



# geometra ROBICO

Organo trimestrale del Collegio Geometri  
e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo

GENNAIO FEBBRAIO MARZO 2018



ISCRIZIONE ALBO NAZIONALE  
GESTORI AMBIENTALI  
CERTIFICATI SOA CAT. 0G01 - 0G12 - OS6  
ASSOCIATI ANCE BERGAMO

# Duesse

COPERTURE SRL

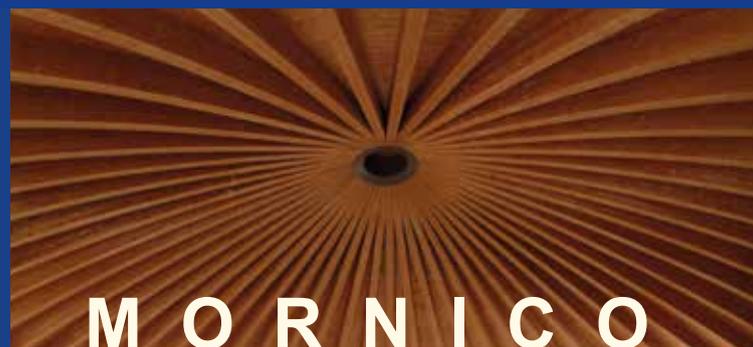
## COPERTURE METALLICHE - LATTONERIE SMALTIMENTO - CEMENTO - AMIANTO (ETERNIT)

24028 PONTE NOSSA (Bg) - Via Spiazzi, 52 - Tel. 035 706024 - Fax 035 706071  
e-mail: [info@duessecoperture.it](mailto:info@duessecoperture.it)



24048 Treviolo (Bg) - Via A. Manzoni, 1  
Tel. 035 690 118 - Telefax 035 200 718  
e-mail: [geoprove@tiscali.it](mailto:geoprove@tiscali.it)

**INDAGINI GEOTECNICHE - SONDAGGI  
MICROPALI - POZZI  
PROVE PENETROMETRICHE**



# MORNICO LEGNAMI

**EDIFICI E STRUTTURE IN LEGNO**



24050 Mornico al Serio (BG)  
Via Baraccone, 3  
Tel. 035.844248 - Fax 035.4428136  
[info@mornicolegnami.com](mailto:info@mornicolegnami.com)  
[certificata@pec.mornicolegnami.it](mailto:certificata@pec.mornicolegnami.it)

[www.mornicolegnami.com](http://www.mornicolegnami.com)

## DALLA PRESIDENZA

**2** Assemblea annuale ordinaria 2018 - Relazione del Presidente  
Renato Ferrari

**13** Sintesi dell'Assemblea annuale ordinaria 2018

## DALLA DIREZIONE

**15** Editoriale  
Pietro Giovanni Persico

## FORMAZIONE

**16** Agibilità e compravendita  
Seminario di formazione al fine di fornire al tecnico la conoscenza sull'evoluzione dell'Istituto dell'Agibilità  
Pietro Giovanni Persico

**18** L'assicurazione degli stabili e la gestione dei danni nei condomini  
Seconda e ultima parte tratta dal corso 2017 di formazione obbligatoria per amministratori condominiali  
Franco Magni

## PIETRE DI BERGAMO

**36** Le antiche vie idrauliche in Città Alta  
La rete idrica che ha servito la nostra città antica testimonia l'eccezionale competenza ingegneristica dei secoli passati, pur in presenza di conoscenze e possibilità tecniche decisamente limitate rispetto ad oggi.  
Eugenio Baldi

## DALLA COOPERATIVA

**48** Dalla Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale "Geom. Gianvittorio Vitali" s.c.a.r.l.



IN COPERTINA: Il Pozzo di Piazza Mascheroni o Piazza Nuova (Foto Eugenio Baldi)

**geometra**  
**OROBICO**

ORGANO TRIMESTRALE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

**PRESIDENTE**  
Renato Ferrari

*Direzione e Amministrazione*  
24122 Bergamo, via Bonomelli, 13  
Tel. 035 320266 - 320308 - Fax 035 320316  
www.collegio.geometri.bg.it  
sede@collegio.geometri.bg.it  
Autorizzazione del Tribunale di Bergamo n. 13 del 15.07.1972  
Sped. in abbonamento postale 70% DCB Bergamo

**COMITATO REDAZIONALE**  
*Direttore responsabile*  
Pietro Giovanni Persico

*Segretario di redazione*  
Massimiliano Russo

*Redazione*  
Silvia Bazzana, Marcella Carminati,  
Alberto Maffi, Luciano Mocchi

**COMMISSIONE STAMPA**  
Patrizio Magni, Cristian Maj, Andrea Zucchi

Gli articoli di carattere redazionale sono sottoposti all'approvazione del Consiglio. Il materiale inviato per la pubblicazione - trattenuto anche se non pubblicato - viene sottoposto all'esame del Comitato di Redazione: le opinioni eventualmente in esso espresse rispecchiano il pensiero

dell'estensore, non impegnando di conseguenza la responsabilità della Direzione. È consentita la riproduzione degli articoli citando la fonte.

**PUBBLICITÀ**  
OEPI - Peschiera del Garda, loc. Otella 3/B  
Tel. 335 7185548 Fax 045 8001490  
info@oeipi.it

**REALIZZAZIONE GRAFICA**  
Grafica & Arte - *Silvia Boni*  
24128 Bergamo - Via Francesco Coghetti 108 - Tel. 035 255014  
www.graficaearte.it info@graficaearte.it

**STAMPA**  
PressR3 a cura e per conto di Grafica & Arte

# ASSEMBLEA ANNUALE ORDINARIA 2018

## RELAZIONE DEL PRESIDENTE

*Formati una chiara immagine di quello che vuoi in futuro, ma ottieni oggi il meglio del meglio che può essere ottenuto oggi.*

Wallace Delois Wattles



Bergamo 9 marzo 2018

Cari Colleghe e Colleghi,  
un saluto di benvenuto a tutti voi.

Sono trascorsi altri quattro anni di mandato, sempre colmi di attività e difficoltà burocratiche istituzionali, affrontate con spirito positivo ed impegno per risolvere al meglio ogni situazione venutasi a creare.

Il lavoro sostenuto in questi ultimi

quattro anni è stato intenso e svolto grazie all'attiva collaborazione dei Consiglieri, delle commissioni tutte e, non da ultimo, grazie al lavoro prezioso e paziente delle impiegate del nostro Collegio.

L'attività svolta dal Collegio in questo periodo ha portato alcune novità e cambiamenti eseguiti con l'intento di offrire a tutti gli iscritti miglior servizio. Sono state seguite tutte le attività istituzionali sia in ambito locale, regionale e nazionale, tese al riconoscimento della funzione professionale dell'attività del Geometra libero professionista e con lo scopo di ottenere risultati significativi e concreti.

Un'importante attività istituzionale portata a termine nel corso dell'anno 2017 dal Consiglio e svolta in ottemperanza alla decisione dell'assemblea straordinaria del 21/10/2016, è stata quella di aver concretizzato l'importante acquisto dell'immobile futura sede di Collegio.

Immobile acquisito dal fallimento n. 116/12 con decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bologna in nostro favore in data 02/05/2017.

Passo di notevole importanza effettuato guardando al futuro del nostro Collegio che mi vede impegnato, in prima persona, per significare l'importanza territoriale della nostra istituzione e professione.

L'obiettivo mira a creare un ufficio polifunzionale in grado di offrire a tutti gli iscritti, ma anche alla

collettività, un servizio al passo con i tempi con la giusta visibilità sociale, sviluppo imprescindibile per la nostra categoria.

All'interno del nuovo ufficio verranno creati spazi idonei per gli uffici del nostro Collegio, della Cooperativa Geometri, della mediazione e conciliazione civile, aule per la formazione professionale, aula informatica.

Inoltre l'obiettivo, a cui tengo in modo particolare, è creare l'ambiente idoneo come aula universitaria dove accogliere studenti che mirano al raggiungimento di un titolo di laurea accrescendo la propria cultura accademica e professionale.

È ormai noto a tutti voi che come Collegio, abbiamo provveduto alla stipula di apposita convenzione con l'Università PEGASO sin dall'anno 2014 che ha consentito al nostro Collegio di essere luogo di sede universitaria decentrata.

L'università PEGASO è una Università telematica che ci permette di acquisire un titolo di laurea seguendo le differenti lezioni in ogni momento della giornata consentendoci di conciliare comodamente lavoro e studio.

La convenzione stipulata, a costi agevolati per tutti gli iscritti al nostro albo, consente l'acquisizione del titolo di laurea triennale e magistrale in ingegneria rispettivamente nelle classi L7 e LM26.

Attività nelle quali personalmente ho creduto già da diversi anni (2006) e gli eventi che si sono verificati nello sviluppo della normativa dottrinale, oggi, mi confermano la validità del progetto a cui il nostro Collegio ha pensato realizzandolo.

La conferma è dettata anche dal fatto che nel settembre 2016 è stato depositato in Parlamento un disegno di legge n. 4030 che mira a costituire il titolo di laurea del "GEOMETRA LAUREATO".

Ma non solo, in data 29/11/2017, è stato emanato dal Ministro Fedeli, il DM n. 935 che ha istituito definitivamente il concetto delle lauree professionalizzanti.

Tali ordinamenti politici, segnano l'inizio di una evoluzione che personalmente ho pensato e tracciato sin dal lontano 2006. Processo di sviluppo dottrinale, in linea con i dettati normativi professionali Europei, a cui oggi non possiamo più sfuggire e che necessariamente serve per garantire la crescita sociale, culturale e didattica della nostra professione. La convenzione stipulata consente ad ognuno di noi di intraprendere un percorso di studio sostenendo gli esami accademici all'interno della nostra casa "COLLEGIO DEI GEOMETRI".

Credo sia un traguardo raggiunto meritevole di giusta considerazione e legittimazione che ha premiato tanti sforzi effettuati in tal senso, ma soprattutto ha premiato la nostra lungimiranza di pensiero.

Mi auguro che tutti gli iscritti comprendano l'importanza del risultato ottenuto e che venga capito che, al fine di mantenere competitiva la propria preparazione culturale, dottrinale e professionale, oggi necessita acquisire un titolo accademico.

Istituzionalmente e professionalmente facciamo il nostro lavoro, con la cosciente serenità che, a mio

avviso, ci vedrà anche quest'anno in lentissima ripresa.

Basta pensare alle elezioni politiche appena concluse, che ancora tracciano una situazione di difficile equilibrio politico.

Situazione che non aiuta certo la risoluzione politico economica del mondo del lavoro.

Non mi soffermo certo a fare considerazioni e valutazioni politiche, ma sono convinto che ancora oggi dalla politica poco riceveremo e, come sempre, dovremo rimboccarci le maniche per difendere il nostro lavoro, la nostra attività, cultura, competenza, capacità e saggezza.

Lo sviluppo del lavoro segue la crescita tecnica, scientifica, culturale, ma l'aspetto critico, che a mio avviso blocca ancora lo sviluppo del lavoro, è sempre determinato, come spesso ho detto, da una crescita esponenziale degli atti burocratici in contrasto con la tanto celebrata "semplificazione".

Lo spirito di lealtà, la passione per il lavoro, la voglia di costruire qualcosa di positivo, il credo nel nostro sapere, la fiducia nello sviluppo della so-



Il Consigliere Geom. Pietro Giovanni Persico, il Presidente Geom. Renato Ferrari e il Segretario Geom. Romeo Rota.

cietà in cui viviamo giornalmente, sono condizioni essenziali per proseguire il nostro cammino verso il futuro, con l'unica certezza che nessuno ci aiuta nel risolvere i nostri problemi e che dobbiamo contare principalmente solo sulle nostre forze, capacità, competenze, cultura e sapienza che costantemente manteniamo efficienti ed aggiornate nel rispetto dello sviluppo normativo e tecnologico.

Non possiamo certamente fermare il nostro "progresso del sapere" cui la nostra professione deve far riferimento sempre con attenzione al rispetto, alla conoscenza, al trasmettere, alla lealtà, alla serietà, alla solidarietà, alla scienza.

Tante volte la vita, non solo quella professionale, è vincolata al rispetto di norme e regole che debbono obbligatoriamente trovare applicazione nel principio della normale convivenza.

Per la nostra attività professionale, oggi ancor di più come prevede lo sviluppo globalizzato, sono divenute imprescindibili le condizioni per garantire la committenza circa la nostra competenza, capacità, cultura, preparazione dottrinale accademica, preparazione professionale senza trascurare etica e deontologia.

Il trascorso 31 dicembre 2017, ha segnato la fine del primo triennio di formazione professionale obbligatoria così come imposto dal DPR 137/2012.

Il suddetto decreto, all'art. 7 c. 1, precisa che il mancato rispetto del regolamento formativo determina illecito disciplinare. La violazione di una norma di legge comporta, ovviamente, l'applicazione di una sanzione disciplinare identificata, nel nostro caso, con quanto definito dall'art. 11 del R.D. n. 274/1929. Nonostante il Collegio si sia attivato con numerose azioni di promemoria rivolte a tutti gli iscritti, purtroppo devo rilevare che parecchi di noi non hanno tenuto in debito conto l'importanza di tale informativa, continuando con una azione di leggerezza e trascuratezza verso una disposizione legislativa tante volte richiamata.

Coloro che non hanno adempiuto al rispetto di una norma di legge nel termine previsto di fine 2017, si dovranno confrontare con un antipatico procedimento disciplinare dovuto per la violazione di una precisa norma di legge dello Stato.

La dimensione sociale e professionale, ci impone il rispetto di norme dove etica e deontologia sono elementi essenziali per una corretta convivenza sociale nel rispetto dei diritti e dei doveri.

Non vi è dubbio che, talvolta, tutti noi siamo distratti da tanti fattori che inconsciamente ci portano nel

commettere leggerezze e trascurare alcuni importanti adempimenti normativi che dovremmo rispettare. Dobbiamo comunque essere coscienti che tali mancanze comportano delle puntuali conseguenze dovute solamente ad un nostro mancato senso di responsabilità.

Non è mia intenzione e non mi permetto certamente di giudicare il comportamento di ognuno di noi, ma tengo in modo particolare al rispetto etico e deontologico di norme che qualificano la nostra professione.

Diritti e doveri sono componenti che accompagnano ognuno di noi lungo il percorso di tutta la vita indipendentemente dal nostro ruolo e qualifica.

Competenza, conoscenza, preparazione accademica, qualità formativa sono argomenti da cui oggi non possiamo prescindere se vogliamo mantenere alto il nostro grado di professionalità per la tutela del nostro lavoro e del nostro committente.

Più volte ho ripetuto che il mondo del lavoro sotto ogni aspetto, culturale, intellettuale, professionale, imprenditoriale, scolastico, politico, tecnico, scientifico, dottrinale ecc., è continuamente in evoluzione e siamo noi che, obbligatoriamente, dobbiamo impegnarci per stare al passo.

Dopo questa premessa passiamo all'attività del nostro Collegio nell'anno appena trascorso.

L'attività in ambito istituzionale, ha visto il nostro Collegio impegnato nell'organizzazione di 113 incontri svolti dalle commissioni collegiali, incontri sostenuti in ambito provinciale, regionale e nazionale.

L'attività di segreteria, effettuata per conto della Cassa di previdenza, ha trattato 94 posizioni riguardanti gli iscritti. I contatti informativi sviluppati nei confronti degli iscritti sono stati n. 336.

L'ambito formativo ha impegnato l'attività di Collegio nell'organizzazione dei seguenti eventi:

- 1) Corso "Ceramica, impieghi e soluzioni";
- 2) Corso "Il clima cambia. È tutta colpa dell'uomo?";
- 3) Corso "Tre certificazioni energetiche in tre ore con esempi pratici di stesura APE";
- 4) Corso di formazione "Comunicare bene in pubblico";
- 5) Seminario "L'evoluzione del rilievo topografico con sistemi integrati 3D - Drone";
- 6) Seminario "Legno e calcestruzzo: tradizione e innovazione";
- 7) Due corsi di aggiornamento per Coordinatori in materia di sicurezza D.Lgs. 81/2008;

- 8) Corso "L.R. 7/2017 sul recupero dei seminterrati - prime riflessioni";
- 9) Corso "Le successioni: novità normative ed aspetti pratici";
- 10) Corso di aggiornamento (16 ore) in prevenzione incendi;
- 11) Due corsi Base Revit Architecture Software BIM 3D (24 ore);
- 12) Corso "Legge 164/2014 - Fibra ottica: vantaggi e opportunità" - 12 maggio 2017;
- 13) Corso di formazione in acustica degli edifici;
- 14) Corso di aggiornamento (16 ore) per certificatori energetici;
- 15) Corso "Il raffrescamento passivo degli edifici con tecnologie riflettenti";
- 16) Corso "Il sistema integrato per una progettazione coordinata. Tecnologie innovative dal risanamento e rinforzo strutturale degli edifici alla riqualificazione energetica";
- 17) Corso di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- 18) Corso "Posare in sicurezza";
- 19) Corso di aggiornamento e approfondimento "Risanamento definitivo degli edifici interessati dall'umidità. Strumenti conoscitivi per effettuare una diagnostica corretta";
- 20) Corso di formazione obbligatoria per amministratori condominiali (16 ore);
- 21) Corso "Il rilievo 3D per il monitoraggio e la modellazione";
- 22) Corso "Soluzioni per l'edificio salubre e la sanificazione degli ambienti";
- 23) Corso "Tipologie di pavimentazione in pvc per la riqualificazione edilizia";
- 24) Corso "L'ABC dei lavori pubblici";
- 25) Corso di formazione professionale per Consulente Tecnico-Ambientale;
- 26) Seminario "La proprietà edilizia - Il diritto alla proprietà privata nel rispetto dei diritti dei terzi";
- 27) Seminario "Sostituzione edilizia e ricostruzione edilizia";
- 28) Seminario "Casistica giurisprudenziale in materia di urbanistica ed edilizia";
- 29) Seminario "L'innovazione nei Comuni di Pontirolo Nuovo e Fara Gera d'Adda: dalla bonifica del lago Gerundo alla gestione digitale dell'edilizia e delle attività produttive";
- 30) Seminario "Tre certificazioni energetiche in tre ore";
- 31) Seminario "Lo sportello unico dell'edilizia privata e delle attività produttive del Comune di Martinengo";
- 32) Seminario "Urbanistica ed edilizia negoziata";
- 33) Corso "Progettazione antincendio: vie d'esodo e chiusure tagliafuoco, responsabilità dei progettisti e il nuovo codice PI. D.M. 03/08/2015";
- 34) Seminario "Rischio sismico e sicurezza delle costruzioni in Lombardia";
- 35) Corso "Casistica giurisprudenziale in materia di urbanistica ed edilizia";
- 36) Incontro formativo per mediatori di controversie civili e commerciali;
- 37) Seminario "Progettare, costruire, abitare A+";
- 38) Corso "Qualità sostenibile tra ricostruzione e NZEB";
- 39) Seminario "L'ambiente bagno: tecnologie, acustica e soluzioni per una ristrutturazione sostenibile";
- 40) "Fisica tecnica delle coperture - Principi di funzionamento e corretta messa in opera dei materiali";
- 41) Seminario "Otto Comuni una strategia: lo sportello telematico delle attività produttive e dell'edilizia dell'unione comunale dei colli";
- 42) Seminario "Molto più che semplice legno";
- 43) Seminario "La nuova legge regionale della Lombardia per le costruzioni in zona sismica";
- 44) Seminario "SCIA - 2 La riforma dei titoli abilitativi nell'edilizia dopo l'avvento del D.Lgs. 222/2016";
- 45) Seminario "Progettare la riqualificazione dell'involucro";
- 46) Seminario "La progettazione delle superfici vetrate nelle nuove costruzioni e negli interventi di riqualificazione energetica";
- 47) Seminario "Prevenzione e sicurezza nel condominio";
- 48) Seminario "Soluzioni innovative in pompa di calore integrate negli edifici residenziali esistenti e a basso consumo: la semplificazione a beneficio di confort e risparmio energetico";
- 49) Seminario "Bando ISI alle imprese 2016";
- 50) Seminario "Aree edificabili e diritti edificatori: la crescente centralità del registro comunale dei diritti edificatori verso il consumo di suolo zero";
- 51) Corso di aggiornamento per Coordinatori in materia di sicurezza D.Lgs. 81/2008;
- 52) Seminario "Regolamento Edilizio Unico";
- 53) Corso "Le sfide dell'edilizia del futuro";
- 54) Seminario "Paesaggio fragile";

- 55) Seminario "Spazi verdi per tutti";
- 56) Seminario "Ristrutturazione, riqualificazione energetica, comfort abitativo, BIM";
- 57) Seminario "Il custode giudiziario: ruolo, funzioni ed azioni";
- 58) Corso di approfondimento edilizia e urbanistica;
- 59) Seminario "Classificazione sismica e certificato di idoneità statica";
- 60) Corso "Urbanistica: tutte le novità in Lombardia. Dal consumo di suolo al riuso dei seminterrati";
- 61) Seminario "Isolamento acustico degli edifici";
- 62) Seminario "Progettare impianti di spegnimento e ventilazione con l'approccio indicato dal codice di prevenzione incendi. Le conoscenze necessarie alla corretta manutenzione";
- 63) Seminario "Sicurezza sul luogo di lavoro: competenza, formazione, progettazione e certificazione a tutela dei lavoratori";
- 64) Seminario "Cittadini digitali con lo sportello tematico polifunzionale";
- 65) Seminario "Nuovi orientamenti nella programmazione territoriale ed urbanistica della Regione Lombardia e la Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7 recupero dei vani e locali seminterrati esenti";
- 66) Seminario "Lavoro autonomo, lo statuto è legge. Quali novità?";
- 67) Seminario "Il Comune che cambia";
- 68) Seminario "Classificazione sismica in pratica";
- 69) Seminario "Seminterrati e sottotetti: recupero 'verticale' per contenere il consumo di suolo";
- 70) Seminario "Paesaggio libero: l'evoluzione della normativa a tutela del paesaggio fino alla 'liberalizzazione' ad opera del DPR 13 febbraio 2017 n. 31";
- 71) N° 89 incontri nell'ambito dell'evento Safety Expo;
- 72) "Corso aggiornamento per professionisti antincendio 'D.M. 3.8.2015' - Parte prima;
- 73) Corso aggiornamento per professionisti antincendio 'D.M. 3.8.2015' - Parte seconda;
- 74) Corso aggiornamento per professionisti antincendio 'D.M. 3.8.2015' - Parte terza";
- 75) Corso di aggiornamento per Coordinatori in materia di sicurezza D.Lgs. 81/2008;
- 76) Seminario "Riqualificare in città con obiettivi NZEB";
- 77) Seminario "13° Convegno sull'abbattimento delle barriere architettoniche";
- 78) Seminario "La presentazione in digit@le delle pratiche edilizie";
- 79) Seminario "La durabilità degli edifici in legno: nodi costruttivi e case histories";
- 80) Seminario "Nail Laminated Timber: sistema costruttivo ecosostenibile in legno massiccio senza colle";
- 81) Seminario "Coperture scatolari antisismiche";
- 82) Seminario "Quattro esempi completi di certificazione energetica";
- 83) Seminario "Dalla teoria alla pratica: applicazione concreta della normativa e della giurisprudenza in materia di governo del territorio attraverso l'analisi di casi pratici";
- 84) Corso base QGIS;
- 85) Corso "Lo sportello unico SUAP - Da obbligo a opportunità";
- 86) Seminario "La più recente evoluzione normativa a livello nazionale e regionale nell'ambito del Governo del Territorio";
- 87) Seminario "Comfort e sicurezza in edilizia";
- 88) Seminario "Recupero edilizio, aperture di vani e rinforzi strutturali";
- 89) Seminario "Paesaggio fragile";
- 90) Presentazione volume "Sulle orme del condottiero. I 'luoghi' di Bartolomeo Colleoni nella terra di Bergamo";
- 91) Seminario "Seminterrati e Sottotetti. Recupero 'verticale' per contenere il consumo di suolo: la preventiva verifica di conformità edilizia";
- 92) Seminario "La convenzione arbitrale: tecniche redazionali e principi interpretativi";
- 93) Seminario "Misure antincendio: dalla rivelazione allo spegnimento, cosa occorre sapere in relazione alle normative vigenti";
- 94) Seminario "Radon. Una presenza, una responsabilità";
- 95) Seminario "Tre esempi completi di piani di sicurezza".

