'impatto acustico nella fase progettuale delle infrastrutture, al fine del contenimento dell'inquinamento derivante dal rumore per la salvaguardia della popolazione.

## Norme per gli impianti eolici

Si prevede una specifica disciplina delle attività fonte di rumore ambientale, fino a oggi escluse dalla normativa, quali gli impianti eolici, le aviosuperfici, le elisuperfici, le idrosuperfici, le attività e discipline sportive e le attività di autodromi e piste motoristiche.

## Tecnici competenti in acustica

Il Capo VI del Decreto stabilisce i criteri generali per l'esercizio della professione di tecnico competente in acustica, di cui all'articolo 2 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447. La professione di tecnico competente in acustica rientra tra le professioni non organizzate in ordini o collegi di cui alla Legge 14 gennaio 2013, n. 4.

È istituito presso il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, l'elenco nominativo dei soggetti abilitati a svolgere la professione di tecnico competente in acustica, sulla base dei dati inseriti dalle regioni o province autonome; la domanda di iscrizione nell'elenco è presentata secondo le moda-



lità di cui all'Allegato 1.

Il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare provvede direttamente alla gestione e pubblicazione, mediante idonei sistemi informatici da sviluppare in collaborazione con I-SPRA, dell'elenco cui è dato accesso alle regioni per gli adempimenti di competenza, con le modalità stabilite dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare con apposite linee guida.

L'elenco deve contenere, per ciascuno degli iscritti, il cognome, il nome, il titolo di studio, il luogo e la data di nascita, la residenza, la nazionalità, il numero d'iscrizione nell'elenco nonché, ove presente, gli estremi del provvedimento di riconoscimento della qualificazione di tecnico competente in acustica, rilasciato dalla regione, ai

sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 31 marzo 1998.

Ai fini del rispetto della riservatezza, i tecnici competenti in acustica possono richiedere che alcuni dati non siano resi pubblici; possono inoltre richiedere la pubblicazione di ulteriori dati di contatto, atti a individuare il recapito professionale. In ogni caso, devono essere resi pubblici i dati relativi a nome, cognome, titolo di studio e numero di iscrizione nell'elenco.

Coloro che hanno ottenuto il riconoscimento della qualificazione di tecnico competente in acustica da parte della regione ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 31 marzo 1998, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore del presente Decreto, possono presentare alla regione stessa, nei modi e nelle forme stabi-



mare provvede all'aggiornamento dell'elenco ed effettua verifiche periodiche dei requisiti e dei titoli autocertificati.

Le modalità procedurali per l'iscrizione e la cancellazione dall'elenco, nonché per l'aggiornamento professionale sono disciplinate all'Allegato 1 al presente Decreto.

#### Requisiti per l'iscrizione

All'elenco può essere iscritto chi è in possesso della laurea o laurea magistrale a indirizzo tecnico o scientifico, come specificato in Allegato 2, e di almeno uno dei seguenti requisiti:

- a. avere superato con profitto l'esame finale di un master universitario con un modulo di almeno 12 crediti in tema di acustica, di cui almeno 3 di laboratori di acustica, nelle tematiche oggetto della Legge 26 ottobre 1995, n. 447, secondo lo schema di corso di cui all'Allegato 2;
- b. avere superato con profitto l'esame finale di un corso in acustica per tecnici competenti svolto secondo lo schema riportato nell'Allegato 2;
- c. avere ottenuto almeno 12 crediti universitari in materie di acustica, di cui almeno 3 di laboratori di acustica, rilasciati per esami relativi a insegnamenti il cui programma riprenda i contenuti dello schema di corso in acustica per tecnici competenti in Allegato 2;
- d. aver conseguito il titolo di dottore di ricerca, con una tesi di dottorato in acustica ambientale.

In via transitoria, per un periodo di non più di cinque anni dalla data del presente Decreto, all'elenco può essere iscritto chi è in possesso del diploma di scuola media superiore a indirizzo tecnico o maturità scientifica e dei seguenti requisiti: aver svolto attività professionale in materia di acustica applicata per almeno quattro anni, decorrenti dalla data di comunicazione dell'avvio alla regione di residenza, in modo non occasionale, in collaborazione con un tecnico competente ovvero alle dipendenze di strutture pubbliche di cui all'articolo 2, comma 8, della Legge 26 ottobre 1995, n. 447, attestata da idonea documentazione. La non occasionalità dell'attività svolta è valutata tenendo conto della durata e della rilevanza delle prestazioni relative a ogni anno. Per attività professionale in materia di acustica applicata si intende:

1. effettuazione di misure in ambiente esterno ed abitativo unitamente a valutazioni sulla conformità dei valori riscontrati ai limiti di legge;
2. partecipazione o collaborazione a progetti di bonifica acustica;
3. redazione o revisione di zonizzazione acustica;
4. redazione di piani di risanamento;
5. attività professionali nei settori dell'acustica applicata all'industria ovvero a acustica forense;
- e. avere superato con profitto l'esame finale di un corso in acustica (180h) per tecnici competenti svolto secondo

lo schema riportato nell'Allegato 2.

L'idoneità dei titoli di studio e dei requisiti professionali previsti è verificata dalla regione o provincia autonoma. Allo stesso elenco nominativo possono essere iscritti coloro che sono in possesso di requisiti acquisiti in altro Stato membro dell'Unione europea, valutabili come equipollenti, ai sensi della normativa vigente, a quelli previsti.

#### Macchine rumorose operanti all'aperto

L'altro Decreto Legislativo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale di ieri razionalizza la disciplina sulle macchine rumorose operanti all'aperto, con particolare riguardo a quelle importate da Paesi extracomunitari e poste in commercio nella distribuzione di dettaglio, affidando la responsabilità in materia agli importatori presenti sul territorio comunitario, colmando così un vuoto normativo e garantendo maggiore sicurezza all'utenza.

Il provvedimento mira anche a raggiungere obiettivi di semplificazione nei procedimenti di autorizzazione e di certificazione, anche con una revisione dei requisiti richiesti agli organismi di certificazione.

Viene infine rafforzata la disciplina sanzionatoria, conferendo all'Istituto Superiore della Protezione ambientale (Ispra) maggiori poteri di accertamento e verifica.



lite dal Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, istanza di inserimento nell'elenco secondo quanto previsto nell'Allegato 1, punto 1. Le regioni provvedono all'inserimento dei richiedenti nell'elenco.

I dipendenti pubblici non iscritti nell'elenco e che svolgono attività di tecnico competente in acustica nelle strutture pubbliche territoriali ai sensi dell'articolo 2, comma 8, della Legge 26 ottobre 1995, n. 447, possono continuare a svolgere tale attività esclusivamente nei limiti e per le finalità derivanti dal rapporto di servizio con la struttura di appartenenza. Le predette strutture possono prevedere corsi di formazione per il personale ai fini dell'iscrizione nell'elenco. Il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del

Gabriele Mercanti

# I trasferimenti immobiliari: il leasing

**N**ozione generale di leasing  
Il contratto di leasing, seppur ampiamente diffuso da anni nella nostra prassi commerciale, è privo di una regolamentazione organica legislativa: da ultimo, tuttavia, il nostro legislatore<sup>1</sup> – seppur in un’ottica prettamente fiscale – ha inserito alcuni ulteriori importanti tasselli per l’inquadramento complessivo del fenomeno<sup>2</sup>. In termini generali si è soliti distinguere tra due tipologie di leasing: quello operativo e quello finanziario che, seppur contrattualmente simili, vengono stipulati per esigenze imprenditoriali diverse.

In entrambi i casi un soggetto (c.d. concedente) concede a un altro soggetto (c.d. utilizzatore) il godimento di un bene per un determinato periodo di tempo a fronte del versamento di canone periodico.

Tuttavia, nel primo caso (operativo) l’operazione è finalizzata principalmente a ottenere dapprima il godimento del bene e, successivamente, la proprietà dello stesso attraverso l’esercizio del c.d. riscatto: per questo motivo tale modalità riguarda tendenzialmente beni che alla scadenza del contratto hanno ancora un elevato valore economico di modo che l’utilizzatore sia incentivato a divenirne proprietario. Nel secondo caso (finanziario), invece, l’interesse dell’utilizzatore è principalmente quello di godere del bene, in quanto alla scadenza del leasing spesso lo

stesso avrà perso notevolmente di valore: per questo motivo tale modalità riguarda tendenzialmente beni che alla scadenza del contratto non hanno più un rilevante valore economico di modo che per l’utilizzatore sia indifferente divenirne proprietario.

Comune a entrambe le fattispecie ed elemento caratterizzante la vicenda – che altrimenti parrebbe fondamentalmente equiparabile a una normale locazione – è il potere di scelta che alla scadenza del termine pattuito compete all’utilizzatore; questi, infatti, potrà: a) rinnovare il contratto (a seconda della tipologia di operazione e/o ammortamento); b) restituire il bene; c) acquistare la proprietà del bene pagando una rata di saldo predeterminata che tenga conto di quanto già versato nel frattempo (ciò avviene attraverso l’esercizio del c.d. diritto di riscatto)<sup>3</sup>.

Attraverso questa operazione, perciò, l’utilizzatore in un certo senso combina elementi tipici della locazione, della compravendita e del mutuo<sup>4</sup>, infatti: versa un corrispettivo periodico per il godimento di un bene (al pari di quanto avviene nella locazione); può acquistare la proprietà del bene esercitando la facoltà di scelta alla scadenza del termine pattuito (al pari di quanto avviene nell’opzione di acquisto); utilizza la leva finanziaria del capitale altrui per procedere all’acquisto del bene di proprietà di terzi (al pari di quanto avviene nel mutuo).

**Continua il nostro cammino attraverso l’analisi delle ipotesi maggiormente significative di trasferimento immobiliare. Proprio per la volontà di rendere maggiormente proficuo questo percorso argomentativo comune a chi scrive e a chi legge, il lettore non esiti a esternare i propri dubbi attraverso la redazione della Rivista ovvero il sito internet [www.avvocatogabrielemercanti.it](http://www.avvocatogabrielemercanti.it)**



### Rapporto interno tra concedente e utilizzatore

Se è indubitabile che fino all'esercizio della facoltà di scelta per l'acquisto da parte dell'utilizzatore il bene è a tutti gli effetti di proprietà del concedente (o perché era già suo o perché l'ha all'uopo acquistato), è chiaro che il regime contrattuale deve tenere conto altresì del fatto che l'utilizzatore è un potenziale proprietario avendo un diritto di esercitare il c.d. diritto di riscatto.

Questa peculiare vicenda trova il proprio equilibrio contrattuale mediante l'inserimento di apposite clausole che spostino tutti i rischi, anche di perimento, a carico del soggetto utilizzatore<sup>5</sup>.

### Pluralità di fasi dell'operazione

In base a quanto detto sopra, il leasing è sempre caratterizzato da una duplicità di fasi: la prima in cui il bene è concesso in godimento; la seconda in cui il bene può diventare di proprietà dell'utilizzatore a seguito dell'esercizio del c.d. diritto di riscatto<sup>6</sup>.

Tutte le fasi suddette, come noto<sup>7</sup>, sono comunque rette dal generale principio consensualistico consacrata nell'art. 1376 CC tale per cui "Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato".

Ove, tuttavia, il bene di interesse dell'utilizzatore non sia ancora fisicamente esistente (si pensi al caso classico del capannone che verrà edificato dall'utilizzatore su area da questi individuata e, pertanto, acquistata dal concedente), il contratto di leasing non potrà che avere ad oggetto la relativa area di sedime, mentre l'acquisto della costruzione avverrà solo con la sua venuta a esistenza<sup>8</sup>.

È, invece, di controversa applicazione al caso suddetto il DLgs n. 122/2005 (relativo alle tutele sostanziali e documentali a favore dell'acquirente di immobile in corso di costruzione) per il caso di acquisto effettuato da parte di impresa individuale<sup>9</sup>: se è vero, infatti, che l'art. 1 dello stesso fa generico riferimento alla "persona fisica", è stato paventato che tale dicitura sia da restringersi interpretativamente al solo caso di privato agente non nell'esercizio dell'impresa<sup>10</sup>.

### Oggetto

Oggetto del contratto di leasing sono tradizionalmente beni produttivi, quali ad esempio macchinari, automezzi, uffici, capannoni ecc.. Tuttavia, non vi è una preclusione concettuale all'utilizzo di tale strumento contrattuale per altre categorie di beni: né è una conferma la già citata Legge di Stabilità per l'anno 2016 che ha, appunto, regolato una particolare categoria di contratto avente ad oggetto gli immobili a uso abitativo.

Quanto al diritto sul bene

oggetto di contratto avremo, come detto, una prima fase in cui l'utilizzatore ha un diritto di godimento e una (eventuale) seconda in cui quest'ultimo diventa pieno proprietario<sup>11</sup>.

L'oggetto del contratto di permuta, come in qualunque contratto, deve essere possibile, lecito, determinato o determinabile.

Per quanto attiene alla descrizione dell'immobile relativamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto), valgono considerazioni già espresse<sup>12</sup> in tema di compravendita per cui: non è obbligatoria a pena di invalidità che essa avvenga per il tramite dei dati catastali (ben potendo utilizzarsi anche altri parametri descrittivi); la corretta individuazione dell'immobile a mezzo degli elementi catastali (Foglio, particella ed eventuale subalterno) è indispensabile al fine di poter procedere alla voltura catastale e, soprattutto, alla trascrizione nei registri immobiliari.

A maggior ragione quanto detto sopra vale anche per quanto attiene, invece, alla fase di cessione del godimento, tenuto però presente che tale segmento potrà costituire oggetto di trascrizione nei registri immobiliari solo se di durata ultranovenale<sup>13</sup>, mentre non sarà mai oggetto di voltura catastale perché, appunto, non vi è trasferimento di proprietà.

### Forma

Sono soggette a forma scritta a pena di nullità ai sensi dell'art. 1350 CC le fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto).

Di per sé non è soggetta a vincolo di forma, invece, fase di cessione del godimento salvo che abbia durata ultranovenale.

Ove occorra la trascrizione nei registri immobiliari (sempre nella fase traslativa; solo se di durata ultranovenale per la fase della concessione del godimento) è necessario un titolo formale costituito da atto pubblico, scrittura privata autenticata o provvedimento giudiziale. Per quanto detto, quindi, un leasing concluso – a prescindere dalla fase di riferimento – per mera scrittura privata tra le parti senza l'intervento notarile è sì valido, ma non potrà mai essere "pubblicizzato" nei registri di riferimento.

### Menzioni: conformità catastale oggettiva e soggettiva

Si applicano pienamente – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – gli obblighi di conformità oggettiva (coincidenza tra stato di fatto e descrizione catastale del bene) e soggettiva (coincidenza tra intestatario catastale e intestatario nei regi-

stri immobiliari) di cui all'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 così come modificato dall'art. 19 comma 14 del DL 31 maggio 2010 n. 78 per cui "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"<sup>14</sup>.

Per il resto, valgono qui pedissequamente le medesime considerazioni esposte a proposito di compravendita<sup>15</sup>.

Giova solo notare, per prassi operativa, che nella fase di esercizio del c.d. diritto di riscatto dette dichiarazioni – ancorché rese dalla società di leasing quale soggetto cedente – vengono confermate dalla parte cessionaria in ordine alla loro veridicità dato che il bene è rimasto nella sua disponibilità per anni.

#### **Menzioni: modalità di pagamento e intermediari**

Come noto l'art. 35 comma 22 del DL 4 luglio 2006 n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 (c.d. Decreto Ber-

sani-Visco), prevede che "All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata a IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore; nell'ipotesi affermativa, ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare".

Facendo la citata norma riferimento alla "Cessione dell'immobile", il contratto di leasing – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – vi è tecnicamente ricompreso.

#### **Menzioni urbanistiche fabbricati**

Trova piena applicazione anche al contratto di leasing – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – l'obbligo di inserire gli elementi indicati dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 per cui "Gli atti tra vivi, sia in forma pub-

blica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi a edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù". Giova solo notare, per prassi operativa, che nella fase di esercizio del c.d. diritto di riscatto dette dichiarazioni – ancorché rese dalla società di leasing quale soggetto cedente – vengono confermate dalla parte cessionaria in ordine alla loro veridicità dato che il bene è rimasto nella sua disponibilità per anni.

Anche per il contratto in esame è certamente possibile sanare un'eventuale omissione dell'indicazione dei dati sopra previsti dato che "Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia disposta dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa". Per il resto, valgono qui pedissequamente le medesime considerazioni esposte a proposito di compravendita<sup>16</sup>.

#### **Menzioni urbanistiche terreni**

Trova piena applicazione anche al contratto di leasing – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – la regola di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 per cui "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo Catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati". Giova solo notare, per prassi operativa, che nella fase di esercizio del c.d. diritto di riscatto dette dichiarazioni – ancorché rese dalla società di leasing quale soggetto cedente – vengono confermate dalla parte cessionaria in ordine alla loro veridicità dato che il bene è rimasto nella sua disponibilità per anni.

È certamente possibile anche per il contratto in esame sanare i vizi derivanti da omissione di allegazione

La tassazione degli atti nel leasing immobiliare - imposte indirette

aggiornato ad aprile 2014



CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO



ASSILEA Associazione Italiana Leasing

FABBRICATO	ACQUISTO								CONTRATTO LEASING		CENSIONE (RISCATTO O VENDITA DI IMMOBILE RIVENIENTE DA LEASING RISOLTO PER INADDEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE)								
	Venditore	IVA	Reverse Charge	Detraibilità IVA	Regime	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile 11	Registrazione Contratto 1	Fattura Canoni	IVA	Reverse Charge 4	Regime 12	Ipotecar. 13	Catast. 14	Base imponibile			
STRUMENTALE	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	SI	200 €	3%	1%	prezzo	NO	IVA se opt.	SI se opt.	SI	200 €	200 €	200 €	---		
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	SI	200 €	3%	1%	prezzo										
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) senza opzione per IVA	esente	NO	---	200 €	3%	1%	prezzo										
	finito	Privato	fatti campo	NO	---	---	3%	50 €	50 €	prezzo	NO	IVA se opt.	con fabbricati finiti	SI se opt.	SI <sup>2</sup>	200 €	200 €	200 €	---
	in corso di costruzione / non ultimato 11	Privato	fatti campo	NO	---	---	3%	50 €	50 €	prezzo									
	in corso di costruzione / non ultimato 11	soggetti IVA	SI	NO	SI	200 €	200 €	200 €	---										
	Area edificabile 7	Privato	fatti campo	NO	---	---	3%	50 €	50 €	prezzo	NO	IVA se opt.	con fabbricati in costruzione	SI se opt.	SI <sup>2</sup>	200 €	200 €	200 €	---
	Area edificabile 7	soggetti IVA	SI	NO	SI	200 €	200 €	200 €	---										
	Terreno agricolo IV	Privato	fatti campo	NO	---	---	12%	50 €	50 €	prezzo	NO	IVA se opt.	con impianti accecati	SI se opt.	SI <sup>2</sup>	200 €	200 €	200 €	---
	Terreno agricolo IV	soggetti IVA	fatti campo	NO	---	---	12%	50 €	50 €	prezzo									
ABITATIVO (non professionalità)	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	---	NO	esente IVA <sup>1</sup>	esente	NO	200 €	200 €	200 €	---		
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	NO	200 €	200 €	200 €	---										
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) senza opzione per IVA	esente	NO	---	---	3%	50 €	50 €									prezzo	
	finito	Privato	fatti campo	NO	---	---	3%	50 €	50 €	prezzo	NO	ESENTE <sup>10</sup>	con fabbricati finiti	DOPO 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE					
	in corso di costruzione / non ultimato 11	Privato	fatti campo	NO	---	---	3%	50 €	50 €	prezzo									
	in corso di costruzione / non ultimato 11	soggetti IVA	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	---										
	Area edificabile 1	Privato	fatti campo	NO	---	---	3%	50 €	50 €	prezzo	PRIMA DI 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE								
		soggetti IVA	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	---										
	Area edificabile 1	soggetti IVA	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	---	ESENTE <sup>7</sup>	NO	200 €		200 €	200 €	---			

Note Prospetto Tassazione

1	Il contratto di leasing (se redatto per scrittura privata non autenticata) è soggetto a registrazione solo in caso d'uso (art. 1, comma 15, l. 220/2010).
2	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile.
3	L'operazione riguarda l'acquisto del terreno agricolo sul quale installare un impianto fotovoltaico (da accecatore) che sarà qualificabile come immobile strumentale.
4	Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA.
5	Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione. In tal caso la cessione del bene è imponibile IVA senza bisogno di esercitare l'opzione in atto a condizione che la società di leasing abbia i requisiti di società costruttrice/ristrutturatrice (art. 10, comma 1, n. 8-ter D.P.R. 633/1972).
6	Regime di esenzione IVA: la Società di leasing può optare per la separazione delle attività ovvero applicare il PRO rata. Sono imponibili, invece, le seguenti cessioni: a) le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, da chiunque effettuate, purchè nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; b) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione; c) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione per cui abbia manifestato in atto l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
7	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile nei casi in cui la Società di leasing non possa essere assimilata al soggetto costruttore/ristrutturatore dal momento che - in tali circostanze - non potrebbe manifestare l'opzione per l'imposizione ad IVA dei canoni di leasing da fatturare successivamente all'utilizzatore (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
8	Salvo i casi in cui la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA.
9	A meno che non si tratti di locazione (anche finanziaria) di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per i quali si può manifestare l'opzione per l'imposizione IVA (art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972).
10	Salvo i casi in cui la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA.
11	Secondo l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare n. 12 del 01/03/2007) l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato). Tuttavia, considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, è ragionevole fare riferimento all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.
12	Il prezzo coincide con il valore di perizia. Laddove non coincidente, ai fini della determinazione della base imponibile è ragionevole applicare il maggiore tra i due.
13	E' ragionevole ritenere che le imposte d'atto siano dovute in misura fissa in quanto trattasi di norma di sistema.

del certificato di destinazione urbanistica “Anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa”. Per il resto, valgono qui pedissequamente le medesime considerazioni espresse a proposito di compravendita<sup>17</sup>.

#### Menzioni: attestato di prestazione energetica

Anche in questo ambito vi è

totale parificazione del contratto di leasing – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – con la compravendita. In estrema sintesi, si ricordino i seguenti principi generali<sup>18</sup>:

- che negli atti a titolo oneroso è sempre necessaria l'allegazione dell'APE;
- che l'allegazione non è più prevista a pena di invalidità dell'atto, comportando l'omissione solo l'applicazione di sanzioni pecuniarie;

- che deve essere inserita in atto apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;
- che l'attestato ha validità decennale salvo che in detto periodo sull'immobile non siano effettuati interventi tali da mutare il rendimento energetico dello stesso
- che varie regioni, tra le quali la Lombardia, hanno emanato propria legislazione creando un delicato

problema di coordinamento con la Legislazione Nazionale.

Per quanto attiene, invece, alla fase di cessione del godimento valgono le regole legali in tema di locazione.

#### Cenni fiscali

A pagina 33, si produce tabella redatta in collaborazione tra il Consiglio Nazionale del Notariato e Associazione italiana leasing (Asisilea).

Detto riepilogo non tiene conto della particolare casistica del contratto di leasing abitativo come introdotto dalla già citata c.d. Legge di Stabilità per l'anno 2016<sup>19</sup>. □

#### Note

1 Si tratta della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (c.d. Legge di Stabilità per l'anno 2016) che dai commi da 76 a 84 dell'art. 1 ha espressamente disciplinato una particolare categoria di contratto di leasing finalizzato all'acquisto di beni immobili da adibire a abitazione principale. Sul punto ampiamente, Studio CNN n. 38-2016/C *Il leasing immobiliare abitativo: prime osservazioni* consultabile dal sito istituzionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

2 Tra i più interessanti vi è quello della definizione di leasing, come detto mai prima d'ora codificata dall'ordinamento italiano, consistente nel contratto in forza del quale “La banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'Albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito”.

3 Si noti che questa è l'eventualità che maggiormente ricorre nella pratica per il caso di leasing operativo.

4 Ben emerge questa eterogeneità di segmenti riconducibili ad altre tipologie contrattuali da Cass., Sez. Un., 5 ottobre 2015, n. 19785.

5 Per il caso il bene sia acquistato da un terzo è generalmente inserita la previsione che tutte le azioni contrattuali che spetterebbero all'acquirente (cioè, formalmente, la società di leasing), saranno – invece – esercitate dall'utilizzatore quale reale ed effettivo fruitore del bene.

6 Da un punto di vista contrattuale vi sono due prassi operative: o il godimento viene concesso con un secondo contratto separato ancorché chiaramente strutturalmente collegato al primo; o il godimento viene concesso nel medesimo contratto che, quindi, avrà natura trilaterale dato che vi interverranno il venditore, il concedente-acquirente e l'utilizzatore.

7 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in “Il Geometra Bresciano” 2017/1, per maggiori approfondimenti.

8 In questa specifica situazione accadrà, allora, che pur venendo il manufatto realizzato a cura e spese dell'utilizzatore, le relative pratiche edilizie dovranno necessariamente essere sottoscritte anche dalla società di leasing, in quanto essa sola è proprietaria dell'area: di tale circostanza è opportuno che il contratto ne dia debitamente conto prevedendo da un lato un impegno della società di leasing a cooperare per consentire l'attività edificatoria e dall'altro un'assunzione di responsabilità in capo all'utilizzatore per ogni onere costruttivo.

9 Al contrario non esistono dubbi ove l'acquirente sia una società (perché in tal caso la normativa di tutela certamente non si applica) a ove l'acquirente sia persona fisica non esercente impresa (perché in tal caso la normativa di tutela certamente si applica).

10 Per una breve disamina della questione, si veda Studio CNN n. 5814/C *Il Decreto legislativo 122/2005: il contenuto del contratto preliminare*, consultabile dal sito istituzionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

11 Anche se astrattamente ipotizzabile, è sconosciuta al mercato la concessione per l'utilizzatore di acquistare un diritto diverso dalla proprietà (come ad esempio usufrutto, uso, abitazione, superficie o nuda proprietà).

12 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in “Il Geometra Bresciano” 2017/1, per maggiori approfondimenti.

13 L'art. 2643 CC n. 8) prevede che “Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni”.

14 È in corso di pubblicazione in GU la Legge 21 giugno 2017 n. 96 il cui art. 8, comma 1-bis ha integrato la normativa in tema di conformità catastale prevedendo quanto segue: “Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in Catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23”.

15 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in “Il Geometra Bresciano” 2017/1, per maggiori approfondimenti.

16 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in “Il Geometra Bresciano” 2017/1, per maggiori approfondimenti.

17 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in “Il Geometra Bresciano” 2017/1, per maggiori approfondimenti.

18 Stante l'enormità del tema si richiama alla più recente presa di posizione del Consiglio Nazionale del Notariato per una completa disamina: *Aggiornamento Studio n. 657-2013/C La disciplina nazionale della certificazione energetica - Guida operativa 2014*, consultabile dal sito istituzionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

19 Sul punto, vedasi Studio CNN n. 4-2016/T *Novità nella Legge di Stabilità 2016 per la tassazione del leasing finanziario abitativo* consultabile dal sito istituzionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

Daniel Dei Tos

# Confermato l'istituto della Mediazione dopo un periodo di sperimentazione di quattro anni

**L**a commissione Bilancio della Camera ha approvato l'emendamento che mette termine ai 4 anni di sperimentazione, che sarebbero finiti il prossimo 20 settembre, e rende definitivo uno strumento molto importante per contribuire alla riduzione del flusso di cause in tribunale.

La modifica del comma 1 bis dell'articolo 5 dello stesso Decreto, introdotta con il Decreto Legge n° 50/2017 del 24-04-2017 e convertito in Legge n° 96 / 2017 del 21-06-2017 e in vigore dal 24-06-2017, indica testualmente:

Art. 11-ter. – (*Mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*). – 1. Il terzo e il quarto periodo del comma 1-bis dell'articolo 5 del Decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, sono sostituiti dal seguente: "A decorrere dall'anno 2018, il Ministro della Giustizia riferisce annualmente alle Camere sugli effetti prodotti e sui risultati conseguiti dall'applicazione delle disposizioni del presente comma".

La Mediazione pertanto termina il suo percorso di studio e analisi indicato nel noto Decreto Legge n° 28/2010 e **diventa strutturale**.

Allo studio ci sono anche possibili ampliamenti per rafforzare l'istituto della mediazione, estendendo l'obbligatorietà ai rapporti che comportano relazioni durature, alle controversie in materia di società di persone, i contratti d'opera, di opera professionale, di appalto privato, franchising, leasing, fornitura e somministrazione, concorrenza sleale "pura", trasferimento di partecipazioni sociali di società di persone.

Tutti gli atti del procedimento di mediazione continueranno a essere esenti da imposta di bollo e da ogni altra spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura. Il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro sino al valore di 50.000 euro.

La conferma da parte del legislatore ha pertanto fornito chiare indicazioni sulla necessità ed efficacia dell'utilizzo dei sistemi alternativi al procedimento ordinario per la risoluzione delle controversie.

Affidarsi sempre di più a questi innovativi strumenti extragiudiziali porterà certamente a una notevole deflazione del carico di lavoro oggi invece affidato ai processi e ai tribunali.

L'effetto sarà sotto gli occhi di tutti e cioè la necessità di una minore spesa pubblica per gestire la complessa organizzazione della giustizia nonché un migliore servizio offerto al cittadino.

Lo stesso potrà in un arco di tempo relativamente breve vedere risolta la sua controversia e ottenere un notevole risparmio economico e in termini di impegno umano.

Non sono mai abbastanza le occasioni di ricordarci che la mediazione è efficace e applicabile a molteplici materie quali:

- condominio
- diritti reali
- divisione
- successioni ereditarie

- patti di famiglia
- locazione
- comodato
- affitto d'aziende
- contratti bancari e finanziari
- risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria
- diffamazione con mezzo di stampa o pubblicità
- contratti assicurativi.

Certamente molti lettori e colleghi tecnici nel rileggere queste materie forse staranno dicendo o pensando che sulla loro scrivania hanno proprio alcuni di questi casi, oppure che qualche cliente proprio alcuni giorni fa gli parlava di qualche problema simile: allora perchè non consultare un organismo di mediazione ?

La consulenza che il nostro Collegio offre è **gratuita** a chiunque la richieda e viene svolta presso l'organismo di mediazione Geo-Cam, nella sezione distaccata di Brescia istituita presso il nostro Collegio.

Vorrei inoltre aggiungere che è interessante notare, nelle tabelle che pubblichiamo nelle pagine seguenti, realizzate dal Ministero della Giustizia (Dipartimento della Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi - Direzione Generale di Statistica e Analisi Organizzativa) il trend con il report dei dati riferiti all'anno 2016 (vedi tabella 1).

Risulta sempre fondamentale, affinché si innalzi la possibilità che si raggiunga l'accordo, **la necessaria presenza delle parti**. È statisticamente provato che la loro assenza inficia l'effetto della procedura, stroncandola fino dal suo nascere.

Quando invece le parti sono entrambe presenti e viene correttamente spiegata loro la procedura e i benefici che ne potranno trarre, la percentuale di coloro che invece giungono all'accordo **raggiunge circa il 40%**, un dato questo elevatissimo e che deve dare la chiave di lettura di come utilizzare a pieno questo istituto normativo.

Lo schema qui pubblicato fornisce senza dubbi quanto poc'anzi affermato (vedi tabella 2).

Fondamentale infine, ma come già in più occasioni detto, è l'eccezionale differenza dei tempi tra il procedimento di mediazione e il processo ordinario (vedi tabella 3).

Un veloce conteggio ci fa capire come **la mediazione corra veloce verso l'obiettivo**: nello stesso tempo necessario per un contenzioso in tribunale, le mediazioni che invece arrivano all'accordo finale sono praticamente sette.

Adesso che questo istituto è stato ulteriormente validato, e i numeri lo certificano, sarebbe importante che sempre più persone ne conoscano le potenzialità.

Ruolo in cui la nostra Categoria può dare, e sono certo che darà, il suo indiscusso e importante supporto. □

1

## Flussi e materie

Totale anno 2016

Condominio
Diritti reali
Divisione
Successioni ereditarie
Patti di famiglia
Locazione
Comodato
Affitto di Aziende
Risarcimento danni da responsabilità medica
Risarcimento danni da diffamazione a mezzo stampa
Contratti assicurativi
Contratti bancari
Contratti finanziari
Altra natura della controversia
<b>Totale</b>

1 gennaio - 31 dicembre 2016			
PENDENTI INIZIALI	ISCRITTI	DEFINITI	PENDENTI FINALI
8.057	22.446	20.983	9.521
11.559	26.456	24.392	13.622
4.413	9.307	8.469	5.251
3.493	8.246	7.471	4.268
93	144	107	131
7.298	21.397	20.709	7.986
894	2.413	2.267	1.039
804	1.916	1.490	1.230
4.472	12.254	11.812	4.914
537	1.376	1.311	603
3.917	11.454	11.064	4.307
13.878	37.749	36.407	15.220
2.311	5.882	5.603	2.589
13.269	22.937	21.388	14.818
<b>74.995</b>	<b>183.977</b>	<b>173.474</b>	<b>85.499</b>

Contratti assicurativi dell'organismo outlier

8.870 86.011 80.554 14.327

2

## Esito delle mediazioni

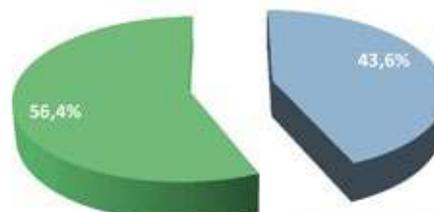
Totale anno 2016

### Presenza delle parti



### Esito della mediazione

(quando le parti accettano di sedersi al tavolo della mediazione dopo il primo incontro)



■ Accordo raggiunto  
■ Accordo non raggiunto

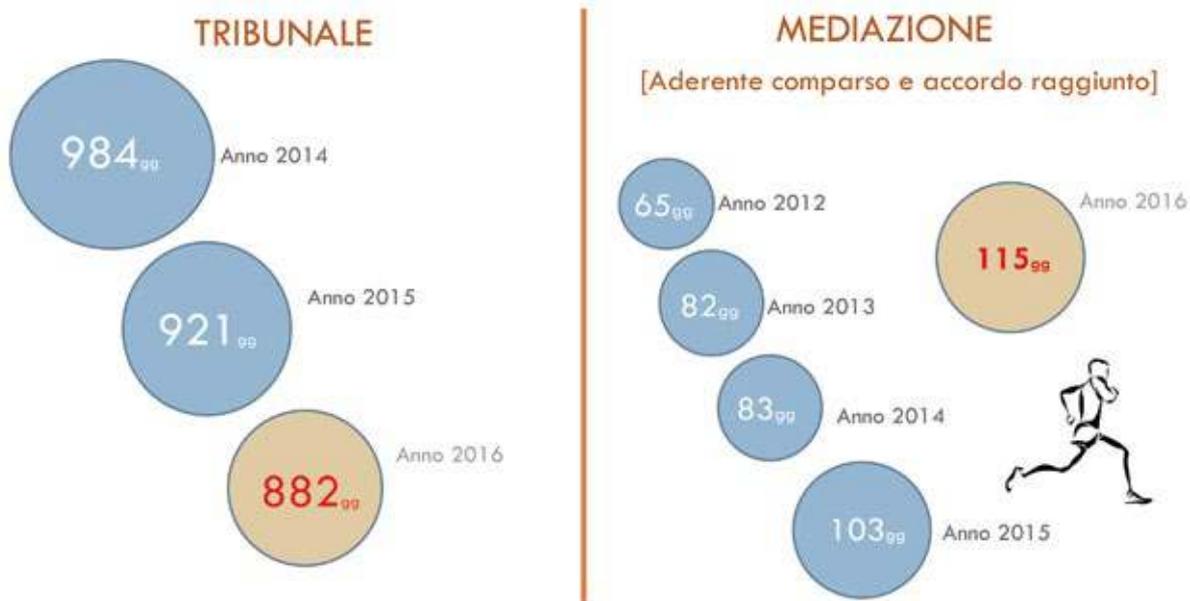
	03/2011 - 12/2012	2013	2014	2015
Aderente comparso	27,0%	32,4%	40,5%	44,9%
di cui Accordo raggiunto	43,9%	42,4%	47,0% (*)	43,5% (*)

(\*) Dal 2014 sono state escluse le mediazioni in cui gli aderenti hanno partecipato solo al primo incontro conoscitivo



3

### Durata delle procedure di mediazione e confronto con il contenzioso (più complesso) di tribunale



Piergiorgio Priori  
Corrado Romagnoli

# La formazione delle imprese per approntare il cantiere stradale



Foto © blasbike / 123RF Archivio Fotografico

**È** stato pubblicato in Gazzetta il Decreto Interministeriale del 4 marzo 2013 che individua i criteri di sicurezza relativi a revisione, integrazione e apposizione della segnaletica stradale nelle attività in presenza di traffico veicolare.

Di grande attenzione per gli addetti alla sicurezza, coordinatori compresi, sia nei cantieri temporanei e mobili che nell'abito dell'organizzazione interna delle imprese, è la formazione delle imprese stesse che devono approntare un cantiere stradale. Pertanto proprio in virtù dell'alto rischio di questi particolari lavori, il Ministero del Lavoro e il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, hanno legiferato e pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 20 marzo 2013, il Decreto Interministeriale del

4 marzo 2013 (così come era stato previsto dall'art.161 comma 2/bis DLgs 81/2008) contenente criteri generali di sicurezza relativi alle procedure di revisione, integrazione e apposizione della segnaletica stradale destinata alle attività lavorative che si svolgono in presenza di traffico veicolare.

Il Decreto integra e non sostituisce il DM 10/07/02 sulla segnalazione dei cantieri.

In particolare il Decreto prevede che tutti i lavoratori incaricati di eseguire lavori stradali debbano essere sottoposti a una specifica formazione integrativa rispetto a quella di cui al DLgs 81/08. Nello specifico i Datori di lavoro devono provvedere a far effettuare a questi lavoratori un percorso di formazione e addestramento particolare frequentando apposito corso

di formazione che per i lavoratori ha la durata di 8 ore, mentre per i preposti di 12 ore. La norma interviene in materia di "Criteri minimi per la posa, il mantenimento e la rimozione della segnaletica di delimitazione e di segnalazione delle attività lavorative che si svolgono in presenza di traffico veicolare" e individua i corsi di formazione per preposti e lavoratori, addetti alle attività di pianificazione, controllo e apposizione della segnaletica stradale destinata alle attività lavorative che si svolgono in presenza di traffico veicolare.

La sicurezza sul lavoro passa anche dalla segnaletica e dalla cantieristica stradale. È un'esperienza comune incrociare percorsi stradali interrotti o deviati, segnalati dalle familiari strisce di colore giallo, e ve-

dere operai al lavoro impegnati in varie attività che si svolgono su strada: personale che lavora il più delle volte mentre il flusso dei veicoli prosegue regolarmente a scorrere. Le attività lavorative svolte su strada sono oggettivamente caratterizzate da un elevato rischio per gli operatori.

Questo Decreto porta in evidenza ancora il tema della formazione obbligatoria per tutti i lavoratori delle imprese o enti che operano su strada, ad esempio: enti proprietari delle strade, imprese appaltatrici, esecutrici e affidatarie dei lavori su strada, impiantisti (coloro che in particolare operano su linee interrate o aeree quali fognature, linee gas, linee elettriche o telefoniche, opere idrauliche su strade, sottoservizi in genere) asfaltisti, manutentori

strade, imprese edili che effettuano qualsiasi tipologia di lavori su strada, ausiliari della viabilità, imprese che si occupano di segnaletica stradale, manutentori aree verdi, cantonieri comunali, addetti al soccorso stradale, addetti alla posa di barriere stradali e condotte, imprese di traslochi, ecc.

Il Decreto è entrato in vigore il 20/03/2014, per cui tutti i lavoratori adibiti alle attività di pianificazione, controllo e apposizione della segnaletica stradale nelle imprese/enti che operano in attività svolte su strada, devono essere formati.

Il Decreto ha definito inoltre un periodo transitorio, chiarendo che i soggetti che, alla data di entrata in vigore del provvedimento (20 aprile 2013), operano già nel settore da almeno 12 mesi, sono esonerati dal corso di formazione, fermo restando il corso di aggiornamento da effettuarsi entro 24 mesi dalla stessa data di entrata in vigore.

Analizzando il quadro normativo vigente, partendo dal codice della strada fino al Decreto in oggetto, si può constatare come sia stato chiarito che l'autorizzazione o concessione della competente autorità (es. l'ente proprietario della strada) abbia influenza sulle strade e loro pertinenze, nonché sulle relative fasce di rispetto; inoltre chiunque esegue lavori o deposita materiali sulle aree destinate alla circolazione o sosta di veicoli e di pedoni deve adottare gli accorgimenti necessari per la sicu-

rezza e la fluidità della circolazione e mantenerli in perfetta efficienza sia di giorno che di notte, provvedendo pure a rendere visibile il personale addetto ai lavori e spostato al traffico veicolare. Il regolamento stabilisce le norme relative alle modalità e ai mezzi per la delimitazione e la segnalazione dei cantieri, alla realizzabilità della visibilità del personale addetto, nonché agli accorgimenti necessari per la regolazione del traffico e alle modalità di svolgimento dei lavori nei cantieri stradali.

È contenuto un regolamento per il segnalamento temporaneo, con schemi segnaletici fissati con disciplinare tecnico approvato con Decreto del Ministro LLPP, che si attiene ai principi di Adattamento, Coerenza, Credibilità, Visibilità e leggibilità.

Si ritiene di sicuro ausilio la guida pubblicata dall'INAIL (scaricabile dai quaderni INAIL sul sito [www.inail.it](http://www.inail.it)) dal titolo "La sicurezza sul lavoro nei cantieri stradali" che può rappresentare un aiuto per la valutazione dei rischi e per le misure di prevenzione da adottare.

La guida tratta della valutazione dei rischi del cantiere stradale, pertanto sia il datore di lavoro che il coordinatore della sicurezza devono prendere in esame i seguenti rischi per la sicurezza, per redigere il POS e il PSC; all'interno della guida possiamo trovare i seguenti capitoli.

Valutazione del Rischio:

- dei lavoratori impegnati nel cantiere, sia negli aspetti specifici delle lavo-

razioni che per l'interferenza del traffico veicolare;

- delle persone e dei veicoli che transitano nei pressi del cantiere stradale.

Prima della installazione del cantiere, vanno valutate:

- la tipologia di strada, la funzione territoriale assegnata e il tipo di traffico;
- le possibili interazioni (o gli eventuali conflitti) tra le diverse componenti del traffico ammesso (es. mezzi pubblici e/o privati, residenti, pedoni, esercizi commerciali);
- le interferenze con la viabilità esistente e con l'ambiente attraversato, con particolare riferimento agli insediamenti e alle attività presenti o programmate nelle aree ad accessibilità diretta.

Rispetto all'interferenza tra cantiere di lavoro e la strada di transito sono da valutare i rischi:

- di investimento dei lavoratori che prestano l'attività lavorativa nel cantiere o nelle vicinanze;
- di investimento di persone estranee al cantiere (es. pedoni residenti, passanti, clienti di esercizi pubblici, ecc.) e la collisione con i veicoli in transito, da parte delle macchine operatrici;
- di investimento di persone e/o veicoli provenienti da accessi laterali alla zona di lavoro (es. proprietà private, parcheggi, ecc.);
- di proiezione o caduta di materiale dall'alto durante particolari fasi lavorative;
- di caduta all'interno dello scavo presente ai margini del cantiere.

Infine, può essere utile l'interpretazione fatta dalla pubblicazione sul sito del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali dell'Interpello n. 12/2016 del 25 ottobre 2016, che ha per oggetto la "Risposta al quesito relativo alla applicazione dell'art. 109 (recinzione di cantiere) del DLgs 81/08 nel caso di cantieri stradali", in particolare se "la segnaletica e delimitazione di cantiere prevista dal Codice della Strada definita dal Decreto ministeriale 10 luglio 2002 possa essere intesa anche come recinzione di cantiere ai sensi dell'art. 109 del DLgs n. 81/2008".

La Commissione Interpelli prima di rispondere al quesito, premette che "Nel caso di cantiere stradale spesso la recinzione di cantiere, oltre ad avere la funzione di cui all'art. 109, cioè di impedimento all'accesso di estranei, ha anche la funzione di misura di sicurezza per i lavoratori che operano all'interno del cantiere", e in definitiva fornisce le seguenti indicazioni:

- la segnaletica e delimitazione di cantiere previste dal Codice della Strada "Hanno le funzioni espressamente ivi previste e sono cosa diversa dalla recinzione di cui all'art. 109 del DLgs n. 81/2008";
- tuttavia, "Ove la delimitazione di cui sopra abbia le caratteristiche di 'impedire l'accesso agli estranei alle lavorazioni', la stessa deve considerarsi idonea anche ai fini del sopracitato art. 109 del DLgs n. 81/2008".



Tratto da  
 "Giornale di Brescia"  
 26 aprile 2017

# Rischio gas Radon: come proteggere le nostre case da questo nemico

“ È radioattivo,  
 incolore, insapore e  
 inodore  
 È la seconda causa  
 di tumore ai polmoni

Avete case a prova di gas Radon? Come saperlo? E quanto è pericoloso questo gas per la nostra salute? Fino a oggi a livello normativo l'unico riferimento in materia sono state le linee guida di Regione Lombardia, che indirizzano i comuni ad adottare misure progettuali anti Radon nel regolamento edilizio.

Presto però arriverà una novità. Il futuro infatti assegnato dalla direttiva Euratom 2013/59, destinata a stabilire i valori limite delle concentrazioni di Radon in tutti luoghi chiusi, dagli ambienti di lavoro alle case, che dovrà essere recepita da tutti gli Stati entro il 6 febbraio 2018.

Il Radon è un gas naturale radioattivo, incolore, insapore e inodore, che origina dal "decadimento" del radio e dai decadimenti successivi dell'uranio. Il Radon si trova in ogni terreno e roccia, sia pure in quantità diverse in relazione alle caratteristiche del terreno o della roccia, tra concentrazione di uranio, permeabilità e presenza di fratture o faglie. Il Radon in realtà esce continuamente dall'aria aperta o concentrandosi in luoghi chiusi. Penetra facilitato dalla depressione che esiste tra l'interno degli edifici e il suolo, dovuta alla differenza di temperatura tra l'interno dell'edificio (più caldo) e l'esterno (più freddo). Questa depressione

provoca l'aspirazione dell'aria dal suolo, ricca di Radon, verso l'interno dell'edificio. I livelli di Radon sono maggiori ai piani bassi delle case, anche se questa dinamica è influenzata dalle variazioni di spazio di tempo. Edifici anche vicini infatti possono avere concentrazioni diverse, così come queste concentra-

zioni possono cambiare in base alla stagione e alle condizioni meteo. Per sapere quali quantità di Radon si possono accumulare nella nostra casa è necessario fare una misurazione a lungo termine, che deve protrarsi per circa un anno. Il metodo di misurazione del Radon deve essere scelto in base al tipo di informazione che si vuole ottenere, proprio perché le sue concentrazioni variano con il variare di temperatura, umidità, pressione atmosferica, polverosità dell'ambiente, e ventilazione dei locali. Di suo non sarebbe pericoloso, essendo un gas nobile è poco reattivo chimicamente e viene espulso dall'organismo umano prima di "decadere".

Il vero pericolo sono i suoi derivati, cioè il Polonio 214 e il Polonio 218, prodotti di "decadimento" radioattivi che si fissano al pulviscolo atmosferico e irraggiano il tessuto polmonare danneggiando le cellule e aumentando così il rischio di sorveglianza di tumore ai polmoni, anche a distanza di anni. Nonostante non ci sia una correlazione stretta e provata tra l'esposizione al Radon e l'insorgenza della temibile patologia, è molto probabile che respirarlo comporti un incremento della probabilità di ammalarsi proporzionale alla concentrazione del gas presente negli ambienti di vita e di lavoro che frequentiamo. In ambiente sanitario è ritenuta la seconda causa di tu-

more al polmone dopo il tabacco.

Le vie di ingresso in casa possono essere diverse numerose. Si va da porosità nel terreno su cui poggia la nostra casa, a microfessure nelle fondamenta, a fori nelle tubazioni di acqua e metano o nelle condutture dei cavi elettrici. I più a rischio sono i piani a contatto con il suolo, come gli interrati e i piani terra privi di vespaio reato. Come difendersi? Il fai da te è già un buon inizio. Vanno sigillate crepe e fessure o fori che possono trovarsi lungo le superfici di contatto tra il terreno, le pareti verticali, il solaio a terra, e il passaggio o lo sblocco degli impianti collegati al sottosuolo.