I partecipanti a detti eventi sono stati complessivamente 5.156 a cui sono stati riconosciuti complessivamente n. 23.773 crediti formativi.

Anche nel corso dell'anno 2017 sono continuati i costanti rapporti con gli istituti scolastici di nostro riferimento.

Il confronto con i Dirigenti scolastici, il Provveditorato, il Magnifico Rettore, è costante e sviluppato al fine di diffondere correttamente il principio della validità del percorso didattico istituito con il diploma CAT a tutti gli studenti che hanno intrapreso questo specifico indirizzo scolastico che apre anche ad una loro possibile attività professionale.

Attività impegnativa che ci vede attori nel portare all'interno della scuola il concetto dell'importanza dell'esistenza di un tecnico intermedio multidisciplinare rappresentato dal professionista geometra. Non sono mancati i confronti con l'Agenzia delle Entrate ex Catasto. Ufficio che, come già detto, ha perso il riferimento tecnico ed è sempre più rivolto a divenire ufficio fiscale e che, talvolta, ignora completamente gli aspetti tecnico commerciali causando disparità valutative in contrasto con la realtà commerciale del bene.

Il sapere che l'aspetto puramente fiscale ignori il principio tecnico valutativo, mi induce a pensare che la natura del bene abbia perso il significato di valore corretto di mercato e che lo stesso valore fiscale venga snaturato e utilizzato per un preciso scopo.

Infine nell'anno 2017 sono stati consegnati n. 30 timbri professionali a giovani colleghi vogliosi di intraprendere l'attività libero professionale.

All'ultimo esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione si sono iscritti 77 candidati, si sono presentati in 62 e 47 hanno conseguito la ricercata abilitazione e solamente 13 si sono iscritti al nostro albo.

È un numero ancora non soddisfacente e questo è sintomo di preoccupazione dovuta anche ad una certa recessione che ancora coinvolge tutti gli ambiti lavorativi e professionali.

A tutti coloro che si sono iscritti rivolgiamo un augurio per un prospero futuro nel segno della soddisfazione del lavoro scelto, ricordando che, come tutte le attività lavorative, ha sue difficoltà, pregi, difetti, oneri, onori, virtù.

Come ogni anno, anche nel corso del 2017 tanta attività politico istituzionale è stata sostenuta dal nostro CNG.

Attività ardua in quanto ci si deve continuamente relazionare con gli ambienti politici con i quali non è certo semplice aprire dialoghi per costruire un futuro d'interesse professionale.

Costantemente l'impegno è rivolto alla tutela della nostra professione anche confrontandoci nell'ambito della Rete delle Professioni Tecniche.

Tanto impegno viene sostenuto verso il mercato del lavoro cercando di far comprendere l'importanza dell'attività svolta da una professione intermedia, come la nostra, che funge da raccordo tra il cittadino e le istituzioni politico amministrative finalizzata allo sviluppo sociale ed economico del Paese.

Azione importante è stato l'impegno per definire il ruolo dei professionisti tecnici, che svolgono un ruolo insostituibile nella gestione del territorio, nell'ambito del gravoso problema riferito alla ricostruzione dei territori colpiti dalle calamità naturali. La nostra professione nell'arco degli ultimi 10 anni ha saputo affrontare le non poche difficoltà del periodo, in particolare la crisi del settore edilizio, modificando la tipologia di servizi offerti e dando rilievo alle proprie attitudini alla consulenza e alla polifunzionalità determinata da un'attività multidisciplinare orientata al futuro.

I mutamenti nella politica, nella società e, soprattutto, nella committenza, imprese, enti territoriali, privati, hanno spinto la nostra categoria a mettersi al passo con il cambiamento.

Non più solo pratiche catastali, ma anche certificazioni energetiche ed acustiche, due diligence immobiliari, attività tecnico-giuridiche, fino alle dichiarazioni di successione e alle pratiche fiscali e ambientali.

Tutto questo per noi ha significato maggiori competenze nelle nuove tecnologie, maggiore multidisciplinarietà come frutto dell'ampliamento degli ambiti d'intervento, nonché migliore disposizione al "saper imparare" oltre che al "saper fare".

Attività concentrata con l'obiettivo di "Facilitazione dello Sviluppo", per accompagnare i cittadini nel comprendere l'importanza della prevenzione e della sicurezza, attraverso una "Consulenza Globale".

Non vi è dubbio che per garantire questo, necessita avere un "alto profilo culturale" per ampliare le proprie competenze e per avere un quadro completo del contesto socio-ambientale odierno.

Motivo per cui non possiamo prescindere dal passare ad un percorso scolastico migliore e più completo, da completarsi attraverso l'acquisizione di una laurea specialistica.

Il CNG si è impegnato anche nell'ambito del CNIM (Comitato Nazionale Italiano per la Manutenzione) collaborando alla redazione delle "Linee guida per la manutenzione degli edifici".

I principi fondamentali ed i processi manutentivi, offrono spunti e documenti che, se introdotti nell'edilizia pubblica e in maniera autonoma nell'edilizia privata potrebbero, nel quadro di accordi di autoregolamentazione stipulati tra soggetti interessati, contribuire sostanzialmente alla tanto ambita qualificazione del mercato immobiliare.

L'attività è continuata con la definizione di protocolli di intesa tra cui, la collaborazione con in-

terlocutori ormai assidui della Categoria, come il Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione dei territori interessati dal sisma del 24 agosto 2016.

Il protocollo d'intesa è stato siglato lo scorso 22 giugno tra Vasco Errani e la Rete delle Professioni Tecniche, dove sono definiti i criteri generali e requisiti minimi per l'iscrizione nell'Elenco speciale dei professionisti abilitati di cui all'art. 34 dl n. 189/2016. Altro protocollo d'intesa, è stato stipulato con l'Agenzia del Demanio che prevede la possibilità per i tirocinanti prossimi alla pratica professionale di essere inseriti al suo interno per un periodo massimo di sei mesi, svolgendo attività di carattere topografico, catastale, estimativo.

Ulteriore protocollo d'intesa è stato stipulato con l'ANACI mirato a rendere sinergica la collaborazione tra i geometri e la più importante associazione di amministratori condominiali a livello nazionale, al fine di ottimizzare le opportunità professionali che possono discendere da una corretta informazione ai cittadini circa i vantaggi fiscali derivanti dall'applicazione del sisma bonus.

Il protocollo d'intesa pone le premesse per definire procedure e standard metodologici finalizzati alla compilazione del registro dell'anagrafe condominiale così come previsto dall'art. 1130 del Codice Civile, unitamente all'ottimizzazione degli interventi di messa in sicurezza e riqualificazione energetica su beni immobili e beni comuni condominiali, per i quali i contribuenti possono beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge di bilancio 2017, sisma bonus, eco bonus e cessione del credito d'imposta per i condomini.

Non dimentichiamo anche l'accordo effettuato in ragione di accatastamento dei fabbricati rurali stipulato con l'Agenzia delle Entrate.

Altra attività importante è stata sviluppata nell'ambito delle valutazioni immobiliari.

Impegno mirato a diffondere nel Paese una moderna cultura estimativa, basata sull'utilizzo di standard di valutazione internazionale (IVS) e la verifica della conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi (due diligence).

L'obiettivo è definire procedure trasparenti e omogenee capaci di assicurare efficienza al mercato e stabilità al sistema bancario, chiamato ad erogare i mutui ipotecari.

Ulteriore attività importante è stata sviluppata anche nell'ambito del Jobs Act autonomi che, con la legge n. 81/2017, ha introdotto per la prima volta nel

Paese misure specifiche per i lavoratori autonomi, come ad esempio l'abbattimento dei tetti di deducibilità per le spese di viaggio pagate per un incarico, la detraibilità al 100% (su un tetto annuo di 10mila euro) delle spese di formazione e di quelle per la certificazione e l'orientamento (su un tetto annuo di 5mila euro).

La normativa tende a migliorare il rapporto con la Pubblica Amministrazione affidando a Ordini e Collegi lo svolgimento di una serie di atti pubblici.

Con il Jobs Act degli autonomi per la prima volta il Legislatore, con un provvedimento circoscritto nei contenuti ma organico e dotato di una visione di insieme, mette al centro della sua previsione il lavoro professionale, il rilievo socio-economico del comparto, e si preoccupa dell'importanza di investire in quella parte del mondo produttivo idonea più delle altre a favorire processi di innovazione e di sviluppo della cosiddetta "economia della conoscenza".

La nuova legge sul lavoro autonomo delega al Governo l'individuazione di una serie di atti della pubblica amministrazione che per ragioni di semplificazione e razionalizzazione potrebbero essere rimessi ai professionisti, organizzati in Ordini o Collegi, in ragione del loro carattere di terzietà.

Si tratta di tre deleghe che spaziano dal riconoscimento della sussidiarietà, al welfare e alla sicurezza, che rappresentano una sfida che la categoria deve sapere raccogliere, lavorando per potere proporre al tavolo di lavoro proposte efficaci e vincenti. Un'altra importante novità è rappresentata dalla legge dell'equo compenso, che rappresenta una misura ampia e imprescindibile di tutela che riguarda più soggetti:

- il professionista che potrà mettere in relazione il compenso con la qualità della prestazione;
- il mercato e la libera concorrenza che trarranno non pochi benefici dall'applicazione di regole chiare e trasparenti;
- il committente privato che avrà un riferimento per orientarsi nell'affidamento dell'incarico.

La norma sull'equo compenso contribuisce a definire un quadro giuridico capace di assegnare maggiori tutele e sicurezze ai giovani in linea con gli assetti normativi in ambito comunitario che contemplano l'applicazione dei parametri per la determinazione del compenso professionale.

Concorrenza sì, ma leale al netto della legittima soddisfazione per quanto fatto sinora, resta la consapevolezza di quanto ancora occorra fare per far sì che l'equo compenso non rimanga solo un principio.

In aggiunta agli sforzi richiesti per consentirne un'applicazione organica, sarà infatti necessario impegnarsi ancora per fugare i timori di alcuni soggetti, come ad esempio l'Antitrust, che intravedono il rischio della reintroduzione di un sistema di tariffe minime che ostacolerebbe i processi di liberalizzazione.

Sarà importante fare comprendere che le liberalizzazioni non hanno certo dato impulso all'economia del Paese, ma hanno contribuito a rendere fortemente squilibrato il rapporto tra il committente e il professionista, con quest'ultimo spesso privato dal riconoscimento della sua conoscenza e competenza intellettuale.

Non si è perso inoltre l'orientamento nell'ambito della nostra scuola di riferimento.

Ricordiamo che la riforma Gelmini ha modificato il titolo di geometra con l'assurdo acronimo CAT e come categoria non abbiamo avuto la prontezza di far comprendere all'opinione pubblica che CAT significava geometra.

Fortunatamente, CNG e CIPAG in grande sinergia, stanno investendo importanti risorse per recuperare le difficoltà che tale mutamento ha portato in termini di iscrizioni.

Ancora i risultati non si possono ritenere soddisfacenti ma ci sono segnali incoraggianti anche se c'è ancora molto da fare, nella certezza che, proseguendo nella strada della collaborazione fra CIPAG e CNG, saremo in grado di trovare i rimedi opportuni.

Oltre alla scuola, che rappresenta solo una parte del problema, bisogna allo stesso tempo lavorare per riqualificare la figura del geometra nella percezione collettiva, dando evidenza e forza alle sue peculiarità, al suo ruolo sociale e alla sua indiscussa indispensabilità nella filiera edilizia.

Attività importante portata avanti dal CNG nell'ambito di "Georientiamoci" con l'obiettivo di rafforzare orientamento e comunicazione, nonché un indiscutibile giovamento al consenso e all'immagine della figura del Geometra a livello locale nell'ambito delle scuole.

Attività strategica propedeutica per facilitare l'inserimento nel mondo del lavoro dei giovani, contestualizzandone le opportunità professionali.

Infine altro argomento d'interesse, è riferito al nuovo regolamento della formazione continua.

Le principali novità introdotte nel nuovo regolamento, riguardano la modifica riferita al concetto che dalla formazione obbligatoria possono chiedere esenzione i colleghi con età superiore ai 65 anni purché dichiarino il non esercizio della professione.

È stata introdotta l'obbligatorietà della presenza agli eventi formativi nel limite dell'80% del monte ore di formazione.

Inoltre è stato introdotto il criterio che per coloro che hanno conseguito un numero di crediti superiori a quelli richiesti nel triennio formativo, l'eccedenza potrà essere attribuita al periodo successivo nella misura del 50% per un massimo di 20 CFP.

Quanto sopra sono in breve gli argomenti principali che hanno impegnato il CNG nella propria attività politica istituzionale.

Invitiamo il CNG nel proseguire l'attenta attività a difesa del nostro sapere, augurandoci che la politica non crei ostacoli burocratici allo sviluppo delle professioni, con l'auspicio che ogni decisione che il CNG intraprende, sia opportunamente concertata con i Collegi provinciali che rappresentano gli organi territoriali che ben conoscono le esigenze e i problemi del proprio contesto e territorio.

Nel corso del 2017, anche in ambito CIPAG si sono svolte le consuete attività istituzionali a difesa della tutela previdenziale ed assistenziale degli iscritti nonostante un impegno elettivo intervenuto in ragione della scadenza di mandato del comitato dei delegati e del CDA.

Infatti nel mese di febbraio 2017 si sono svolte le elezioni per il rinnovo del comitato dei delegati che, per quanto riguarda la nostra provincia, ha visto l'elezione dei colleghi Geom. Pietro Fontanella, Geom. Romeo Rota e del sottoscritto.

A seguito delle elezioni dei delegati cassa, nel mese di maggio, si sono tenute le elezioni per la nomina del CDA riferite al mandato 2017/2021.

Le elezioni si sono concluse e hanno visto la mia conferma a Consigliere CIPAG nonché la mia nomina a Vice Presidente.

Ruolo di estrema importanza e prestigio che cercherò di svolgere con animo rivolto alla tutela dell'iscritto sia sotto il profilo previdenziale che assistenziale sempre con precisa attenzione al rispetto dell'equilibrio economico finanziario dell'ente stesso.

Il lavoro di politica previdenziale ha visto CIPAG impegnata negli ultimi decenni a svolgere attività statutaria e regolamentare mirata sostanzialmente al raggiungimento di due obiettivi cardine:

- SOSTENIBILITÀ ECONOMICA FINANZIARIA nel rispetto dell'equilibrio tra contributi e prestazioni erogate;
- ADEGUATEZZA dell'importo delle pensioni.

Non è stato trascurato, in tale ambito, il concetto di equità, fattore significativo tipico nel principio di neutralità di proiezione attuariale rivolta al riconoscimento di parità di rendimento dei contributi versati, nonché corrispondenza tra la somma dei contributi versati durante l'intera vita lavorativa e la sommatoria delle prestazioni percepite dopo il pensionamento.

Il tutto orientato al rispetto intergenerazionale.

Criteri che hanno indotto l'assunzione di due principali modifiche normative:

- introduzione del metodo di calcolo contributivo;
- innalzamento dell'età pensionabile.

Condizioni che hanno permesso di rendere sostenibile il nostro sistema previdenziale mirato a raggiungere un tasso di sostituzione pari al 50% come previsto dagli orientamenti politici europei.

L'efficace combinazione tra la sostenibilità economico finanziaria e l'adeguatezza delle prestazioni, richiedono di essere attentamente osservate rispettando il criterio di equità, principalmente intergenerazionale, ed inteso come condizione sostanziale che deve essere necessariamente perseguita.

Possiamo sostenere che ricercare il principio di equità in un sistema pensionistico, significa porre attenzione al profilo distributivo degli effetti delle riforme pensionistiche, andare oltre gli indicatori "di sistema" per coglierne le conseguenze ed influenze verso le differenti condizioni e realtà lavorative professionali presenti sul territorio nazionale.

Condizione che conduce alla valutazione oggettiva per definire i criteri di accesso alla prestazione pensionistica, nonché alla definizione del livello contributivo e delle prestazioni.

Il perseguire effetti che consentano equità, mirata a combinare la condizione di sostenibilità economico finanziaria, adeguatezza e coesione sociale, ci porta ad alcune considerazioni. Considerazioni che inducono a svolgere attività per creare i presupposti al fine di garantire un concreto sviluppo del lavoro che ci compete, in sinergia con l'attività del CNG.

Lo sviluppo della normativa previdenziale resterà aperto nel perseguire il principio che oggi viene definito "TRILEMMA DELLE PENSIONI", ossia il rispetto dei criteri rivolti alla sostenibilità economica finanziaria, adeguatezza delle prestazioni, ed equità. La difficoltà principale è rispettare l'equilibrio del sistema previdenziale creando un sistema pensionistico rivolto alla sostenibilità economica, capace di mantenere e rispettare la coesione sociale intergenerazionale.

Si deve ovviamente tenere in debita considerazione che l'erogazione di pensioni adeguate, sostenibili e sicure è obbligatoriamente legata al livello di occupazione, della produttività e della crescita economica, nonché dei riflessi demografici che costituiscono massa critica.

Nella strategia Europa 2020 viene posta attenzione sul principio che la sostenibilità dei regimi pensionistici mira ad ottenere un tasso di occupazione del 75%.

Non si può trascurare il pensiero che la sostenibilità richiede che nei calcoli si tenga conto del debito totale, che la nozione di risparmio pensionistico va al di là del mero risparmio destinato alla pensione, ma va debitamente tenuto in considerazione il welfare e la politica assistenziale, la giustizia intergenerazionale e finalizzata allo sviluppo delle politiche lavorative e pensionistiche.

Nel complesso scenario istituzionale, necessita porre profonda attenzione alla inaccettabile evasione contributiva che deve essere opportunamente contrastata con azioni pianificate ed efficaci.

Devono essere continuamente perseguiti quegli obiettivi e presupposti fondamentali a tutela dei diritti e doveri previdenziali con attenzione alle trasformazioni del mercato del lavoro, del fattore demografico del miglioramento della speranza di vita. Le politiche e attività normative previdenziali devono essere rivolte con attenzione e finalizzate consentendo il riconoscimento di un reddito di pensione al termine della propria vita lavorativa commisurato al proprio contributo e comunque, nel rispetto della solidarietà, di entità minima qualora quel contributo fosse insufficiente.

L'equilibrio economico e le strategie normative devono riflettersi nel concetto di adeguatezza, sostenibilità e con una forte connotazione sociale e culturale da cui non si può prescindere per elaborare opportunamente piani finanziari contabili.

Le accezioni a cui oggi il mondo lavorativo pone attenzione nel criterio rivolto alla "dimensione dello sviluppo" sono note e sono state legate alla sfera economica ed ambientale e sono state sintetizzate come di seguito riportato.

La "dimensione economica" dello sviluppo riguarda la capacità di incrementare il PIL pro capite, migliorare la competitività e la capacità innovativa dell'economia, mantenendo i redditi e l'occupazione ed incrementandoli in funzione dei bisogni e conservando qualitativamente il capitale produttivo.

La "dimensione sociale" può essere definita come

la capacità di migliorare le condizioni di benessere umano in termini di sicurezza, salute, nutrizione, istruzione.

La “dimensione ambientale” può essere definita come la capacità di garantire il rispetto delle tre funzioni principali del capitale naturale per il sistema economico: capacità di fornire risorse; capacità di metabolizzare le esternalità negative e capacità di fornire utilità.

La “dimensione territoriale”, definita come la capacità, di un Sistema Paese/Territorio, di incrementare, in un contesto di competizione globale, gli obiettivi di sviluppo volti al miglioramento delle condizioni di vita e quindi del benessere.

La “dimensione generazionale”, infine, definita come la capacità di aumentare il coinvolgimento della componente giovanile nei processi di sviluppo.

La definizione più diffusa di sviluppo economico finanziario sostenibile è stata fornita nel 1987 dalla Commissione Indipendente sull’Ambiente e lo Sviluppo, basata sul seguente criterio:

“L’umanità ha la possibilità di rendere sostenibile lo sviluppo, cioè di far sì che esso soddisfi i bisogni dell’attuale generazione senza compromettere la capacità delle generazioni future di rispondere ai loro”.

Viene posta in sostanza come elemento centrale della definizione, la necessità di cercare un’equità di tipo intergenerazionale, ossia, le generazioni future hanno gli stessi diritti di quelle attuali.

Credo che questi siano i concetti fondamentali, non semplici, a cui dovremo far riferimento come attività istituzionale legislativa al fine di consentire una crescita continua che tenga in considerazione, in sintesi, i seguenti argomenti:

- sostenibilità economica finanziaria;
- adeguatezza pensioni;
- equità;
- assistenza;
- welfare;
- rispetto intergenerazionale;
- crediti contributivi;
- sostegno alla professione;
- tutela della salute.

Sostanzialmente l’attività è rivolta alla costruzione di un sistema previdenziale ed assistenziale nel giusto contesto della protezione sociale.

I sistemi di protezione sociale si basano su dei principi fondamentali:

- principio di uguaglianza sostanziale, secondo la

quale devono essere rimosse le situazioni di disagio economico, al fine di fare godere a tutti gli stessi servizi;

- principio di solidarietà, ovvero che tutti i cittadini sono tenuti a contribuire, per il bene della collettività.