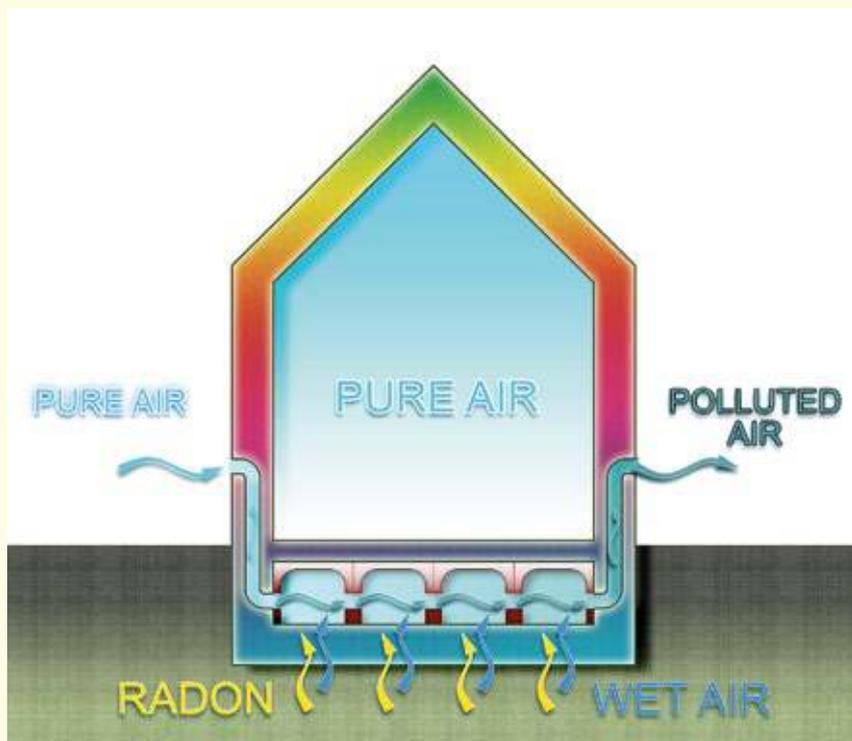


Foto © France68 / 123RF Archivio Fotografico

Tratto da "PROFESSIONE  
GEOMETRA" Newsletter  
Associazione Nazionale  
Donne Geometra

# Il Consiglio di Stato definisce pergolati e simili

**Il Consiglio di Stato, Sezione VI, con la sentenza 25 gennaio 2017, n. 306, si è espresso riguardo alla definizione di pergolati, gazebo, verande, pergotende, tettoie e pensiline, che sono opere sia di limitata consistenza, di cui non è sempre agevole individuare il limite entro il quale possono considerarsi attività edilizia libera o necessitano di un titolo edilizio.**

“ Il Consiglio di Stato, Sezione VI, con la **sentenza 25 gennaio 2017, n. 306**, si è espresso riguardo alla definizione di **pergolati, gazebo, verande, pergotende, tettoie e pensiline**, che sono opere sia di limitata consistenza, di cui **non è sempre agevole individuare il limite entro il quale possono considerarsi attività edilizia libera o necessitano di un titolo edilizio**. La sentenza del Consiglio di Stato interviene a riforma della sentenza del T.A.R. Campania, Sezione di Salerno, 4 dicembre 2015, n. 2543, con cui è stato respinto il ricorso che era stato presentato contro l' *ordinanza del 16 giugno 2015, n. 23*, con cui il responsabile del Settore dell' Ufficio Tecnico di AltaVilla Silentina (SA) ha richiesto la demolizione di una copertura e di una chiusura perimetrale di un pergolato con teli plastificati, in quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo. La sentenza fornisce alcune brevi descrizioni delle opere di seguito riportate.

- il **pergolato** è una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazzi e consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e aperta su almeno tre lati e nella parte superiore. Normalmente il pergolato non necessita di titoli abilitativi edilizi. Quando il **pergolato è coperto**, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile, realizzata con qualsiasi materiale, è **assoggettato tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie**.
- il **gazebo** è una struttura leggera, non aderente a altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi. Se utilizzato come struttura temporanea non necessita di titoli edilizi; nel caso in cui sia infisso al suolo è necessario il permesso di costruire. Nel caso specifico trattato l'opera non è stata considerata assimilabile a un gazebo per la sua forma, per i materiali utilizzati, che non sono tutti leggeri e perché la struttura è stata realizzata in aderenza a un preesistente immobile in muratura.

- la **veranda** è stata definita nell'Allegato A dell'Intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo come "Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili". La veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, è caratterizzata quindi da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro. La **veranda dal punto di vista edilizio determina un aumento della volumetria dell'edificio** e una modifica della sua sagoma e **necessita quindi del permesso di costruire**.
- la **pergotenda** costituisce un elemento di migliore fruizione dello spazio esterno, stabile e duraturo. Tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche costruttive e della funzione, non costituisce un'opera edilizia soggetta al previo rilascio del titolo abilitativo. L'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura si qualifica in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda (così come definita dal Consiglio di Stato, Sezione VI, 27 aprile 2016, n. 1619).
- le **tettoie** e le **pensiline** sono elementi di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici. Secondo la sentenza della Corte di Cassazione n. 33267/2011, la tettoia aumenta l'abitabilità dell'immobile.

Tale sentenza equipara la pensilina alla tettoia, dalla quale non può distinguersi neppure per la conformazione, stante le diversità di materiali con i quali possono essere realizzate entrambe le strutture e le modalità di ancoraggio al suolo o in oggetto rispetto ad altro edificio. La sostanziale identità delle nozioni di tettoia e pensilina, ricavabile dalle medesime finalità di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici, determina la **necessità del permesso di costruire** nei casi in cui sia da escludere la natura precaria o pertinenziale dell'intervento. Sulla base di tali definizioni, i giudici affermano che le opere sanzionate rientrano nella categoria della **pergotenda realizzata con teli amovibili**, appoggiati sul **preesistente pergolato**. Infatti, le opere si caratterizzano per la presenza di teli e tende in materiale plastico facilmente amovibili, che aderiscono a una struttura di sostegno costituita da tre pilastri di sezione ridotta in muratura e da alcune travi di legno. La struttura portante, anche se non interamente composta da materiali leggeri, rientra nella categoria dei pergolati e le tende laterali sono considerate come pergotende. In base al Consiglio di Stato, l'ordinanza di demolizione non può ritenersi legittima, perché le opere realizzate sono prive delle caratteristiche di consistenza e di rilevanza che possano farle connotare come componenti edilizie di copertura di una costruzione, assoggettate al rilascio di un titolo edilizio.

Nicolò Sarzi Sartori

# Modifiche alla Legge paesaggistica e recupero dei vani seminterrati LR 7/17

**O**rganizzato grazie alla comune collaborazione di Sindacato Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Brescia e Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, giovedì 8 giugno 2017 presso l'Aula Magna del "Tartaglia-Olivieri" si è tenuto un seminario sui temi "I recuperi nella LR 7/17" e "Gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica".

Come di consueto i lavori si sono aperti coi saluti istituzionali di benvenuto da parte del Presidente del Sindacato Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Brescia Dario Piotti e del Presidente del Collegio dei Geometri di Brescia Giovanni Platto.

Prima di dare la parola al primo dei relatori del seminario, il geometra Piotti ha letto le motivazioni degli emendamenti all'art. 5 della LR 28 novembre 2014, n. 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*), attuati con la LR 26 maggio 2017, n. 16.

Ai commi 1 e 2 vengono eliminate le indicazioni sui termini temporali dell'attuazione della Legge ritenuti infruttuosi. Vengono inoltre specificati (2) gli "Specifici strumenti di pianificazione territoriale", individuandoli nel PTM.

L'emendamento proposto al comma 4 riassume ai comuni la possibilità di approvare varianti al Documento di Piano, assicurando il raggiungimento degli obiettivi della riduzione del consumo di suolo, grazie al rispetto del "Bilancio ecologico del suolo"

che non potrà essere superiore a 0.

Le modifiche al comma 9 consentono ai comuni di mantenere la possibilità di attivazione dei Piani attuativi confermando la relativa previsione del Documento di Piano, ma anche di promuovere varianti al Documento di Piano, modificarlo o integrarlo ai sensi della LR 12/2005.

L'intervento del geometra Giuseppe Zipponi dal titolo "Il recupero a uso residenziale, terziario o commerciale dei locali seminterrati (LR 7/2017)" ha preso le mosse a partire dalla lettura del testo della Legge, di cui sono stati presi in considerazione i primi quattro articoli.

La Legge in questione intitolata "**Recupero dei vani e seminterrati esistenti**", datata 10 marzo 2017, è entrata in vigore il 28 marzo. Tuttavia non sarà applicabile fino al 28 luglio 2017, ovvero fino a che non saranno trascorsi 120 giorni dall'entrata in vigore della stessa. Questo perché l'art. 4 comma 1 concede ai comuni un termine perentorio (appunto 120 giorni) entro cui, su deliberazione dei consigli comunali, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dalle disposizioni della Legge. Nonché perché i comuni devono inoltre adeguare, con analogia tempistica, i propri PGT alla disposizione di cui al comma 8 dell'art. 2 riguardante locali e vani non computabili nel calcolo della superficie lorda di pavimento delle strutture ricettive alberghiere.

Le prime novità si incontrano già a partire dall'art. 1 *Finalità e presupposti* che al comma 1 prevede non solo il recupero di vani e locali seminterrati per uso terziario e commerciale, come era già possibile fare, ma anche per uso abitativo.

Sempre al comma 1 vengono definite le finalità della Legge: favorire il contenimento energetico, limitare il consumo di suolo.

I commi 2, 3, 4 e 5 definiscono cosa si intende per piano seminterrato (2 a) e per vani e locali seminterrati (2 b), e stabiliscono i presupposti per l'applicazione della Legge: vani e locali devono essere legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della Legge (3), le opere di recupero devono rispettare le norme igienico-sanitarie vigenti (4), tale rispetto e in particolare ciò che concerne i parametri di aeroilluminazione può essere osservato mediante installazione di impianti e attrezzature tecnologiche (5).

Per quanto riguarda invece il requisito dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, è stato affermato che è da intendersi "Dove queste sono necessarie". In altre parole gli interventi potranno essere eseguiti nelle zone poste lontane dall'abitato.

Per quanto riguarda la definizione di seminterrato, il geometra Zipponi ha integrato quanto al comma 2, indicando come condizione sufficiente e necessaria, l'emersione dal suolo, fuori terra, anche solo di un lato del vano e anche solo di pochi centimetri.

Ha suscitato qualche perplessità fra i presenti quanto al comma 4, poiché in contraddizione con il regolamento di igiene cui lo stesso fa riferimento. Contraddittorio perché il regolamento di igiene proibisce l'uso abitativo dei seminterrati e inoltre indica un'altezza minima maggiore di quella di 2,40 m invece indicata al comma 4. Dopo un breve dibattito i relatori hanno concordato nel considerare quanto al comma in questione un superamento di quella particolare prescrizione del regolamento d'igiene valido per il particolare caso dei seminterrati.

In merito alle opere che si possono rendere necessarie per rispettare le prescrizioni igienico-sanitarie, Zipponi ha menzionato il ribassamento del terreno, l'intercapedine con inserimento di bocche di lupo e il vespaio areato, che qualora non già presenti devono essere realizzate per garantire l'abitabilità ed evitare le spiacevoli conseguenze dovute alla risalita di gas Radon dal suolo, così come anche dell'umidità.

L'art. 2 *Disciplina edilizia degli interventi* al comma 1 distingue due casistiche di recupero: con, o senza opere, rispettivamente trattate ai commi 2 e 3. In nessuno dei due casi si rende necessario piano attuativo o permesso convenzionato.

Nel primo caso, qualora siano necessarie opere, si possono attuare tramite SCIA o CILA per interventi di manutenzione straordinaria o sola-

mente SCIA per interventi di ristrutturazione. In assenza di opere invece è sufficiente comunicazione al comune ai sensi dell'art. 52 comma 2 della LR 12/2005. I volumi che vengono recuperati tramite l'applicazione delle disposizioni della Legge non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità come da comma 7.

In conformità agli scopi programmatici dichiarati all'art. 1 comma 1, l'art. 3 *Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi*, al comma 2 stabilisce che il recupero debba prevedere idonee opere di isolamento termico. Inoltre, in caso il recupero comporti la creazione di unità autonoma ad uso abitativo, si rende necessaria comunicazione del certificato di abitabilità alle Agenzie di tutela della salute (ATS) che sono tenute a predisporre almeno due sopralluoghi nel triennio successivo al rilascio dell'abitabilità per verificare le condizioni igienico-sanitarie, con particolare attenzione ai valori del gas Radon, seguendo le linee guida del Decreto del direttore generale alla sanità 21 dicembre 2011, n. 12678. Questo è un aspetto particolarmente importante e gravoso che richiama la responsabilità del progettista a fare in modo che l'intervento sia conforme alla normativa sul gas Radon, in vista dei successivi controlli.

Per quanto riguarda l'art. 4 *Ambiti di esclusione, adeguamento*

*comunale e disposizione transitoria* cui già accennavo più sopra, aggiungo solo che l'esclusione di parti del territorio da parte del Comune può essere attuata solo adducendo in sede di Consiglio comunale motivazioni inerenti la tutela paesaggistica, la difesa del suolo, il rischio idrogeologico e la tutela igienico-sanitaria.

A seguito dell'intervento del geometra Zipponi è stato domandato se la LR 7/2017 sia applicabile anche per stabili che si trovino in zona A. Il recupero in zona A è sì possibile, ma deve essere sottoposto al parere della commissione paesaggio anche qualora fosse l'edificio fosse sciolto da vincolo paesaggistico.

L'intervento del geometra Gianfranco Merici dal titolo **"Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata (DPR del 13 febbraio 2017, n. 31)"** ha preso le mosse da un excursus sui riferimenti normativi del DPR in questione, quali gli art. 136, 146 e 149 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, dove già appaiono menzioni a procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione (146 - *Autorizzazione*) e *Interventi non soggetti ad autorizzazione* (149).

A questo punto il geometra Merici è passato allo scandaglio dei presupposti e delle finalità del DPR con riferimento alla relazione illustra-

tiva allegata alla Circolare Ufficio Legislativo del MIBAC. Fine del legislatore sarebbe dunque quello di ampliare e precisare le ipotesi di interventi di lieve entità e di operare semplificazioni procedurali in materia di autorizzazione paesaggistica. Insomma rendere effettivamente operativo quanto agli art. 146 e 149.

L'art. 2 del DPR dichiara quali interventi e opere non siano soggetti ad autorizzazione paesaggistica rimandando a una loro elencazione reperibile nell'Allegato "A" e all'art. 4. L'Allegato "A" infatti elenca interventi e opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica. Quanto all'art. 4 *Esonero dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica per particolari categorie di interventi*, vi vengono menzionate anche alcune casistiche di cui all'art. 136 comma 1 a), b), c) del Codice di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

L'art. 3 chiarisce quali interventi e opere debbano considerarsi di lieve entità e dunque soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato rimandando a quanto elencato nell'Allegato "B". L'Allegato "B" elenca infatti interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato.

Il procedimento per la richiesta di autorizzazione semplificata deve quindi così progredire: verificata la tipologia in cui si colloca l'intervento (libero, semplificato o sottoposto ad autorizzazione ordinaria), se non soggetto ad autorizzazione (Allegato "A") si procede con la comunica-

zione di esclusione dal procedimento di autorizzazione, se considerato intervento di lieve entità (Allegato "B") si attua il procedimento semplificato di cui all'art. 11 *Semplificazioni procedurali* del DPR, altrimenti si attua procedimento ordinario ai sensi dell'art. 146 del Decreto legislativo 42/2004.

A questo punto si aprono due fasi istruttorie ciascuna della durata di 20 giorni, in cui viene verificato dall'amministrazione competente, il Comune o un'altra amministrazione delegata dalla Regione, se si tratti effettivamente di materia da autorizzazione semplificata. Si può rendere necessaria una conferenza di servizi oppure una verifica di conformità al PPR.

La seconda fase istruttoria, verificata la compatibilità paesaggistica si conclude con la trasmissione della proposta con motivazione dell'accoglimento dell'istanza alla Soprintendenza. Questa ha ulteriori 20 giorni per valutare l'istanza che si ritiene approvata per esito positivo o per silenzio assenso, e al contrario negata con parere negativo obbligatorio.

Infine l'amministrazione competente ha 10 giorni per rilasciare l'autorizzazione che diventa immediatamente efficace.

La relazione del geometra Merici si è conclusa con un'esauritivo confronto sinottico tra Allegati "A" e "B" consultabile sul sito del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia. □

# News

## Lastrici solari Sentenza della Cassazione

Con una sentenza, la sezione civile della Cassazione è stata chiamata a decidere in merito a una questione attinente un lastrico solare agevolmente accessibile ma sprovvisto di parapetto di una inferriata e/o di una grata fissa in metallo. La questione, nata in Tribunale per ottenere la dichiarazione di inesistenza di qualsiasi servitù di veduta a carico del giardino sottostante e in favore del proprietario dell'ultimo piano, vede in primo grado la condanna di quest'ultimo, obbligandolo non solo all'installazione di una griglia in legno o altra struttura di materiale naturale tale da impedire qualsiasi introspezione sul giardino, ma anche alla regolarizzazione delle luci irregolari, aspetto, quest'ultimo confermato anche in grado di appello. La Cassazione nell'esaminare i termini del caso, ha osservato la stessa linea tenuta della Corte di Appello, la quale ha fatto una puntuale applicazione dell'orientamento giurisprudenziale per cui l'assenza di parapetto su una terrazza di copertura di un edificio, che sia di normale accessibilità e praticabilità da parte del proprietario, costituisce elemento decisivo per escludere che l'opera abbia i caratteri della veduta o del prospetto, non anche per escludere che essa costituisca luce irregolare, in ordine alla quale il vicino ha sempre il diritto di esigere l'adeguamento ai requisiti stabiliti per le luci. Perciò il lastrico solare agevolmente accessibile, se posto allo stesso livello e destinato al servizio della porzione immobiliare sita all'ultimo piano dell'edificio, può comportare l'obbligo del proprietario di quest'ultimo di costruzione di un muretto recinto da rete metallica onde rendere la luce irregolare conforme alle prescrizioni stabilite dall'art. 901 CC.

(Fonte: "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)

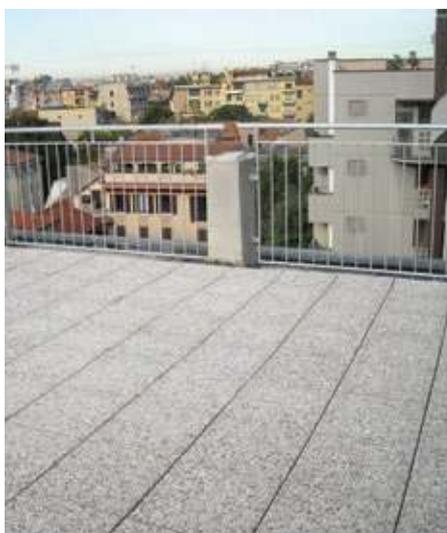
## Cassazione: il cambio di destinazione d'uso di un immobile configura sempre, a prescindere dall'entità dei lavori, una ristrutturazione edilizia pesante

Il cambio di destinazione d'uso di un immobile configura in ogni caso un'ipotesi di ristrutturazione edilizia in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di entità modesta, porta pur sempre alla creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Per questo, l'intervento rimane assoggettato al previo rilascio del permesso di costruzione dovuto per la diversa destinazione.

È questo il principio di diritto emanato dalla Cassazione nella sentenza 6873/2017, e che assume notevole rilevanza. Non basta, quindi, la SCIA: si tratta sempre di ristrutturazione edilizia "pesante" ai sensi dell'art.3, comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, soggetta a conseguenze penali – abuso edilizio NON sanabile – se priva del permesso di costruire.

La diretta conseguenza di questa pronuncia della Cassazione, quindi, è che sono vietati i cambi di destinazione fatti con SCIA.

(Fonte: "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)



## Aperture basse e strette non sono vedute

Non possono essere considerate come vedute, le aperture sul muro che, date le dimensioni e la collocazione a un'altezza dal pavimento inferiore alla corporatura media di un uomo, non consentono comodamente di affacciarsi. Lo ha affermato la Corte di Cassazione, seconda sezione civile (Cass. sent. n. 9994/17), respingendo le ragioni della proprietaria di un appartamento, secondo cui il vicino aveva arbitrariamente innalzato il livello della propria corte, così andando a ostruire le proprie vedute.

La ricorrente, in particolare, si opponeva alla pronuncia d'appello, secondo cui le aperture in questione non potevano costituire vedute ai sensi dell'art. 900 CC, in ragione della loro dimensione e collocazione a un'altezza inferiore rispetto alla statura media di un uomo. Perché potessero considerarsi vedute, secondo i giudici territoriali, era in altre parole necessario che le finestre consentissero di affacciarsi, nel senso di sporgersi con il corpo; attività nella specie quanto meno scomoda.

Tesi altresì confermata dalla Corte Suprema, per la quale deve ritenersi per acquisito che il concetto di non comodità derivi non soltanto dalla necessità di avvalersi di supporti strumentali per affacciarsi – e guardare liberamente in avanti, in basso, lateralmente – ma anche dalla difficoltà intrinseca di far luogo a tale attività, senza assumere, ossia, posture innaturali e difficoltose, se non addirittura rischiose.

## Affaccio palesemente scomodo e inusuale

Ora, nella specie, appare di tutta evidenza che un uomo, pur di bassa statura, per affacciarsi da un'apertura posta a 110 cm dal suolo, debba prendere una posizione platealmente e scomodamente curva, sì da non consentirgli una qualche visione diretta senza che l'affaccio sia palesemente inusuale e scomodo. A ciò si aggiunga poi l'angustia dell'apertura, che, addirittura, in uno dei due casi consentirebbe appena di introdurre la testa. Per tutto ciò – conclude la Corte con sentenza n. 9994 del 20 aprile 2017 – va rigettata la domanda della ricorrente che lamenta la chiusura delle proprie vedute, non potendo le finestre in questione, per le descritte caratteristiche, qualificarsi come tali.

(Fonte: "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)

### Ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione – TAR Puglia cita sentenza relativa

Con la sentenza n. 675/2017, il Tar Puglia ha affermato che “Rispetto alla normativa precedente, il nuovo art. 3 del DPR n. 380 del 2001, al fine di qualificare un intervento edilizio realizzato mediante demolizione e ricostruzione dell’edificio come ‘ristrutturazione edilizia’, non richiede più la verifica dell’identità di ‘sagoma’, essendo sufficiente il rispetto del vincolo della medesima volumetria, con l’unica eccezione degli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, in relazione ai quali continua a permanere anche il vincolo di sagoma”.

L’immobile oggetto della domanda di permesso di costruire, non risultava sottoposto ad alcuno dei vincoli di cui al DLgs n. 42 del 2004, ma nel provvedimento impugnato il Comune ha ritenuto che il vincolo di sagoma operi comunque, per la c.d. “tipicità” dell’edificio da ristrutturare, qualificato nello strumento urbanistico comunale come “masseria” e tale conclusione, ad avviso dell’Ente, sarebbe legittima in forza di quanto statuito nell’art. 23 bis comma 4 del DPR n. 380 del 2001.

Tale norma così recita: “All’interno delle zone omogenee A) di cui al Decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l’eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. [...] Nelle more dell’adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma”.

Il Tar Puglia ha sottolineato che “Dalla lettura della norma, dalla sua collazione sistematica (nell’ambito del titolo II riguardante i “titoli abilitativi” da richiedere per le diverse attività edilizie elencate nella parte generale) e dall’oggetto della disposizione (autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell’inizio dei lavori) si evince chiaramente che la ratio di tale previsione non è quella di consentire ai comuni di restringere la portata innovativa dell’art. 30 del DL n. 69 del 2013, introducendo altre ipotesi nelle quali imporre il vincolo della sagoma nelle ristrutturazioni, bensì quello di demandare a tali Enti locali la scelta, nelle zone omogenee di tipo A), di quale titolo edilizio richiedere (segnalazione certificata di inizio attività ovvero permesso di costruire) per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma, ferma restando la disciplina dettata dal legislatore nazionale in ordine ai casi riconducibili agli interventi di ristrutturazione. Peraltro, tale conclusione trova conferma nello stesso art. 3 comma 2 del DPR n. 380 del 2001 dove si legge: “Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi e risulta coerente con l’esigenza di garantire che il principio generale contenuto nell’art. 3 del DPR n. 380 del 2001 trovi applicazione uniforme su tutto il territorio nazionale”.

(Fonte: “PROFESSIONE GEOMETRA” Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)



### Abusi edilizi: il Consiglio di Stato sulle nozioni di variazione essenziale e variante

Il Consiglio di Stato, Sez. VI, con la sentenza n. 1484 del 30 marzo 2017, ha fornito importanti chiarimenti circa la distinzione tra la nozione di variazione essenziale e variante.

Si legge dalla sentenza: “La disciplina sanzionatoria degli abusi nelle costruzioni contempla tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell’abuso: l’ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità; l’ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio; l’ipotesi residuale della parziale difformità da esso. In particolare, l’art. 31 del TUE disciplina gli abusi più gravemente sanzionati”.

Sulla distinzione tra varianti e variazione essenziale, i giudici del Consiglio di Stato si sono così pronunciati: “Il concetto di variazione essenziale, che attiene alla modalità di esecuzione delle opere, va distinto dalle ‘varianti’ che invece riguardano la richiesta di una variazione del titolo autorizzativo (art. 22, comma 2, del TUE). Mentre le varianti in senso proprio, ovvero le modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione, sono soggette al rilascio di permesso in variante, complementare e accessorio, anche sotto il profilo temporale della normativa operante, rispetto all’originario permesso a costruire, le varianti essenziali, ovvero quelle caratterizzate da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall’art. 32 del d. P.R. n. 380 del 2001, sono soggette al rilascio di permesso a costruire del tutto nuovo e autonomo rispetto a quello originario e per il quale valgono le disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante (cfr. Cassazione penale, sez. III, 27 febbraio 2014, n. 34099)”.

(Fonte: “PROFESSIONE GEOMETRA” Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)

Tratto da  
 "Giornale di Brescia"  
 24 maggio 2017  
 Wilda Nervi

# Vernici e pellicole rendono i balconi e le facciate fotovoltaiche

“ In un futuro vicinissimo saranno in commercio prodotti in grado di creare energia

Il rivestimento di facciata è fondamentale, per un edificio, sia dal punto di vista estetico sia dell'isolamento termico e acustico. Oggi è possibile progettare e realizzare edifici che, al posto dei normali profilati di rivestimento, utilizzano – su una o più facciate – moduli fotovoltaici in grado di migliorare l'impatto estetico e di aumentare il valore dell'intera struttura.

Vale anche per un'abitazione di dimensioni modeste poiché l'applicazione di vetri o pellicole fotovoltaiche sta diventando non solo un risparmio energetico indispensabile; anche un intervento che non comporta particolari lavori di ristrutturazione. In arrivo, e in tempi brevissimi, i sistemi che si diffonderanno facilmente come moduli a vernice fotovoltaica a celle organiche, vetri e pellicole a concentrazione luminosa, e così via. Non solo, in futuro sarà possibile integrare nei vetri che normalmente ricoprono le finestre le nanomolecole in grado di deviare e concentrare parte della luce su celle solari poste ai bordi della vetrata stessa.

**Le applicazioni.** Ma veniamo alle applicazioni possibili nelle nostre case come i balconi fotovoltaici che permettono di sfruttare al meglio questa parte della superficie di un appartamento esposta

la luce solare, e al tempo stesso rappresentano un modo per migliorarne l'aspetto estetico. Sono infatti spesso caratterizzati da una spiccata eleganza, per cui diventano elementi architettonici in cui si cerca di sottolineare anziché nascondere le cellule che producono energia. Come elemento componente del balcone posta al di sotto della ringhiera si utilizzano vetri fotovoltaici, che hanno dunque le stesse proprietà strutturali fotoelettriche di 1 vetro fotovoltaico di sicurezza usato per le vetrate, con quasi illimitate possibilità progettuali applicabili sia a balconi di nuovi condomini sia a balconi di appartamenti già esistenti.

**Vetri fotovoltaici.** In genere, per i balconi e le balaustre si usano vetri fotovoltaici trasparenti o semitrasparenti con celle colorate, tipicamente mono- o policristalline. Queste ultime presentano una texture irregolare che in genere valorizza molto il look del balcone.

**Le tettoie.** Sono sempre di più le tettoie fotovoltaiche installate anche su case residenziali private. Sono, infatti, elementi sporgenti che vengono utilizzati per produrre ombra e, al tempo stesso, energia elettrica. Le tettoie fotovoltaiche possono usare pannelli cristallini di tipo classico (cioè con uno sfondo completamente opaco) opportunamente integrati nella struttura di sostegno, ma in genere per ragioni estetiche si preferisce utilizzare vetri



fotovoltaici trasparenti o semitrasparenti, anche se questi lasciano passare fra il 10% e il 50% della luce, a seconda del modello. Gli architetti possono sbizzarrirsi con la fantasia nel progettare le tettoie giocando con i molti possibili design. I moduli fotovoltaici usati per le tettoie di solito hanno dimensioni fino a 3,5 m x 2,5 m, e possono essere inseriti in qualsiasi cornice per metri convenzionali.

Oltre alle celle fotovoltaiche tradizionali di colore blu scuro, che si vedono su tetti e lunghe distese in campagna, da qualche anno esistono in commercio anche celle solari – e, naturalmente, pannelli solari realizzati con esse – di altri colori: verde, viola, rosso scuro, grigio, marrone, che rendono la loro applicazione nell'abitazione un tocco di design.

## Distanze tra fabbricati: le intercapedini malsane sono lesive alla salute degli abitanti degli immobili

La finalità del DM n. 1444 del 1968 di prescrivere precise distanze tra fabbricati è quella di garantire sia l'interesse pubblico a un ordinato sviluppo dell'edilizia, sia l'interesse pubblico alla salute dei cittadini, evitando il prodursi di intercapedini malsane e lesive della salute degli abitanti degli immobili.

Le distanze previste dall'art. 9 cit. sono dunque coerenti con il perseguimento dell'interesse pubblico e non già con la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili finitimi alla nuova costruzione, tutela che è invece assicurata dalla disciplina predisposta, anche in tema di distanze, dal Codice Civile, così ha stabilito il Consiglio di Stato Sez. IV n. 2086 del 8 maggio 2017.

# News

## Prodotti da costruzione, Decreto approvato: progettista e DL responsabili penalmente I tecnici Esperti della Qualità e Salubrità degli Edifici entrano a pieno regime nell'attività edilizia

La qualità degli edifici non sarà discrezionale, ma obbligatoria ed essenziale. I materiali da costruzione non dovranno essere nocivi, ma adatti alla salute delle persone che trascorrono il loro tempo all'interno degli ambienti chiusi e permettere a un edificio di mantenere un buon stato di salubrità e un funzionamento il più a lungo possibile. La mancanza dei requisiti che non rendono i materiali conformi alla normativa in materia, espone il Direttore dei Lavori, il Collaudatore e il Progettista a rispondere anche penalmente. Questo è quanto prevede il nuovo Decreto.

I tecnici Esperti della Qualità e Salubrità entrano a pieno regime nell'attività edilizia. Il Governo ha infatti già approvato lo schema di Decreto legislativo per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n.305/2011 che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE. Prevista responsabilità penale diretta per costruttore, Direttore Lavori, Direttore dell'Esecuzione o Collaudatore che utilizzano prodotti non conformi.

Nel Consiglio dei Ministri n.33 del 9 giugno, è stato approvato in via definitiva il Decreto legislativo recante l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n.305/2011 che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE

Il Decreto, che aveva ottenuto il parere favorevole del Parlamento, oltre a prevedere una nuova disciplina della commercializzazione dei prodotti da costruzione, abroga il DPR 246/1993 che aveva recepito la direttiva 89/106/CEE. Il regolamento UE recepito ha inteso semplificare il quadro delle misure per l'immissione sul mercato dei prodotti da costruzione, nonché a migliorare la trasparenza, l'efficacia e l'armonizzazione delle misure esistenti.

Le principali novità che apporta il Decreto sono di due tipi, fra loro connesse:

- Istituzione di un "Comitato nazionale di Coordinamento" e di un "Organismo Nazionale per la Valutazione Tecnica Europea";
- Organica definizione del Sistema di Vigilanza e introduzione di un nuovo impianto sanzionatorio.

Il Decreto, dunque disciplina in primis gli adempimenti ai quali è sottoposto il fabbricante, sia nel caso in cui il prodotto rientri nell'ambito di una norma armonizzata, sia nel caso di prodotto conforme a una valutazione tecnica europea (ETA), e quindi non disciplinato da una norma armonizzata (perché per esempio nuovo e pertanto originale). Per garantire l'armonizzazione delle norme è istituito il Comitato nazionale di coordinamento dei prodotti, con costituzione di un Organismo nazionale per la valutazione tecnica europea (ITAB) che assicura la piena integrazione delle funzioni connesse al rilascio della valutazione tecnica europea (ETA).

Ma passiamo a quel che interessa i professionisti tecnici, e quindi la previsione di sanzioni penali o amministrative efficaci, dissuasive e proporzionate alla gravità delle violazioni degli obblighi derivanti dal regolamento (UE) n. 305/2011 – conformemente alle previsioni dell'articolo

32, comma 1, lettera d), e dell'articolo 33, commi 2 e 3, della Legge 24 dicembre 2012, n. 234 –, si tiene in adeguata considerazione le attività rispettivamente svolte dagli operatori economici nelle diverse fasi della filiera e, in particolare, la loro effettiva capacità di incidere sugli aspetti relativi alle caratteristiche, alla qualità e alla sicurezza del prodotto, e individuazione delle procedure per la vigilanza sul mercato dei prodotti da costruzione ai sensi del capo VIII del regolamento (UE) n. 305/2011

Il quadro delle sanzioni per le violazioni delle disposizioni fin qui illustrate è disciplinato dagli articoli 19, 20, 21, 22 e 23. Nello specifico:

- le sanzioni a carico del fabbricante che viola l'obbligo di redigere la dichiarazione di prestazione sono l'arresto fino a sei mesi e un'ammenda di importo variabile tra 4.000 e 24.000 euro (art. 19);
- il progettista dell'opera che prescrive prodotti non conformi a quanto previsto all'articolo 5, comma 5, del presente Decreto o in violazione di una delle disposizioni in materia di dichiarazione di prestazione e marcatura CE di cui agli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del regolamento (UE) n. 305/2011, è punito con l'ammenda da 2.000 euro a 12.000 euro; il medesimo fatto è punito con l'arresto sino a tre mesi e con l'ammenda da 5.000 euro a 25.000 euro;
- il costruttore, il direttore dei lavori, il direttore dell'esecuzione o il collaudatore che utilizzino prodotti non conformi al Capo II (Dichiarazione di prestazione e marcatura CE) del Regolamento 305/2011 (UE) e all'art.5 (Condizioni per l'immissione sul mercato e per l'impiego dei prodotti da costruzione), comma 5, del presente Atto, sono punibili con l'arresto fino a sei mesi e con un'ammenda tra i 4.000 e i 24.000 euro, che salgono rispettivamente a un periodo di arresto fra sei mesi e tre anni e a un'ammenda da 10.000 a 50.000 euro;
- gli operatori economici che non ottemperino a provvedimenti di ritiro, sospensione o richiamo o che violino una serie di altre disposizioni minutamente indicate nell'art. 21 vanno incontro a periodi di arresto e ammende (art.21);
- periodi di arresto e ammende si applicano anche a tutti coloro che violano gli obblighi di certificazione (art.22).

(Fonte: "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)



Angelo Este

# Catasto: dopo una vita di lavoro i suggerimenti di un esperto

**Il presente promemoria intende fornire alcuni spunti e suggerimenti circa l'evoluzione del "Catasto" e sul ruolo a cui sono/saranno chiamate le professioni tecniche che da sempre interagiscono con quell'Istituto, in particolare i Geometri.**

## 1. Il Catasto

**1.1 L'esperienza di una vita** e lo sforzo, da me sempre perseguito, di valorizzare il dato catastale ben oltre il *triangolo fiduciario* mi hanno convinto che il Catasto è così importante da non poter essere lasciato nelle mani dei *soliti* Catastali: *chiusura* verso il mondo esterno e *autoreferenzialità* sono, a mio avviso, fra i *limiti maggiori* del nostro sistema catastale. Spesso le norme e le procedure catastali rispecchiano punti di vista così *particolari* da essere funzionali a logiche organizzative (e di conservazione) squisitamente interne, a fronte della sempre maggiore esigenza di *circolarità* e *riuso* dei dati. Inoltre: *non* confondiamo, ad esempio, la *comodità d'uso* con la *qualità* del dato catastale: negli ultimi 20 anni vi è stato un salto impressionante, e positivo, circa la *comodità d'uso*; possiamo dire la stessa cosa circa la *qualità*? Direi di no.

**1.2 Dove si trova, come è fatto, quanto vale, di chi è** un immobile: il Catasto dovrebbe dare risposte, *vere e aggiornate*, a queste domande (per niente semplici); *possibilmente* in modo comprensibile anche ai non addetti ai lavori e *molto possibilmente* utilizzando metodologie a tutti note, le più semplici e condivise con gli altri operatori – pubblici e privati. Proviamo a pensare un mondo catastale, passato *dalla misura al posizionamento, senza DOCFA e PREGEO*, dove **la mano pubblica**, con preminenti funzioni di indirizzo e di controllo, stabilisce il *set delle informazioni necessarie* a tenere a giorno il dato catastale; nonché il *formato di interscambio* che regola il flusso delle informazioni operatori privati-Stato. Mentre **la mano privata** si occupa della *tenuta giorno delle banche dati*, coerentemente alla realtà e al diritto, assumendosene la responsabilità e utilizzando procedure, le più diverse ma comunque certificate da Enti abilitati, atte ad assicurare formato e qualità delle informazioni coerentemente a quanto stabilito dalle norme.

**1.3 Le correlazioni con altre caratteristiche proprie di ogni immobile**, magari funzionali a diversi operatori pubblici e/o privati, non dovrebbero essere *estrane* al Catasto che verrà. Così come l'evoluzione legislativa, e le conseguenti scelte tecnologiche, dovrebbe favorire l'integrazione del Catasto con gli altri indicatori della vasta e complessa

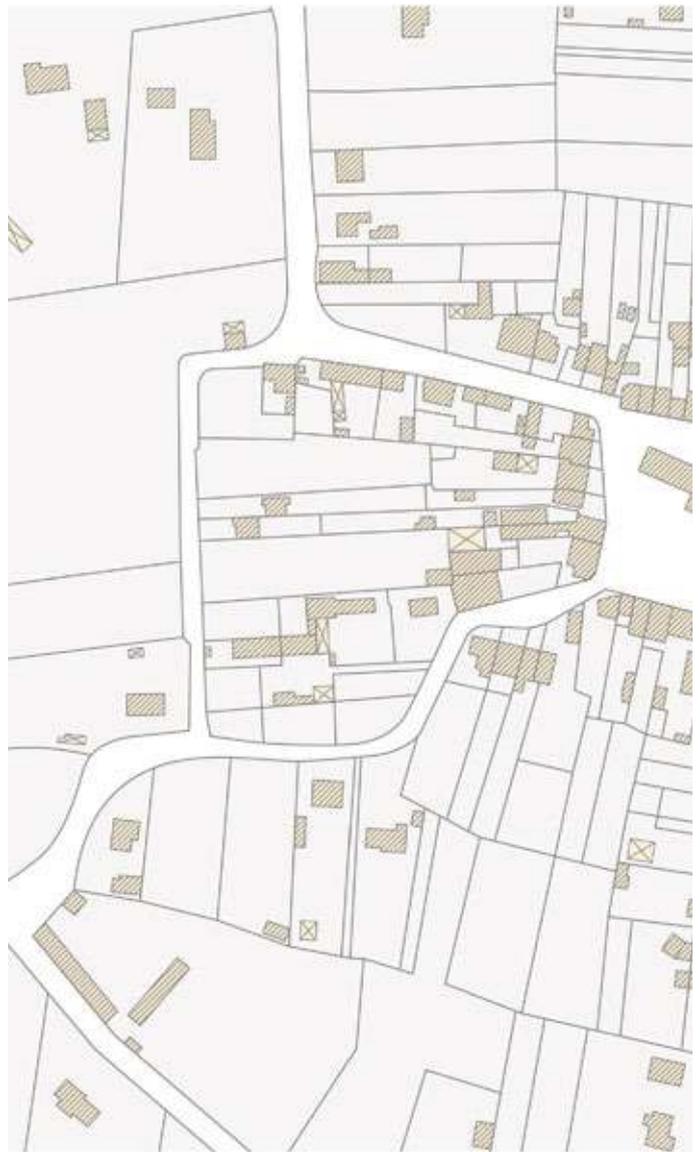


Foto © Lesniewski / 123RF Archivio Fotografico

realtà sociale ed economica; realtà di cui anche noi Geometri facciamo parte (e a cui dovremo render conto come soggetto portatore di una professionalità così diffusa).

**1.4 Sviluppando le indicazioni** di cui al punto 1.3 è possibile cogliere alcuni riferimenti utili a delineare obiettivi, e strumenti per raggiungerli, del Catasto che verrà. Scelte a cui dovrebbero *concorrere*, e non *rincorrere*, le Categorie professionali tecniche, in primis *noi Geometri*. Di seguito alcune considerazioni:

**1.4.1 Gli immobili e le loro caratteristiche:** richiamavo al



punto 1.2 i desiderata di un Catasto davvero rispondente alle necessità di una Società complessa come la nostra. Il Catasto italiano è, per certi aspetti, inadeguato e, per altri, ridondante. Individuare, condividendo con gli interlocutori pubblici e privati, se possibile, quale debba essere il “set di informazioni catastali” da tenere a giorno costituisce, a mio avviso, la condizione da cui partire per ragionare sul Catasto che verrà. Si badi bene che la proposta vale sia per la *res publica* che per la *res privata* e non sarebbe di certo ostativa a una

diversa e più puntuale organizzazione di elementi aggiuntivi rispetto al tematismo catastale.

**1.4.2** Elementi aggiuntivi coerenti con il “set catastale” potrebbero essere formati/aggiornati/conservati (purché correlati) anche in altra parte, rispetto al Catasto; concorrendo, tra di loro, a una più completa conoscenza/rappresentazione dell’immobile (ovviamente se e dove si ravvisi tale necessità con finalità pubblico/private).

**1.4.3** Gli strumenti di governo del territorio e loro supporti (database...): quasi sempre la cartografia a cui fanno riferimento detti strumenti (urbanistici...) è altra rispetto al Catasto. Spesso questa altra cartografia (database cartografico) è indifferente agli aspetti economici e ai diritti reali propri degli immobili rappresentati; di contro tale cartografia è talmente complessa e ridondante da renderne ostico l’utilizzo e assai onerosa, se non impossibile con mezzi ordinari, la stessa tenuta a giorno. Questa olimpica indifferenza è spesso portata a gran vanto dagli addetti ai lavori; peccato che poi realtà e prassi siano assai più terra-terra e portino ai risultati del tutto inadeguati. Un dato catastale *ben fatto, aggiornato* e *permeabile* ad alcuni tematismi propri di dette cartografie tecniche sarebbe di grande utilità per tutti, Comuni in primis.

**1.4.4** L’esperienza maturata negli anni passati al Polo catastale di Montichiari mi ha convinto che un Catasto *aggiornato e vero* non può essere tale se il dato catastale, di suo e in ogni sua componente, non nasce vero e non viene tenuto a giorno bene. Di queste *virtù catastali allargate* è proprio il caso di parlarne, anche per evidenti ricadute professionali che portano con sé. Noi, addetti ai lavori, *curiamo*, spesso anche per necessità di ricevuta, tutto ciò che, storicamente, è stato il nocciolo duro del Catasto; non di rado la *compatibilità catastale* prevale sulla realtà o, meglio, quest’ultima viene sapientemente adattata a quell’altra. Ma i cittadini non addetti ai lavori vogliono le loro cose a posto ed eque: la via e il civico, il piano... conoscere i confini, tutti, della loro proprietà...; spesso cercano nel Catasto certezze che loro stessi non hanno; così anche le Amministrazioni pubbliche vorrebbero poter far sponda sul dato catastale. Sarebbe, ad esempio, assai significativo correlare “Anagrafe delle persone” e “Anagrafe degli immobili=Catasto”; ma così potrebbe essere anche per la grande parte delle funzioni comunali, non solo economiche.

**1.4.5** La chiave di volta che lega tutto si chiama *geoinformazione*: un concetto trasversale che attraversa l’insieme delle relazioni che tengono assieme le nostre Società evolute legandole fra loro (le relazioni) con un dato

territoriale (non necessariamente geografico). Il Catasto, come già ho evidenziato al punto 1.2, è, di suo, una geoinformazione fra le più significative e usate; ma lo sarebbe ancor più se comprensivo di un'appendice che comprendesse, ad esempio, il *set fondamentale* dei database delle cartografie tecniche comunali.

1.5 **Fiscalità immobiliare e formazione della base impositiva:** ho lasciato per ultimo questo *dolentissimo* aspetto poiché su esso si è infranto per decenni ogni sforzo teso a riformare il Catasto e anche lo scorso anno il Governo, avuto sentore del pericolo, non ha esercitato la delega avuta dal Parlamento. Ritengo che vada perseguita in ogni modo la finalità di poter disporre di una base imponibile veritiera, basata su pochi elementi di ordinaria conoscenza e comprensione. Evitando in ogni modo l'accumularsi di casistiche e problematiche così complesse e particolari da richiedere una devota esclusiva frequentazione per capirci qualche cosa; purtroppo non mi pare che si stia andando in questa direzione. La riforma della fiscalità immobiliare, nel rispetto delle diverse competenze e responsabilità istituzionali, dovrebbe essere l'incontro di almeno quattro componenti: Stato, Comuni, Professioni tecniche, Associazioni di Categoria legate alle titolarità e all'uso degli immobili. È sbagliato e fuorviante, anche se comodo, pensare che strutture centralizzate possano gestire la riforma catastale senza coinvolgimento responsabilizzato di chi il territorio lo conosce per davvero perché lo vive o lo amministra.

## 2. Le professioni tecniche... I geometri

2.1 **Catasto= Geometri:** così è sempre stato (dicono, spesso, che sia nel nostro DNA, professionale). Ma così è o così sarà, anche in futuro? Dipende anche da noi, nel senso che il nostro ruolo futuro sarà anche il risultato del nostro impegno (e delle nostre proposte) in questo periodo di transizione; penso alla *revenant Commissione Nazionale Catasto* e a quale ruolo sarà chiamata.

Di seguito alcune considerazioni:

2.1.1 **Res privata:** a mio parere, oggi, il dato catastale e gli atti di aggiornamento richiesti non danno certezza nella rappresentazione degli immobili oggetto di transazioni economico/ giuridiche. Di rado tali adempimenti descrivono compiutamente l'oggetto della transazione, spesso si limitano all'individuazione delle *nuove dividenti*, spesso lo fanno in modo così criptico che altri Professionisti che non hanno materialmente steso l'atto di aggiornamento (notai, commercialisti... altri geometri) poco ci azzeccano. Lo stesso dicasi circa altri aspetti che connotano gli immobili oggetto di trattazione/trasferimento; qui è tutto da ri-

pensare: noi Geometri potremmo davvero dire la nostra (anche su PREGEO e DOCFA, non parlo dei banchi, ma del senso stesso di tenere in vita procedure così particolari). Sarebbe di grande aiuto per tutti il *fascicolo catastale dell'immobile*, da predisporre in occasione del primo mutamento di diritti reali (o di nuova costruzione/ristrutturazione) e che accompagnerebbe la vita di ogni cespite immobiliare; fascicolo da aggiornare a seguito di mutazioni dell'immobile stesso.

2.1.2 **Res pubblica:** la *cosa pubblica* è rappresentata, spesso, in Catasto in modo del tutto inadeguato: mi riferisco, in particolare, alla viabilità pubblica; ma anche al Patrimonio, disponibile e non, degli Enti locali. Mi chiedo: le lustrazioni sono morte e sepolte, rappresentare in mappa una strada richiede adempimenti spropositati e assai onerosi... Che facciamo? A noi proporre una ragionevole soluzione da sottoporre al Catasto e agli Enti titolari della pubblica viabilità e del Patrimonio immobiliare pubblico; sempre con la finalità di risolvere... Ai punti 1. 4. 2 e 1.4.3 ho indicato alcuni *filoni* di attività che meritano di essere sviluppati e su cui andrebbe aperto il confronto, innanzitutto al nostro interno, e poi con la Parte pubblica.