Questi sono i presupposti che costituiscono i principi dell’ordinamento giuridico italiano definiti in ambito costituzionale dai seguenti articoli:

- art. 38 della Costituzione italiana che riconosce e garantisce il diritto alla protezione sociale;
- art. 32 dove sono sanciti il diritto alla salute e l’interesse pubblico alla sua tutela.

I principi costituzionali in materia di protezione previdenziale si prefigurano come diritti inviolabili della persona e sono riconosciuti e garantiti nei fondamentali documenti internazionali europei definiti con la dichiarazione universale dei diritti dell’uomo approvata dall’Assemblea generale dell’ONU e ripresi nella Carta dei diritti fondamentali dei cittadini dell’Unione Europea.

Vi sono poi tre forme di tutela della protezione sociale: previdenza, assistenza e tutela della salute.

Previdenza: consiste nell’accantonare quote di reddito presente per far fronte ai rischi derivanti da determinati eventi futuri che incidono sull’attività lavorativa del soggetto tutelato.

Essa comprende i servizi per gli infortuni sul lavoro, l’invalidità, la vecchiaia e la disoccupazione involontaria.

Assistenza: consiste in un insieme di interventi a favore della famiglia e delle fasce più deboli. Essa può essere diretta (beni in natura o servizi) oppure indiretta (denaro).

Tutela della salute: consiste nell’erogazione di servizi per la prevenzione e la cura delle malattie e per la riabilitazione degli stati d’invalidità.

Tematiche che rappresentano argomenti indispensabili che sono tenuti sempre in considerazione dal nostro ente previdenziale per la giusta tutela del proprio iscritto, nell’attuazione delle modifiche regolamentari e statutarie.

Nel 2017, l’attività finanziaria del nostro ente previdenziale, ha evidenziato il seguente andamento economico.

Il risultato generato dalla gestione degli impieghi mobiliari e finanziari ammonta a € 48.861.242,07- pari ad una redditività del +5,63%.

Il risultato della gestione immobiliare ammonta a complessivi € 9.906.000.

La media reddituale IRPEF a livello nazionale am-

monta ad € 19.539,66, mentre la media a livello nazionale del volume d'affari ai fini IVA corrisponde ad € 29.572,92. (dati inclusi i redditi € 0,00).

Reddito in crescita del 5,06% rispetto all'anno precedente.

Dalla dichiarazione reddituale per l'anno 2017 dei geometri bergamaschi, si è accertata una media di reddito IRPEF che si attesta ad € 25.872,42 ed una media del volume IVA che si attesta ad € 41.236,37 (dati inclusi i redditi € 0,00).

A conclusione, riprendo quanto riportato all'inizio di questa relazione riferito al termine di mandato come CDA del nostro Collegio.

Infatti in data 24/04/2018 scade il mandato e già sono state programmate le elezioni per il rinnovo del Consiglio.

Non mi soffermo sull'attività fatta in questo periodo, in quanto tutti voi, avendo vissuto la vita di Collegio, siete già al corrente delle cose fatte e non fatte.

Certamente in tale attività ci siamo impegnati e abbiamo cercato, con il vostro aiuto, consiglio e critica, di dare il meglio con lo scopo di offrire quei servizi dettati dalle esigenze specifiche dei vari momenti e credo di poter dire che sia stata rispettosa per quanto richiesto e offerto.

Ancora tanto c'è da fare e, chi in futuro ricoprirà il ruolo istituzionale, avrà certamente un compito arduo, dettato dalle difficoltà del mondo del lavoro, dalla crescita sociale, dalla crescita tecnologica, dalla crescita dell'istruzione scolastica, dall'importanza del ruolo istituzionale che ricopre la nostra categoria.

La commissione elettorale ha fissato le prossime elezioni per il rinnovo del nostro Consiglio, che prevede la convocazione dell'assemblea elettorale in prima convocazione in data 03 aprile alle ore 9.00, ed in seconda convocazione in data 09 aprile alle ore 9.00.

Nella certezza che vi siano colleghi volenterosi ad impegnarsi attivamente nella rilevante attività istituzionale, auspico che i candidati siano in possesso dell'importante requisito etico-deontologico anche in ragione della regolarità contributiva previdenziale.

Condizione che ritengo indispensabile in segno di rispetto dell'istituzione e dovuto da un rappresentante collegiale.

Tanto più che come Ente Previdenziale, sono in essere azioni puntuali finalizzate alla richiesta di avvio del procedimento disciplinare nei confronti

di coloro che non sono in regola con i versamenti contributivi.

Ovvio la conseguenza, non auspicabile, di procedere poi con l'effettiva assunzione di provvedimento disciplinare, ai sensi del R.D. n. 274 del 1929, nei confronti dei colleghi eventualmente eletti.

Al fine di evitare tale conseguenza istituzionalmente negativa, rivolgo un preciso invito ad ogni candidato, in segno di trasparenza, etica e deontologica di allegare alla propria candidatura il certificato che attesti la propria regolarità contributiva, invitando anche la Commissione Elettorale ad effettuare i dovuti controlli di merito.

A conclusione, un breve richiamo ai nostri bilanci, consuntivo 2017 e preventivo 2018 che vi sono stati proposti per l'approvazione.

Il bilancio consuntivo registra un disavanzo economico di € 39.875,66 mentre il bilancio preventivo per il 2018 prevede entrate e spese di competenza che si attestano sulla somma di € 843.066,86.

Per quanto riguarda la quota associativa, € 280,00, viene confermata anche per l'anno 2018.

I valori di dettaglio dei bilanci, dati per letti come da convocazione, verranno specificati e meglio illustrati a seguito dei Vostri preziosi interventi, che ci consentiranno di cogliere utili osservazioni ed indirizzi per meglio operare in futuro.

L'attività istituzionale d'ufficio, organizzativa e di rappresentanza, richiede sempre attento impegno da parte di tutti noi e per tale motivo consentitemi di esprimere a tutti i Consiglieri e i componenti le commissioni del Collegio, sinceri apprezzamenti per l'attività espletata, non solo nell'ultimo anno ma per tutto il periodo di mandato ormai vicino alla sua conclusione, che hanno dedicato del prezioso tempo personale sottratto alla propria attività professionale, alla propria famiglia ed al proprio tempo libero.

Infine consentitemi di rivolgere a Nadia, Tiziana, Ramona, un grande ringraziamento per aver sempre supportato e sopportato la mia pressante presenza con continue richieste e imposizioni di attività.

Richieste che hanno sempre trovato pronta attenzione e che con spirito di abnegazione hanno continuamente soddisfatto e dato risposta ad ogni attività istituzionale programmata con massima riflessione e affidabilità nel rispetto del proprio ruolo senza mancare, quando le circostanze lo richiedevano, di proporre preziosi suggerimenti.

## SINTESI DELL'ASSEMBLEA ANNUALE ORDINARIA 2018

Venerdì 9 marzo 2018 alle ore 18.00 presso la sala riunioni nella sede del Collegio, si è svolta in 2ª convocazione, l'Assemblea annuale ordinaria degli iscritti con all'Ordine del giorno:

- 1) **Relazione del Presidente**
- 2) **Approvazione Bilancio Consuntivo 2017**
- 3) **Approvazione Bilancio Preventivo 2018**
- 4) **Varie ed eventuali**

### 1) Relazione del Presidente

Il Presidente, dopo aver salutato i convenuti, apre i lavori dell'assemblea come previsto nell'ordine del giorno, dando lettura della relazione predisposta per dare giusta informazione agli iscritti in ordine all'attività istituzionale sostenuta nell'ambito provinciale, regionale e nazionale.

Sono state relazionate tutte le attività svolte a livello provinciale parlando dei rapporti avuti con gli uffici catastali, scuole, amministrazioni.

Importante riferimento è stato effettuato in ragione dell'avvenuto acquisto della nuova sede del Collegio derivato dal fallimento n. 116/12 oggetto di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bologna in nostro favore in data 02/05/2017.

Altro argomento d'interesse trattato nella relazione è riferito alla necessaria crescita accademica della nostra professione.

Infatti è stato sottolineato il percorso degli orientamenti politici riferiti al disegno di legge 4030 depositato nel fine 2016 ed all'importante DM del 29/11/2017 n. 935 emanato dal Ministro della Pubblica Istruzione Fedeli. Argomenti che tracciano il percorso definitivo per l'istituzione delle lauree professionalizzanti.

Processo di sviluppo accademico, in linea con i dettati normativi professionali europei, a cui oggi non possiamo più sfuggire e che necessariamente serve per garantire la crescita sociale, culturale e didattica della nostra professione.

Per l'attività di Collegio si è poi parlato della prossima scadenza di mandato e che già sono state indette le elezioni per il rinnovo del nostro consiglio provinciale.

Elezioni indette per il prossimo mese di aprile.

Si è parlato poi dell'importante attività svolta dal nostro CNG che sempre risulta impegnato nelle relazioni con gli ambienti politici con i quali non è certo semplice aprire dialoghi per costruire un futuro d'interesse professionale.

Impegno che viene sostenuto verso il mercato del lavoro cercando di far comprendere l'importanza dell'attività svolta da una professione intermedia, come la nostra, che funge da raccordo tra il cittadino e le istituzioni politico amministrative finalizzata allo sviluppo sociale ed economico del Paese.

È stato fatto poi un importante richiamo al CNG sulla necessità di effettuare le dovute ed imprescindibili concertazioni con i Collegi Provinciali



La sala riunioni durante l'Assemblea.

su tutti quegli argomenti di primaria importanza che incidono pesantemente sull'attività istituzionale locale e su cui bisogna prendere opportune decisioni che riguardano la territorialità di ogni singolo Collegio.

Concertazione obbligata in quanto i Collegi provinciali, che rappresentano gli organi territoriali, sono gli unici che ben conoscono le esigenze e i problemi del proprio contesto e territorio.

Non è mancato il riferimento all'attività svolta dal nostro ente previdenziale.

Lavoro di politica previdenziale che ha visto CIPAG impegnata negli ultimi decenni a svolgere attività statutaria e regolamentare mirata sostanzialmente al raggiungimento di due obiettivi cardine:

- SOSTENIBILITÀ ECONOMICA FINANZIARIA nel rispetto dell'equilibrio tra contributi e prestazioni erogate;
- ADEGUATEZZA dell'importo delle pensioni senza trascurare l'importante principio di equità, che rappresenta il fattore significativo tipico nel principio di neutralità di proiezione attuariale rivolta al riconoscimento di parità di rendimen-

to dei contributi versati, nonché corrispondenza tra la somma dei contributi versati durante l'intera vita lavorativa e la sommatoria delle prestazioni percepite dopo il pensionamento.

Il tutto orientato al rispetto intergenerazionale.

Lo sviluppo della normativa previdenziale resterà aperto nel perseguire il principio che oggi viene definito "TRILEMMA DELLE PENSIONI", ossia il rispetto dei criteri rivolti alla sostenibilità economica finanziaria, adeguatezza delle prestazioni, ed equità.

La difficoltà principale è rispettare l'equilibrio del sistema previdenziale creando un sistema pensionistico rivolto alla sostenibilità economica, capace di mantenere e rispettare la coesione sociale intergenerazionale. Infine, è stato fatto riferimento al contenuto economico e patrimoniale del nostro Collegio in ragione di bilancio consuntivo 2017 e preventivo 2018.

## 2) Approvazione bilancio consuntivo 2017

Il Presidente illustra l'andamento economico finanziario del Collegio per il Bilancio Consuntivo 2017.

Terminata l'esposizione, il Presidente dichiara aperta la discussione per eventuali interventi.

Dopo aver dato maggior chiarimenti ad alcuni contenuti di bilancio, non essendoci ulteriori richieste in merito, il bilancio consuntivo 2017 è posto in votazione ed approvato all'unanimità.

## 3) Approvazione bilancio preventivo 2018

Così pure il bilancio Preventivo 2018 è illustrato dal Presidente; terminata l'esposizione, il Presidente dichiara aperta la discussione per eventuali interventi.

Dopo aver dato maggior chiarimenti ad alcuni contenuti di bilancio, non essendoci ulteriori richieste in merito, il bilancio preventivo 2018 viene posto in votazione conseguendo l'approvazione all'unanimità.

## 4) Varie ed eventuali

Non essendoci null'altro su cui discutere, la seduta è stata sciolta alle ore 20,00.

Letto confermato e sottoscritto

IL SEGRETARIO  
(Romeo Rota)

IL PRESIDENTE  
(Renato Ferrari)



La sala riunioni durante l'Assemblea.

In Italia, chiunque si senta arrivato primo crea una nuova Repubblica, a quanto pare ora siamo alla "Terza".

Però, visti i risultati elettorali, il popolo italiano si trova di nuovo in grandi difficoltà e, noi geometri, facenti parte del popolo oltre che professionisti, come giustamente espresso dal nostro Presidente Renato Ferrari nella sua relazione assembleare di fine mandato, dovremo ulteriormente rimboccarci le maniche per difendere il nostro lavoro, le nostre competenze, capacità e saggezza.

Capacità e saggezza, nel tutelare le aspettative dei nostri clienti, sempre più importanti nella tanto celebrata "semplificazione".

Gli analisti ed esperti in politica dicono che è stato un "voto di pancia".

Dicono pure che tra i nuovi eletti, tanti sono quelli privi delle importanti conoscenze per poter governare una nazione come l'Italia.

Certo, tutti bravi ragazzi e intelligenti ma, saranno tanto intelligenti da capire che chiunque parteciperà e sosterrà il nuovo Governo, lo dovrà fare guardando a oltre 60 milioni di italiani? Quindi, che le Leggi le devono fare loro (oltre che abrogare o modificare quelle che non funzionano) con la dovuta ponderatezza, perché sbagliarne solamente alcuna vorrebbe dire mandare tutto a "carte quarantotto" e compromettere la già precaria situazione nazionale sociale ed economica.

Leggi da promulgare con valutazioni personali, quindi, non affidarsi ai burocrati o boiardi di Stato.

Leggi di facile lettura e applicazione, questa è la "vera semplificazione" per poter battere la tanto invisibile burocrazia.

Come geometri questo è il nostro auspicio, arrivare a un Governo che ci porti ad esercitare la nostra attività professionale con la più ampia serenità nell'applicazione di normative veramente semplificate a tutela e garanzia delle aspettative del cittadino.



# AGIBILITÀ E COMPRAVENDITA

## SEMINARIO DI FORMAZIONE AL FINE DI FORNIRE AL TECNICO LA CONOSCENZA SULL'EVOLUZIONE DELL'ISTITUTO DELL'AGIBILITÀ



Da sinistra: Arch. Massimo Casanova, Avv. Mauro Fiorona, Geom. Giovanna Doneda e Geom. Luciano Grazioli.

Il seminario si è tenuto durante il pomeriggio dell'1 marzo 2018, presso la Sala Oggioni del Centro Congressi Giovanni XXIII di Bergamo.

Valido per il riconoscimento dei crediti professionali ai fini della Formazione Continua, ha visto la partecipazione di 370 geometri.

L'introduzione sull'importanza del seminario è stata tenuta dal Presidente del Collegio Geometri, Geom. Renato Ferrari.

Relatori l'Avv. Fiorona Mauro, consulente del Collegio Geometri, il Geom. Giovanna Doneda, Responsabile del Servizio edilizia privata del Comune di Bergamo, l'Arch. Massimo Casanova, Dirigente del Comune di Bergamo Responsabile del Servizio edilizia privata, SUEP e Ambiente e il Geom. Luciano Grazioli, coordinatore e moderatore.

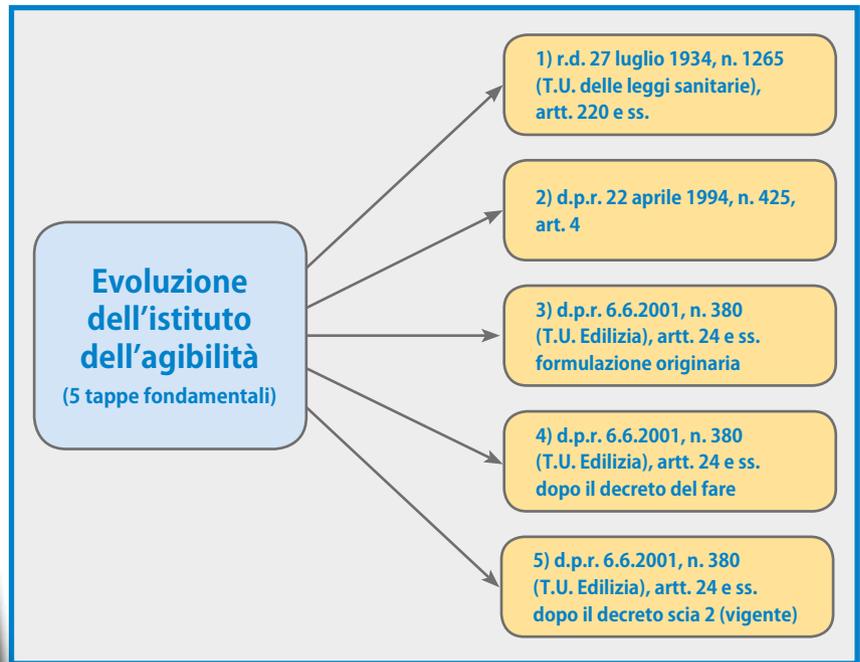
Obbligo, per addentrarsi nei quesiti sulla licenza d'uso, abitabilità, agibilità e ora, segnalazione certificata di Agibilità (CIA), è stato quello, da parte dell'Avv. Fiorona, di ripercorrere la disciplina dell'Istituto dell'agibilità – come da schema riportato –

per cercare di comprendere, in relazione alle diverse epoche di costruzione dei fabbricati, il tipo di provvedimento e il correlato alla pratica edilizia. Dai relatori è stata prestata particolare attenzione alla "CIA", il nuovo istituto della Segnalazione Certificata di Agibilità, introdotto con il Decreto Scia 2 (D.lgs 25.11.2016 N. 222).

Inoltre, si sono tenuti approfondimenti sull'agibilità per singoli edifici o porzioni, ipotesi di inagibilità, il diniego di rilascio dell'agibilità per non conformità edilizia-urbanistica, responsabilità del direttore dei lavori, assenza di agibilità e valutazioni sulla commerciabilità economica e giuridica.

A tutti i partecipanti sono state inviate telematicamente le slides inerenti a quanto presentato.

Certamente, sul tecnico libero professionista incombe l'applicazione attenta dei contenuti delle normative, nell'approntamento e inoltro della CIA, a stretto contatto con gli Uffici Tecnici Comunali, specialmente nella valutazione di agibilità già richieste e/o da completare.



# L'ASSICURAZIONE DEGLI STABILI E LA GESTIONE DEI DANNI NEI CONDOMINI

## SECONDA E ULTIMA PARTE TRATTA DAL CORSO 2017 DI FORMAZIONE OBBLIGATORIA PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

### 3A - FRONTESPIZIO DI POLIZZA

Nel frontespizio di polizza sono riportati: il nominativo del Contraente/Assicurato; il numero di polizza, l'agenzia, la data di inizio dell'assicurazione, il tipo di fabbricato assicurato, l'ubicazione e le caratteristiche costruttive, il premio, le somme assicurate per il fabbricato, le lastre, la responsabilità civile, le franchigie, i limiti di indennizzo, le garanzie operanti e se la polizza è soggetta ad adeguamento automatico della somma assicurata.

### 3B - CLAUSOLE CONTRATTUALI

Qui di seguito vengono trattati gli articoli della polizza Globale Fabbricati di maggiore interesse che possono influenzare la liquidazione di un danno; essi sono:

#### **Dalle "Condizioni generali di Assicurazione"**

#### **Art. 1 - Dichiarazioni relative alla circostanza del rischio**

L'art. 1 recita:

«Le dichiarazioni inesatte o le reticenze del Contraente o dell'Assicurato relative a circostanze che influiscono sulla valutazione del rischio, possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione dell'assicurazione ai sensi degli artt. 1892, 1893 e 1894 C.C.».

Il rischio è valutato dall'Assicurazione in base alle dichiarazioni del Contraente.

Alcune dichiarazioni sono rilasciate su precisa richiesta dell'Assicuratore; altre sono relative alle circostanze che possono influire ulteriormente sulla valutazione del rischio stesso.

In merito la giurisprudenza così si esprime:

«Affinché il contratto di assicurazione corrisponda alla funzione voluta dalle parti e dalla legge occorre che l'Assicuratore sia posto in grado di conoscere e valutare il rischio che deve sopportare: occorre, cioè che il Contraente prospetti all'Assicuratore tutti gli elementi necessari per l'individuazione del rischio effettuando le dichiarazioni che gli sono richieste. Tali dichiarazioni hanno valore essenziale in ordine alle conclusioni del contratto e alla determinazione del premio».

Le dichiarazioni del Contraente possono anche essere:

- inesatte: quando non rispondono al vero stato delle cose;
- reticenti: quando non forniscono circostanze influenti sulla valutazione del rischio o sono incomplete.

L'inesattezza o la reticenza possono essere rese con:

- colpa: il Contraente non ha posto una diligente attenzione a un fatto importante;
- colpa grave: il Contraente, per una grave trascuratezza, ha taciuto un fatto che era invece importante ai fini della valutazione del rischio;
- dolo: il Contraente ha taciuto volontariamente.

Le dichiarazioni inesatte e le reticenze con dolo o colpa grave sono contemplate dall'art. 1892 C.C., mentre le dichiarazioni inesatte e le reticenze senza dolo o colpa grave sono oggetto dell'art. 1893 C.C.

Al riguardo si segnala che l'Amministratore di un condominio (Contraente) alla stipulazione della polizza di assicurazione Globale Fabbrica-

ti dichiara quanto indicato nella “Dichiarazione dell'assicurato o del contraente” che sottoscritta dalle Parti diventa parte integrante della polizza. Per facilità di consultazione qui si trascrivono i testi degli artt. 1892 e 1893 del Codice Civile.

**Dichiarazioni inesatte e reticenza con dolo o colpa grave - art. 1892 del C.C.**

«Le dichiarazioni inesatte e le reticenze del Contraente, relative a circostanze tali che l'Assicuratore non avrebbe dato il suo consenso, o non lo avrebbe dato alle medesime condizioni se avesse conosciuto il vero stato delle cose sono causa di annullamento del contratto quando il contraente ha agito con dolo o con colpa grave. L'Assicuratore decade dal diritto d'impugnare il contratto se, entro tre mesi dal giorno in cui ha conosciuto l'inesattezza della dichiarazione o la reticenza non dichiara al Contraente di volere esercitare l'impugnazione. L'Assicuratore ha diritto ai premi relativi al periodo di assicurazione in corso al momento in cui ha domandato l'annullamento e, in ogni caso, al premio convenuto per il primo anno. Se il sinistro si verifica prima che sia decorso il termine indicato dal comma precedente, egli non è tenuto a pagare la somma assicurata.