2.1.3 **Rapporti esterni:** sul Catasto che verrà e su come arrivarci è fondamentale, e urgente, sviluppare proposte e cercare confronto con le altre Categorie professionali, con le Associazioni dei Comuni e degli altri Enti territoriali, con le Organizzazioni di Categoria legate alle titolarità e all'uso degli immobili. Così come sarà essenziale il confronto con il mondo universitario e con i colleghi europei.

2.1.4 **La Patente di Geometra catastale:** le implicazioni economiche e giuridiche del lavoro catastale sono tali e tante, e così durevoli nel tempo, da richiedere attenzione e impegno non indifferenti. Certo è che se a un Professionista privato è demandata, ad esempio, la formazione, la qualità e la tenuta a giorno del dato catastale; questi (il Professionista) assume un ruolo che travalica il mero incarico professionale. Di fatto la formazione e la tenuta a giorno del dato catastale si connotano per l'intrinseca valenza pubblica che attiene a una miriade di *riusi* assai significativi e nel tempo e nel numero di utilizzatori e di interessi, talvolta contrapposti. Da qui la necessità di una attenta valutazione da parte nostra circa il ruolo singolare del collega che opera in tale campo: la patente di *Geometra catastale* sarebbe, così come lo è già in tanta parte dell'Europa, il riconoscimento di capacità ed esperienze professionali non episodiche, supportate da competenze specifiche e da adeguato bagaglio deontologico .



# Definitive le consultazioni telematiche in catasto



Direzione Centrale Catasto, Cartografia e  
Pubblicità Immobiliare

## OGGETTO: Servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali – Provvedimento 16 settembre 2010.

Al fine di semplificare l'attività dei professionisti, a seguito del notevole incremento delle richieste di planimetrie conseguente alle disposizioni introdotte dal comma 14, articolo 19, del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78<sup>1</sup> e dello sviluppo delle modalità di presentazione degli atti di aggiornamento tramite SISTER, l'Agenzia, dal 2010, ha istituito, per i soli soggetti abilitati alla trasmissione telematica degli atti di aggiornamento, il servizio di consultazione telematica delle planimetrie catastali.

Come noto, il rilascio delle planimetrie catastali riveste un profilo di particolare delicatezza e, come disposto dall'art. 2, comma 4, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 12 ottobre 2006, "La visura delle planimetrie delle unità immobiliari urbane è consentita, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni vigenti, soltanto a richiesta del proprietario, del possessore, di chi ha diritti reali di godimento sull'unità immobiliare ed in genere di chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi".

Il servizio è regolato dal Provvedimento 16 settembre 2010, che all'art. 3 recita: "... Il soggetto richiedente dichiara, ai sensi degli articoli 38, 47 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di essere: a) professionista abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, incaricato da parte di uno dei soggetti titolari di diritti reali sull'immobile, della redazione di atti tecnici di aggiornamento del Catasto edilizio urbano, ovvero di adempimenti connessi alla stipula di atti concernenti l'immobile, nonché dall'autorità giudiziaria... L'incarico professionale... è conservato, in originale, dal soggetto richiedente, per un periodo di 5 anni".

Inoltre il suddetto Provvedimento, all'art. 6, prevede che "L'inosservanza degli obblighi... determina la sospensione o la chiusura del servizio, in relazione alla gravità dell'inadempimento, ferma restando l'applicazione dell'art. 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445...".

È opportuno rappresentare che il sistema, ogni volta che l'utente accede alla sezione di SISTER dedicata alle visure planimetriche, rende note le condizioni del servizio, richiedendone esplicitamente la "conferma di lettura" prima di accedere alla richiesta da formulare.

Tanto premesso, si comunica che è stata avviata, da parte di questa Agenzia, un'attività finalizzata alla verifica del corretto utilizzo dell'attività di consultazione planimetrica. In particolare si evidenzia che il controllo è stato indirizzato alla verifica del rispetto delle procedure regolamentari, ossia che le visure richieste siano state finalizzate alla redazione di atti di aggiornamento catastale, alla stipula di atti notarili o a procedimenti giudiziari e che il professionista sia stato incaricato formalmente da un titolare di diritti reali sull'immobile o dall'Autorità giudiziaria.

Si rappresenta, pertanto, che l'inosservanza di questi obblighi può determinare una temporanea sospensione del servizio e, nel caso più grave, in cui il professionista non abbia avuto alcun incarico, può trovare applicazione quanto previsto dall'art. 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Premesso quanto sopra, si invitano codesti Consigli Nazionali a sensibilizzare gli Ordini e Collegi provinciali e i propri iscritti ad un corretto utilizzo del servizio, nonché al rispetto puntuale delle disposizioni regolanti la materia.

IL DIRETTORE CENTRALE  
Franco MAGGIO

<sup>1</sup> Convertito con modificazioni nella legge 30 luglio 2010, n. 122. Il comma 14 menzionato recita: "All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Tratto da  
 "Giornale di Brescia"  
 31 maggio 2017  
 Flavio Archetti

# Fabbricati rurali: a 11.800 bresciani l'avviso bonario delle entrate

“ L'invito a mettersi in regola col Catasto approfittando della ravvedimento operoso pagando solo 172 euro. Avete un edificio rurale mai dichiarato o che nel tempo è stato ristrutturato e ha cambiato i suoi connotati perdendo le caratteristiche rurali?

Avete dimenticato di dichiarare al Catasto la trasformazione del vostro immobile e non avete compiuto il conseguente passaggio dal Catasto terreni al Catasto edilizio urbano? Potreste essere tra gli 11.800 bresciani (e gli 83.400 lombardi) che nei prossimi giorni riceveranno dall'Agenzia delle entrate un avviso bonario per la regolarizzazione della vostra posizione fiscale.

**La normativa.** Posizione fiscale che per la legge andava regolarizzata comunicando la situazione al Catasto entro il 30 novembre del 2012 "Per il titolare di diritti reali sui fabbricati che possiedono i requisiti di moralità, come fienile, legnaia o magazzini degli attrezzi", mentre per quelli ammodernati ho modificato il contatto con gli uffici catastali andava compiuto "Presentando una dichiarazione entro 30 giorni dalla data della fine dei lavori".

L'operazione dell'agenzia "meno amata dagli italiani", definita bonaria, per il momento lo sarà davvero. Il primo avviso infatti consentirà ogni interessato di conoscere la sua posizione e verificare quali immobili sono soggetti all'obbligo di dichiarazione. I proprietari che risponderanno gli avvisi delle entrate presentando una dichiarazione di aggiornamento catastale, potranno ancora beneficiare dei vantaggi previsti dal "ravvedimento operoso", garantendosi un grosso sgravio sulle sanzioni, ridotte a 172 euro invece che all'importo ben più gravosa che le norme prevederebbero tra un massimo di 8.264 e un minimo di 1.032 euro.

**Come fare.** In assenza della dichiarazione, come vuole la legge, la direzione provinciale dell'Agenzia delle entrate

provvederà alle verifiche in autonomia, nel caso in quell'avviso dovesse presentare inesattezze il proprietario degli immobili sotto osservazione potrà comunicare con l'agenzia compilando il "modello di segnalazione" che si trova legato all'avviso, oppure utilizzando il servizio on-line reperibile sul sito web [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it).

Altre informazioni sui fabbricati rurali sono disponibili sul medesimo sito nella sezione "cosa devi fare - aggiornare dati catastali e ipotecari - fabbricati rurali". Le comunica-

zioni che saranno spedite dei primi di giugno inizieranno ad arrivare a destinazione verso la metà del mese prossimo, non riguardano solo Brescia la Lombardia ma tutto il paese, dove ne saranno recapitate circa 800.000.

Nella nostra regione 12.800 avvisi bresciani rappresentano il terzo gruppo di accertamenti più importante, alle spalle di Sondrio e provincia che ne attendono 18.700 e Como e provincia dove ne arriveranno 15.800. Seguono Bergamo con 9.800, Lecco con 7.100, Pavia 7.000, Milano 6.400, Varese 4.000, Mantova con 1.200, Lodi con 900, Cremona con 700.

## Condono catastale

Il condono catastale consente di regolarizzare fabbricati rurali ancora non dichiarati al Catasto edilizio urbano beneficiando del ravvedimento operoso e di una riduzione delle sanzioni fino a 1/6 del minimo (da un importo compreso tra i 1.032 euro e gli 8.264 euro a un importo di 172 euro).

Per aderire al condono catastale bisogna rispondere all'avviso bonario che l'Agenzia delle Entrate sta inviando (in arrivo ve ne sono 800 mila) relativamente ai fabbricati fantasma ancora non dichiarati e mai tassati. Gli avvisi sono destinati a tutti i proprietari di fabbricati che, in base a un minuzioso lavoro di sovrapposizione tra la cartografia catastale e le foto aeree ad alta definizione messe a disposizione dall'AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), non risultano presenti nel Catasto edilizio urbano.

Per beneficiare del ravvedimento operoso e della riduzione delle sanzioni fino a 1/6 del minimo sarà necessario presentare l'atto di aggiornamento cartografico (PREGEO) e la dichiarazione di aggiornamento del Catasto fabbricati (DOCFA), predisposti da un professionista tecnico abilitato. Senza questa documentazione non sarà possibile accedere al ravvedimento operoso e verranno applicate le sanzioni previste dalla legge e all'accertamento in sostituzione del soggetto inadempiente, con oneri a suo carico.

Eventuali inesattezze presenti nell'avviso bonario possono essere comunicate all'Agenzia delle Entrate:

- compilando l'apposito "modello di segnalazione" allegato all'avviso;
- utilizzando il servizio online disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

(Fonte: "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)

Gli avvisi spediti	
Bergamo	9.800
Brescia	12.800
Como	15.800
Cremona	700
Lecco	7.100
Lodi	900
Mantova	1.200
Milano	6.400
Pavia	7.000
Sondrio	18.700
Varese	4.000
Totale	83.400

# News

## Fabbricati "D" non accatastati: ecco i coefficienti IMU e TASI

I fabbricati D non accatastati, determinano la base imponibile ai fini dei tributi locali IMU e TASI, degli immobili posseduti da imprese che li hanno distintamente contabilizzati in bilancio utilizzando dei coefficienti di rivalutazione.

Con il Decreto del MEF del 14 aprile 2017, c'è stato il consueto aggiornamento annuale dei coefficienti da applicare alla somma tra costo d'acquisto e costi incrementativi dei fabbricati classificabili nel gruppo D (come i capannoni, i centri commerciali, eccetera), che non risultano iscritti in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

La particolare modalità di determinazione della base imponibile ai fini IMU- TASI applicabile fino all'anno nel quale gli immobili sono iscritti in Catasto con attribuzione di rendita, considera il valore che risulta dalle scritture contabili al 1° gennaio (o alla data di acquisizione, se successiva), al lordo delle quote di ammortamento, applicando per ciascun anno di formazione i coefficienti di rivalutazione, oggetto di aggiornamento annuale.

Questi i coefficienti di riferimento per calcolare Imu e Tasi:

per l'anno 2017 = 1,01	per l'anno 1997 = 1,58
per l'anno 2016 = 1,01	per l'anno 1996 = 1,63
per l'anno 2015 = 1,01	per l'anno 1995 = 1,68
per l'anno 2014 = 1,01	per l'anno 1994 = 1,73
per l'anno 2013 = 1,02	per l'anno 1993 = 1,77
per l'anno 2012 = 1,04	per l'anno 1992 = 1,78
per l'anno 2011 = 1,07	per l'anno 1991 = 1,82
per l'anno 2010 = 1,09	per l'anno 1990 = 1,91
per l'anno 2009 = 1,10	per l'anno 1989 = 1,99
per l'anno 2008 = 1,14	per l'anno 1988 = 2,08
per l'anno 2007 = 1,18	per l'anno 1987 = 2,25
per l'anno 2006 = 1,21	per l'anno 1986 = 2,43
per l'anno 2005 = 1,25	per l'anno 1985 = 2,60
per l'anno 2004 = 1,32	per l'anno 1984 = 2,77
per l'anno 2003 = 1,37	per l'anno 1983 = 2,94
per l'anno 2002 = 1,42	per l'anno 1982
per l'anno 2001 = 1,45	e anni precedenti = 3,12
per l'anno 2000 = 1,50	
per l'anno 1999 = 1,52	
per l'anno 1998 = 1,54	

(Fonte: "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)

## Successioni: la voltura catastale non implica accettazione tacita dell'eredità

Il Catasto non costituisce titolo formale né fonte di prova piena della proprietà immobiliare, essendo l'attribuzione di quest'ultima rimessa in via esclusiva all'Agenzia del territorio ovvero l'ex Conservatoria dei registri immobiliari.

"In materia di delazione ereditaria immobiliare, la voltura catastale di un immobile non costituisce elemento idoneo a integrare accettazione tacita dell'eredità, sia perché si tratta di un atto legalmente dovuto, come tale incompatibile con l'univoca intenzione di diventare erede, sia in quanto la voltura catastale, assolvendo unicamente funzioni di natura fiscale, non assume alcun valore rispetto all'attribuzione della proprietà". Questo è il principio di diritto espresso dal Tribunale di Torino con l'Ordinanza del 7 marzo 2017 in merito all'accettazione tacita dell'eredità. Il Tribunale di Torino con la suddetta ordinanza si è pronunciato in merito alla idoneità o meno della voltura catastale a integrare accettazione tacita di eredità.

Il caso: Una Banca proponeva ricorso ex art. 702 bis CPC per far accertare e dichiarare l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità da parte del coniuge e delle figlie del de cuius, assumendo che nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare nei confronti di una delle figlie, sig.ra F.F., era risultata la mancanza di continuità delle trascrizioni, per difetto di formale accettazione dell'eredità, dei beni pignorati nei limiti di 1/6 delle quota assegnata alla debitrice esecutata; pertanto la sentenza richiesta si rendeva necessaria al fine di incardinare, all'interno della procedura esecutiva, il giudizio di divisione e quindi per poter aggredire la quota in astratto riferibile alla debitrice F.F. A sostegno della fondatezza della domanda, la banca ricorrente rilevava che la sig.ra F.F. aveva richiesto la voltura catastale sull'immobile e per costante giurisprudenza di legittimità, tale atto, a differenza della dichiarazione di successione, ha rilevanza non solo fiscale ma anche civilistica, comportando accettazione tacita di eredità (Cass. Civ. n. 5319/2016).

Il Tribunale di Torino, discostandosi dall'orientamento prevalente richiamato dalla ricorrente, rigetta il ricorso e sul punto osserva che:

- in base al combinato disposto degli artt. 28, Dlgs 31 ottobre 1990, n. 346 ("Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni") e 3, comma 2 del DPR 650/1972 ("Perfezionamento e revisione del sistema catastale"), coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione – e quindi anche i chiamati all'eredità – devono richiedere ed eseguire la voltura catastale entro trenta giorni dalla denuncia di successione;
- il suddetto termine, essendo corredato da sanzione pecuniaria, assume valenza di termine perentorio e di conseguenza l'adempimento richiesto deve ritenersi obbligatorio;
- trattandosi quindi di un atto legalmente dovuto, la cui inosservanza è formalmente sanzionata, la voltura catastale non può pertanto essere ricondotta all'alveo degli atti di accettazione tacita di eredità, dal momento che questi ultimi presuppongono un comportamento concludente, da parte del chiamato, la cui esecuzione deve essere rimessa al suo libero arbitrio.

Peraltro, aggiunge il Tribunale, il Catasto assolve unicamente a funzioni di natura fiscale, non costituendo titolo formale, né fonte di prova piena della proprietà immobiliare, essendo quest'ultima rimessa in via esclusiva all'Agenzia del Territorio.

Pertanto, nel caso di specie, la mera voltura catastale, domandata e ottenuta dalla convenuta, non ha consentito di desumere l'intervenuta accettazione tacita dell'eredità.

(Fonte: "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)

# Nuove regole tecniche di prevenzione incendi

## Attività di autorimessa II parte

Il 3 marzo scorso sul n° 52 della Gazzetta Ufficiale sono state pubblicate le nuove regole tecniche di prevenzione incendi riguardanti le attività di autorimessa (il Decreto è entrato in vigore il 3 marzo 2017). Le norme in questione si possono applicare alle attività di autorimessa di superficie complessiva coperta superiore ai 300 m<sup>2</sup> e in alternativa alle specifiche norme tecniche di cui al Decreto del 1/2/86 e a quelle del 22/11/2002.

Vi proponiamo qui la seconda e ultima parte della nuova regola tecnica verticale del capitolo V.6: Autorimesse (dal punto 6.5.6 al 6.8).



### REGOLE TECNICHE VERTICALI Capitolo V.6: Autorimesse (continua)

#### V.6.5.6 Controllo dell'incendio

1. L'attività deve essere dotata di misure di controllo dell'incendio (Capitolo S.6) secondo i livelli di prestazione previsti in tabella V.6-2.

Classificazione dell'attività	Classificazione dell'attività		
	SA SB		SC
	HA HB	HC HD	
AA	II	III	V
AB	III	IV [1] [2]	
AC	IV[1]		
AD			

[1] Protezione automatica delle aree TA  
[2] Livello III per autorimesse aperte

Tabella V.6- 2: Livello di prestazione per controllo dell'incendio

2. Ai fini della eventuale applicazione della norma UNI 10779, devono essere adottati i parametri di progettazione minimi riportati in tabella V.6-3 e deve essere prevista la protezione interna.

Classificazione dell'Attività	Classificazione dell'Attività	Livello di pericolosità minimo	Protezione esterna	Caratteristiche minime alimentazione idrica (UNI EN 12845)
AA	HA, HB	-----	-----	-----
	HC, HD	1	Non richiesta	Singola [1]
AB	HA, HB	1	Non richiesta	Singola
	HC, HD	2	Si [2]	Singola
AC	HA, HB, HC, HD	2	Si [2]	Singola
AD	HA, HB, HC, HD	3	Si	Singola Superiore

[1] È consentita l'alimentazione di tipo promiscuo secondo UNI 10779  
[2] La protezione esterna non è richiesta se adottato il livello di pericolosità 3

Tabella V.6- 3: Parametri progettuali per la rete idranti secondo UNI 10779

3. Per la progettazione dell'eventuale impianto automatico di controllo o estinzione dell'incendio di tipo sprinkler secondo norma UNI EN 12845 l'alimentazione idrica deve essere almeno di tipo singola superiore.

#### V.6.5.7 Controllo di fumo e calore

1. L'attività deve essere dotata di misure di controllo di fumi e

calore (Capitolo S.8) secondo quanto indicato nella tabella V. 6-4.

- L'altezza media delle aree TA non deve essere inferiore a 2 m.
- È considerata soluzione conforme per il livello di prestazione II (Capitolo S.8), lo smaltimento di fumo e calore d'emergenza dimensionato in accordo con le indicazioni di cui ai successivi punti 5, 6, 7 e 8.
- Il livello di prestazione III (Capitolo S.8) deve prevedere un sistema progettato, realizzato ed esercito a regola d'arte (paragrafo G.1.14) e con le indicazioni di cui al successivo punto 9.

Classificazione dell'Attività		Classificazione dell'Attività				SC
		SA		SB		
		AA, AB, AC	AD	AA, AB	AC, AD	
Fuori terra	HA, HB, HC, HD	II				III
Interrate	HA, HB	II	III	II	III	
		HC, HD	III			

Tabella V6- 4: Livelli di prestazione per controllo fumo e calore

- Per le aperture di smaltimento di fumo e calore d'emergenza deve essere impiegato il tipo di dimensionamento SE3, a prescindere dal valore del carico di incendio specifico  $q_f$ .
- Per autorimesse di tipo AA e HA aventi altezza media dei locali non inferiore a 2,20 m e per quelle di tipo AB e HB aventi altezza media dei locali non inferiore a 2,40 m, può essere impiegata la formula  $SE = [(A * q_f) / 20.000 + A / 100]$ , con il requisito aggiuntivo che almeno il 10% sia di tipo SEa, SEb o SEc.
- Ciascuna apertura di smaltimento deve avere superficie minima pari a 0,2 m<sup>2</sup>.
- L'uniforme distribuzione in pianta delle aperture di smaltimento deve essere verificata impiegando il *metodo delle aree di influenza* (Capitolo S.8) ed imponendo contemporaneamente:
  - raggio di influenza  $r_{offset}$  pari a 20 m per tutte le tipologie di aperture di smaltimento;
  - raggio di influenza  $r_{offset}$  pari a 30 m per le sole aperture di smaltimento SEa, SEb, SEc.

Nota: Si intende garantire l'uniforme distribuzione anche delle aperture di smaltimento permanentemente aperte (SEa) o facilmente apribili (SEb, SEc).

Nota: Qualora non sia verificata l'uniforme distribuzione in pianta delle aperture di smaltimento si impiega il livello di prestazione III.

- In caso di installazione di un sistema di controllo di fumo e calore, deve essere previsto un quadro di comando e controllo in posizione protetta e segnalata presso il piano d'accesso per soccorritori, in grado di realizzare e segnalare il ciclo di apertura/chiusura del sistema naturale di controllo del fumo e calore o marcia/arresto del sistema forzato di controllo del fumo e calore.

Nota: Le squadre di soccorso devono avere la possibilità di comandare il funzionamento dei Sistemi di controllo del fumo e calore durante l'incendio.

Nota: La funzione di controllo del fumo e calore e di aerazione ordinaria può essere svolta dallo stesso impianto a doppio impiego (dual-purpose).

#### V.6.5.8 Sicurezza degli impianti tecnologici e di servizio

- Al fine di non costituire pericolo durante le operazioni di estinzione dell'incendio, deve essere previsto in zona segnalata e di facile accesso, un dispositivo di sezionamento di emergenza che, con una sola manovra, tolga tensione a tutto l'impianto elettrico dell'autorimessa, compreso quello di eventuali box, alimentati da un impianto elettrico separato.
- La protezione dai sovraccarichi e dai guasti a terra dell'impianto elettrico ed il dispositivo di sezionamento di emergenza devono essere installati all'esterno del compartimento antincendio.
- Nell'autorimessa è consentito l'utilizzo di sistema monta auto conforme alle direttive CE applicabili e dotato di alimentazione elettrica di riserva; in tale caso, è necessario:
  - esporre all'esterno, in corrispondenza del vano di caricamento, in luogo idoneo e facilmente visibile, il regolamento di utilizzazione dell'impianto, con le limitazioni e prescrizioni di esercizio;
  - dotare l'attività di misure di controllo dell'incendio (Capitolo S.6) almeno di livello di prestazione IV a protezione delle aree TA, indipendentemente dalla sua superficie.

#### V.6.6 Valutazione del rischio di esplosione

- La probabilità di formazione di atmosfere esplosive pericolose all'interno di un'autorimessa dovute a perdite strutturali e/o a disfunzioni prevedibili e/o rare del circuito carburate dei veicoli è da ritenersi remota, nel rispetto di tutte le seguenti condizioni, che determinano la possibilità di omettere la valutazione del rischio di esplosione prevista dal capitolo V.2:
  - al fine di far fronte alle perdite strutturali e a quelle di entità equiparabile, le superfici di smaltimento in emer-

genza dell'autorimessa devono essere rispondenti alle seguenti ulteriori specifiche:

- almeno il 30% delle aperture previste deve essere di tipo SEa;
- il  $r_{offset}$  tra due SEa consecutive deve essere non superiore a 30 m e comunque devono essere presenti almeno due aperture SEa in posizione ragionevolmente contrapposte;
- nel caso in cui il box auto non sia dotato di aperture permanenti verso l'esterno, la percentuale di foratura delle eventuali basculanti dei box auto deve essere non inferiore al 30% della superficie della basculante e le aperture devono essere dislocate per metà nella parte alta e per l'altra metà nella parte bassa della basculante stessa.

b. al fine di ridurre la probabilità di disfunzioni, prevedibili e/o rare, sui circuiti di carburante devono essere adottate le prescrizioni riportate al paragrafo V.6.5.5.

### V.6.7 Metodi

#### V.6.7.1 Scenari per la verifica della capacità portante in caso di incendio

1. Ai fini dell'applicazione dei metodi dell'ingegneria della sicurezza antincendio, possono essere adottate le indicazioni di seguito riportate.
2. Possono essere impiegati gli *scenari d'incendio di progetto* (cap. M2) descritti nel presente paragrafo per le autorimesse aventi entrambe le seguenti caratteristiche:
  - a. autorimessa aperta le cui aperture di smaltimento costituiscano almeno il 50% della superficie complessiva della facciata su cui sono attestate;
  - b. autorimessa fuori terra ed a spazio aperto.
3. Per la definizione degli incendi naturali di progetto, si considerano le curve RHR(t) di cui alle tabelle V.6-5, V.6-6 e V.6-7 in cui il tempo è riferito all'istante d'innesco del veicolo.

Tempo dopo l'innesco [s]	0	240	960	1440	1500	1620	2280	4200
RHR(t) [kW]	0	1400	1400	5500	8300	4500	1000	0

Tabella V6- 5: Curva RHR(t) per autoveicolo (primo innesco, RHRmax = 8300 kW)

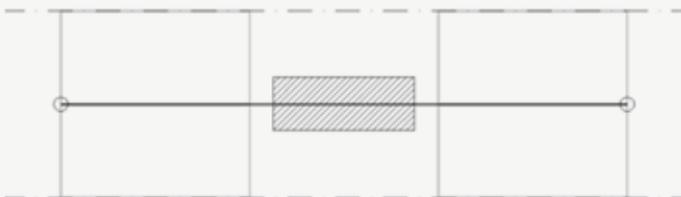
Tempo dopo l'innesco [s]	0	60	600	960	1020	1140	1800	3720
RHR(t) [kW]	0	2400	2400	5500	8300	4500	1000	0

Tabella V6- 6: Curva RHR(t) per autoveicolo (propagaz. al successivo veicolo, RHRmax = 8300 kW)

Tempo dopo l'innesco [s]	0	300	900	1500
RHR(t) [kW]	0	18000	18000	0

Tabella V6- 7: Curva RHR(t) per autoveicolo commerciale (primo innesco e propagazione al successivo veicolo, RHRmax = 18000 kW)

4. Con riferimento alla disposizione tipica di parcheggio all'interno di un'autorimessa, il tempo di propagazione dell'incendio da un veicolo al veicolo adiacente può essere assunto pari a 12 minuti.
5. Gli scenari di incendio di progetto da impiegare (Illustrazione V 6-1) sono i seguenti:

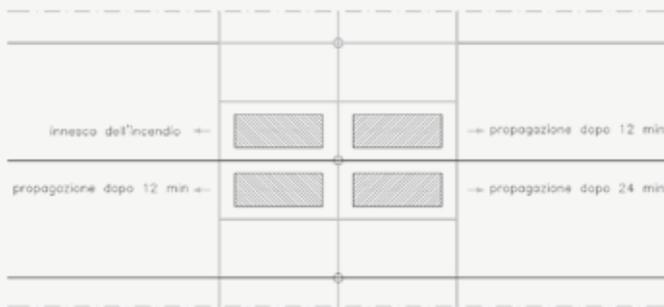


a. scenario S1: caratterizzato dall'incendio di un autoveicolo commerciale in corrispondenza della mezzeria della trave o del solaio;



b. scenario S2: caratterizzato dalla propagazione simmetrica dell'incendio a partire dall'autoveicolo centrale con un tempo di ritardo dell'innesco pari a 12 minuti, coinvolgendo complessivamente 7 veicoli. Tra questi deve

essere prevista la presenza di un autoveicolo commerciale posto al centro, quindi incendiato per primo, o di fianco al primo autoveicolo innescato;



c. scenario S3: caratterizzato dall'incendio di 4 veicoli posti intorno ad una colonna. L'incendio si avvia da uno di essi, dopo 12 minuti si propaga a 2 veicoli, dopo ulteriori 12 minuti si propaga all'ultimo veicolo; uno dei veicoli deve essere un autoveicolo commerciale.

Illustrazione V6-1 : Schematizzazione degli scenari di incendio di progetto

6. Gli scenari descritti sono adattati caso per caso in relazione ad eventuali conformazioni particolari del piano di parcheggio.

7. Nell'illustrazione V.6-2 si riportano a titolo esemplificativo le curve RHR(t) nel caso dello scenario di incendio di progetto S3, supponendo che il secondo veicolo ad incendiarsi sia un autoveicolo commerciale.

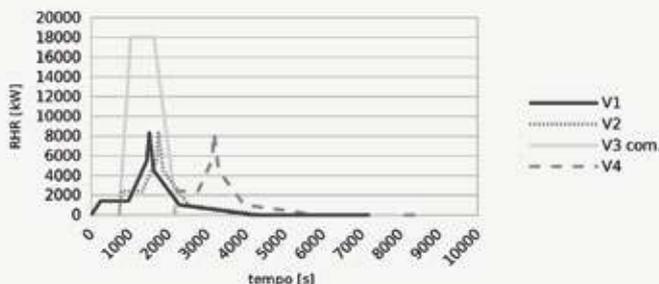


Illustrazione V6- 2: Curve RHR(t) per lo scenario S3

8. Nel caso di adozione di modelli di incendio numerici semplificati dell'Eurocodice UNI EN 1991-1-2 rappresentativi di incendi localizzati, gli stessi vanno applicati con le seguenti prescrizioni:

a. per la determinazione della temperatura di una colonna ci si riferisce cautelativamente al riscaldamento della trave posta sulla sua sommità;



b. per gli scenari S2 ed S3, nel caso di modello di incendio localizzato con fiamma non impattante il soffitto, la definizione del flusso termico necessaria per il modello di riscaldamento degli elementi strutturali è condotta cautelativamente con riferimento all'incendio con fiamma impattante il soffitto.

### V.6.3 Riferimenti

- I. Si indicano i seguenti riferimenti bibliografici in merito al controllo di fumi e calore nelle autorimesse:
  - a. prCEN/TR 12101-11 "Smoke and heat control systems. Part 11: Indoor vehicle parks";
  - b. BS 7346-7:2013 "Components for smoke and heat control systems. Code of practice on functional recommendations and calculation methods for smoke and heat control systems for covered car parks";
  - c. CEN TC 191 SC1 WG9 prEN TS 12101 – 11 nineteenth draft SHVC car parks 10.06.2015;
  - d. UNI 9494-2 appendice H – committee draft 2016 -06-01;
  - e. Arrêté du 9 mai 2006 "Approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (parcs de stationnement couverts) (ERP)", Francia.



Andrea Raccagni

## Il rilievo del danno post sisma: luci e ombre

**G**li eventi degli scorsi mesi in centro Italia hanno portato per l'ennesima volta alla ribalta il sempre presente rischio sismico a cui il nostro paese è sottoposto. Buona parte del territorio nazionale è attraversato da faglie più o meno "attive" che nel corso degli anni hanno causato terremoti anche di grave entità; se a questo si aggiunge il fatto che buona parte degli edifici (civili e non) risalgono a anni in cui l'attenzione per l'edilizia antisismica era bassa se non nulla, si capisce il motivo per cui anche eventi sismici che per intensità possono essere catalogati come medio-lievi possano procurare danni a persone e cose.

Fin dai primi minuti dopo la prima scossa di magnitudo 6.0 del 24 agosto 2016 la macchina dei soccorsi si è messa in moto per far fronte all'emergenza. Questa prima fase è ovviamente sempre sotto i riflettori da parte della stampa e quindi abbastanza conosciuta al grande pubblico; ciò che invece segue questa prima fase di emergenza resta invece per la maggior parte dei casi nell'ombra. Si tratta, in parole povere, della conta dei danni. All'interno di questa seconda fase si trova il ruolo svolto dai Geometri volontari coordinati da AGEPRO (Associazione Nazionale Geometri Volontari per la Protezione Civile) e Protezione Civile. Nelle settimane successive al sisma ho preso parte a due campagne di rilievo del danno insieme al collega di

Brescia geometra Richini e al geometra Daidone di Firenze. Per poter partecipare a queste campagne di rilievo, ciascun tecnico deve prima aver superato un corso relativo alla gestione tecnica dell'emergenza sismica, rilievo del danno e valutazione dell'agibilità, per poi essere iscritto in una lista di tecnici abilitati e dare la propria disponibilità quando richiesto. Durante queste campagne, il geometra volontario mette a disposizione la propria capacità per verificare l'agibilità degli edifici in quei luoghi dove la popolazione ha fatto richiesta di un sopralluogo. L'opera del singolo professionista, inquadrato in squadre di solito composte da due persone, è coordinata dall'AGEPRO e dai comuni in cui opera, che richiede in primis la presenza di tecnici abilitati a svolgere questo particolare compito ma spesso anche di professionisti non abilitati per seguire altre attività legate al rilievo del danno.

Teniamo a mente che si parla di intervenire in zone dove a volte interi paesi sono stati praticamente rasi al suolo. A titolo esemplificativo, ad Amatrice l'intero comune era stato distrutto e quindi vi era necessità non solo di tecnici per fare le verifiche di agibilità sugli edifici ma pure di tecnici per aiutare gli uffici pubblici a ripristinare i normali servizi al cittadino. Il comune (o meglio il COC, centro operativo comunale) ha il grosso onere di dover raccogliere e gestire tutte le istanze di sopralluogo che gli vengono presentate; organizzare





e gestire tutte le squadre di rilevatori che intervengono sul suo territorio è un compito tanto difficile quanto importante.

All'interno del territorio di un singolo comune posso coesistere situazioni diametralmente opposte per quanto riguarda gli effetti del terremoto sugli edifici; non è raro trovare a poca distanza tra loro edifici danneggiati pesantemente o addirittura parzialmente crollati e altri invece che hanno riportato solo lesioni superficiali. Dal punto di vista tecnico intervengono numerosi fattori difficilmente preventivabili, che portano poi a determinare il comportamento di una struttura durante un sisma. Ne consegue quindi che nello stesso comune potremo assistere a domande di sopralluogo per edifici che hanno riportato danni per lo più estetici e altri invece che possono essere addirittura a rischio crollo.

Organizzare e gestire i sopralluoghi e le squadre incaricate non è cosa semplice. Innanzi

tutto bisogna essere celeri; dall'agibilità dipende la macchina organizzativa della Protezione Civile, che nel caso in cui una famiglia resti senza casa deve organizzare per essa un alloggio provvisorio (tenda, casette provvisorie, alberghi ecc...) e tutti i servizi essenziali. Discorso analogo per le attività commerciali che, se non prontamente supportate, finiscono per sparire e lasciare un vuoto nel tessuto produttivo locale. Queste due categorie dovrebbero a mio avviso ricevere la massima attenzione al pari degli edifici considerati "strategici", ovvero scuole, ospedali, caserme, uffici pubblici.

Purtroppo, almeno nella mia personale esperienza, non è stato sempre così. Più volte in entrambe le settimane in cui ho svolto attività di rilievo del danno siamo stati chiamati a eseguire sopralluoghi su edifici che non presentavano alcun tipo di danno, o per lo meno non erano in condizioni da richiedere un tempestivo

intervento per verificarne la stabilità (danno puramente estetico). A difesa della pubblica amministrazione c'è però da specificare che le modalità di raccolta delle richieste di sopralluogo non si prestano a un preventivo riconoscimento dei casi in cui la richiesta è pienamente giustificata o quelli in cui è più che altro motivata dallo shock della scossa. Capitava di ricevere domande di sopralluogo presentate solo perché il proprietario di un immobile aveva visto dei sopralluoghi eseguiti nell'edificio a fianco. Qualcosa però si può fare a riguardo: personalmente ritengo che seppure non sia possibile né auspicabile rigettare una domanda di sopralluogo solo sulla base di una sensazione, si può invece dare la priorità a domande inerenti prime case e attività commerciali. Nelle zone a marcata vocazione turistica colpite dal sisma vi sono migliaia di seconde case che hanno subito danni e sono stati aggiunti alla mole di sopralluoghi da affidare alle squadre di verifica. È evidente però che queste non possono avere la stessa importanza di una prima casa. Se in caso di danni a una seconda casa la strada da intraprendere è solo quella della eventuale richiesta di risarcimento, nel caso della prima casa si tratta di buttare in mezzo alla strada intere famiglie. Inutile dire che dovrebbero avere precedenza diverse.

Altro problema riscontrato è la diffusione sul territorio delle squadre. Da testimo-

**SCHEDA DI 1° LIVELLO DI RILEVAMENTO DANNO, PRONTO INTERVENTO E AGIBILITÀ PER EDIFICI ORDINARI NELL'EMERGENZA POST-SISMICA**  
(AVG.03.19/2008) Centro Rettore

**SEZIONE 1: Identificazione edificio**

Provincia: \_\_\_\_\_ Comune: \_\_\_\_\_

Frazione/Località: \_\_\_\_\_

1  via \_\_\_\_\_  
 2  corso \_\_\_\_\_  
 3  piazza \_\_\_\_\_  
 4  strada \_\_\_\_\_  
 5  altro \_\_\_\_\_

Indirizzo completo, via/corso/piazza, n. civico \_\_\_\_\_

Coordinate geografiche: Lat. \_\_\_\_\_ Long. \_\_\_\_\_

Denominazione edificio e proprietario: \_\_\_\_\_

**IDENTIFICATIVO SOPRALLUOGO**  
 Squadra \_\_\_\_\_ Scheda n. \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

**IDENTIFICATIVO EDIFICIO**  
 Total Reg. \_\_\_\_\_ Total Prov. \_\_\_\_\_ Total Comune \_\_\_\_\_ N° aggregati \_\_\_\_\_ N° edifici \_\_\_\_\_

Cod. di Località base \_\_\_\_\_ Tipo carta \_\_\_\_\_  
 Sez. di censimento base \_\_\_\_\_

**Dati Generali**  
 Particolare \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ Alloggi \_\_\_\_\_

Posizione edificio: 1  Esterno 2  Interno 3  Sottoterra 4  Sott'acqua

Codice DED \_\_\_\_\_

Fotocopia dell'aggregato strutturale con identificazione dell'edificio

**SEZIONE 2: Descrizione edificio**

Dati generali		Edilizia		Usi - esposizione	
N° piani totali con interni	Altezza media di piano (m)	Superficie media di piano (m <sup>2</sup> )	Costruzione e ristrutturazione (Anni 2)	Uso	N° unità d'uso
01 <input type="radio"/> 0	1 <input type="radio"/> 2,50	A <input type="radio"/> 50	1 <input type="radio"/> 1918	a <input type="radio"/> Abitativo	
02 <input type="radio"/> 10	2 <input type="radio"/> 2,50-3,50	B <input type="radio"/> 50-70	2 <input type="radio"/> 19-45	b <input type="radio"/> Produttivo	a <input type="radio"/> < 40%
03 <input type="radio"/> 11	3 <input type="radio"/> 3,50-5,0	C <input type="radio"/> 70-100	3 <input type="radio"/> 46-61	c <input type="radio"/> Ufficio	b <input type="radio"/> 30-40%
04 <input type="radio"/> 12	4 <input type="radio"/> > 5,0	D <input type="radio"/> 100-150	4 <input type="radio"/> 62-71	d <input type="radio"/> Serv. Pubb.	c <input type="radio"/> < 20%
05 <input type="radio"/> 12		E <input type="radio"/> 150-170	5 <input type="radio"/> 72-81	e <input type="radio"/> Deposito	d <input type="radio"/> Non usata
06		F <input type="radio"/> 170-200	6 <input type="radio"/> 82-91	f <input type="radio"/> Strategico	e <input type="radio"/> In attesa
07		G <input type="radio"/> 200-300	7 <input type="radio"/> 92-01	g <input type="radio"/> Turistico	f <input type="radio"/> Non fatto
08		H <input type="radio"/> 300-400	8 <input type="radio"/> > 2002	h <input type="radio"/> Altro	g <input type="radio"/> Abbandon.

nianze dirette e di altri tecnici incontrati durante le campagne di rilievo è emerso come certi paesi duramente colpiti dal sisma avessero sul loro territorio pochissime squadre attive e sovraccariche di lavoro, mentre altre località ai bordi del cratere sismico fossero fin troppo coperte. È chiaro che comuni a decine di km dall'epicentro in cui gli stessi richiedenti il sopralluogo dichiarano di non avere urgenza non dovrebbero avere tante squadre quanto un comune nei pressi

dell'epicentro, in cui c'è realmente fretta di eseguire i rilievi di agibilità.

Altra questione importante è la gestione delle schede AeDES. Queste schede sono lo strumento fondamentale con il quale tutte le squadre eseguono il sopralluogo, dalla loro corretta compilazione si ottiene il giudizio di agibilità e l'uniformità del metodo con cui vengono compilate garantisce che ogni edificio indipendentemente da chi effettua il sopralluogo venga giudicato agibile o meno se-

condo gli stessi criteri. Per assicurarsi ciò la DICOMAC di Rieti (direzione di comando e controllo), l'organo a capo della gestione dell'emergenza, chiede a ogni squadra di consegnare le schede compilate ogni 2-3 giorni per verificare che il metodo di compilazione sia corretto. Tenendo conto che ogni squadra opera sul territorio almeno una settimana ciò significa che ogni squadra deve viaggiare alla DICOMAC almeno un paio di volte a turno, cosa che se in servizio presso qualche comune lontano significa perdere mezza giornata.

Anche qui personalmente auspico che questo "controllo" sulle schede e sulle squadre che le compilano venga sì portato avanti, ma disponendo una rete di centri di controllo meglio diffusi sul territorio, per evitare di impegnare le squadre in trasferte difficoltose verso la DICOMAC e lasciando quindi più tempo per eseguire altri sopralluoghi.

Malgrado il sisma in centro Italia sia ormai svanito agli occhi dei TG nazionali, il lavoro da svolgere per tornare quanto più possibile a una situazione di normalità è ancora lungo, e se si vuole portare un aiuto concreto alle popolazioni colpite la cosa a mio avviso più auspicabile è che il governo, la Protezione Civile, e tutti gli organi competenti si adoperino per snellire l'iter burocratico e organizzativo per permettere a tutti i tecnici impiegati a vario titolo di sfruttare al massimo la propria professionalità.



Tratto da  
"Giornale di Brescia"  
25 giugno 2017

# Amianto, le contromisure per sconfiggere il nemico mortale

Foto © federicototo / 123RF Archivio Fotografico



“ Nel nostro Paese sono stati censiti 55 mila siti su cui intervenire

Nell'ambito dell'edilizia, l'utilizzo dell'amianto è stato vietato da tempo, ma quanto si trova negli edifici è un pericolo costante e nemmeno tanto remoto se consideriamo che, secondo i dati del ministero per l'Ambiente, in Italia sono 55 mila i siti da bonificare, 10 mila dei quali individuati solo nell'ultimo anno. Le fibre di amianto sono state

ampiamente utilizzate in molti manufatti che si trovano nelle case e nei luoghi di lavoro: che fare, dunque, se scopriamo che c'è pericolo di dispersione nell'aria di fibre di amianto?

L'intervento. Innanzitutto il "fai date" è assolutamente da evitare: si devono contattare ditte specializzate e autorizzate in grado di intervenire sul luogo e, dopo un'attenta analisi della situazione, proporre la tipologia di intervento da realizzare per la messa in sicurezza o la rimo-

zione e lo smaltimento. Se si devono rimuovere i manufatti contenenti amianto si procede nello smontaggio e nell'incapsulamento. L'incapsulamento permette di rendere momentaneamente innocui i manufatti per trasportarli senza che le fibre di amianto si disperdano nell'aria. L'incapsulamento consiste nel trattamento dell'amianto con prodotti specifici penetranti o ricoprenti che, secondo il tipo di prodotto usato, inglobano le fibre di amianto realizzando una pelli-

cola di protezione sulla superficie esposta. I pezzi trattati vengono poi rimossi e avviati allo smaltimento in siti specifici. I manufatti incapsulati possono anche rimanere in sito, se i tecnici non: ravvisano particolari pericoli, ma devono essere tenuti sotto controllo. Contro l'amianto si utilizza anche il confinamento, ovvero la chiusura dietro murature delle parti pericolose.

”

Tratto da "Il Quotidiano del Condominio",  
DOSSIER SICUREZZA  
Carlo Giordana  
Federico Proietti

# Le acque destinate al consumo umano nell'edificio condominiale



Le responsabilità dell'amministratore di condominio, quali sono le sanzioni, le conseguenze penali, cosa si può fare per non incorrere in quest'ultime e per tutelare la salute dei condòmini.

## Responsabilità dell'amministratore

Il DLgs 31/2001 ("Attuazione della Direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano" GU n. 52, 3 marzo 2001), modificato ed integrato dal DLgs 27/2002, "Disciplina la qualità delle acque destinate al consumo umano al fine di proteggere la salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque, garantendone la salubrità e la pulizia". Il Decreto stabilisce che i requisiti di qualità (cioè di potabilità) delle acque destinate al consumo umano devono sussistere al punto d'uso, cioè dove l'acqua è resa disponibile per il consumo. La norma inoltre precisa che, mentre il gestore dell'acquedotto ha la responsabilità di garantire i requisiti di potabilità fino al punto di consegna (di regola il contatore), l'amministratore del condominio ha la responsabilità di garantire che i requisiti di potabilità siano mantenuti fino ai rubinetti (o, per meglio dire, siano mantenuti lungo tutta la rete idrica condominiale).

*Nota: la responsabilità di cui sopra è conseguenza del fatto che l'amministratore è il custode dei beni condominiali, della cui conservazione e degli effetti che gli stessi possono produrre, è responsabile (si ricorda che l'articolo 2051 del Codice Civile*

*afferma che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito).*

## Quali rischi per la salute

Al fine di scongiurare atteggiamenti errati da parte di amministratori e condòmini è opportuno fare la seguente precisazione: il DLgs 31/2001 impone solo ai gestori e tutti i soggetti che forniscono acqua destinata al consumo umano di effettuare controlli periodici sulla medesima; se è vero però che tale obbligo sistematico non è quindi imposto agli amministratori, essi, se non intendono far correre dei rischi ai condòmini di cui sono responsabili, non possono esimersi dall'attuare verifiche sulla salubrità delle acque destinate al consumo umano, specie in presenza di possibili quanto ipotizzabili sorgenti inquinanti, conseguenza di impianti vetusti e/o di tipologie di materiali utilizzati nella realizzazione delle linee di adduzione, di eventuali cassoni condominiali (es. piombo e leghe di piombo). Oltre a tali possibili inquinanti, si tenga conto anche che, seppur non frequentemente, l'acqua può anche essere portatrice di batteri patogeni che provocano infezioni. Uno di questi è la legionella, che può manifestarsi con diverse espressioni cliniche: forme lievi asintomatiche, sindromi pseudo influenzali e forme di polmonite grave con tasso di mortalità molto significativo. *Nota: per invitare il lettore a riflettere sull'importanza di quanto sinora scritto, si cita un caso che pre-*

*senta delle analogie a quello della "salubrità delle acque" ma che risulta più immediato: l'amministratore che ometta di eseguire i lavori occorrenti per eliminare il pericolo di crollo di parti incorre in sanzioni amministrative e, nel caso ne derivassero danni, ne è responsabile e, se tali danni avvengono a persone, la responsabilità è penale. Si noti che, nonostante la serietà del tema, per prevenire pericoli di rovina dell'edificio egli non è tenuto a effettuare controlli sistematici (esattamente come nel caso dell'acqua, che stiamo esaminando). Ma al lettore attento non sarà sfuggita una differenza cruciale: mentre le condizioni di un intonaco o di un cornicione sono sotto gli occhi di tutti, la potabilità dell'acqua (a parte i casi "visibili") non lo è. Di qui deriva che l'utilità e l'importanza di un monitoraggio periodico dell'impianto idrico e dell'acqua destinata al consumo umano, sussistono a prescindere dall'obbligo di legge.*

## Gli strumenti di controllo

L'amministratore, nel valutare l'urgenza e la necessità di un'analisi delle acque, deve considerare quanto gli sia chiara la situazione dello stato dell'impianto di distribuzione domestico condominiale, e quindi quanto possa assicurare che i valori di parametro forniti dall'acquedotto al contatore siano conservati senza alterazioni sino al rubinetto dell'utente. Nel caso egli non abbia certezze, una verifica analitico-strumentale diventa non solo opportuna bensì necessaria, al fine di verificare il non superamento dei limiti imposti dal Decreto in oggetto. Esso, all'Allegato I, identifica in modo completo i requisiti minimi che devono

“ Un cattivo stato di manutenzione dell'impianto idrico, non solo può compromettere l'integrità dell'edificio, ma può avere effetti negativi sulla salubrità delle acque che vengono destinate al consumo umano. Quindi l'amministratore non deve tener conto solo che tali impianti (idrosanitari, quelli di trasporto, trattamento, uso, accumulo e consumo d'acqua all'interno degli edifici condominiali) sono soggetti, a valle del contatore, al DLgs 37/08 (ex Legge 46/90) in tema di sicurezza degli impianti, ma anche che egli è responsabile che le acque destinate al consumo umano siano salubri. Vediamo di capire esattamente quali sono

### Gli adempimenti degli amministratori di condominio

Ecco cosa cambia per gli amministratori tra obbligo di invio dei dati per il 730/2017 e le nuove regole delle ritenute previste dalla Legge di stabilità 2017. Di seguito la tabella esplicativa degli adempimenti per l'anno 2017.