Se l'assicurazione riguarda più persone o più cose, il contratto è valido per quelle persone o per quelle cose alle quali non si riferisce la dichiarazione inesatta o la reticenza».

**Dichiarazioni inesatte e reticenza senza dolo o colpa grave - art. 1893 del C.C.**

«Se il Contraente ha agito senza dolo o colpa grave, le dichiarazioni inesatte e le reticenze non sono causa di annullamento del contratto, ma l'Assicuratore può recedere dal contratto stesso, mediante dichiarazione da farsi all'Assicuratore nei tre mesi dal giorno in cui ha conosciuto l'inesattezza della dichiarazione o la reticenza.

Se il sinistro si verifica prima che l'inesattezza della dichiarazione o la reticenza sia conosciuta dall'Assicuratore, o prima che questi abbia dichiarato di recedere dal contratto, la somma dovuta è ridotta in proporzione della differenza tra il premio convenuto e quello che sarebbe stato applicato se si fosse conosciuto il vero stato delle cose».

**Art. 3 - Modifiche dell'assicurazione**

L'art. 3 recita:

«Le eventuali modifiche dell'assicurazione devono essere provate per iscritto».

Il nesso di reciprocità tra le prestazioni delle parti esistenti al momento della stipulazione del contratto (sinallagma genetico) deve mantenersi nel corso del rapporto (sinallagma funzionale), per cui ad una modifica del rischio deve necessariamente corrispondere una modifica del premio.

Durante la validità di un contratto possono intervenire eventi a seguito dei quali si modificano alcuni elementi, tra i quali:

- natura e mutamento quantitativo del rischio
- entità delle somme assicurate.

Al variare della natura o del quantitativo del rischio può variare, in più o in meno, la possibilità del verificarsi dell'evento e quindi la possibilità per l'Assicuratore di essere chiamato in caso di sinistro ad adempiere gli obblighi contrattuali assunti.

Al variare delle entità delle somme assicurate varia invece solo l'entità del danno indennizzabile.

Tali condizioni di variabilità sono regolamentate da due diversi articoli del Codice Civile, cioè dagli artt. 1897 *Diminuzione del rischio* e 1898 *Aggravamento del rischio*.

Il Rubini scrive:

«[...] Il mutamento nella qualità può essere tale solo se si trasforma in mutamento quantitativo entro l'ambito del rischio tipico assicurato; il mutamento del rischio non deve, cioè, diventare rischio diverso altrimenti la garanzia manca del tutto. ...

Così in proposito si è espresso il Castellano (cfr. *Le Assicurazioni private*, UTET).

Non bisogna confondere l'aggravamento del rischio con le ipotesi di rischio non compreso nella copertura assicurativa o di rischio escluso espressamente da essa. Nel primo caso si ha una variazione quantitativa dello stesso rischio che ha formato oggetto della previsione contrattuale; nel secondo si ha una differenza qualitativa ed è del tutto indifferente che il rischio diverso (non compreso o escluso) sia più o meno grave

del rischio previsto. È ovvio che l'esame va fatto caso per caso [...].»

#### **Art. 4 - Aggravamento del rischio**

L'articolo 4 recita:

«Il Contraente o l'Assicurato deve dare comunicazione scritta alla Società di ogni aggravamento del rischio.

Gli aggravamenti di rischio non noti o non accettati dalla Società possono comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo nonché la stessa cessazione della garanzia assicurativa ai sensi dell'art. 1898 C.C.»

L'aggravamento del rischio è regolato dall'art. 1898 del C.C., che qui trascriviamo per comodità del lettore, e ha riflessi sia sul contratto che sui sinistri.

#### **Aggravamento del rischio. Art. 1898 del C.C.**

«Il Contraente ha l'obbligo di dare immediato avviso all'Assicuratore dei mutamenti che aggravano il rischio in modo tale che, se il nuovo stato di cose fosse esistito e fosse stato conosciuto dall'Assicuratore al momento della conclusione del contratto, l'Assicuratore non avrebbe consentito l'assicurazione o l'avrebbe consentita per un premio più elevato.

L'Assicuratore può recedere dal contratto, dandone comunicazione per iscritto all'Assicurato entro un mese dal giorno in cui ha ricevuto l'avviso o ha avuto in altro modo conoscenza dell'aggravamento del rischio.

Il recesso dell'Assicuratore ha effetto immediato se l'aggravamento del rischio è tale che l'assicuratore non avrebbe consentito l'assicurazione; ha effetto dopo quindici giorni, se l'aggravamento è tale che per l'assicurazione sarebbe stato richiesto un premio maggiore.

Spettano all'assicuratore i premi relativi al periodo di assicurazione in corso al momento in cui è comunicata la dichiarazione di recesso.

Se il sinistro si verifica prima che siano trascorsi i termini per la comunicazione e per l'efficacia del recesso, l'Assicuratore non risponde qualora l'aggravamento del rischio sia tale che egli non avrebbe consentito l'assicurazione se il nuovo stato di cose fosse esistito al momento del contratto; altrimenti, la somma dovuta è ridotta,

tenuto conto del rapporto tra il premio stabilito nel contratto e quello che sarebbe stato fissato se il maggiore rischio fosse esistito al tempo del contratto».

Quindi il Contraente deve dare immediato avviso all'Assicuratore del verificarsi dell'aggravamento del rischio.

Al riguardo trovo molto chiara la definizione di aggravamento espressa in alcune sentenze:

«Per aversi aggravamento del rischio il mutamento quantitativo deve esser tale che se il nuovo stato di cose fosse esistito o fosse stato conosciuto al momento del contratto o l'assicuratore non avrebbe dato il suo consenso o lo avrebbe dato a condizioni diverse.

... non è rilevante che la circostanza che aggrava il rischio sia legata *con nesso* di causalità al sinistro. Come per le dichiarazioni, che concernono il sinallagma genetico, basta – per fare la contestazione dopo il sinistro – che nel corso degli accertamenti si scopra la circostanza aggravante che avrebbe indotto l'assicuratore a non contrattare o a contrattare a condizioni diverse, anche se tale circostanza sia indifferente alla produzione del sinistro stesso (così Tribunale Roma 13 luglio 1963 in Dir. Prat. Ass. 1964, 119 con nota di Bocca "Aggravamento del rischio appreso dall'assicuratore in occasione del sinistro" e conforme Cass. Civ. 25 febbraio 1967, n. 437 sta in Foro It. 1967, I, 734)».

#### **Art. 10 - Rinvio alle norme di legge**

L'articolo 10 recita:

«Per tutto quanto non è qui diversamente regolato, valgono le norme di legge».

Fra le norme di legge, oltre al codice civile, vi sono gli usi e le consuetudini.

**L'art. 2051 C.C. (Danno cagionato da cosa in custodia)** così recita:

«Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito».

**L'art. 1588 C.C. (Perdita e deterioramento della cosa locata)** così recita:

«Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio,

qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

È pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa».

### **Dalle "Norme che regolano la sezione A"**

#### **Sezione A1 - Incendio e Rischi complementari**

##### **Art. 11 - Rischio assicurato**

L'articolo 11 recita:

«La società si obbliga a indennizzare i danni materiali e diretti causati al fabbricato descritto in polizza – escluso il valore dell'area – distrutto o danneggiato da:

- incendio;
- fulmine;
- scoppio o esplosione non causati da ordigni esplosivi;
- caduta di aeromobili, loro parti o cose trasportate da essi esclusi gli ordigni esplosivi;
- urto di veicoli stradali o di natanti non appartenenti e non in uso all'Assicurato od al Contraente, in transito sulla pubblica via;
- onda sonora, determinata da aeromobili ed oggetti in genere in moto a velocità supersonica;
- rovina ascensori e montacarichi a seguito rottura di congegni;
- guasti, a fissi ed infissi relativi ai vani di uso comune, causati dai ladri in occasione di furto o tentato furto.

L'impresa assicuratrice, in caso di sinistro causato dagli eventi sopra descritti, indennizza solo i danni materiali e diretti al fabbricato assicurato.

I danni diretti sono tutti quelli causati dal contatto fisico immediato delle parti di fabbricato con uno degli eventi previsti dalla polizza.

Con la polizza Globale Fabbricati in trattazione non sono assicurati i danni consequenziali che, seppur non direttamente causati dall'evento assicurato, si siano verificati in conseguenza dello stesso.

Se il danno al fabbricato assicurato è stato prodotto da un evento non previsto dalla polizza,

il danno non è indennizzabile e salvo diverse istruzioni della impresa assicuratrice il perito incaricato da quest'ultima o il collegio peritale dovranno accertare il danno in via conservativa.

L'art. 11 così continua:

«La Società indennizza altresì, purché conseguenti agli eventi di cui sopra:

- i danni causati alle cose assicurate da sviluppo di fumi, gas, vapori, quando gli eventi stessi abbiano colpito le cose assicurate oppure enti posti nell'ambito di 20 metri da esse;
- i guasti causati alle cose assicurate allo scopo di impedire o di arrestare l'incendio;
- le spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare al più vicino scarico i residui del sinistro;
- i danni derivanti dalla perdita di pigione o mancato godimento del fabbricato assicurato, locato od abitato dall'Assicurato proprietario e rimasto danneggiato, per il periodo necessario al suo ripristino, col massimo di un anno.

I locali abitati dall'Assicurato vengono compresi in garanzia per importo della pigione presumibile ad essi relativa».

Oltre ai danni diretti e materiali al fabbricato previsti dagli eventi indicati all'art. 11, l'Impresa assicuratrice indennizza anche i danni testé citati.

##### **Art. 12 - Esclusioni**

L'art. 12 recita:

«Sono esclusi i danni:

- a)** verificatisi in occasione di atti di guerra, di insurrezione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato, di occupazione militare, di invasione, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;
- b)** verificatisi in occasione di esplosione o di emanazioni di calore o di radiazioni provenienti da trasmutazione di nucleo dell'atomo, come pure in occasione di radiazioni provocate dall'accelerazione di particelle atomiche, salvo che l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi;

- c) causati con dolo dell'Assicurato o del Contraente;
- d) causati da terremoti, da eruzioni vulcaniche, da inondazioni;
- e) agli apparecchi o agli impianti nei quali si sia verificato uno scoppio dovuto ad usura, corrosione o difetti di materiali;
- f) di fenomeno elettrico a macchine ed impianti elettrici ed elettronici, apparecchi e circuiti compresi, anche se conseguenti a fulmine od altri eventi per i quali è prestata l'assicurazione;
- g) causati da ritardi nel ripristino dei locali danneggiati dovuti a cause eccezionali».

Quando un danno è stato causato o si è verificato per un evento indicato nelle esclusioni il danno non è indennizzabile e il perito incaricato dalla impresa assicuratrice dovrà procedere nell'accertamento del danno in via conservativa, salvo che esponendo i fatti all'assicurato questo sottoscriva una dichiarazione di rinuncia all'indennizzo o che, informata la compagnia di assicurazione, dia al perito altre istruzioni.

**Dalle "Norme comuni alle sezioni:**

**A1 (Incendio e rischi complementari)**

**A2 (Cristalli e vetri)"**

**Art. 15 - Somme assicurate**

«Le somme assicurate devono corrispondere al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escluso il valore dell'area e, se assicurate, al valore di rimpiazzo delle lastre.

Se l'assicurazione è stipulata sopra singole porzioni di fabbricato in condominio essa copre anche le relative quote di proprietà comune».

Il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato è riferito alla data di stipulazione della polizza e poiché il costo di costruzione aumenta in continuazione è necessario che ogni anno venga aggiornata la somma assicurata per non incorrere, in caso di danno, nell'applicazione dell'art. 22 Assicurazione Parziale.

La polizza prevede l'adeguamento automatico (della somma assicurata, franchigie, limiti di indennizzo, prezzi) – v. frontespizio – e adeguamento automatico.

**Art. 17 - Obblighi in caso di sinistro**

«In caso di sinistro, l'Assicurato od il Contraente deve:

- a) fare quanto gli è possibile per evitare o diminuire il danno; le relative spese sono a carico della Società secondo quanto previsto dalla legge ai sensi dell'art. 1914 C.C.;
- b) darne avviso all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società entro tre giorni da quando ne ha avuto conoscenza ai sensi dell'art. 1913 C.C.

L'inadempimento di uno di tali obblighi può comportare la perdita totale o parziale del diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 1915 C.C.

L'Assicurato od il Contraente deve altresì:

- c) fare, nei cinque giorni successivi, dichiarazione scritta all'Autorità Giudiziaria o di Polizia del luogo, precisando, in particolare: il momento dell'inizio del sinistro, la causa presunta del sinistro e l'entità approssimativa del danno. Copia di tale dichiarazione deve essere trasmessa alla Società;
- d) conservare le tracce ed i residui del sinistro fino a liquidazione del danno senza avere, per questo, diritto ad indennità alcuna;
- e) predisporre un elenco dettagliato dei danni subiti con riferimento alla qualità, quantità e valore delle cose distrutte o danneggiate, nonché, a richiesta, uno stato particolareggiato delle altre cose assicurate esistenti al momento del sinistro con indicazione del rispettivo valore, mettendo comunque a disposizione i suoi registri, conti, fatture e qualsiasi documento che possa essere richiesto dalla Società o dai Periti ai fini delle loro indagini e verifiche».

**Sinistri più ricorrenti**

I danni che si verificano più frequentemente nei Condomini sono: da incendio ed esplosione, da eventi atmosferici, da fenomeni elettrici e in particolare da acqua.

**Spese di salvataggio**

In relazione all'art. 17 lettera a) delle Norme comuni alle sezioni A1-A2 l'assicurato deve fare il possibile per contenere o diminuire il danno, e le relative spese si definiscono di salvataggio. I fabbricati possono essere variamente danneg-

giati da più agenti in modo differente; si pensi a incendi che con la combustione di materiali producono danni da fumo, fuliggine, lo sviluppo di gas corrosivi ecc.; ai danni da spargimento d'acqua a seguito di rotture di impianti idrici o provocati da quella utilizzata per lo spegnimento di un incendio.

Nella maggior parte dei casi, se non si interviene nelle ore immediatamente successive al sinistro con idonei, efficaci e corretti interventi di salvataggio sugli enti danneggiati, il danno è destinato ad aggravarsi: tali interventi non riguardano il ripristino del fabbricato e si definiscono spese di salvataggio.

**L'art. 1914 C.C. (Obbligo di salvataggio)** così recita:

«L'assicurato deve fare quanto gli è possibile per evitare o diminuire il danno.

Le spese fatte a questo scopo dall'assicurato sono a carico dell'assicuratore, in proporzione del valore assicurato rispetto a quello che la cosa aveva nel tempo del sinistro anche se il loro ammontare, unitamente a quello del danno, supera la somma assicurata, e anche se non si è raggiunto lo scopo, salvo che l'assicuratore provi che le spese sono state fatte inconsideratamente.

L'assicuratore risponde dei danni materiali direttamente derivati alle cose assicurate dai mezzi adoperati dall'assicurato per evitare o diminuire i danni del sinistro, salvo che egli provi che tali mezzi sono stati adoperati inconsideratamente.

L'intervento dell'assicuratore per il salvataggio delle cose assicurate e per la loro conservazione non pregiudica i suoi diritti.

L'assicuratore che interviene al salvataggio deve, se richiesto dall'assicurato, anticiparne le spese o concorrere in proporzione del valore assicurato».

Quindi è un onere a carico del Contraente/Assicurato effettuare le opere di salvataggio per evitare o diminuire il danno e ciò non impedisce all'Assicuratore di intervenire senza pregiudicare i propri diritti. Se richiesto dal Contraente, l'Assicurazione dovrà anticipare le spese di salvataggio o concorrere in proporzione qualo-

ra la somma assicurata non lo fosse sufficiente. È opportuno che l'Assicurato o il Contraente richiedano l'intervento di società specializzate, che sono in grado di intervenire efficacemente e tempestivamente.

Tranne alcune eccezioni, gli interventi di salvataggio, posti in essere da queste società sono generalmente efficaci, perché vengono effettuati considerando la tipologia delle cose danneggiate e il tipo di inquinamento, e si giovano di una vasta esperienza acquisita in diversi settori merceologici.

#### **Art. 21 - Valore delle cose assicurate e determinazione del danno**

L'art. 21 recita:

«Premesso che:

- 1) il valore a nuovo del fabbricato si ottiene stimando la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo di tutto il fabbricato medesimo, escludendo soltanto il valore dell'area;
- 2) il valore del fabbricato al momento del sinistro si ottiene applicando alla stima di cui al precedente punto 1) un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante;

l'ammontare del danno si determina stimando la spesa necessaria per ricostruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle soltanto danneggiate e deducendo da tale risultato il valore dei residui.

Per danni alle lastre di vetro si stima la spesa necessaria per l'integrale sostituzione al momento del sinistro di tutte le lastre e l'ammontare del danno si determina deducendo da tale risultato il valore dei residui.

Per i danni derivanti dalla perdita di pigeone l'ammontare del danno si stabilisce determinando il tempo strettamente necessario per il ripristino dei locali danneggiati.

Le spese di demolizione e di sgombero dei residui del sinistro devono essere tenute separate dalle stime di cui sopra in quanto per esse non è operante il disposto del successivo articolo».

### **Stima del valore a nuovo del fabbricato**

Ritengo utile che un Amministratore, anche se non è suo compito specifico, sappia sia pure a grandi linee come un Tecnico esperto in assicurazione perviene alla valutazione del fabbricato e dei danni ai fini assicurativi.

L'aspetto economico delle valutazioni di fabbricati e di danni è fissato contrattualmente dall'art. 21 delle Condizioni Generali di Assicurazione (Valore delle cose assicurate e determinazione del danno) della polizza "Globale di Fabbricati Civili", che così recita:

- 1) «il valore a nuovo del fabbricato si ottiene stimando la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo di tutto il fabbricato medesimo, escludendo soltanto il valore dell'area»;
- 2) «il valore del fabbricato al momento del sinistro si ottiene applicando alla stima di cui al precedente punto 1) un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, all'ubicazione, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante».

Si tratta dunque di due stime: la prima riguarda la determinazione del costo di riproduzione a nuovo del fabbricato, la seconda la determinazione del deprezzamento; applicando al valore di riproduzione del fabbricato la percentuale di deprezzamento si ottiene il costo di riproduzione deprezzato, detto anche valore di presistenza.

### **Stima sommaria del costo di riproduzione dei fabbricati**

Il metodo della stima sommaria consiste nella determinazione del costo di riproduzione mediante comparazione con costi unitari di costruzione di fabbricati assimilabili, tenendo conto delle correzioni da apportarsi in relazione ad alcuni fattori caratterizzanti.

I costi di costruzione da assumersi a parametro sono quelli di edifici medio-ordinari in una determinata zona riportati nelle riviste specializzate con riferimento all'anno di costruzione.

I costi variano in ragione delle dimensioni dell'edificio, essendo diversi per ville, piccoli fabbricati residenziali composti da 2 a 4 unità abitative e relative pertinenze, fabbricati medi

composti da 5 a 20 unità immobiliari, fabbricati grandi composti da 20 e oltre unità immobiliari. Dopo aver individuato il costo di costruzione riferito ai fabbricati di dimensioni più simili a quello da valutare, il Perito deve applicare determinati coefficienti di differenziazione.

Il costo così corretto, moltiplicato per il volume, darà il valore di riproduzione.

Sull'argomento si ritornerà sotto la rubrica "Operazioni di calcolo".

### **Coefficienti di differenziazione**

I coefficienti di differenziazione valgono ad adeguare, aumentandolo o diminuendolo percentualmente, il valore medio tipo di fabbricati di dimensioni analoghe al valore concreto del fabbricato da stimare, tenuto conto delle sue specifiche caratteristiche. Le caratteristiche da prendersi a tali fini in considerazione sono quelle:

- di destinazione;
- di categoria;
- di ubicazione.

I coefficienti devono essere determinati con opportuni studi dai Periti; qui si riportano quelli utilizzati dallo scrivente ricavati da studi e calcoli e maggiormente utilizzati nella zona in cui opera (provincia di Bergamo).

#### **a) Coefficiente di destinazione**

Le stime assicurative, come abbiamo detto, sono finalizzate a determinare il più probabile costo di riproduzione di un fabbricato; pertanto il coefficiente di destinazione è determinato in relazione ai differenti costi di costruzione dipendenti dalle destinazioni diverse rispetto a quella propriamente abitativa, come cantine, soffitte, balconi, terrazze, box, magazzini, laboratori.

Assumendo come base uno il costo di costruzione di appartamenti e uffici, quello per i locali ad uso diverso dovrà essere ridotto sulla base dei coefficienti che normalmente vengono applicati e che sono:

- *coefficienti delle pertinenze:*  
cantine e soffitte inabitabili: 0,10; balconi scoperti: 0,20; terrazze coperte: 0,30; verande: 0,60.
- *coefficienti per i magazzini, laboratori e box:*  
0,50.
- *coefficienti per i negozi:*

in relazione all'altezza e alle caratteristiche e qualità delle finiture rispetto a quelle di civile abitazione del fabbricato di cui si tratta, si applica un coefficiente che varia dallo 0,60 allo 0,90; tale coefficiente dovrà essere scelto secondo il prudente apprezzamento dal Perito.

#### **b) Coefficiente di categoria**

Secondo la tipologia del fabbricato il Perito deve "classarlo", inserirlo in una tra le categorie in uso, applicando i coefficienti di differenziazione loro propri; esse sono:

*Categoria lusso:* comprende le ville con strutture particolari, i palazzi monumentali, i fabbricati con opere di finitura e impiantistica di particolare pregio.

Il valore deve essere determinato secondo le caratteristiche particolari di costruzione, e deve essere almeno il doppio del valore della categoria civile medio.

Coefficiente: 2,00 e oltre.

*Categoria signorile:* comprende i fabbricati con doppi servizi, doppi ascensori, riscaldamento centralizzato, uso di materiali e rifiniture pregiati, le ville uni-bi-trifamiliari, i vecchi fabbricati ristrutturati su basi moderne.

Il valore deve essere determinato secondo le caratteristiche di costruzione, ma almeno superiore del 30% a quello della categoria civile medio.

Coefficiente: da 1,30 a 2,00.

*Categoria civile:* nella stima sommaria sintetica costituisce la categoria il cui parametro è quello di riferimento per la comparazione; comprende i fabbricati costruiti con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo medio ordinario, come accade nelle costruzioni dell'edilizia convenzionata, con ascensore e impianto di riscaldamento centralizzato.

I vari valori dei parametri relativi a fabbricati di dimensioni diverse fanno sempre riferimento a questa categoria di fabbricati normalmente utilizzata negli studi.

Coefficiente: 1.

*Categoria economica:* comprende i fabbricati privi di servizi centralizzati, i vecchi edifici non ristrutturati che presentano pavimenti, rivestimenti, ecc. come inalterati rispetto all'epoca della costruzione.