#### GLI ADEMPIMENTI DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

##### LE COMUNICAZIONI DEI DATI DETRAIBILI (Scadenza: 28 febbraio 2017)

Il primo obbligo prevede che per le dichiarazioni precompilate 2017 (sia 730 che Unico) gli amministratori di condominio comunichino i dati dei singoli condomini che hanno sostenuto spese edilizie detraibili entro il 28 febbraio 2017. Per meglio dire, le nuove istruzioni per l'invio di alcune informazioni utili alla gestione degli oneri detraibili nelle dichiarazioni precompilate 2017 sono state predisposte dal Decreto del 1° dicembre scorso del Mef e pubblicate sulla «Gazzetta Ufficiale» n.296. In pratica le nuove comunicazioni riguardano: i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. **Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condomini.**

##### LE RITENUTE SUI CORRISPETTIVI DOVUTI DAL CONDOMINIO (Scadenze: 30 giugno e 20 dicembre di ogni anno)

La Legge di Bilancio 2017 (art. 1, comma 36 L. 232/2016) ha previsto che il condominio - in qualità di sostituto d'imposta - è tenuto al versamento della ritenuta del 4% a titolo di acconto sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, solo al raggiungimento di una soglia minima della ritenuta pari a 500 euro. Significa che:

- qualora si raggiunga questa soglia l'importo andrà versato nei tempi e nei modi attualmente in vigore, ossia entro il 16 del mese successivo a quello in cui avviene il pagamento della fattura;
- nel caso in cui tale importo-soglia non venga raggiunto, il versamento dovrà essere eseguito entro il 30 giugno ed entro il 20 dicembre.

##### TRACCIABILITÀ PAGAMENTI

Inoltre è stato previsto che il pagamento dei corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto resi a condomini, deve essere eseguito con modalità tracciabili. **In buona sostanza, viene vietato l'uso dei soldi contanti;** al loro posto bisognerà usare solo bonifici o assegni non trasferibili. A cadere nell'ambito della nuova previsione sono tutti i pagamenti effettuati per liquidare i corrispettivi per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi. **L'inosservanza di tale obbligo è punita con la sanzione amministrativa da 250 a 2.000 euro, prevista dall'art. 11, comma 1, del DLgs 471/1997.**

essere soddisfatti per le acque destinate al consumo umano, ovvero i valori limite per quanto riguarda la concentrazione di tutte le sostanze chimiche e microbiologiche da tenere sotto controllo. Nel caso i valori risultino nella norma, l'amministratore è, in tal modo, totalmente "al riparo" da responsabilità civili e penali. Nel caso invece che i valori riscontrati siano al di fuori della norma, il Decreto specifica che l'amministratore è tenuto ad adottare i provvedimenti necessari a ristabilire i requisiti di potabilità, su indicazione dell'Azienda Sanitaria Locale e in collaborazione con il gestore della rete idrica.

#### Le sanzioni e le pene

Nei confronti dell'amministratore di condominio sono irrogabili in astratto le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie corrispondenti al pagamento della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma primo) qualora fornisca acqua destinata al consumo umano che contenga microrganismi o parassiti o altre sostanze in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana, ovvero non soddisfatti i requisiti minimi previsti dalle parti A e B dell'Allegato I, oppure non siano conformi ai provvedimenti adottati dall'autorità d'ambito sentita l'Azienda Sanitaria Locale; inoltre nei confronti dell'amministratore del condominio il Sindaco del Comune territorialmente competente, a seguito della richiesta dell'A-

zienda Sanitaria Locale o dell'autorità d'ambito, può emettere un'ordinanza, giustificata da motivi di igiene, la quale gli prescriva l'adozione, entro un termine congruo, delle misure tecniche necessarie per tutelare la correttezza sanitaria, secondo quanto contemplato dal DLgs n. 31/2001, della somministrazione delle acque dal punto di arrivo dell'acqua distribuita dal servizio pubblico al rubinetto. L'inosservanza dell'adempimento delle prescrizioni dell'ordinanza, ritualmente notificata all'amministratore, integra una fattispecie di reato ed è sanzionata dall'articolo 650 del Codice Penale con l'arresto fino a tre mesi.

#### Conclusioni e suggerimenti

Per concludere: per quanto riguarda la frequenza dei controlli dopo il primo, si suggerisce all'amministratore di tener conto della presenza di tubature o componenti della condotta idrica contenenti piombo o leghe di piombo (in maniera banale si può usare come parametro l'età dello stabile). Inoltre egli dovrà tener conto di situazioni "sospette" che possano compromettere la qualità delle acque (quali, ad esempio, presenza di perdite nell'impianto idrico) e procedere a controlli anche ogni qual volta i condomini lamentino problemi legati alla qualità delle acque (esempio presenze di solidi sospesi, colore, odore o aspetto sgradevoli, casi ripetuti di tossinfezioni etc).



(Fonte: "PROFESSIONE GEOMETRA" Newsletter Associazione Nazionale Donne Geometra)

Luca Matteo Pizzi

# Mappatura dei terreni con l'utilizzo dei droni

**Q**uando camminerete sulla terra dopo aver volato, guarderete il cielo perché là siete stati e là vorrete tornare (Leonardo Da Vinci)

La sorprendente evoluzione tecnologica nel campo dei Sistemi Aeromobili a Pilotaggio Remoto (SAPR) ha consentito il loro utilizzo anche in campi non militari e la successiva produzione in serie di alcuni modelli ha reso accessibile a tutti l'utilizzo di droni in svariati campi d'applicazione.

È ormai infatti comune l'utilizzo di droni per l'esecuzione di rilievi aerofotogrammetrici e mappature in genere; tali nuovi sistemi, nonché uno sviluppo anche nel campo della foto interpretazione, hanno "aperto" a essi svariati settori di impiego, dall'agricoltura alla pianificazione territoriale.

Il funzionamento del drone nel campo della foto interpretazione è molto semplice, si tratta di una tecnica di rilievo che consente di ottenere informazioni metriche (forma e posizione), di oggetti tridimensionali (terreno, manufatti, ecc.), mediante interpretazione e misura di immagini fotografiche ottenute con fotocamere montate su un mezzo aereo a pilotaggio remoto. A seconda dell'impiego, alla normale macchina fotografica, possono essere affiancati anche altri sensori quali, ad esempio, termocamere, rilevatori a infrarosso, sensori per l'agricoltura, ecc..

Alla base di ogni missione (così vengono chiamate le

single campagne di ripresa) vi è la possibilità di radiocomandare a distanza il drone e, nei modelli più sofisticati, vedendo in tempo reale, su un apposito *device*, le immagini riprese dalla fotocamera montata sul velivolo. L'operatore può quindi decidere, in funzione delle immagini ricevute in tempo reale, dove dirigere il drone stesso e come modificare, ove necessario, le traiettorie di volo. Inoltre, per i rilievi morfologici è possibile programmare le diverse missioni definendo, nella fase di *briefing*, l'altezza del volo (parametro fondamentale che associato alle caratteristiche della macchina fotografica determina la scala del rilievo), il tragitto che deve compiere il drone, il numero di foto da scattare, il tempo totale di volo e altri parametri successivamente necessari e fondamentali nella fase di editing delle immagini acquisite.

In commercio esistono innumerevoli soluzioni tecniche, dalle auto-costruite (ma non per questo meno efficienti), a quelle prodotte in serie dai grandi colossi internazionali. La scelta di quale sia il modello migliore in funzione delle esigenze del singolo è generalmente basata su 2 fattori: il primo riguarda la qualità della fotocamera e il secondo è rappresentato dal così detto *payload*. Per quanto attiene la fotocamera, è intuitivo comprendere come al crescere della definizione richiesta alla telecamera aumenti il peso della stessa e, di conseguenza, l'affidabilità

che deve avere il velivolo che la utilizza. In alcuni casi, reflex digitali del valore di decine di migliaia di euro sono posizionate al di sotto di droni che, in questo caso, risultano auto-costruiti e progettati proprio in funzione di una determinata telecamera. Il secondo termine è il predetto *payload* e rappresenta il carico massimo che il drone può sollevare; maggiore è il peso, maggiore sarà la potenza del drone.

In un primo sviluppo nel campo della foto interpretazione, si utilizzavano droni (spesso esacotteri – ossia con 6 eliche), sui quali veniva collocata, in posizione zenitale, una videocamera tipo GoPro. Sebbene tale soluzione risulti ancora percorribile e spesso utilizzata (soprattutto per il ridotto costo dell'attrezzatura), le grandi casi costruttrici offrono soluzioni integrate drone/telecamera con rapporto qualità prezzo del tutto conveniente. Se a ciò si associa anche l'elevata ingegnerizzazione del velivolo con l'inserimento di innumerevoli sensori in grado di prevenire la collisione del velivolo stesso con eventuali ostacoli, ecco che la soluzione auto-costruita viene sempre di più abbandonata, ciò anche a favore di uno standard sempre più elevato e una affidabilità sempre migliore di tali prodotti.

In campo ambientale l'utilizzo dei droni è ormai prassi consolidata. Le missioni più comuni sono quelle in cui si effettua un rilievo morfologico di superfici, siano essi

rilevati o scavi. Per ottenere le informazioni necessarie per l'editing delle immagini registrate durante il volo e ottenere il modello 3D della superficie, occorre organizzare e adottare una procedura standardizzata da adottare già nella fase di organizzazione della missione. Quattro sono le fasi che costituiscono il rilievo aerofotogrammetrico e consistono in:

1. programmazione del rilievo;
2. appoggio topografico per acquisizione riferimenti;
3. esecuzione volo con acquisizione immagini digitali;
4. elaborazione modello e restituzione del rilievo.

La prima fase, spesso trascurata, risulta invece di fondamentale importanza, infatti, in base all'obiettivo del rilievo, si dovrà stabilire la scala di restituzione, la strumentazione da utilizzare, le modalità di svolgimento delle diverse fasi e, soprattutto, deve essere definito dall'operatore il margine di errore accettabile. Nella figura seguente è riportato un esempio di pianificazione della missione nel quale è stata definita l'altezza del volo, la velocità del drone, l'angolo di ripresa ed è stato quindi possibile calcolare la scala media di restituzione del rilievo (immagine 1, nella pagina precedente).

La seconda fase, non meno importante della prima, risulta essere l'appoggio topografico a terra del rilievo.

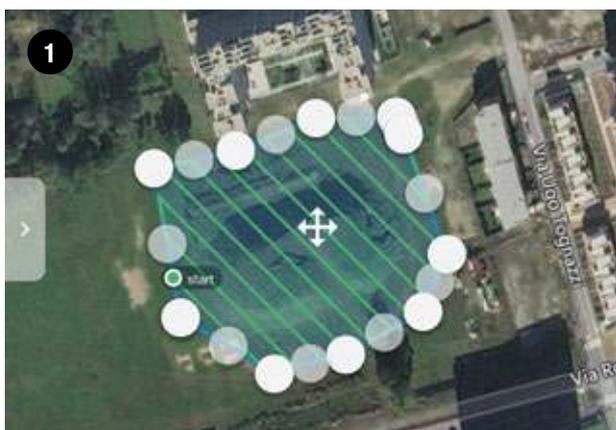
Sebbene le moderne fotocamere con cui sono equipaggiati i droni sono collegate a un sistema GPS, la necessità di una precisione elevata obbliga a georeferenziare con GPS RTK almeno 3 punti che dovranno essere ben evidenti ed essere ripresi du-

fotocamera di acquisizione, il programma "raddrizzerà" la foto e correggerà la distorsione.

La terza fase, probabilmente quella più divertente, rappresenta la vera e propria esecuzione del volo. Il drone

lungi tempi di processamento delle immagini che i diversi programmi richiedono. In via indicativa, per un rilievo medio di circa 5.000 m<sup>2</sup> si dovranno processare, volando a circa 15 m di altezza, circa un centinaio di foto con un tempo di proces-

samento delle immagini pari a circa 8 ore. Come risultato finale si disporrà di un rilievo 3D (nuvola di punti) che potrà essere gestito attraverso diversi programmi sia di disegno che di topografia (immagini 4 e 5, nella pagina seguente).

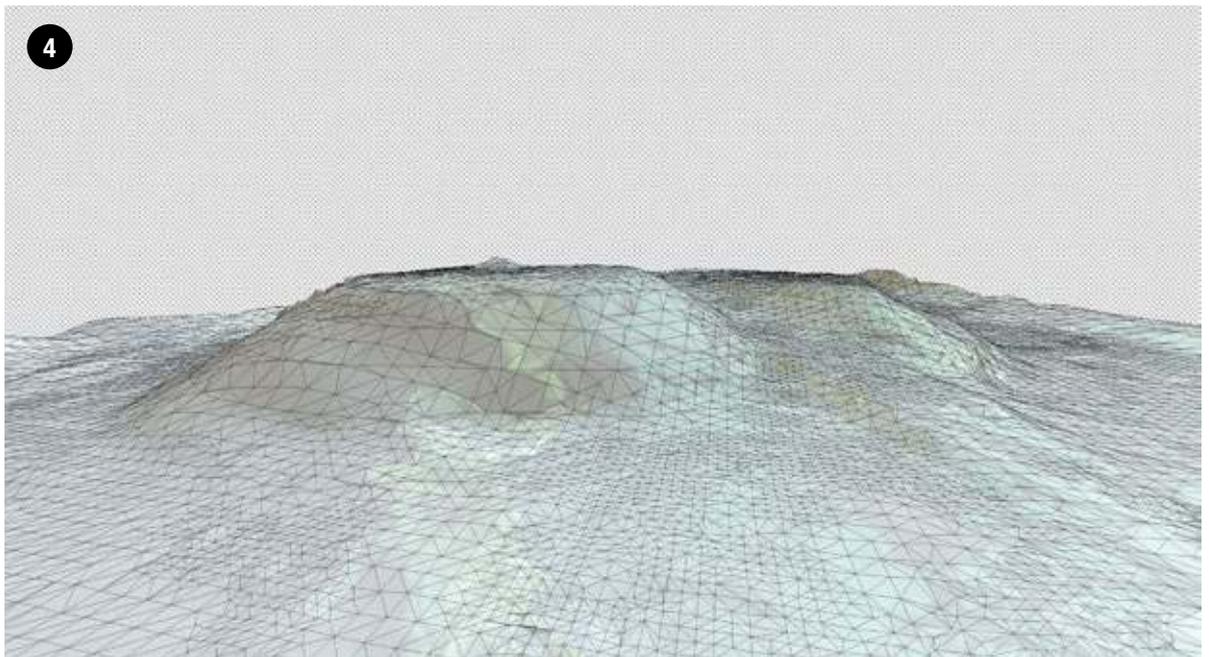


rante il volo al fine di orientare correttamente nello spazio il successivo rilievo. Per il buon risultato di una missione si suggerisce di disporre di almeno una decina di punti a terra in modo da poter successivamente eseguire un controllo incrociato tra coordinate calcolate dal programma di fotointerpretazione e quelle prese in campo con sistema GPS RTK. Nel'immagine 2 è riportata una foto scattata dal drone nella quale sono visibili (evidenziate in colore rosso) due punti georeferenziati a terra. Si noti che la foto, in questo caso scattata con una fotocamera GoPro, risulta distorta a causa dell'utilizzo di un formato panoramico. In fase di editing, noti i parametri della

viene programmato per eseguire la missione o, in casi particolari, viene pilotato a mano facendo particolare attenzione a coprire tutta l'area d'interesse. In merito a tale fase, corre l'obbligo di ricordare che per l'utilizzo di droni per scopi professionali risulta obbligatorio possedere l'abilitazione ENAC e, contestualmente, possedere le necessarie assicurazioni professionali (immagine 3).

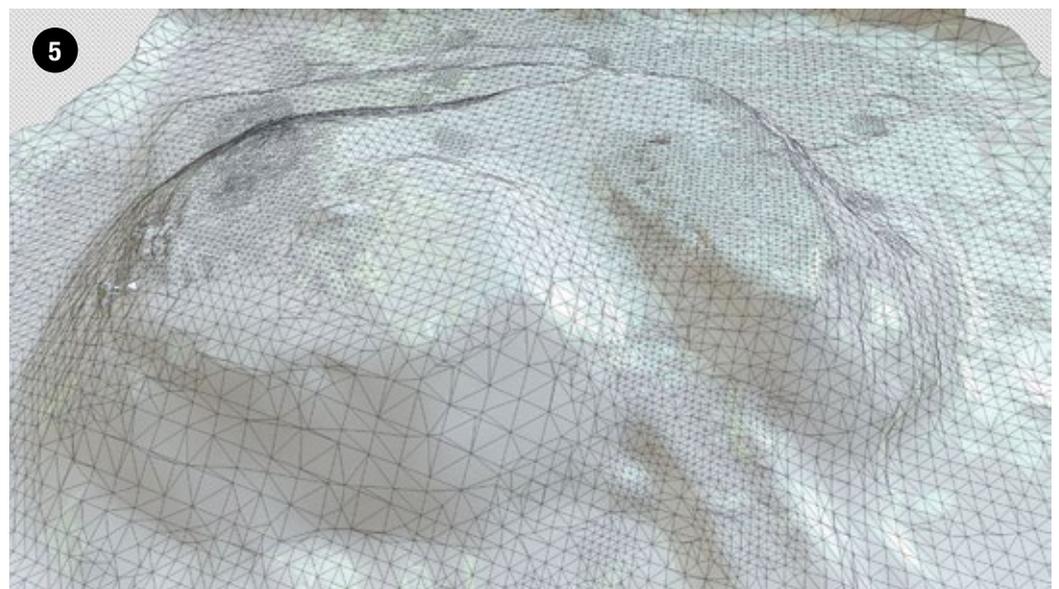
La quarta e ultima fase consiste nella elaborazione del modello e restituzione del rilievo. Se la precedente fase risultava la più divertente e ludica, questa ultima fase risulta invece la più lunga e complicata. Tale affermazione trova riscontro nei





Alla luce di tutto quanto sopra esposto, risulta quindi evidente come l'utilizzo di droni nel campo della topografia possa essere uno strumento sicuramente affidabile attraverso il quale, in alcuni particolari casi, è possibile eseguire rilievi anche in assenza di personale direttamente impegnato sul territorio.

L'evoluzione tecnologica nel campo dei droni e della fotointerpretazione da immagini aeree è in continuo sviluppo e ogni 6 mesi sono proposte sul mercato soluzioni sempre più innovative e affidabili che consentono, da un lato, di migliorare l'affidabilità del prodotto e, dall'altro, non meno importante, una riduzione complessiva dei costi di acquisto. Di contro, rimane ancora da risolvere il complicato iter



autorizzativo che porta al rilascio del brevetto di pilota di sistemi aeromobili a pilotaggio remoto (SAPR) che fa capo a ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile).

Sotto tale aspetto si auspica che possano essere semplificate le procedure per il rilascio di tale brevetto e vengano soprattutto definiti dei criteri meno stringenti per

quanto riguarda l'esecuzione di missioni in quelle che la normativa definisce aree critiche (per esempio centri abitati).



Andrea Botti

# Case che raccontano luoghi

“Le mie sono architetture capaci di atmosfere semplici e a misura d'uomo, prive di un messaggio diretto. Non parlano, ma fanno capire tutto, senza autore e/o scuola e senza intenzionalità – attraverso il confronto – con un contesto fatto di esseri

umani, di elementi naturali e artificiali”<sup>1</sup>. Il progetto che nasce attraverso questi presupposti deve fare i conti con il ruolo delle tradizioni locali, che trovano espressione negli “antichi magisteri costruttivi”, nei materiali e nelle tipologie consolidate. L'invenzione di un equilibrio fra tradizione e innovazione costituisce la cifra stilistica di alcune architetture nate negli ultimi venticinque anni in Portogallo e in Spagna, firmate da grandi nomi come Eduardo Souto De Moura (citato nell'incipit) e Victor López Cotelo, o da emergenti come Brandão Costa. Abitazioni uni o bifamiliari, realizzate ex novo o, attraverso un recupero delle pre-esistenze, accomunate da alcune invarianti come: la pianta rettangolare, l'organizzazione gerarchica degli spazi interni (servizi e distribuzione confinati nella parte retrostante),

la facciata principale vetrata che affaccia sul paesaggio, quella secondaria cieca o prospiciente un cavedio.

Nel '94, a Braga, sulla collina del Bom Jesus

(dove si trova uno dei principali santuari barocchi della città), Souto De Moura progetta un'abitazione che accoglie due appartamenti disposti su differenti livelli, raggiungibili attraverso due scale esterne in pietra squadrata. Alla struttura in C.A. è affidato il compito di sostenere l'intera costruzione e il grande

serramento che occupa tutta la facciata principale, dominata dal confronto fra l'apparente leggerezza della superficie vetrata, il profilo d'intonaco bianco che delimita il volume dell'abitazione e la gravità dell'avancorpo, rivestito in pietra posata a secco.

Nella casa del Bom Jesus<sup>2</sup> il granito locale è protagonista assoluto, posto in opera in grandi formati e spessori varia-

bili da 30 a 50 cm viene impiegato per rivestimenti, architravi, soglie, cornici e, all'interno, materializza una grande parete di controvento, segnata diagonalmente dalla leggerissima scala di legno e ferro.

Trasparente/opaco, leggero/pesante, liscio/scabro, sono solo alcuni dei caratteri apertamente contrastanti che definiscono l'uso dei materiali secondo l'architetto portoghese che, dopo quattro anni

da questa esperienza, propone ancora una soluzione simile con “Casa a Moledo”<sup>3</sup>. Anche la nuova abitazione unifamiliare sorge sul versante di una collina e presenta,



Nella pagina precedente.

In Portogallo:

Casa del Bom Jesus, Braga: vista e interni;

Vista della Baiao House, Porto;

Casa a Moledo, Moledo: prospetto e interni con vista sul cavedio.

In questa pagina.

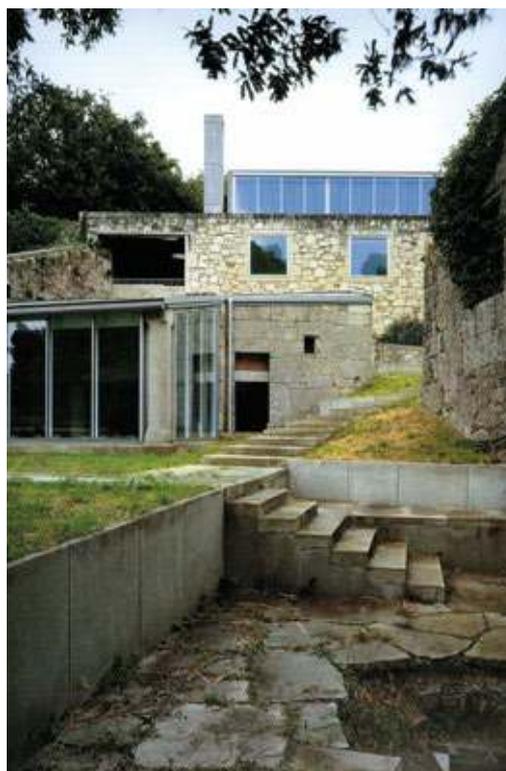
Viste dell'abitazione recuperata nelle Concerie di Santiago de Compostela, Spagna.

da un punto di vista planimetrico e formale, caratteristiche in parte già sperimentate nel progetto della "Baiao House", una casa collocata nel distretto di Porto, conclusa meno di dieci anni prima.

La ricerca di un dialogo con il contesto, caratterizzato dalle irregolarità plano-altimetriche del terreno, da una vegetazione prepotente e dalla presenza di un granito che segna il paesaggio in forma di muri di contenimento e recinzione, spinge all'invenzione di un nuovo volume incastonato nel versante della collina, di cui sembra parte integrante, se non fosse per la copertura piana che spicca sopra le rocce, con il camino e le aperture di aerazione.

Ancora una volta la facciata principale, orientata verso il mare, è interamente vetrata, mentre quella secondaria, costituita da un grande serramento in metallo, si apre sul versante roccioso. Qui la tradizione tecnica del muro in pietra è attualizzata grazie all'impiego di materiali che riducono i costi, migliorano le prestazioni termiche e statiche dell'edificio. A tale proposito è possibile distinguere l'introduzione di due soluzioni: muratura "granito-granito" e muratura "granito-cemento/laterizio"; la prima è costituita da due pareti (reciprocamente ancorate con graffe metalliche) in blocchi posati a secco e rinalzati da scaglie nei giunti; la seconda è formata da una parete in granito e una in calcestruzzo o laterizio. In entrambi i casi fra i paramenti è sempre posto un pannello isolante per ridurre la conducibilità termica del materiale lapideo. Infine il collegamento dei singoli blocchi è garantito dall'impiego di grappe e perni metallici.

La pietra, in quanto materiale da costruzione capace di evocare i segni delle culture locali, svolge un ruolo efficace anche quando il progetto si pone obiettivi ambiziosi come quello di riabilitare e valorizzare un sito vasto e articolato come le concherie di Santiago de Compostela risalenti al XVIII secolo. L'intervento, realizzato dall'architetto spagnolo Victor López Coteló, fra il 2005 e il 2009, è concentrato sul recupero delle pre-esistenze e sulla costruzione di nuovi edifici destinati ad



attività abitative e alberghiere. Gli appartamenti della residenza alberghiera sono stati pensati in funzione dei caratteri delle rovine, in modo da creare una sorta di simbiosi fra le antiche strutture e la nuova destinazione. Tra tutti, spicca il volume dell'abitazione unifamiliare, oggetto della prima fase di costruzione dell'intero complesso. Qui convivono in modo armonico murature in conci squadrate, di raffinata esecuzione artigianale, calcestruzzo armato, laterizio e materiali leggeri come zinco e vetro, perfettamente leggibili nei due livelli della costruzione. Il volume inferiore, appoggiato su un vasto terrazzamento, ospita la zona notte, la cucina e la sala da pranzo che continua all'esterno su un terrazzo parzialmente coperto; quello superiore, leggero e trasparente, è destinato al soggiorno e alla biblioteca. Il primo delimitato da muri in calcestruzzo rivestito con pietra locale di varie dimensioni e forme (proveniente dallo spoglio di terrazzamenti vicino a Santiago e utilizzata con spessore di 17 cm), il secondo costituito da grandi vetrate che si aprono sul paesaggio. Granito e Ardesia connotano tutto l'intervento, conferendo alle nuove costruzioni continuità con i caratteri dell'esistente.

La ricerca di un legame con il luogo diviene la ragione prima della costruzione firmata da Nuno Brandão Costa, giovane architetto portoghese che, con il suo progetto concluso lo scorso anno, propone un'idea estrema di recupero: la "rovina abitata". Quel che rimane di una vecchia fattoria di pietra a Melgaço, nel nord del Portogallo, viene trasformato in una grande abitazione aggiungendo alla piccola costruzione originaria nuovi ambienti collocati in un volume sotterraneo che riceve luce naturale da un cortile rivolto a Oriente, scavato nel terreno.

La facciata irregolare, completamente ricostruita con i blocchi recuperati da una demolizione limitrofa, è segnata longitudinalmente da una lunga trave metallica, che sostiene l'apertura vetrata. Il piccolo edificio appare profondamente legato al sito, grazie al colore, alla grana delle vecchie pietre e al radicamento

La facciata irregolare, completamente ricostruita con i blocchi recuperati da una demolizione limitrofa, è segnata longitudinalmente da una lunga trave metallica, che sostiene l'apertura vetrata. Il piccolo edificio appare profondamente legato al sito, grazie al colore, alla grana delle vecchie pietre e al radicamento

Viste della vecchia fattoria  
a Melgaço, Portogallo.



dell'intero complesso nel contesto; tuttavia dimostra inequivocabilmente la giovane età nella distribuzione degli spazi interni e negli elementi costruttivi lasciati a vista: la lunga IPE di acciaio, i serramenti, la copertura.

Nel progetto di Nuno Brandão Costa la rovina diviene scenografia e allegoria dell'antico "rudere" che, attraverso la pietra impiegata, continua il suo dialogo con il paesaggio millenario che lo circonda. □

#### Note

- 1 Marco Ligas Tosi, da Intervista a Eduardo Souto De Moura.
- 2 V. Pavan (a cura di) PIETRA SU PIETRA, Edizioni Faenza, 1995, Faenza.
- 3 V. Pavan (a cura di) GLOCAL STONE, Edizioni Arsenale, 2011, Verona.



Franco Robecchi

# Agemina, tarsia, niello

I professionisti delle costruzioni hanno ovviamente spesso motivo di interessarsi anche dell'estetica delle architetture e degli arredi interni. Che cosa significhi perseguire il bello nella creazione degli spazi è questione che rinunciamo a considerare in un'occasione di scrittura così limitata. Ma certamente il tema riguarda tutti coloro che hanno responsabilità progettuali. Sono responsabilità nei confronti del cliente, ma anche nei confronti della collettività, del bene comune, oltre che in rapporto con un'istanza intellettuale tipica dell'orgoglio umano, quasi un dovere morale. Un brutto edificio, e il suo moltiplicarsi, contribuiscono a degradare l'immagine di un ambiente pubblico e, infine, di un intero territorio, urbano o naturale che sia. Ricordiamo, con una nota sgradevole, che per decenni, con mosca alquanto tendenziosa e ad uso di interessi di parte, si è rimproverato ai geometri di avere depresso il volto dell'Italia, soprattutto nella fase della ricostruzione postbellica e del boom edilizio degli anni Cinquanta e Sessanta, sfregiando la qualità gloriosa dell'architettura italiana, deturpando paesaggi e coste marine, alterando contesti storici e chi più ne ha più ne metta. Un'attenzione al tema estetico non è quindi peregrina anche per i professionisti dell'edilizia.

Fra i settori di nicchia vi è un capitolo fatto di straordinari risultati e di preziosi interventi, giocati nel campo dell'arredo, talora anche del design di piccoli oggetti. Ricordiamo peraltro che anche una maniglia, una panchina o una cassetta postale possono contribuire a qualificare un ambiente, in senso positivo o negativo. Nell'architettura tradizionale, anche sino a pochi decenni fa, il trattamento decorativo di superfici murarie, esterne o interne, era tenuto in grande considerazione. Proprio in Brescia si può elencare almeno una ventina di interessanti interventi artistici su facciate di condomini, portali di ingresso, atri all'imbocco di scale eseguiti per espandere la gradevolezza dell'aspetto generale e pubblico del fabbricato, o dell'accoglienza privata. Proprio nelle realizzazioni del famigerato periodo citato, circa il quale è andato di moda ripetere, a disco rotto, quanto fossero buzzurri i progettisti che badarono solo al soldo e alla cementificazione, troviamo esempi interessanti di attenzione all'abbinamento arte-edilizia. Per le facciate, oltre la definizione dei volumi architettonici, si è spesso operato con il gioco di marmi, affreschi, mosaici, ceramiche. L'antica tradizione, anche bresciana, si basava soprattutto sull'affresco. Abbiamo ancora svariati esempi superstiti, sulle pareti verso strada, in Brescia. Pensiamo ai dipinti firmati Gambara delle case di Corso Palestro, alla casa quattrocentesca a sud della Loggia, a diverse facciate di Via Capriolo, Contrada del Carmine, Via Musei, ecc. l'uso è andato esaurendosi, in Brescia, e forse l'ultimo esempio è costituito dal Palazzo Pisa di Corso Magenta, di inizio Novecento. Ciò non avviene in altri ambienti e territori. La tradizione tedesca mostra effetti anche odierni in Alto Adige. La vituperata logica





Nella pagina precedente.  
Esempi di pavimenti "cosmateschi" con decorazioni marmoree costituite da tasselli di marmi policromi.

In questa pagina.  
Particolari della pavimentazione del Duomo di Siena.

speculativa in edilizia ha lasciato uno dei pochi interventi di qualità decorativa a mosaico sulla facciata di un condominio, proprio progettato dallo studio dei geometri Valzelli di Brescia, protagonisti dell'età d'oro del boom condominiale dei primi anni Sessanta. Sulla facciata del condominio che è sull'angolo fra le vie Solferino e Foppa è un'ampia superficie rivestita da un quadro a mosaico, che la non speculazione dei decenni successivi si è ben guardata dal ripetere. Poco giocata in Brescia è stata la tecnica decorativa basata sulla ceramica, che ha dato sfarzosi prodotti nell'architettura islamica e nella fase Art Nouveau, soprattutto in ambiente tedesco, con qualche prodotto anche nell'Italia meridionale. In genere non si è andati al di là di monocromi rivestimenti senza fantasia, con mattonelle in klinker, presto abbandonati per il rischio di distacco e la conseguente difficoltà di riparazione. Parallelo, nei casi più pretenziosi, è stato l'utilizzo del marmo. Anche in questo caso non si è quasi mai andati, nei secoli più recenti e nella modernità, oltre il paramento monocromo,

talora solo variato nella zoccolatura. In Brescia solo l'architetto Piacentini usò una grafica di marmi bicolori, in Piazza Vittoria, a imitazione delle facciate del Palazzo Ducale di Venezia. Almeno i nostri padri, un minimo di gioco con marmi neri, grigi e bianchi lo eseguirono sulla facciata della Loggia e dei portici di Via X Giornate. Un bell'esempio di uso di lastre di marmo verde è nella palazzina dell'ingegner Bordonni, di Via Matteotti. Vi è poi il finto marmo rosso, solo dipinto, del citato palazzo Pisa di Corso Magenta. Citiamo, a titolo di esemplificazione esasperata dell'uso policromo dei marmi, il Barocco romano, che ha lasciato testimonianze ammirevoli. Vi sono interni di chiese, come quelle di Piazza del Popolo, che lasciano a bocca aperta per il fasto di accumulo di marmi rari e rarissimi, che pongono disegni e colori tra i più sfarzosi e imprevisi nella formazione di colonne, balaustre, corrimano e cornici. Era peraltro una formula già in uso nel tardo impero romano.

Ma veniamo alla decorazione di spazi molto più ridotti o di porzioni di arredo, sino alla creazione di oggetti minuti. Si è accennato alla relativa diffusione dell'arredo di atrii d'ingresso di condomini, ma vi sono anche occasioni interessanti per chi si è applicato all'arredo di negozi o caffè. In Brescia esistevano, sino a una decina



*Esempi illustri di tarsie lignee,  
del Palazzo ducale di Urbino  
e della chiesa di S. Maria Maggiore in Bergamo.*

d'anni fa, almeno due interessanti decorazioni di simili ambienti, basate su lastre di rame sbalzato, che evidenziavano nella memoria i locali, anche nella mente semplice dei bambini. Erano opere di pregevole fattura, in Via Porcellaga e Via Mazzini, malauguratamente smantellate. In casi più rari è stata usata anche la scultura, magari in terracotta e a bassorilievo. Più raramente si è usata la ceramica modellata. In simili situazioni si è visto anche qualche esempio di uso dei marmi un poco più articolato, con alcuni movimenti policromi, magari solo geometrici. Ricordiamo la formula cosmatesca, tanto presente nelle antiche chiese di Roma, dove blocchetti di pietre colorate sono usati, soprattutto per pavimenti, nella creazione di disegni multicolori, grazie all'accostamento per la formazione di disegni geometrici.

Alcune chiese, anche moderne, hanno applicato simili soluzioni, così come quelle, ancora più rare, del mosaico. Si pensi, rimanendo in Brescia, al prezioso rivestimento del catino absidale della chiesa dell'Immacolata, nota come Pavoniana, realizzata fra anni Trenta e anni Cinquanta. Il mosaico, che pure può raggiungere uno sfarzo straordinario, anche grazie alle tessere in oro (si pensi alle cattedrali di S. Marco a Venezia o di Monreale a Pa-





Sopra. L'importanza del rivestimento a mosaico di superfici architettoniche. Il pavimento-tappeto della basilica di Aquileia e le pareti da scrigno del Duomo di Monreale.

Sotto. Esempio di altissima qualità di un intarsio in pietra.



lerno, nonché al paleocristiano ravennate), ha un parente ancora più ricco e raffinato: il commesso. Si sta parlando di manufatti preziosi, che non casualmente sono stati usati per superfici ridotte, come il paliotti degli altari. Tuttavia, in forma semplificata, il commesso, o tarsia, potrebbe essere usato anche per superfici maggiori. Il commesso, o intarsio, è una tecnica usata per realizzare superfici levigate contenenti disegni decorativi o figurativi. Si ottiene accostando le une alle altre, con continuità millimetrica, lamine di marmi colorati, ritagliate secondo le esigenze del disegno, in modo tale da realizzare figure variopinte. La raffinatezza può giungere alla composizione di immagini tanto accurate da produrre l'effetto di un dipinto. Il sapientissimo utilizzo di porzioni opportune di marmi, pietre rare, minerali speciali, pietre semipreziose o perle, affiancato dalla perizia nella sagomatura dei tasselli, può creare sfumature di colore e di ombreggiatura che sanno competere con i dipinti. La tarsia più famosa è tuttavia quella ottenuta con lamine di vari tipi di legno. Tutti conosciamo i mobili, molto diffusi dal Settecento all'Ottocento, che contengono superfici intarsiate. In Brescia abbiamo intarsi storici in chiese, come quella di S. Francesco, che sono veri capolavori. Ma non possiamo dimenticare la vetta di simili opere d'arte: le tarsie contenute nella chiesa di Santa Maria Maggiore, in Bergamo, disegnate da Lorenzo Lotto. Una variante di tali tecniche è quella che, ad esempio, si può apprezzare nel pavimento del duomo di Siena. Lo straordinario tappeto di pietra è realizzato in gran parte con tarsie.



*Vaso antico orientale lavorato a niello.  
Il fondo nero è ottenuto con lo scavo del metallo di fondo,  
riempito con una lega di metalli neri.*

Ma vi è una soluzione ulteriore, particolare. Il marmo, generalmente chiaro, se non bianco, è decorato, talora per vastissime superfici, con disegni a tratto nero. Sono ottenuti attraverso l'incisione dei profili nel marmo. Il piccolo solco è riempito con un materiale scuro, che non è marmo, come si potrebbe fare per un difficile intarsio. A prima vista potrebbe apparire anche piombo, ma gli esperti parlano di una sostanza che viene definita stucco.

Questa soluzione introduce un ulteriore sistema decorativo delle superfici, che attiene prevalentemente, però, al metallo. È chiaro che si va sempre più verso l'ambito dei piccoli

oggetti. La superficie metallica, con origine antica e orientale, poteva essere incisa con un bulino e nel solco ricavato era incassata una lega di vari metalli, di colore nero: il niello. Scaldando la lastra si otteneva la fusione della lega che andava quindi a riempire la fessura di accoglimento. Era così eseguita la niellatura. Il risultato era il disegno scuro su fondo di diverso colore. Ma il materiale nero poteva anche apparire come sfondo di altro disegno. Quando invece il solco viene intasato con un metallo diverso da quello di fondo, ad esempio con oro su argento, si parla di ageminatura. Talora l'ageminatura prevede che l'inserimento della porzione di un



Due esempi di ageminatura ottenuta con l'inserimento di metallo in cavità incise in un diverso tipo di materiale di fondo.

Il piatto, decorato con fili incassati in solchi incisi, è di fattura nordafricana. Le ageminature sui fucili sono del maestro Stefano Pedretti di Gardone Valtrompia.



secondo metallo non avvenga solo in solchi ma anche in aree scavate e più ampie, così da formare una superficie a immagine sagomata, che poi potrà essere, a sua volta, lavorata a incisione. Siamo ormai nel campo dell'oreficeria o di quella straordinaria tecnica decorativa nella quale i Bresciani di Valtrompia primeggiano nel mondo, per la decorazione di fucili di altissima qualità. Nei paesi arabi l'ageminatura non è riservata ai gioielli o a piccole porzioni di preziosi metalli, ma è utilizzata anche per la creazione di vassoi, piatti, coppe di tipo artigianale. In genere, i metalli usati per il lavoro ad agemina sono il rame e l'ottone e quindi ci si può permettere di produrre anche oggetti di uso relativamente comune, che possono interessare anche un progettista d'interni. □



# Novità di Legge

a cura del geom. Alfredo Dellaglio

*Finalità della rubrica è di contribuire all'informazione sull'emanazione di Leggi, Decreti, Deliberazioni e circolari pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.*

*I lettori della rivista che sono interessati ad approfondire i contenuti delle norme sopra elencate potranno consultare gli organi ufficiali (GU e BURL) presso il Collegio dei Geometri.*

## **DECRETO LEGISLATIVO 16 giugno 2017, n. 104**

Attuazione della direttiva 2014/52/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 aprile 2014, che modifica la direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, ai sensi degli articoli 1 e 14 della Legge 9 luglio 2015, n. 114. (17G00117) (GU Serie Generale n.156 del 06-07-2017)

Note: Entrata in vigore del provvedimento: 21/07/2017

## **DECRETO LEGISLATIVO 16 giugno 2017, n. 106**

Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE. (17G00119) (GU Serie Generale n.159 del 10-07-2017)

Note: Entrata in vigore del provvedimento: 30/08/2017



# Aggiornamento Albo

## Cancellazioni dall'Albo

<i>N. Albo</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Residenza</i>	<i>Luogo e data di nascita</i>	<i>Motivo</i>
6117	22/05/2017	Scarpini Matteo	Via Cateratte 91, Cinquale di Montignoso (MS)	Orzinuovi (BS), 27/01/1986	TRASF. a Massa Carrara
1066	24/05/2017	Platto Walter	Via Nazioni Unite 59, Bagnolo Mella (BS)	Bagnolo Mella (BS), 09/09/1936	DECESSO
5908	19/06/2017	Gorini Andrea	Via Mandalossa 7, Pisogne (BS)	Loveve (BG), 11/02/1984	DIMISSIONI
5913	19/06/2017	Novello Simone	Via Galizzi 25, Carpenedolo (BS)	Montichiari (BS), 07/11/1986	DIMISSIONI
6353	19/06/2017	Olini Alessandro	Via G. Garibaldi 18 - Fr. Santicolo, Corteno Golgi (BS)	Breno (BS), 27/04/1990	DIMISSIONI
5121	19/06/2017	Paganotti Stefano	Via Manzoni 22, Castrezzato (BS)	Chiari (BS), 07/05/1978	DIMISSIONI
2034	19/06/2017	Palini Pasquino	Via Bezzecca 3, Lumezzane (BS)	Polaveno (BS), 29/04/1946	DIMISSIONI

## Iscrizioni all'Albo

<i>N. Albo</i>	<i>Data</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Residenza</i>	<i>Luogo e data di nascita</i>	<i>Anno diploma</i>
6512	19/06/2017	Castellini Alex	Via della Quietè 51 Gargnano (BS)	Desenzano (BS), 04/11/1988	2007
6513	19/06/2017	Archetti Matteo	Via Menzino 35 Monte Isola (BS)	Brescia (BS), 19/12/1991	2010
6514	19/06/2017	Begni Nicola	Via Mezzana 16/A Chiari (BS)	Chiari (BS), 14/09/1995	2014

## Il mondo di B. Bat.







## CENSIMENTO GENERALE DEGLI ISCRITTI E DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI

### DATI COLLEGIO (compilazione obbligatoria)

**N° Iscrizione Albo**

**Collegio di:**

### DATI GENERALI (compilazione obbligatoria)

Cognome:

Nome:

Sesso:

Codice Fiscale:

Partita I.V.A.:

Comune (o Stato Estero) di nascita:

Prov.:

il:

**Titolo abilitante alla libera professione (segnare con una "X"):**

Diploma Geometra

Anno:

Laurea Triennale in:

Anno:

Laurea specialistica in:

Anno:

Iscritto ad altro albo

Albo:

**Indirizzo PEC (Posta Elettronica Certificata):**

L'indirizzo P.E.C. verrà successivamente comunicato ad Infocamere per la pubblicazione sul sito [www.inpec.it](http://www.inpec.it). (Decreto del 19/03/13 pubblicato in G.U. n°83 del 09/04/13)

### ASSICURAZIONE PROFESSIONALE OBBLIGATORIA (compilazione obbligatoria DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 agosto 2012, n. 137)

**N° POLIZZA:**

**COMPAGNIA ASSICURATIVA:**

**DATA SCADENZA POLIZZA:**

### RESIDENZA

Indirizzo:

Località:

CAP:

Prov.:

Telefono:

Fax:

### STUDIO

Indirizzo:

Località:

CAP:

Prov.:

Telefono:

Fax:

### RECAPITI AGGIUNTIVI

Telefono Cellulare:

Il numero di cellulare, previo consenso, potrà essere reso pubblico dal Collegio tramite elenchi cartacei od informatici (segnare con una "X"):

Acconsento

Non Acconsento

Indirizzo E-mail:

L'indirizzo e-mail, previo consenso, potrà essere reso pubblico dal Collegio tramite elenchi cartacei od informatici (segnare con una "X"):

Acconsento

Non Acconsento

Sito Internet:

### PER L'INVIO DELLA CORRISPONDENZA UTILIZZARE INDIRIZZO (segnare con una "X"):

STUDIO

RESIDENZA



**CENSIMENTO GENERALE DEGLI ISCRITTI E DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI  
EVENTUALI SPECIALIZZAZIONI DI LEGGE CONSEGUITE CON SPECIFICO CORSO**

**PREVENZIONE INCENDI - LEGGE 818/84 s.m.i.**

Codice:  Data delibera:

**SICUREZZA CANTIERI TEMPORANEI E MOBILI (ex 494)**

Anno conseguimento:

**SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO (626)**

Anno conseguimento:

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

N° iscrizione:  Anno:  Regione (1):

(1) Segnalare la Regione di appartenenza dell'Ente Certificatore che ha rilasciato la certificazione

**TECNICO COMPETENTE IN ACUSTICA**

Anno specializzazione:  Regione (2):

(2) Segnalare la Regione che ha pubblicato gli elenchi secondo la Legge 447 del 1995 art.2

**SPECIALIZZAZIONI VOLONTARIE, CONSEGUITE ATTRAVERSO CORSI DI FORMAZIONE O ESPERIENZE LAVORATIVE (segnare con una "X")**

TECNICO SETTORE EDILIZIA (PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI)

TECNICO SETTORE CONTABILITA' PUBBLICA E PRIVATA

TECNICO CATASTALE

TECNICO TOPOGRAFO

TECNICO VALUTATORE

TECNICO IN AGRICOLTURA

PERITO ASSICURATIVO

CONSULENTE DEL GIUDICE (CTU-CTP)

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

TECNICO ESPERTO IN MATERIE AMBIENTALI

MEDIATORE/CONCILIATORE

**CERTIFICATORE/CONSULENTE:**

AMBIENTE

PAESAGGIO

ENERGIA

ACUSTICA

RIFIUTI

FONTI ALTERNATIVE

FORESTALI

TURISTICO-AMBIENTALI

ALTRO (SPECIFICARE):

**ALTRE ATTIVITA':**

DIPENDENTE PUBBLICO PART TIME (legge 662/96) Datore di lavoro:

DIPENDENTE PUBBLICO TEMPO PIENO Datore di lavoro:

DIPENDENTE PRIVATO Datore di lavoro:

IMPRENDITORE EDILE

ARTIGIANO

COMMERCIANTE

ALTRO (SPECIFICARE):

NOTE:

Adempimento al Decreto Legislativo 196/2003 sulla privacy: Ai sensi dell'art. 13 del Decreto legislativo 196 del 30/06/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" si informa che il trattamento dei dati personali forniti, saranno utilizzati soltanto dal Collegio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e dai Collegi provinciali d'Italia e non verranno ceduti ad altri. Gli iscritti avranno in ogni momento il diritto di poter avere notizia dei dati che li riguardano e che sono in nostro possesso, di chiederne la cancellazione, la correzione e l'aggiornamento.

Il Geom.

n° iscrizione all'albo: \_\_\_\_\_

del Collegio Prov. di: \_\_\_\_\_

garantisce che i dati personali che vengono forniti al COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA attraverso la compilazione di questa scheda sono corretti, veritieri ed aggiornati.