Il valore deve essere determinato secondo le caratteristiche di costruzione, ma almeno inferiore del 10% al valore della categoria civile.

Coefficiente: da 0,70 a 0,90.

#### **c) Coefficiente di ubicazione**

Determinano tale coefficiente (in quanto incidenti sul costo di costruzione) tutte le condizioni ambientali, quali i collegamenti stradali, la configurazione e consistenza del terreno (collinare, pianeggiante, in pendenza, ecc.), la posizione all'interno del centro abitato.

I coefficienti di ubicazione sono:

- centrale: 1,20
- semi-centrale: 1
- periferico: 0,90
- di difficile accesso: da 1,30 e oltre.

#### **Definizione di fabbricato civile**

La polizza Globale Fabbricati riguarda i fabbricati "civili" cioè quelli adibiti a civile abitazione, uffici, studi professionali, occupanti per almeno  $\frac{3}{4}$  della superficie complessiva dei piani coperti e nel residuo quarto non esistono cinematografi, teatri, grandi empori, supermercati, industrie, discoteche e nights. In polizza è così definito convenzionalmente il fabbricato: «l'intera costruzione edile, compresi fissi, infissi ed opere di fondazione o interrato nonché le sue pertinenze (quali centrale termica, box, recinzioni e simili ma esclusi: parchi, alberi di alto fusto, attrezzature sportive e per giochi, strade private), purché realizzate nel fabbricato stesso, o negli spazi ad esso adiacenti e, in particolare, gli impianti ed installazioni considerati immobili per natura o destinazione. Sono altresì comprese: antenne centralizzate radio-tele-riceventi, tappezzerie, tinteggiature, moquettes e simili, affreschi e statue che non abbiano valore artistico».

Sono compresi e quindi assicurati sia gli impianti necessari alla conduzione di un fabbricato sia le pertinenze, cioè «le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa» (art. 817 C.C.).

Gli impianti del fabbricato sono principalmente l'impianto idrico, compresi i flessibili e i raccordi con gli utilizzatori sanitari, l'impianto di riscaldamento, elettrico, ecc.

### **Dati metrici - Parametri**

Nella stima devono essere prese in considerazione anche le parti comuni del fabbricato (di cui all'art. 1117 C.C.); pertanto il parametro da adottare nella stima dei fabbricati di civile abitazione è il volume convenzionale "vuoto per pieno", espresso in mc.

La superficie lorda di una unità abitativa si ottiene sommando alla superficie interna di calpestio quella occupata dai tavolati divisorii interni, quella dei muri perimetrali confinanti con l'esterno, e la metà della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con altra proprietà; il volume delle unità immobiliari si ottiene moltiplicando la superficie lorda per l'altezza. Le superfici lorde ed i relativi volumi vanno determinati separatamente in relazione alle diverse destinazioni delle unità immobiliari che compongono il fabbricato, poiché i costi di costruzione sono differenti a seconda della destinazione; pertanto devono essere tenute separate le superfici lorde ed i volumi delle abitazioni, dei negozi, quelle dei piani sotterranei o seminterrati destinati a magazzini, laboratori, cantine, autorimesse, dei sottotetti abitati, nonché tutte le porzioni immobiliari che presentano particolari caratteristiche costruttive e di finitura.

Le superfici lorde si possono ricavare dalla documentazione tecnica di progetto del fabbricato, procedendo però con verifica a campione significativo; in mancanza della documentazione il Perito dovrà procedere alle rilevazioni.

### **Operazioni di calcolo - Valore di riproduzione**

Si è predisposto un modulo, qui di seguito riprodotto come esempio, che può essere utilmente utilizzato per addivenire a una stima sommaria sintetica del più probabile costo di riproduzione di un fabbricato.

In esso sono riportati: la superficie lorda, l'altezza, il volume, il costo al mc "vuoto per pieno" (che il Tecnico avrà scelto nella scala dei vari costi di costruzione conosciuti) e i coefficienti di differenziazione. Il costo al mc "vuoto per pieno" sarà moltiplicato per tutti i coefficienti decrementativi e/o incrementativi e il risultato deve essere annotato nella colonna intitolata "valore al mc vuoto per pieno ragguagliato ai coefficienti". Per ottenere il costo di riproduzione del fabbricato occorre moltiplicare il volume per il valore al mc "vuoto per pieno" ragguagliato ai coefficienti.

Di seguito si riporta il modulo che il Perito può utilizzare per la stima del costo di riproduzione a nuovo di un fabbricato.

## **STIMA SOMMARIA DEL COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL FABBRICATO UBICATO IN VIA**

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE</b>									
<b>Destinazione</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie lorda del piano mq **</b>	<b>Altezza m</b>	<b>Volume mc</b>	<b>Valore al mc vuoto per pieno</b>	<b>Valore al mc vuoto per pieno ragguagliato ai coefficienti</b>	<b>Valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato</b>
box	0,50	Centrale	1,20	100	2,5	270,000	€ 350,00	€ 210,00	€ 56.700,00
magazzino	0,50	" "	1,20	150	2,5	375,000	€ 350,00	€ 210,00	€ 78.750,00
negozio	0,70	" "	1,20	250	3,2	800,000	€ 350,00	€ 294,00	€ 235.200,00
ufficio	1,00	" "	1,20	250	3,0	750,000	€ 350,00	€ 420,00	€ 315.000,00
appartamento	1,00	" "	1,20	750	3,0	2250,000	€ 350,00	€ 420,00	€ 945.000,00
Recinzioni, muri di sostegno ecc.							a corpo		€ 24.250,00
									€ 1.654.900,00

\*\* superficie lorda comprensiva parti comuni, vano scale, ecc.

**Stima del costo di riproduzione del fabbricato mediante l'aggiornamento del costo storico di costruzione**

Il procedimento di stima che prevede l'aggiornamento del costo storico (riferito all'anno di costruzione) del fabbricato assicurato è il più semplice e il più corretto, in quanto, oltre a consentire il contenimento delle spese peritali, prende in considerazione quel determinato fabbricato con le sue proprie caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura; purtroppo non è di facile applicazione perché in molti casi non è possibile per il Perito accertare il costo originario di costruzione del fabbricato.

Quando sia possibile conoscere questo dato, il Perito, accertatane la correttezza, lo aggiornerà alla data del sinistro, applicandovi la relativa variazione del costo di costruzione rilevata dall'ISTAT.

Il costo di un fabbricato riferito alla data del sinistro risulta dalla seguente formula:

$$Ca = Ci * \frac{b}{a} \text{ dove:}$$

Ca = costo di costruzione al momento del sinistro

Ci = costo di costruzione del fabbricato riferito alla data di costruzione

a = indice del costo di costruzione alla data di costruzione

b = indice del costo di costruzione al momento del sinistro

**Esempio**

Ci = costo di costruzione di un fabbricato riferito all'anno di costruzione (1986) = €1.250.000,00

a = indice del costo di costruzione del fabbricato riferito alla data di costruzione anno gennaio 1986 = 201,3 (base 1980)

b = indice del costo di costruzione riferito alla data del sinistro gennaio 2008 = 128,80 (base 2000)

Variazione Istat 121,7%.

Ca = € 1.250.000,00 x 121,7% = € 2.771.250,00.

N.B: Gli indici sono quelli pubblicati dall'ISTAT per costruzioni residenziali.

**Stima del valore del fabbricato al momento del sinistro**

L'art. 21 delle "Norme comuni alle sezioni A1 (Incendio e rischi complementari) e A2 (Cristalli e Vetri)" stabilisce che per determinare il valore del fabbricato al momento del sinistro (valore di preesistenza) occorre applicare al costo di riproduzione del fabbricato un deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruzione, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza: questi deprezzamenti vengono espressi da coefficienti che il Perito dovrà determinare.

**- Deprezzamento per vetustà**

Vi sono diversi modi di calcolare il coefficiente di vetustà di un fabbricato; i due più in uso sono: il primo, utilizzato dall'Unione Europea degli Esperti contabili, determina il deprezzamento per vetustà degli immobili con applicazione in via orientativa della seguente formula:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86;$$

ove:

A - rappresenta il numero di anni di vita del fabbricato calcolato in percentuale del numero di anni di durata totale del medesimo.

Esempio, per A = anni 8 su 100

$$D = \frac{(8+20)^2}{140} - 2,86; \quad D = 2,74\%$$

Il deprezzamento di un fabbricato costruito da otto anni con vita presunta massima di anni 100 risulta, come sopra, pari al 2,74%.

Il secondo è quello stabilito dalla Legge n. 392/78 sull'Equo Canone: la vetustà viene calcolata in base agli anni successivi al sesto dopo quello di costruzione.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro del fabbricato, l'anno di costruzione è quello dell'ultimazione di tali lavori.

### DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ - LEGGE N. 392/78

Anno	Coeff.	Anno	Coeff.	Anno	Coeff.	Anno	Coeff.
Da 1 a 5	1,00	17	0,88	29	0,805	41	0,745
6	0,99	18	0,87	30	0,800	42	0,74
7	0,98	19	0,86	31	0,795	43	0,735
8	0,97	20	0,85	32	0,790	44	0,73
9	0,96	21	0,845	33	0,785	45	0,725
10	0,95	22	0,84	34	0,780	46	0,72
11	0,94	23	0,835	35	0,775	47	0,715
12	0,93	24	0,83	36	0,770	48	0,71
13	0,92	25	0,825	37	0,765	49	0,705
14	0,91	26	0,82	38	0,760	50	0,70
15	0,90	27	0,815	39	0,755	oltre 50	0,70
16	0,89	28	0,81	40	0,750	-	-

#### **- Deprezzamento relativo allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato**

Poiché con il tempo e per l'uso le opere e gli impianti che costituiscono un fabbricato sono destinati a deperire, occorre che il Perito ne rilevi lo stato di conservazione e manutenzione, graduato in «ottimo, buono, sufficiente, mediocre, scadente, insufficiente, pessimo» e determini in percentuale il relativo deprezzamento.

È istinto dell'uomo conservare il più a lungo possibile un bene di sua proprietà, evitandone il deperimento materiale con opere di manutenzione ordinarie e straordinarie che di volta in volta sono necessarie per assicurare l'efficienza e la durata del fabbricato.

Pertanto ben difficilmente un edificio adibito a civile abitazione, salvo particolari circostanze, raggiungerà un degrado materiale tale da essere demolito.

Normalmente il degrado naturale viene avviato con opere manutentive, straordinarie e ordinarie, intese a preservarne la funzionalità e la durata. Difficilmente quindi il degrado potrà superare il 30%-35%, salvo casi di particolare trascuratezza nella manutenzione.

Per determinare il deprezzamento del fabbricato il Perito procederà a valutarne lo stato di conservazione nel suo complesso, applicando

poi il coefficiente, tra i seguenti normalmente utilizzati, che meglio gli si adatti.

- stato ottimo 1,00
- stato buono oscilla da 1,00 a 0,95
- stato sufficiente da 0,95 a 0,90
- stato mediocre da 0,90 a 0,85
- stato scadente da 0,85 a 0,80
- stato insufficiente da 0,80 a 0,75
- stato pessimo da 0,75 a 0,60 e oltre

La determinazione di altri coefficienti che possano concorrere a meglio definire nella più corretta percentuale il "deprezzamento", è conseguente all'esito delle indagini conoscitive e non può essere codificata; il Perito deve motivare e sottoporre tali risultati all'Assicurato, in modo da giungere all'accordo sulla percentuale di deprezzamento.

Con la redazione del presente modulo, aggiungendo i coefficienti determinati secondo l'esito delle indagini conoscitive, si perviene alla determinazione del deprezzamento espresso in percentuale media.

Tale percentuale di deprezzamento così determinata andrà applicata nella medesima misura sia al costo di riproduzione del fabbricato, sia all'ammontare del danno, come più oltre sarà spiegato.

## COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO

Vetustà	Conservazione	Criteri di costruzione	Ubicazione	Uso	Altre Circostanze	% di deprezzamento medio

### Stime dei danni al fabbricato

Il Tecnico sa che al verificarsi di un evento dannoso l'Assicurazione indennizzerà un importo tale che permetta di ricostruire il valore preesistente del fabbricato assicurato; è quindi necessario conoscere il concetto di danno, per determinare quali siano le opere indispensabili per una riparazione a regola d'arte e l'aspetto economico.

#### Concetto di danno

Esso si verifica quando il valore di un bene diminuisce a causa di un evento dannoso.

Stimare un danno significa quindi determinare la quantità di moneta necessaria per eseguire i lavori necessari per rimettere in efficienza il bene affinché non venga a diminuire il suo valore di mercato e inoltre ottenere che, con le opere di ripristino, sia eliminata ogni possibilità che si verifichino danni analoghi o danni riconducibili al fenomeno principale per cui il danno è causa.

#### Concetto di esecuzione a regola d'arte

Un'esecuzione a regola d'arte avviene quando

un'opera è eseguita nel migliore dei modi e attuata secondo l'insieme di tecniche e di regole dettate dall'esperienza e dalla competenza.

#### L'aspetto economico del bene

Le riparazioni di una parte del fabbricato non devono diminuire o aumentare il valore del fabbricato.

La stima di un danno al fabbricato viene effettuata sempre in via analitica attraverso la redazione del computo metrico estimativo delle opere necessarie per il ripristino nello stato preesistente del fabbricato.

A seguire si riporta il modulo che il Perito può utilizzare per redigere il computo metrico estimativo dei danni.

Nella colonna "descrizione dei lavori" sono elencate le varie voci che costituiscono l'opera, suddivise per tipo e qualità di lavoro.

Nella colonna "misure" sono precisate le dimensioni in lunghezza, larghezza, altezza e se necessario peso.

Sono indicati inoltre l'unità di misura, le quantità e il prezzo unitario.

N. ORD	DESCRIZIONE DEI LAVORI	MISURE			UNITÀ MISURA	QUANTITÀ		PREZZO UNITARIO	IMPORTO
		Lung.	Larg.	Alt.		Parziali	Totali		
	SOMMANO								

Il Tecnico, redatto il computo metrico del danno, deve adottare i prezzi unitari indicati dal "Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili" della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della provincia dove è ubicato il fabbricato in questione e riferiti alla data del sinistro.

Per determinare correttamente il corrispettivo dei lavori necessari per la ricostruzione delle parti danneggiate del fabbricato occorre considerare:

- l'ubicazione del fabbricato;
- l'oggetto, la consistenza dei lavori da eseguire e le condizioni di cantiere;
- se per un'esecuzione a regola d'arte dei lavori necessari per il ripristino del fabbricato sia necessario utilizzare un'impresa a carattere artigianale o industriale.

Si applicano quindi i prezzi indicati dal Bollettino della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della zona dove è ubicato il fabbricato; ad essi sarà applicata in percentuale o la maggiorazione o lo sconto, in relazione agli elementi sopra citati, mentre per valutare i lavori da eseguire a "corpo ed economia" si dovrà procedere con opportune analisi dei prezzi. Infatti i lavori particolari di ricostruzione non possono essere determinati a misura e per la maggior parte sono determinati "a corpo" o "ad economia". Per tali lavori si deve conteggiare la manodopera, i materiali, i trasporti ecc. occorrenti per l'esecuzione, applicando i prezzi unitari mediamente correnti sul mercato al momento dell'esecuzione.

Tali prezzi possono essere maggiorati o diminuiti di opportuna e congrua percentuale, in considerazione della tipologia degli interventi da effettuare, delle condizioni e del luogo dove si svolge il lavoro.

#### **Spese di demolizione e sgombero**

L'art. 11 - Rischio assicurato precisa che:

«La società indennizza altresì, purché conseguenti agli eventi di cui sopra: ...

- le spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare al più vicino scarico i residuati del sinistro ...»

In relazione a ciò le spese relative alle demolizioni e sgombero devono essere determinate e tenute separate dalle stime del danno al fabbricato.

#### **Art. 22 - Assicurazione parziale (Regola Proporzionale)**

L'art. 22 recita:

«Se dalle stime fatte con le norme dell'articolo precedente risulta che i valori di ricostruzione a nuovo del fabbricato, escluso il valore dell'area, o di rimpiazzo delle lastre di vetro eccedevano al momento del sinistro le somme rispettivamente assicurate, la Società risponde del danno in proporzione del rapporto fra il valore assicurato e quello risultante dalle suddette stime». Se la somma assicurata è inferiore all'intero valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato, l'Assicuratore, al verificarsi di un sinistro, indennizzerà il danno nella proporzione esistente tra la somma assicurata e il valore del fabbricato; vedi art. 1907 del C.C. qui riportato:

#### **Assicurazione parziale Art. 1907 del C.C.**

«Se l'assicurazione copre solo una parte del valore che la cosa assicurata aveva nel tempo del sinistro, l'assicuratore risponde dei danni in proporzione della parte suddetta, a meno che non sia diversamente convenuto».

Quindi, perché la garanzia sia pienamente valida, occorre che il valore del fabbricato indicato in polizza (somma assicurata) corrisponda o sia superiore, al momento del sinistro, al valore di ricostruzione del fabbricato, delle dipendenze e dei relativi impianti, escluso il valore dell'area. Se tale corrispondenza non sussiste, si realizza l'ipotesi di assicurazione parziale (art. 1907 C.C.) e l'intervento dell'Assicuratore – in caso contrario – sarà proporzionalmente ridotto.

#### **Art. 23 - Assicurazione presso diversi assicuratori**

L'art. 23 - (Assicurazione presso diversi assicuratori) delle "Norme comuni alle Sezioni A1 - A2" e Sezione C1 così recita:

«Se sulle medesime cose e per il medesimo rischio coesistono più assicurazioni, l'assicurato deve dare a ciascun assicuratore comunicazio-

ne degli altri contratti stipulati. In caso di sinistro l'assicurato deve darne avviso a tutti gli assicuratori ed è tenuto a richiedere a ciascuno di essi l'indennizzo dovuto secondo il rispettivo contratto autonomamente considerato.

Qualora la somma di tali indennizzi – escluso dal conteggio l'indennizzo dovuto all'assicuratore insolvente – superi l'ammontare del danno, la società è tenuta a pagare soltanto la sua quota proporzionale in ragione dell'indennizzo calcolato secondo il proprio contratto, esclusa comunque ogni obbligazione solidale con gli altri assicuratori».

L'art. 23 deriva dall'art. 1910 - (Assicurazione presso diversi assicuratori) del codice civile che così recita:

«Se per il medesimo rischio sono contratte separatamente più assicurazioni presso diversi assicuratori, l'assicurato deve dare avviso di tutte le assicurazioni a ciascun assicuratore.

Se l'assicurato omette dolosamente di dare l'avviso, gli assicuratori non sono tenuti a pagare l'indennità.

Nel caso di sinistro, l'assicurato deve darne avviso a tutti gli assicuratori a norma dell'articolo 1913, indicando a ciascuno il nome degli altri. L'assicurato può chiedere a ciascun assicuratore l'indennità dovuta secondo il rispettivo contratto, purché le somme complessivamente riscosse non superino l'ammontare del danno.

L'assicuratore che ha pagato ha diritto di regresso contro gli altri per la ripartizione proporzionale in ragione delle indennità dovute secondo i rispettivi contratti. Se un assicuratore è insolvente la sua quota viene ripartita fra gli altri assicuratori».

Anche in questo caso, il legislatore ha voluto ribadire il principio indennitario delle assicurazioni, impedendo che, con frodolenza, l'assicurato potesse trarre un indebito arricchimento tacendo l'esistenza di più assicurazioni sul medesimo bene per ottenere più indennizzi.

Poiché l'art. 1910 del C.C. non rientra fra quelli previsti dall'art. 1932 - (Norme inderogabili) del C.C., gli assicuratori possono inserire in polizza le clausole più appropriate in relazione al tipo di polizza.

L'assicurato, secondo il disposto dell'art. 1910 C.C., in caso di sinistro, contrariamente al disposto dell'articolo 23 di polizza, può chiedere a ciascun assicuratore (quindi anche solo a qualcuno degli assicuratori) l'indennizzo e l'assicuratore che ha pagato può rivalersi sugli altri per una ripartizione proporzionata secondo i rispettivi contratti.

L'assicurato, secondo il disposto dell'art. 23, in caso di sinistro, è tenuto a richiedere a ciascun assicuratore l'indennizzo dovuto secondo il rispettivo contratto autonomamente considerato. Se la somma di tali indennizzi, con l'esclusione del conteggio dell'indennizzo dovuto dall'assicuratore insolvente, supera l'ammontare del danno le coassicuratrici sono tenute a pagare solo la loro quota proporzionale dell'indennità, in ragione dell'indennizzo calcolato secondo le previsioni del proprio contratto.

Ogni contratto ha vita a sé, perciò ciascun assicuratore può provvedere separatamente dagli altri all'accertamento, alla valutazione e alla liquidazione del danno.

#### **La coassicurazione diretta**

Si ha coassicurazione diretta quando l'assicurazione di un fabbricato è prestata con un contratto unico al quale partecipano più compagnie che si ripartiscono in quota il rischio.

In questo caso la compagnia che ha emesso la polizza è la delegataria e gestisce il sinistro anche per conto delle altre "coassicuratrici"; gli effetti sulla definizione e liquidazione del sinistro, sono ininfluenti per l'assicurato, in quanto i rapporti vengono definiti unicamente a livello di direzione delle compagnie stesse.

#### **La coassicurazione indiretta**

Quando il rischio è assicurato da più compagnie con polizze stipulate anche da parte di più soggetti, tutti ugualmente interessati secondo il proprio diritto, siamo in presenza di coassicurazione indiretta.

La coassicurazione indiretta trova spesso applicazione nei fabbricati condominiali quando si assicura l'intero fabbricato ed alcuni condomini assicurano la propria unità immobiliare.

In caso di sinistro l'assicurato ha l'obbligo di denunciarlo a tutti gli assicuratori.

La legge non dispone un termine entro il quale l'assicurato deve dare avviso a tutti gli assicuratori dell'esistenza di più contratti, si può ritenere quindi che il termine ultimo sia il momento dell'accadimento del sinistro.

Il perito deve acquisire tutte le polizze coinvolte nel sinistro per verificare la loro operatività e, accertato che la somma delle indennità è superiore all'ammontare del danno, procederà al riparto come segue:

a (indennizzo dovuto dalla Compagnia Alfa);

b (indennizzo dovuto dalla Compagnia Beta).

$$\text{quota di Alfa} = a \times \frac{d \text{ (danno)}}{a + b}$$

$$\text{quota di Beta} = b \times \frac{d \text{ (danno)}}{a + b}$$

Gli indennizzi dei danni calcolati secondo i contratti assicurativi e considerati autonomamente per procedere al riparto devono essere omogenei. A titolo di esempio:

- importo del danno valore a nuovo con importo del danno valore a nuovo;
- importo del danno valore allo stato d'uso con importo del danno valore allo stato d'uso.

Ricordiamo che in base all'art. 23 delle "Norme comuni alle Sezioni A1 - A2" l'assicurato è tenuto a richiedere a ciascuna compagnia di assicurazione l'indennizzo dovuto secondo il rispettivo contratto autonomamente considerato.

#### **Accordo ANIA 2014 e 2017**

L'ANIA con circolare protocollo 215/2014 aveva trasmesso alle compagnie di assicurazione la proposta di accordo per la gestione dei sinistri in coassicurazione indiretta relativa a polizze incendio e/o furto o a polizze multirischio che prevedono tali garanzie.

Alcune imprese di assicurazione hanno sottoscritto l'accordo ANIA finalizzato a regolamentare e semplificare la definizione dei sinistri in caso di coesistenza di più garanzie operanti per lo stesso danno, al fine di migliorare il processo liquidativo a vantaggio delle parti, evitando azioni di rivalsa fra le imprese.

In data 10.11.2017, con circolare n. 0353 l'ANIA ha trasmesso alle compagnie di assicurazione il nuovo accordo in sostituzione di quello del 2014.

#### **Art. 24 - Limite massimo d'indennizzo**

L'art. 24 recita:

«L'Assicurato acquista il diritto al pagamento dell'intero indennizzo solo se dà garanzia della riparazione o ricostruzione del fabbricato; se ciò non avviene la Società limita l'indennizzo al valore del fabbricato al momento del sinistro determinato come stabilito al punto 2 dell'art. 21. Salvo il caso previsto dall'art. 1914 C.C. per nessun titolo la Società potrà essere tenuta a pagare somma maggiore di quella assicurata».

Il valore del fabbricato al momento del sinistro è quello determinato secondo il disposto dell'art. 21.

#### **Dalle "Norme che regolano la sezione C Danni da acqua"**

##### **Sezione C1 - Danni materiali e diretti**

###### **Art. 32 - Rischio assicurato**

«La società si obbliga ad indennizzare l'Assicurato dei costi necessari per ripristinare il fabbricato descritto in polizza per i danni materiali e diretti prodotti da spargimento d'acqua a seguito di rottura accidentale di condutture ed impianti fissi del fabbricato, esclusi quelli interrati. L'assicurazione della presente sezione è regolata anche dagli artt. 15 usque 25».

La garanzia danni da acqua fa riferimento all'acqua condotta, cioè quella che è contenuta e scorre in tutti gli appositi impianti del fabbricato.

Per quanto riguarda l'acqua piovana, è considerata "condotta" quella che scorre negli appositi canali e pluviali, con esclusione di quella che si infila per sconnessione o altra causa dal manto di copertura dei tetti, da terrazzi o altro.

##### **Sezione C2 Responsabilità Civile Verso Terzi**

###### **Art. 33 - Rischio assicurato**

«La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi, in qualità di proprietario del fabbricato assicurato o conduttore delle

parti comuni, sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, compresi i locatari, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose ed animali in conseguenza di spargimento d'acqua verificatosi a seguito di rottura accidentale di condutture e di impianti fissi del fabbricato assicurato, esclusi quelli interrati.

L'assicurazione della presente sezione è regolata anche dagli artt. 27 usque 31».

#### **Accertamento delle cause e circostanze del sinistro**

La polizza "Globale di Fabbricati Civili" contempla la garanzia diretta dei danni al fabbricato – Art. 32 – e la garanzia di Responsabilità Civile – Art. 33.

Per conoscere quale delle due o entrambe le garanzie siano operanti in caso di danno "da acqua", le Parti devono accertare l'esatta causa e le circostanze del sinistro. Queste devono essere condivise da entrambe, quindi sarebbe opportuno che il primo sopralluogo presso i danneggiati avvenga in contraddittorio fra il Perito incaricato dall'Assicurazione e il Tecnico incaricato dall'Amministratore di effettuare le riparazioni; essi potrebbero procedere alla redazione di un verbale specifico sulle cause all'origine del sinistro.

Quanto accertato preliminarmente in ordine alla causa del sinistro è importante sia per il Contraente che per la Compagnia di Assicurazioni, poiché appunto sulla base dell'esito di tali accertamenti saranno adottate le decisioni per una corretta istruzione e definizione del sinistro e per conservare, modificare o annullare la polizza.

È interesse di entrambi, Amministratore e Perito, per addivenire ad una rapida e congrua liquidazione dei danni, accertare e concordare la causa all'origine del sinistro; quindi l'Amministratore non dovrebbe prospettare al Perito modalità e cause differenti da quelle reali (si pensi alla rottura della tubazione della lavatrice che non facendo parte del fabbricato non è assicurata e non può quindi generare liqui-

dazioni o risarcimento di danni sulla polizza Globale di Fabbricati Civili).

#### **Concetto di rottura accidentale**

Altro elemento da accertare è quello relativo all'accidentalità del sinistro.

Come si rileva all'Art. 32, l'elemento determinante è lo spargimento d'acqua a seguito di rottura accidentale di condutture ed impianti fissi del fabbricato.

Per rottura accidentale si intende una improvvisa interruzione della continuità degli impianti con esclusione di casi di sfilamento o di occlusione.

La rottura di un impianto deve essere improvvisa e fortuita, provocata da forze interne od esterne che causano l'interruzione della continuità dell'impianto stesso.

#### **Responsabilità del sinistro e diritto di rivalsa. Art. 1916 C.C.**

L'accuratezza e la completezza delle indagini sulle cause che hanno originato il sinistro sono importanti anche al fine di determinare se vi siano responsabilità di terzi per vizi o difetti di costruzione degli impianti del fabbricato assicurato.

In tal caso l'Amministratore può richiedere al responsabile: il rimborso della franchigia prevista dalla polizza, l'eventuale minor indennizzo percepito dall'Assicurato per assicurazione parziale (quando cioè la somma assicurata è inferiore al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato), inoltre potrà esperire l'azione di garanzia, per il rifacimento a regola d'arte dell'impianto che ha dato origine allo spargimento d'acqua (v. artt. 1667 e 1669 C.C.).

Così l'Assicurazione che ha pagato un indennizzo può esercitare l'azione di rivalsa (art. 1916 del C.C.) nei confronti del responsabile.

#### **L'art. 1916 C.C. (Diritto di surrogazione dell'assicuratore)** così recita:

«L'assicuratore che ha pagato l'indennità è surrogato, fino alla concorrenza dell'ammontare di essa, nei diritti dell'assicurato verso i terzi responsabili.

Salvo il caso di dolo, la surrogazione non ha luogo se il danno è causato dai figli [dagli affiliati], dagli ascendenti, da altri parenti o da affini

dell'assicurato stabilmente con lui conviventi o da domestici.

L'assicurato è responsabile verso l'assicuratore del pregiudizio arrecato al diritto di surrogazione.

Le disposizioni di questo articolo si applicano anche alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro e contro le disgrazie accidentali.

Al verificarsi di uno spargimento d'acqua in un appartamento dato in locazione, facente parte del condominio assicurato, che provoca danni a terzi, occorre determinare su chi, proprietario o inquilino conduttore, ricada la responsabilità in relazione alla causa del sinistro.

Al riguardo mi rimetto alla sentenza n. 12019 del 11.11.1991 delle Sezioni Unite Civili con la quale le responsabilità del sinistro per danni a terzi prodotti dalla cosa locata ricadono (fra l'inquilino e il proprietario) sul custode.

In relazione a tale sentenza «L'elemento classificatore della responsabilità di custodia è quello della disponibilità immediata, che deve anche essere giuridica». Al riguardo «Il Sole 24 ore» ha commentato la sentenza nel seguente modo: «Ciò specifica che in materia di locazione a volte è responsabile verso terzi il proprietario locatore a volte il conduttore». Il proprietario resta infatti «custode» di tutte le cose non «consegnate» al conduttore e sulle quali quest'ultimo non ha poteri giuridici, vale a dire le strutture murarie e gli impianti in esse contenuti, su cui il conduttore non può intervenire per prevenire o riparare un danno. Tali sono, ad esempio, le murature, i cornicioni, i tetti, gli impianti idrici e sanitari, per raggiungere i quali si deve intervenire su parti che non possono essere manomesse dal conduttore.

Al contrario, fa carico al conduttore la responsabilità per tutte le altre cose nella sua disponibilità e sulle quali egli può intervenire per prevenire il danno, come gli allagamenti e gli intasamenti conseguenti al cattivo uso o rottura dei servizi. E, sottolineano i giudici «la responsabilità si configura per il fatto stesso che il conduttore ha la custodia della cosa»...

«Il «custode» risponde degli eventi causati dalla cosa, indipendentemente da un nesso causale

tra il suo comportamento e il fatto. La norma di riferimento è l'articolo 2051 del Codice Civile: «Ciascuno è responsabile delle cose che ha in custodia, tranne che provi il caso fortuito». E la Cassazione conclude per la natura oggettiva di tale responsabilità.

La norma ha la funzione di imputare la responsabilità a chi si trovi nelle condizioni di controllare i rischi inerenti alla cosa e quindi si deve escludere che custode sia necessariamente il proprietario, potendo invece essere tale chi di fatto ne controlli le modalità d'uso e conservazione, alla luce, però non solo della disponibilità materiale ma anche giuridica e a prescindere, comunque, da uno specifico obbligo di custodia».

A questo punto è necessario sapere anche quali siano gli oneri delle Parti nelle locazioni, riportati nella Raccolta Provinciale degli Usi della Provincia di Bergamo, edita dalla Camera di Commercio di Bergamo, oneri che qui di seguito si trascrivono:

«Oneri delle Parti .....

- d)** gli impianti dell'acqua, di riscaldamento a termosifone o gas – esclusi per questo ultimo gli apparecchi di utilizzazione – sono di proprietà del locatore, mentre l'inquilino provvede a sue spese alla posa dei lampadari, dello scaldabagno o di altri apparecchi domestici i quali rimangono di proprietà del medesimo. Analogamente se il fabbricato è sprovvisto di antenna televisiva centralizzata ovvero l'alloggio di quella singola, l'inquilino potrà provvedere a sue spese all'installazione di un'antenna che rimane di sua proprietà;
- e)** la manutenzione ordinaria dei locali è a carico dell'inquilino, mentre quella straordinaria grava sul locatore. Per opere di manutenzione ordinaria si intendono:
  1. la pulizia periodica delle canne fumarie, delle canne di scarico delle immondizie, delle fosse biologiche e le riparazioni dei focolai e dei camini;
  2. le riparazioni delle serrature, dei cardini, dei chiavistelli, delle chiavi, dei vetri, dei serramenti interni ed esterni di porte e finestre, con i relativi accessori, delle tra-

- mezze in legno e delle saracinesche delle botteghe, dei negozi e delle autorimesse;
3. la verniciatura dei serramenti interni ed esterni, delle serrande e delle tramezze in legno ad uso esclusivo dell'inquilino;
  4. le riparazioni dei pavimenti dei locali quando trattasi di guasti di lieve entità;
  5. le riparazioni di rotture o guasti o intoppi di rubinetti, di scarichi di gabinetti, lavandini, lavabi, pompe d'acqua, impianti di luce, acqua e riscaldamento, bagni, scaldabagni, condutture del gas, pertinenti all'appartamento;
  6. le riparazioni delle stufe dell'impianto del termosifone quando esso sia autonomo, nonché dei radiatori quando si tratti di impianto centrale;
  7. le riparazioni del citofono, videocitofono e antenna TV centralizzata».

**Dalle "Garanzie Aggiuntive"**

**Sezione A - Danni materiali e diretti**

**Art. 2 - Eventi Atmosferici**

«La Società si obbliga ad indennizzare all'Assicurato i danni materiali e diretti causati al fabbricato descritto in polizza da uragano, bufera, tempesta, grandine e tromba d'aria, quando la violenza che caratterizza detti eventi sia riscontrabile, in zona, su una pluralità di enti nonché i danni di bagnamento che si verificassero all'interno del fabbricato – escluso il contenuto – purché direttamente causati dalla caduta di pioggia o grandine attraverso rotture, brecce o lesioni provocate al tetto, alle pareti e ai serramenti dalla violenza degli eventi anzidetti.

Sono esclusi i danni:

a) causati da:

- fuoriuscita dalle usuali sponde di corsi o specchi d'acqua naturali od artificiali;
  - mareggiate e penetrazione di acqua marina;
  - formazione di ruscelli, accumulo esterno di acqua, rottura o rigurgito dei sistemi di scarico;
  - gelo, neve;
  - cedimento o franamento del terreno;
- ancorché verificatisi a seguito degli eventi atmosferici di cui sopra;

b) subiti da:

- insegne, antenne e consimili installazioni esterne;
- tettoie, vetrate e lucernari in genere;
- lastre in cemento-amianto e manufatti di materia plastica per effetto di grandine».

**Art. 4 - Danni elettrici ad impianti attinenti al fabbricato**

«La Società si obbliga ad indennizzare, anche a parziale deroga dell'art. 12 f), i danni elettrici a macchine ed impianti elettrici ed elettronici del fabbricato descritto in polizza.

Sono esclusi i danni:

- a) alle lampadine elettriche, alle valvole termioniche, alle resistenze scoperte ed ai fusibili;
- b) causati da difetti di materiali e di costruzione o riconducibili ad inadeguata manutenzione o dovuti ad usura o manomissione;
- c) ai trasformatori elettrici e generatori di corrente;
- d) agli impianti di erogazione di energia elettrica e telefonici di proprietà delle Aziende erogatrici».



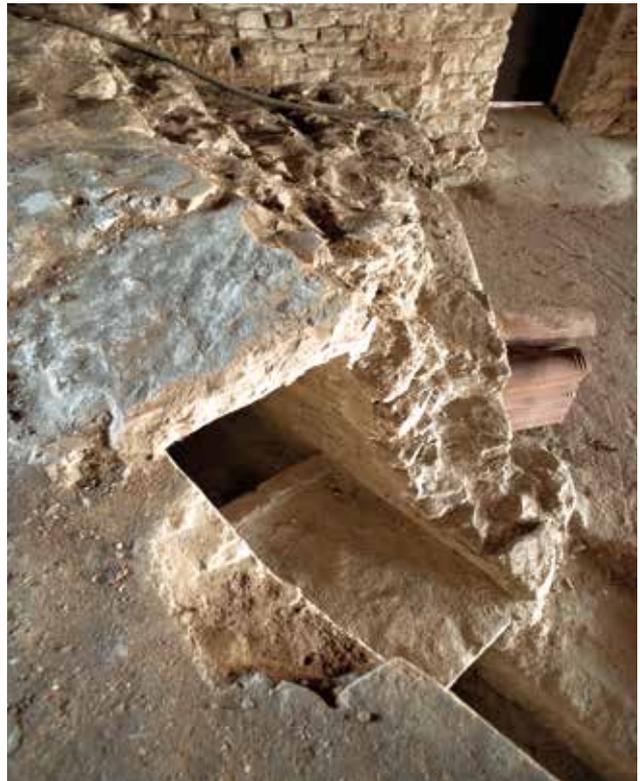


eb

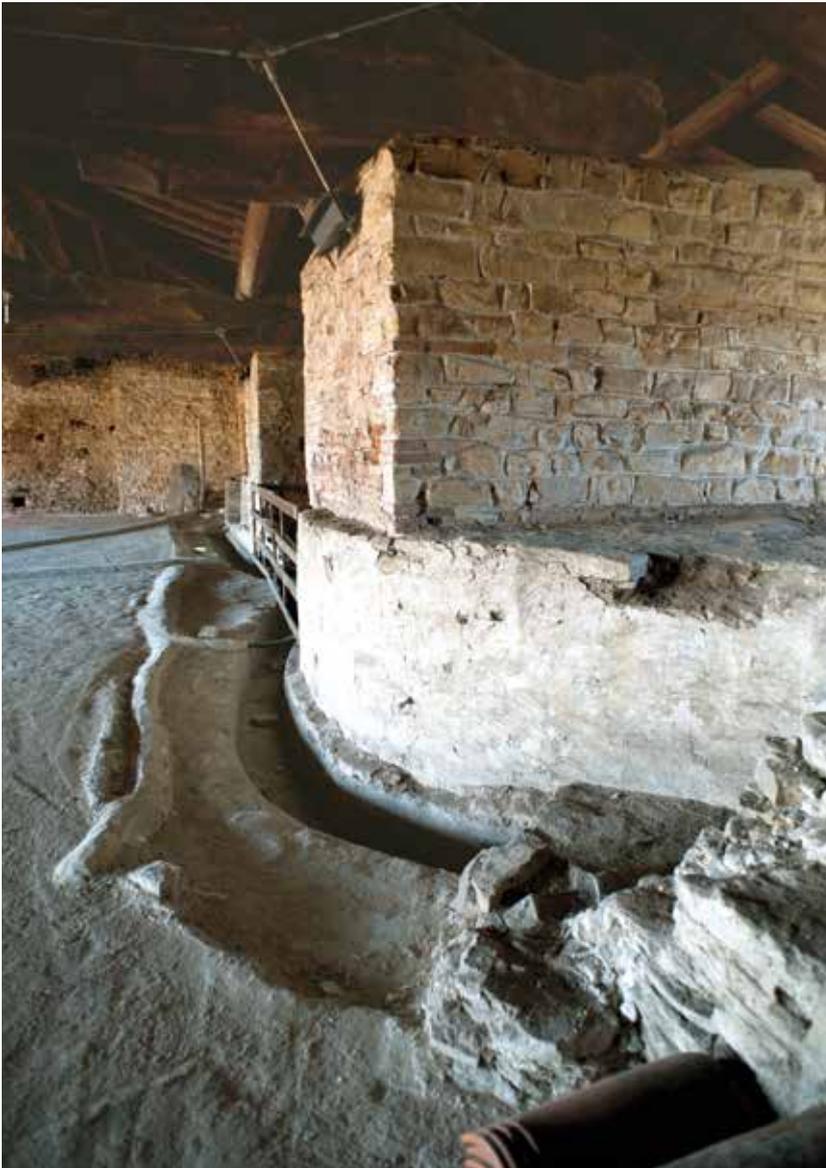
## LE ANTICHE VIE IDRAULICHE IN CITTÀ ALTA

LA RETE IDRICA CHE HA SERVITO LA NOSTRA CITTÀ ANTICA  
TESTIMONIA L'ECCEZIONALE COMPETENZA INGEGNERISTICA DEI  
SECOLI PASSATI, PUR IN PRESENZA DI CONOSCENZE E POSSIBILITÀ  
TECNICHE DECISAMENTE LIMITATE RISPETTO AD OGGI.

Su Città Alta molte suggestive definizioni sono state coniate. Tutte fanno riferimento alle caratteristiche architettoniche e artistiche, all'armonia delle ambientazioni, al fascino della storia mai come in questi luoghi custodita nell'eternità del tempo. Ma poche volte, se non per specifici riferimenti ai caratteri costruttivi dei singoli monumenti, si parla di Città Alta sotterranea. Il discorso in questa direzione sarebbe molto ampio. Vogliamo limitarci a verificare come fosse stata magistralmente allestita nei secoli scorsi la distribuzione delle acque per l'approvvigionamento della città. Consideriamo che questo aspetto, che oggi ci potrebbe sembrare di normale amministrazione, era nei secoli bui, del Medioevo e non, una necessità primaria. Allora purtroppo le guerre erano all'ordine del giorno e la città spesso era minacciata. Un assedio poteva durare molto e per resistere non si poteva fare a meno dell'acqua. Un governo saggio doveva pensare ad una scrupolosa gestione delle acque. Questa la giustificazione fondamentale per cui, anche se passeggiando distrattamente non le consideriamo, troviamo molte fontane, magari oggi mascherate da successivi interventi edilizi. E sotto le fontane le cisterne di raccolta, capaci di essere efficaci riserve idriche. Nel precedente intervento che abbiamo dedicato agli antichi acquedotti di Bergamo abbiamo sottolineato che a servire la città erano due importanti apparati idraulici: l'acquedotto dei Vasi o di Castagneta, e quello di Sudorno. Queste due vie d'acqua convergevano e si incontravano presso una struttura di raccolta e distribuzione denominata il Saliente, situata genericamente nella zona dell'attuale Colle Aperto. Le vicende urbanistiche della città, in particolare la costruzione delle Mura nel '500, hanno portato alla scomparsa di tale installazione. Ma è ancora possibile ricostruire i percorsi delle vie d'acqua sotto Città Alta. Una prima osservazione



riguarda una sorprendente scoperta. Quando mangiando il gelato della Marianna diamo un'occhiata a Porta Sant'Alessandro nessuno potrebbe sospettare che, nella parte superiore, passasse un impianto di canalizzazione delle acque provenienti da Castagneta. E invece sono ancora integre e perfettamente conservate le bocche di ingresso e uscita e le strutture di passaggio del canale dell'acquedotto che si congiungeva poi da qui alle acque di Sudorno nella zona del baluardo di Sant'Alessandro. Prima di passare all'esame dettagliato della distribuzione delle acque è importante definire la struttura del cosiddetto partitore, o meglio dei partitori, perché erano



Nella pagina di apertura del pezzo e qui a fianco l'immagine, particolarmente suggestiva, della bocca di ingresso e del canale dell'acquedotto di Castagneta che, giunto nel sito di Colle Aperto, veniva fatto passare sopra la Porta di Sant'Alessandro per andare poi a congiungersi con l'acquedotto di Sudorno al bastione di Sant'Alessandro. I dettagli di questa congiunzione ci vengono forniti nella riproduzione della pagina a fianco.

Gli unici documenti che ci possono definire la configurazione concreta della rete di distribuzione idrica nella Bergamo antica sono disegni o immagini curate, a scopo esemplificativo e di documentazione, dagli addetti ai lavori delle varie epoche. Questa visione parziale del cortile della Cittadella è opera di Giovan Antonio Amato nella seconda metà del '700, conservata all'Archivio di Stato di Venezia. Oltre alla pianta precisa dell'area in cui si ritrovano diversi dettagli ancora oggi presenti, si evidenzia il partitore dell'Orto degli Albani, snodo fondamentale della distribuzione delle acque nelle vicinanze della città ("Sito dove capitano le acque delle Fontane condotte da tre miglia circa dalla città").

Sotto la schematizzazione in sezione e pianta della configurazione strutturale di un partitore nei vari elementi che lo compongono: il vaso principale (B); la vasca di raccolta e decatanazione (C); i vasi secondari per la distribuzione dell'acqua (D); l'ingresso (E); il piano di calpestio (F). Le riproduzioni e le informazioni relative a questo articolo sono tratte dal testo: "Gli antichi acquedotti di Bergamo" di N. Basezzi e B. Signorelli del Gruppo Speleologico Le Nottole, edito a cura del Comune di Bergamo, Assessorato all'Urbanistica nel giugno 1992.

diversi. Il partitore era un grande serbatoio tecnicamente assemblato sul modello del "castellum aquae" romano e serviva per raccogliere le acque e reindirizzarle poi verso le varie utenze. La prima tappa di questo percorso è la Cittadella viscontea. La documentazione a cui fare riferimento è successiva alla costruzione delle Mura e si colloca nei secoli XVII e XVIII. I particolari della struttura idraulica troviamo in un disegno del 1683, conservato nella Biblioteca Civica A. Mai: il punto di unione dei due acquedotti nello spalto di Sant'Alessandro; una sorgente utilizzata per la cisterna di Piazza Nuova, di cui si ha una riproduzione; un pozzo oggi scomparso. Vale la pena

precisare che quando si parla di Piazza Nuova ci si riferisce all'attuale Piazza Mascheroni, attigua alla Cittadella. Presso l'Archivio di Stato di Venezia si trova inoltre una riproduzione dell'area della Cittadella nella seconda metà del '700 in cui è individuato anche il partitore dell'Orto degli Albani, la cui funzione è chiara: "Sito dove capitano le acque delle Fontane condotte da tre miglia circa dalla città, coperto da volto". La relazione Milani del 1728 fornisce ulteriori particolari: «Nell'orto del signor Bartolomeo Albano si trova un luogo sotterraneo con uscio, chiave et serratura sopra, il quale si chiama compartitore generale delle acque che si conducono da Santo Got-

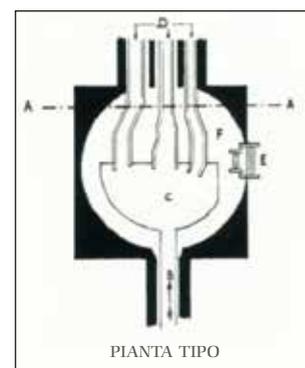
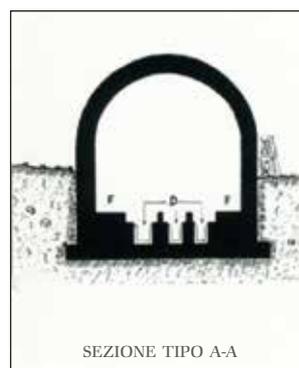
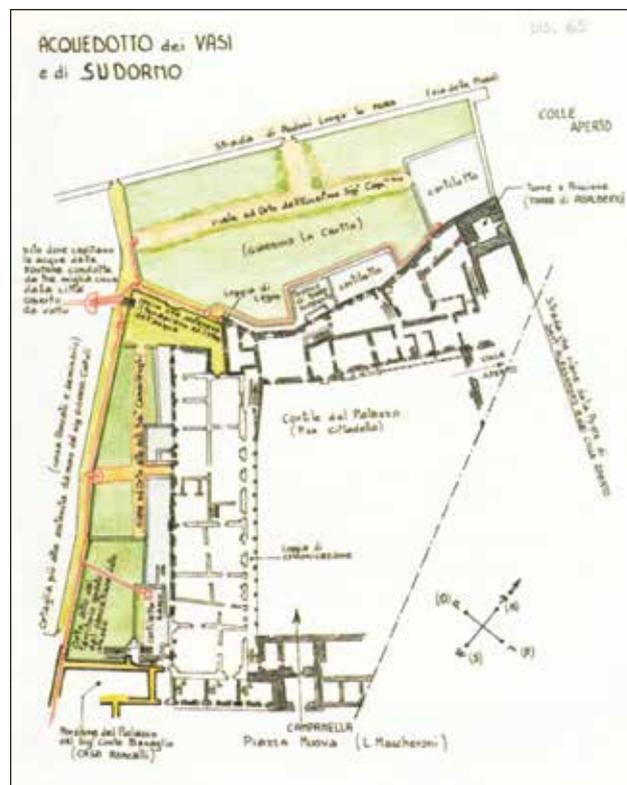
tardo et Castagneta, dentro il quale, col mezzo di undici fori si dispensano le acque proporzionalmente alle vicinie della città». Sulla base dello straordinario lavoro di ricognizione effettuato dallo storico Gruppo Speleologico delle Nottole è stato possibile perlustrare quello che rimane della antica canalizzazione nel giardino di Palazzo Roncalli, cui si accede da un usciolo seguendo la via perimetrale del Seminario Vescovile. Il tratto esplorabile non va oltre una quarantina di metri oltre i quali è ostruito dalle strutture murarie del Seminario. Quasi sicuramente è un tratto di derivazione del partitore che è però stato distrutto dai successivi interventi edilizi.

Il secondo importante partitore della Città era collocato nel giardino del Vescovado e da qui partivano le vie d'acqua minori verso le utenze private. Non si sono più rinvenute tracce materiali di questa installazione ma abbiamo precise informazioni dalla relazione Milani: «Nell'orto dell'Ill.mo Vescovo sia posta una chiave che serri il catenaccio dell'uscio di ferro posto al partitore, come pure sia posta una ferrata al balcone che guarda nella stalla del medesimo Ill.mo Vescovo e sia fatto un uscio con chiave ai piedi degli scalini che portano al partitore sudetto e posta una ferrata al balconcello situato verso detti scalini...».

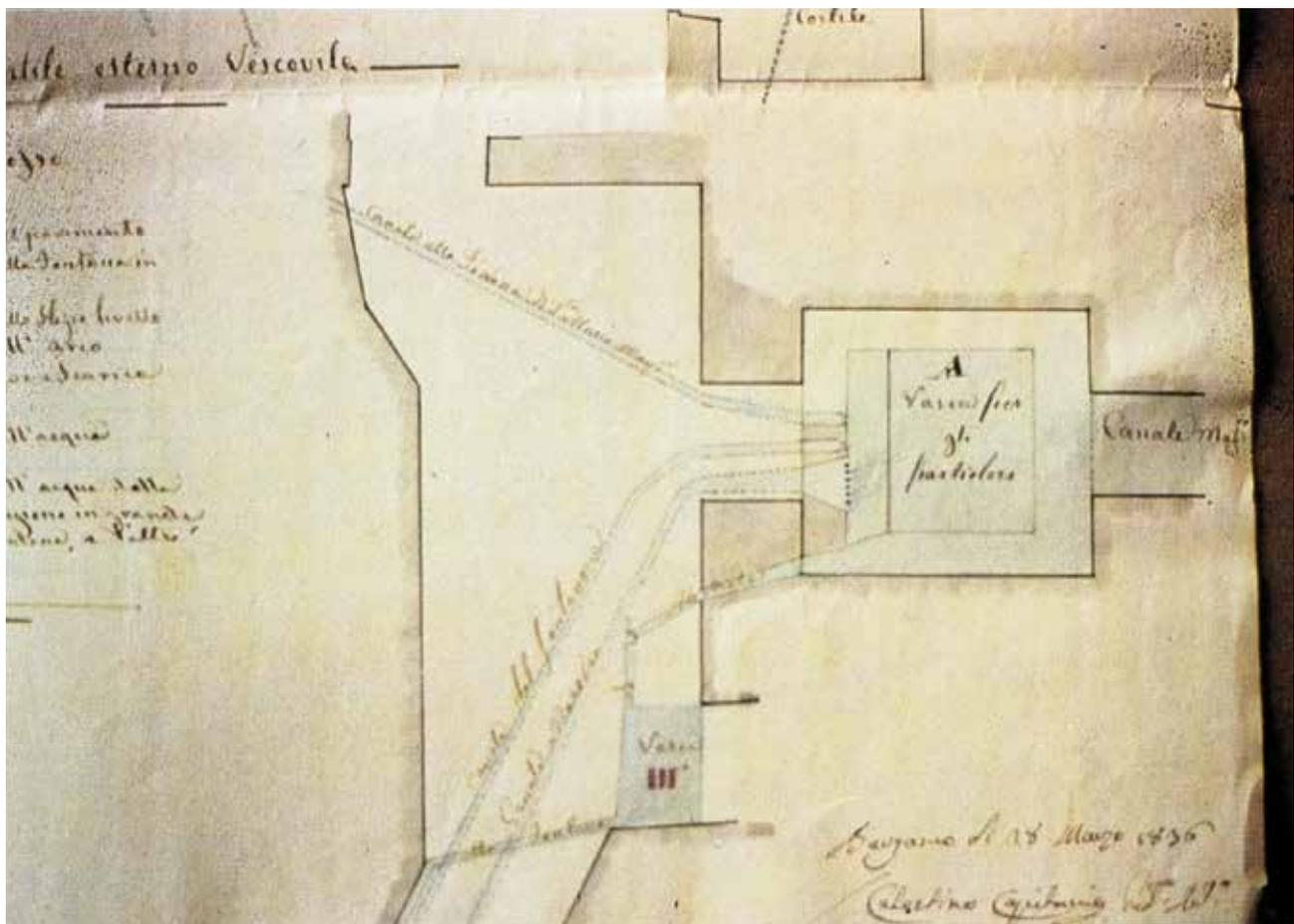
Si può desumere da questi dati che probabilmente era una costruzione in posizione elevata a cui si poteva accedere con una serie di scalini. Fondamentali tra le diramazioni dal Vescovado due canali che passano in senso longitudinale sotto la basilica di Santa Maria Maggiore. Uno di essi entrava e fuoriusciva da un ambiente ipogeo sotto la sacrestia ed in parte esiste ancora: la forma è circolare, la volta è in cotto. All'interno è stata individuata una struttura muraria più antica fornita di un tubo circolare in bronzo, evidente conferma di un preesistente sistema di canalizzazione. Il condotto proseguiva poi andando ad alimentare la grande cisterna viscontea: il Fontanone.

Il terzo momento chiave della distribuzione delle acque era il partitore che smistava l'acqua verso la fontana di San Cassiano, la cisterna di Piazza Mercato delle Scarpe, e la fontana di via Porta Dipinta.

Era il partitore di Piazza Mercato del Lino, antica denominazione dell'attuale Piazza Reginaldo Giuliani a fianco del Duomo: nel XVIII secolo la denominazione era mutata in Piazza Mercato del Pesce. Anche di questa struttura idraulica rimane solo una trac-



cia minima: un cunicolo dove si entra attraverso un chiusino situato nella zona del Fontanone. Suggestiva la perlustrazione che prevede di scendere di sei metri sotto il piano stradale attraverso quella apertura in un corridoio sotterraneo lungo alcuni metri. Si tratta di un locale di grandi dimensioni rivestito in cotto, con strutture murarie eseguite con cura e tecnica particolare. Tali osservazioni portano ad identificare questo ambiente come elemento dell'antico partitore. Non è possibile naturalmente ipotizzare quali vicende legate all'evoluzione della storia cittadina abbiano portato alla scomparsa di questo sistema di smistamento idraulico.



### ELEMENTI DEL SISTEMA IDRAULICO

Vale la pena fornire alcune informazioni relative alla struttura-tipo del sistema di acquedotti di Bergamo antica. Due erano i tipi di canale: quello maggiore, per dimensioni e agilità, che permetteva il passaggio di un uomo, ed era mediamente alto m 1,50 e largo 60 cm. L'acqua scorreva in un canaletto posto al centro del pavimento largo 30 cm e profondo 20 cm. Ai due lati rimaneva uno spazio di circa 15 cm per il marciapiede, essenziale affinché i fontanari si potessero spostare durante le ispezioni. Per la costruzione il materiale impiegato era in genere arenaria, sia a secco che con saldatura a malta: si impiegavano blocchi squadrati per i piedritti e lastre per le coperture orizzontali.

Le dimensioni più limitate del "canale minore" invece rispondevano a precise funzioni: raccogliere le acque provenienti dalle sorgenti e rendere possibile la maggiore velocità di scorrimento dell'acqua dove si dovessero superare dislivelli. Il rivestimento ester-

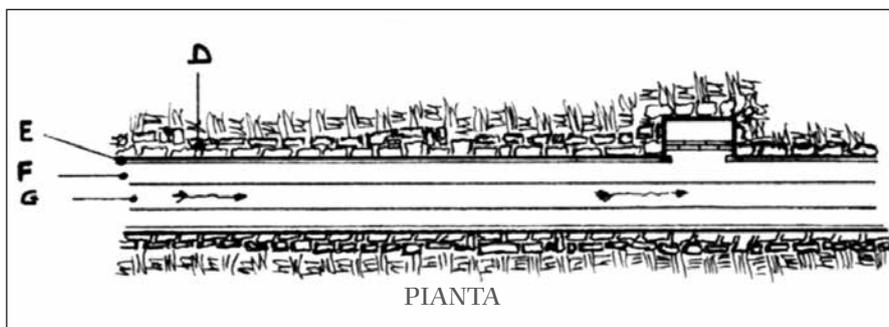
no dell'opera di canalizzazione prevede un'opera cementizia antica (*opus signinum*) caratterizzata da blocchi di pietra, coccio e calce. Interessante valutare la scelta del "coccio pesto" la cui impermeabilità è dovuta al modesto grado di cottura dell'argilla e alle conseguenti caratteristiche pozzolaniche del materiale. Altri elementi essenziali erano gli "uschio- li", cioè i portelli di accesso al condotto posti in quei tratti di maggiori dimensioni in cui i fontanari potevano entrare e camminare sui marciapiedi interni. I "soradori" erano invece degli sfiatatoi, pozzetti che consentivano l'aerazione del condotto. I "purgadori" erano piccoli locali in muratura riempiti di ghiaia e sabbia posti in prossimità delle cisterne con la funzione di filtrare le acque. Le "cisterne" erano presenti dove il flusso doveva essere incanalato nel vaso principale: servivano a fare decantare l'acqua e a regolarne il trasferimento alle fontane. Particolari le tecniche che venivano usate dai fontanari per mantenere la pulizia e la funzionalità del sistema

Nella pagina precedente, il Partitore del Vescovado in un disegno di Celestino Capitanio – 1834 – Biblioteca Civica A. Mai di Bergamo. Sono indicati il canale maggiore e le diramazioni verso la Fontana di Santa Maria Maggiore (Antescolis), il Fontanone e la Fontana di San Michele. In questa pagina, schematizzazione del Canale Maggiore: sezione tipo condotto acqua (A); sezione tipo usciolo di accesso al condotto (B); beola di copertura del condotto (C); muro in blocchi di pietra (D); rivestimento muro con calce idraulica (E); marciapiede (F); canale di scorrimento dell'acqua (G).

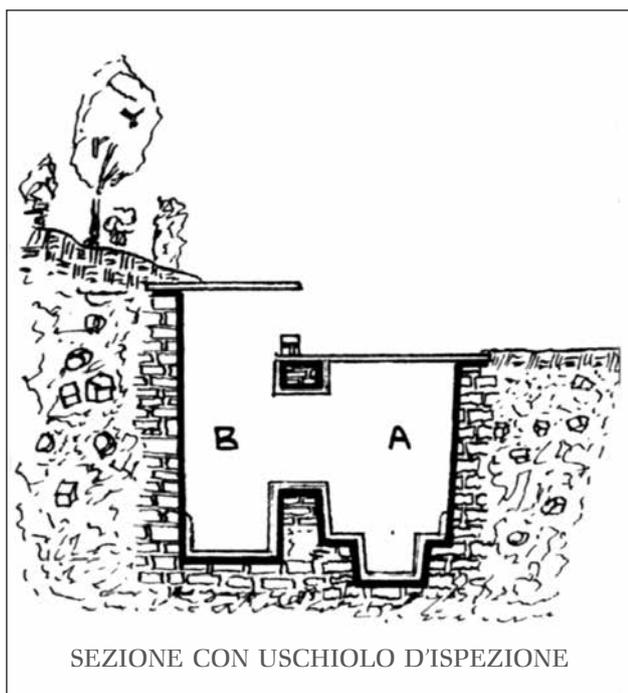
Nella pagina seguente, la lapide del Fontanone edificato nel 1342, quando erano signori di Bergamo Giovanni e Luchino Visconti, Podestà e Capitano Gabrio Pozzonelli. Di particolare interesse i tre grandi scudi araldici: in mezzo quello dell'arcivescovo Giovanni raffigurante un'aquila; a destra quello di Luchino, un aquilotto che artiglia un animale; infine uno scudo che, secondo il Caversazzi, rappresenta l'antica "arme araldica" della città di Bergamo, a strisce rosse e gialle.



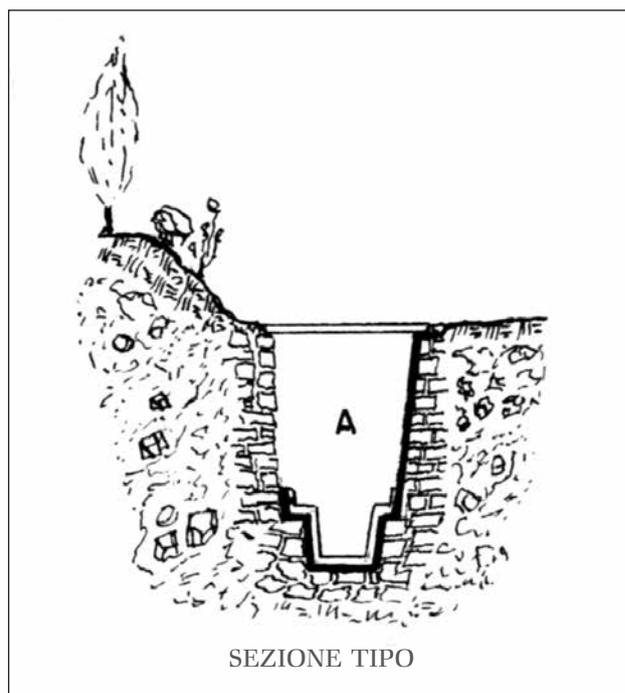
SPACCATO SEZIONE TIPO



PIANTA



SEZIONE CON USCHIOLO D'ISPEZIONE



SEZIONE TIPO



+ ANO DNI AVBENNE OZ CCC XLII INDICIONE X ET IMPRA  
ONATIENS DNOR IOHNS DEI GRACIA ARCHIPISCOPI MEDIOLAN  
AN LVCHINI FRATRIV VICECOMITIV E MEDIOLAN O MEDIOLANI  
PERAMI 2 O DNOR CANALIVM ET IMPRA REGNIS NOBILIS  
VIRI DNI GABRI DAPVTEOBONELLV DE MEDIOLANO HONOR POT  
ESTATIS ET CAPIT PERAM ET EXISTENTE TVNCA MESAVRARIO  
O BONDIROLO O ZERBIS O MEDIOLAN ACTV FVIT HOC OPVS QVOD SV  
PSTAT FVIT PIOBANE O AVRTARECIA ET IACOBY DE CORECTIS

idraulico. Agivano attraverso gli uschioli e i soradori: dovevano liberare il canale da eventuali detriti e tagliare le radici che crescendo potevano ostruire il flusso. Usavano lunghe pertiche con “raspe” per recuperare i materiali estranei e le “lame” per tagliare le radici. Considerato il valore dell’acqua nella vita dell’epoca questi lavori erano ritenuti essenziali e di grande prestigio. Addirittura era necessaria la nomina di un custode degli acquedotti, vero soprintendente alla cura e manutenzione delle fontane e dei canali. Particolare la nomina nel 1502 di Pietro Scaramaito di Castagneta nel ruolo di custode “*canicularum et fontium in monte S. Vigili et Castagnita*” (di canali e fonti di San Vigilio e Castagneta). Ma ciò che è sorprendente è che quella mansione fu estesa a tutti i componenti della famiglia Scaramaito. I dati degli Estimi del 1555 infatti li vedono proprietari delle terre della zona, in particolare di quelle del Cavato e della Costa, con il riconoscimento di “*conzator de vaselli*” e “*magistri de vaselli*”.

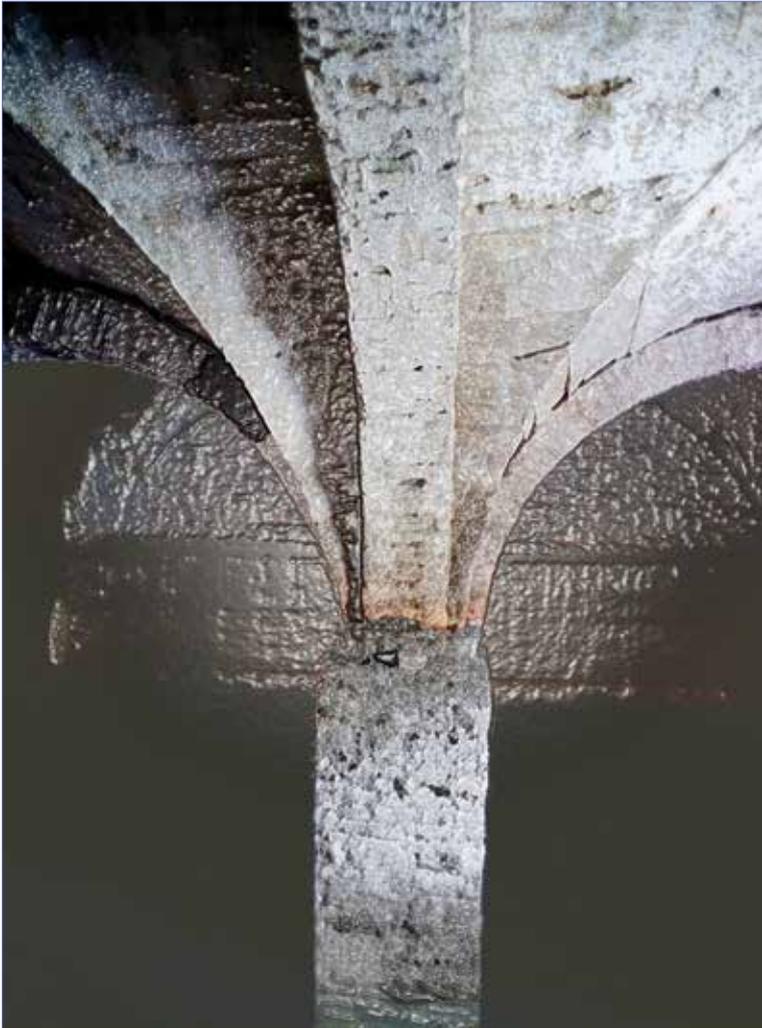
Quando erano necessarie delle riparazioni per cedimenti della struttura e crolli si procedeva in modo semplice ma funzionale. L’acqua dell’acquedotto veniva deviata verso valle prima del luogo dove era necessario l’intervento. Si procedeva quindi alla creazione di un impasto di gesso greggio, cera fresca, spolverino e stoppa: con esso si sigillavano le fessurazioni a canale asciutto. Si provvedeva poi a scaldare a fuoco la riparazione per assicurare l’indurimento e quindi la tenuta del lavoro.

Ma era importante anche avere delle misurazioni precise del flusso d’acqua. Secondo la relazione Milani nel XVIII secolo i fontanari avevano come misura di riferimento l’oncia, una misura lineare in latta per determinare altezza e larghezza del flusso che scorreva nel canale. Un esempio di misurazione tratta dalla relazione citata: «Misurata di nuovo l’acqua nel vase dopo l’uschiolo della Tevernella ove si aveva fatto un largo taglio e misurata dicta acqua con la misura di latta oncia perfetta et osservato che bundava da l’oncia un quarto, salendo la misura dalla parte ove usciva l’acqua così che mezza oncia alta e oncie 6 larga da oncia una».

È sorprendente rilevare come, nonostante mezzi nettamente inferiori ad oggi, la tecnica di gestione della risorsa idrica fosse avanzata nei secoli scorsi. Straordinaria la valutazione della direzione del tracciamento dell’acquedotto. Questo aspetto risul-



ta particolarmente evidente seguendo il percorso dell’acquedotto dei Vasi. Ad una prima valutazione sembra che la linea seguita dal canale mostri errori di tracciamento: a volte si restringe senza senso, poi compie curve e controcurve. E allora si pensa che tale accidentato andamento sia determinato da rocce-ostacolo da aggirare. Ma poi si verifica che in alcuni punti le rocce sono state addirittura scavate per seguire una linea precisa. Forse le curve volevano seguire la strada: ma poi si scopre che la strada è stata costruita seguendo l’acquedotto. La giustificazione dell’arcano è stupefacente. Nella costruzione dell’acquedotto quegli antichi ingegneri avevano trovato il modo di rallentare o accelerare il flusso delle acque in relazione alla pendenza che si doveva affrontare. Quegli apparenti errori erano quindi soluzioni attuate consapevolmente per rendere più efficiente il sistema complessivo: una vera opera d’arte. Naturalmente tutto si spiega con la fisica dei liquidi. Ma



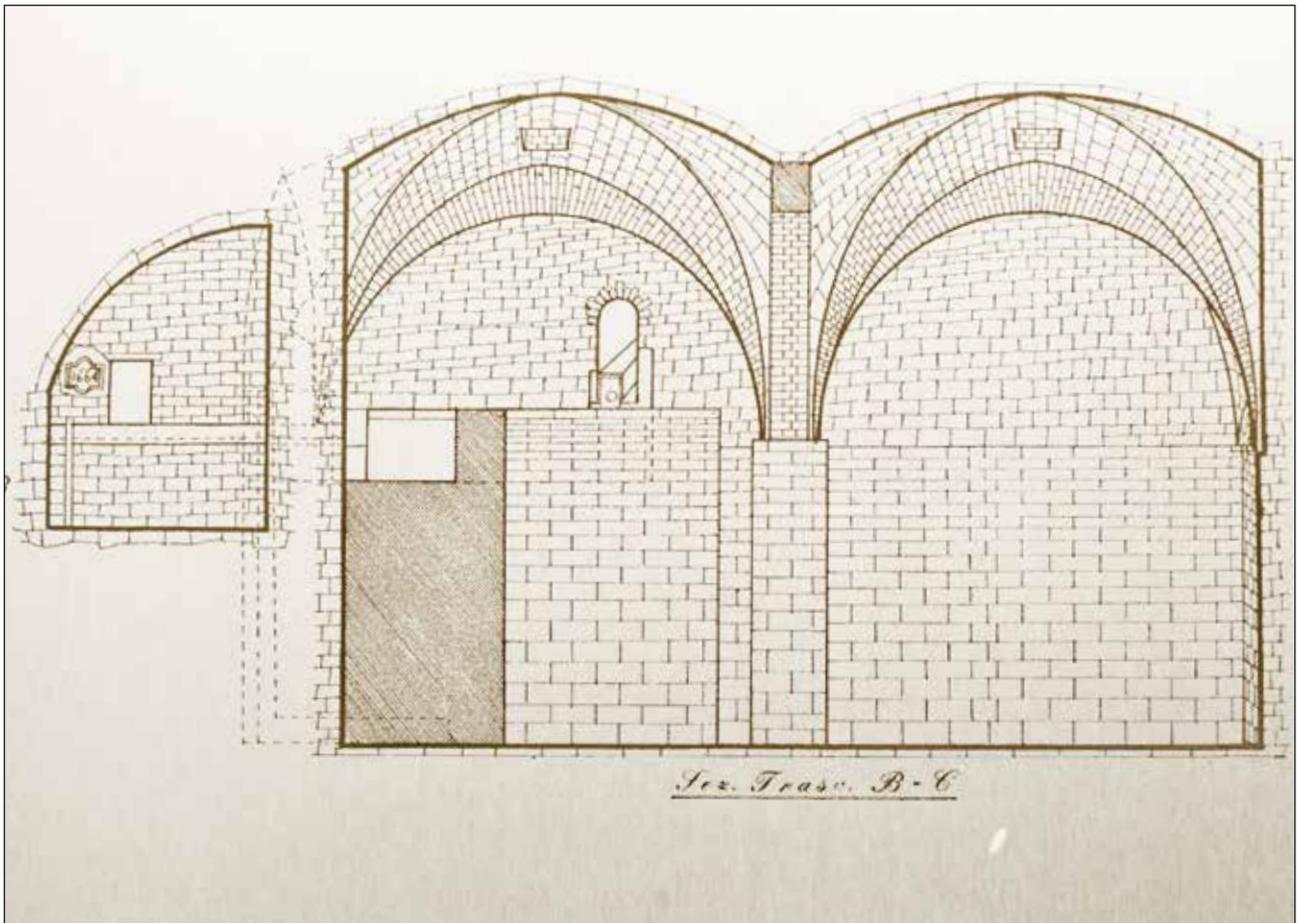
La Fontana del Lantro, cui si riferiscono le immagini di questa pagina e della successiva, è una grandiosa costruzione in pietra squadrata a vista caratterizzata da ampie volte con archi a tutto sesto e a sesto acuto poggianti su una colonna posta al centro della cisterna. Le prime notizie sul Lantro si hanno da una pergamena dell'anno 928, scritta dal vescovo Adalberto. La struttura attuale è della seconda metà del '500, periodo di costruzione delle Mura Venete. Per l'abbondanza delle sue acque e per la capienza fu impiegata anche per usi non domestici. Fornì acqua alla popolazione fino agli ultimi anni dell'800, quando entrò in funzione il nuovo acquedotto municipale e continuò ad essere utilizzata come lavatoio fino al 1950. A partire da tale anno la cisterna è rimasta chiusa fino al 1992 quando, dopo un attento intervento di pulizia e recupero a cura del Gruppo Speleologico Bergamasco Le Nottole è stata riaperta per visite guidate. La Fontana del Lantro è costituita da una vasca principale, capace di circa 400 metri cubi e da una vasca minore in posizione sopraelevata rispetto alla prima. Le due cisterne erano alimentate da altrettante sorgenti: l'antica sorgente del Lantro, che nasceva in una piccola cavità dietro la chiesa di San Lorenzo, e la sorgente di San Francesco, intercettata durante i lavori di costruzione delle Mura.

Nella pagina precedente, la Fontana del Vagine, una delle più antiche della città: è indicata in vari atti pubblici e contratti privati dal 920 al 955. Queste acque, famose per la purezza e, sembra, per poteri miracolosi, vengono citate nel XII secolo da Mosè del Brolo nel poema "Pergaminus". La prodigiosa leggerezza di quest'acqua ebbe un pubblico riconoscimento. Nel 1248, dovendo stabilire uno standard di riferimento per la qualità dell'acqua, venne scelta proprio l'acqua del Vagine.

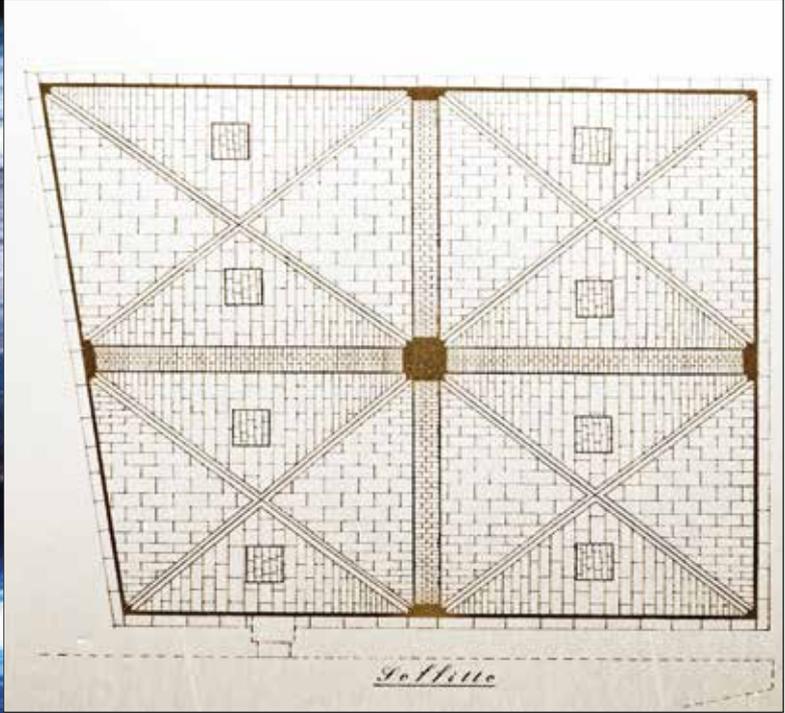
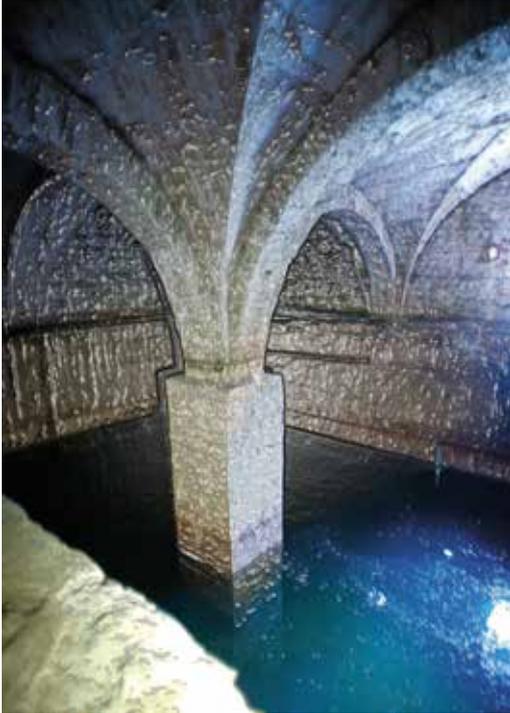
leggi di tale disciplina sono state codificate "scientificamente" solo intorno alla metà del '700, quando l'acquedotto già da tempo funzionava: e funzionava bene. Solo una straordinaria esperienza pratica e una eccellente capacità tecnica avevano consentito risultati tanto convincenti. Non è certo una novità che gli antichi romani fossero ottimi costruttori di acquedotti. Frontino e Plinio (70-100 d.C.) ci hanno lasciato precise indicazioni sulle "pendenze" da dare al condotto idraulico per dirigere l'acqua a diversi chilometri di distanza "fresca, limpida e salubre". Poi in tempi più recenti Pascal e Bernoulli definirono con rigore le leggi fisiche, che erano già state intuite ed applicate. In particolare curve e controcurve servono a creare al flusso una maggiore superficie di attrito e a rallentare la velocità. Quando invece il canale viene ristretto "ad arte" la sezione minore

del flusso imprime quella spinta che consente di far superare all'acqua anche dislivelli considerevoli: in pratica l'acqua va in salita.

La legge di Bernoulli chiarisce che se in un condotto cilindrico posto orizzontalmente creiamo un tratto di strozzatura, la pressione all'interno di tale sezione diminuisce ma aumenta la velocità determinata da una forza di spinta creata dalla differenza di pressione. Tornando all'acquedotto, se diminuiamo la sezione del condotto in quel tratto, l'acqua riceverà una spinta che consentirà di superare le pendenze. Fino alla prima metà dell'800 la sete di Bergamo dipende dagli acquedotti di Castagneta e Sudorno. Poi aumentate le necessità si vanno a sfruttare sorgenti fuori dal Comune: Bondo Petello, Gazzaniga, Ambria, Algua. E nello stesso tempo, vengono anche incrementati i controlli sulla qualità dell'acqua.



In questa pagina, particolari architettonici della Fontana del Lantro.



# geotour

Itinerari didattici da Geometra



Hai mai pensato che il lavoro che ti aspetta da adulto potrebbe essere anche piacevole. Anche particolare e interessante. Anche dare soddisfazione. E soprattutto anche divertente. Quante volte ti sarà capitato di vedere una casa, un palazzo, un castello.

Forse ti potrebbe piacere sapere come sono stati costruiti. Quali materiali hanno usato. Che tipo di rilievi e di progetti hanno dovuto fare. Forse ti potrebbe piacere. Se vuoi una mano per saperne di più fa' un giro

**da Geometra con i Geometri**

per curiosare in una delle professioni più creative e tecnologicamente "magiche" per il tuo futuro.

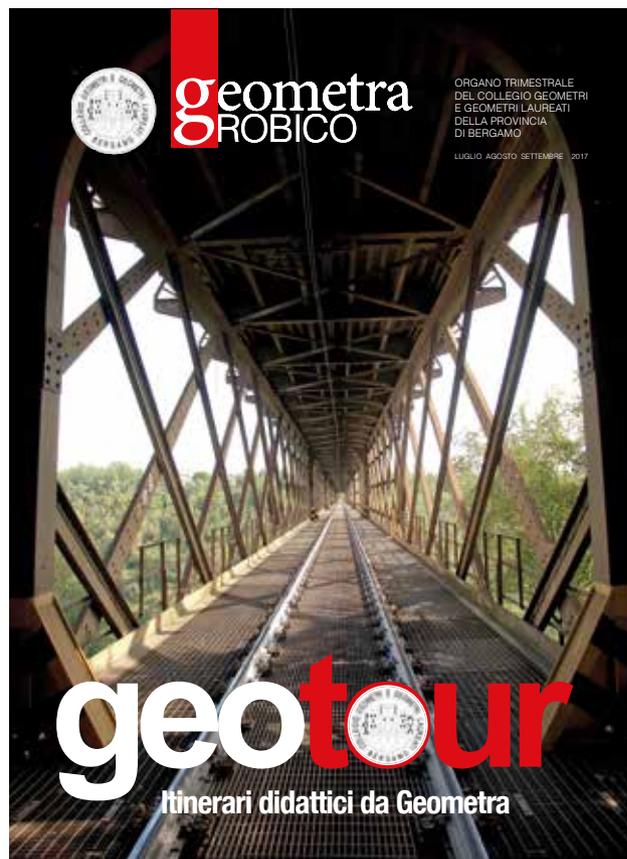
[www.geotour.altervista.org](http://www.geotour.altervista.org)

# geotour

# UN GIORNO DI SCUOLA SUL CAMPO

GEOTOUR, importante recente iniziativa del Collegio Geometri di Bergamo, ha sfatato un mito negativo: che la scuola sia troppo lontana dalla pratica del lavoro e della professione. Per un giorno infatti gli allievi si sono cimentati, a diretto contatto con le situazioni, in un ipotetico sopralluogo “da Geometri con i Geometri” in due siti di indagine particolarmente interessanti e suggestivi. La prima escursione, il 30 novembre 2017, ha visto 23 studenti di terza media dell'Istituto Maria Consolatrice di Calusco d'Adda avvicinarsi, dopo un breve trasferimento, con occhi nuovi al “loro” Ponte di Calusco. Quel monumento storico dell'architettura del ferro che loro sicuramente conoscono da sempre, in quell'occasione è diventato oggetto di studio, con valutazioni dei materiali, delle tecniche costruttive, dell'importanza funzionale dell'opera, dell'impatto ambientale. Sotto la guida attenta dei Geometri sono stati messi in grado di osservare e rendersi conto di come un Geometra deve studiare la situazione prima di decidere come intervenire. Hanno cioè, per un giorno, assunto il ruolo di professionisti. E sono state numerose le domande, le perplessità, le curiosità che hanno animato questo appuntamento.

La seconda uscita del programma GEOTOUR, il 18 gennaio 2018, ha avuto come meta il Castello di Malpaga. 28 alunni della scuola media di Pradalunga e 15 di Sorisole, accompagnati dai rispettivi insegnanti, hanno raggiunto in una limpida ma fredda mattina la dimora di Bartolomeo Colleoni. La relazione della dott.ssa Ravasio, espertissima guida della visita, ha toccato momenti fondamentali della storia del castello e del suo augusto proprietario. Molto opportunamente, anche con il supporto dei Geometri intervenuti, sono state spiegate anche le caratteristiche costruttive e la tecnologia dei materiali. Dalle parole ai fatti, la giornata in chiusura ha visto una dimostrazione di rilievo con il drone, magistralmente pilotato dal Geometra Enrico Teanini. Naturalmente proprio questo è stato il momento di maggiore curiosità e interesse per i ragazzi, che hanno sfruttato un'occasione unica: riuscire a guardare il passato con le possibilità tecniche di oggi. Anche questo è essere Geometri.



# DALLA COOPERATIVA GEOMETRI GARANZIA CREDITO PROFESSIONALE “GEOM. GIANVITTORIO VITALI” S.C.A.R.L.



Sempre in crescita l'attività della Cooperativa.

La compagine sociale al 17 marzo 2018 risulta essere composta da n. **165 soci**.

A tutto il 17 marzo 2018 sono stati garantiti ai soci n. **896 finanziamenti**, per l'importo di **€ 15.549.242,54**.

Considerato che, oltre all'offerta di garanzie per l'accesso al credito dei geometri, la Cooperativa da tempo organizza in collaborazione con il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo "corsi per la formazione professionale continua obbligatoria", che l'intendimento è quello di praticare delle agevolazioni per i propri associati che frequenteranno i futuri "corsi", il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 4 aprile 2008, visto lo Statuto, ha deliberato che per essere soci:

la quota di iscrizione è di € 25,82.

La quota sociale è di € 51,65.

### Per poter accedere alle operazioni finanziarie, che consistono in:

- Prestiti finalizzati all'esercizio della attività professionale, importo massimo € 36.151,00, durata massima 3 anni.
- Mutui ipotecari finalizzati all'acquisto di immobile per l'attività professionale, importo massimo € 103.291,00, durata massima 5 anni.

L'ammortamento dei prestiti o dei mutui avviene a rate costanti posticipate a tasso annuale privilegiato, in ragione dei diversi istituti convenzionati.

### Bisogna essere soci,

oltre alla sottoscrizione della fideiussione personale

a favore della Cooperativa per l'importo di € 1.032,91. Alla Cooperativa per ogni operazione di finanziamento sarà dovuto:

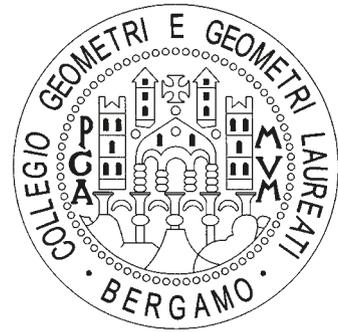
- Per le spese di commissione e gestione lo 0,50% dell'importo richiesto con un minimo di € 77,46 da versarsi al momento della domanda di finanziamento.
- Per la costituzione del fondo rischi l'1% dell'importo finanziato da versarsi anticipatamente al momento dell'erogazione del finanziamento.

### Istituti di credito convenzionati

- UBI Banca S.p.A. (già Banca Popolare di Bergamo)
- Banco BPM S.p.A. (già Credito Bergamasco e già BPM)
- Monte dei Paschi di Siena
- Deutsche Bank (già Banca Popolare di Lecco)

Per informazioni rivolgersi presso la sede della Cooperativa e del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo - via Bonomelli 13 - Tel. 035.320.308.

Il Presidente, Geom. Pietro Giovanni Persico, riceve previo appuntamento.



**SEDE DI BERGAMO**

Via Casalino n. 17 - 24121 Bergamo (BG)  
 Tel. +39 035 211171 - Fax +39 035 223355  
 www.sam.it - E-mail: sam@sam.it



**CONSULENZA - ASSISTENZA  
 AGLI ISCRITTI AL COLLEGIO  
 DEI GEOMETRI DI BERGAMO**

- Responsabilità civile professionale
- Tutela legale dell'attività
- Tutela dello studio
- Tutela della persona
- Tutela dell'abitazione e vita privata
- Tutela della circolazione

**FILIALE DI BONATE SOTTO**

via Papa Giovanni XXIII n. 6  
 24040 Bonate Sotto BG  
 Tel. +39 035 4942224  
 Fax +39 035 5096983  
 E-mail: bonate@sam.it

**FILIALE DI AMBIVERE**

via Dante Alighieri n. 21  
 24030 Ambivere BG  
 Tel. e Fax +39 035 4946134  
 E-mail: ambivere@sam.it

**FILIALE DI URGANO**

via Piave n. 113  
 24059 Urgnano BG  
 Tel. +39 035 891669  
 Fax +39 035 4872913  
 E-mail: urgnano@sam.it

**SUBAGENZIA DI ALZANO LOMBARDO**

MIRKO BURINI  
 via Roma n. 7  
 24022 Alzano Lombardo BG  
 Tel. e Fax +39 035 516515  
 E-mail: alzano@sam.it

**SUBAGENZIA DI GAZZANIGA**

PEZZOLI UMBERTO WALTER  
 via Teruzzi n. 6  
 24025 Gazzaniga BG  
 Tel. +39 035 738401  
 Fax +39 035 7171308  
 E-mail: gazzaniga@sam.it

**SUBAGENZIA DI COSTA VOLPINO**

PIETROBONI JURI  
 via Nazionale n. 259  
 24062 Costa Volpino BG  
 Tel. e Fax +39 035 971054  
 E-mail: costavolpino@sam.it

**SUBAGENZIA DI SELVINO**

STUDIO RATTI  
 C.so Monte Rosa n. 20  
 24020 Selvino BG  
 Tel. +39 035 764088  
 Fax +39 035 764452  
 E-mail: selvino@sam.it

**SUBAGENZIA DI OLTRE IL COLLE**

MEDA MARIA LUISA - MAURIZIO PAOLO  
 Via Roma n. 626  
 24013 Oltre il Colle BG  
 Tel. e Fax +39 0345 95390  
 E-mail: oltreilcolle@sam.it





# LASTONPAVITEL GROUP

*Qualità Puntualità Affidabilità*



- CEMENTO CELLULARE E LEGGERO
- SOTTOFONDI TRADIZIONALI E MASSETTI TECNICI
- PAVIMENTI INDUSTRIALI E RAMPE ANTISCIVOLO
- PAVIMENTAZIONI IN RESINA
- PAVIMENTAZIONI IN AUTOBLOCCANTI
- PAVIMENTAZIONI IN PORFIROIDI E PIETRE NATURALI



**LASTON PAVITEL group s.r.l. Società certificata SOA**

24050 GRASSOBBIO (BG) Via lungo serio, 1 - Tel 035 5682108

preventivi@lastonpavitelgroup.it - www.lastonpavitelgroup.it