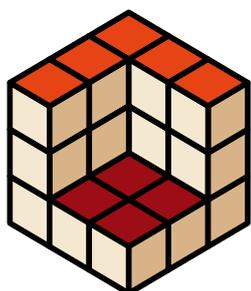


IL GEOMETRA BRESCIANO



Contiene I.P.



Anno XLV
6 novembre
dicembre
2020

Rivista bimestrale
d'informazione
del Collegio Geometri e
Geometri Laureati della
Provincia di Brescia
*con la collaborazione
del Collegio Geometri e
Geometri Laureati della
Provincia di Lodi*



Direttore responsabile
Bruno Bossini

Segretario di redazione
Stefano Benedini

Redazione
Raffaella Annovazzi, Emanuela Farisoglio, Giovanni Fasser, Piero Fiaccavento, Laura Gorati, Antonio Gneccchi, Franco Manfredini, Giuseppe Mori, Fulvio Negri, Alessandra Pelizzari, Patrizia Pincirolì, Giovanni Platto, Andrea Raccagni, Vivien Zinesi, Aldo Zubani

Hanno collaborato a questo numero
Francesco Andrico, Andrea Botti, Daniel Dei Tos, Giovanni Mori, Gabriele Mercanti, Franco Robecchi

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

Grafica, editing e impaginazione
Francesca Bossini landau
www.landau.it

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

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

Di questa rivista sono state stampate 3.244 copie, che vengono inviate agli iscritti dei Collegi di Brescia e Lodi oltre che ai principali Enti regionali, provinciali e nazionali e a tutti i Collegi d'Italia.

N. 6-2020 novembre-dicembre
Pubblicazione iscritta al n. 9/75 del registro Giornali e periodici del Tribunale di Brescia il 14-10-1975

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

Associato all'USPI



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

EDITORIALE

La professione da remoto	2
Auguri	4

LA NOTA DEL PRESIDENTE

Momenti difficili	3
-------------------	---

INTERVISTA

Focus lavoro Geometri tra lockdown e incerta ripresa <i>Seconda parte</i>	5
---	---

EDILIZIA SOSTENIBILE

Superbonus: un'occasione irripetibile di intervento sugli immobili e di lavoro	12
Superbonus 110% alcune utili note operative per compilare la check list	16

DAL CNGeGL DALLA CASSA GEOMETRI

Notizie	18
---------	----

DAL COLLEGIO DI BRESCIA

Laurea triennale professionale: cambia l'offerta formativa	19
--	----

SINDACATO

Il Sindacato ricorre al TAR	22
-----------------------------	----

DAL NOTAIO

L'usucapione in sede conciliativa	24
-----------------------------------	----

MEDIAZIONE

Volontarietà della mediazione nella risoluzione delle controversie	26
--	----

AMBIENTE

L'efficientamento energetico: la chiave per uscire dalla crisi economica e climatica	28
--	----

URBANISTICA

DL Semplificazioni Attività edilizie <i>Prima parte</i>	30
--	----

PREVENZIONE INCENDI

Notizie	37
---------	----

TECNICA

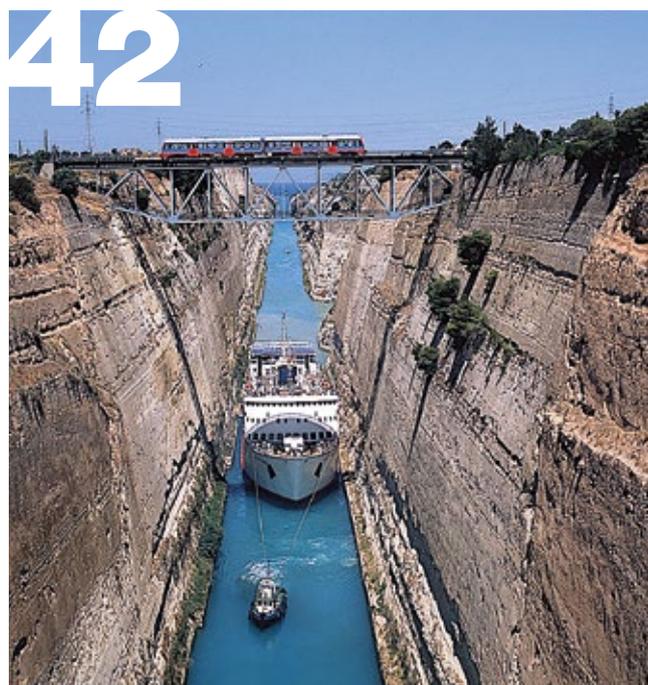
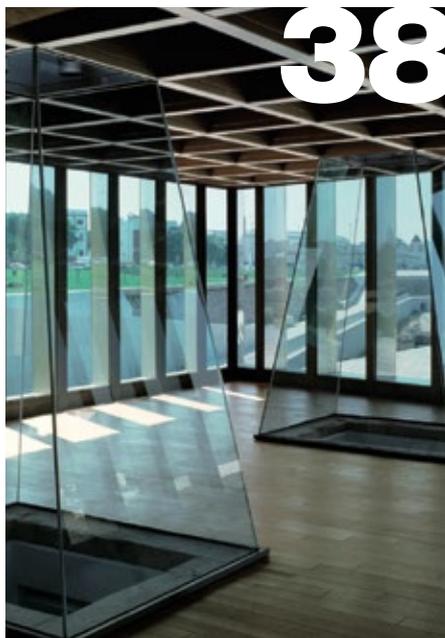
Juan Navarro Baldeweg, ripensare i luoghi	38
---	----

CULTURA

Lode delle grandi opere: il Canale di Corinto	42
---	----

AGGIORNAMENTO ALBO

	46
--	----



La professione da remoto

Bruno Bossini

Le Amministrazioni Pubbliche, sono alle prese con l'urgenza di un ultimo sforzo operativo verso un'effettiva sburocrazia dei servizi da loro erogati; sburocrazia sempre promessa ma mai di fatto raggiunta.

Il DL sulle Semplificazioni (Legge 120/2020 del 18 settembre) impone infatti loro di dotarsi entro e on oltre il 28 febbraio 2021 dello SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) al fine di garantire un accesso diretto da parte dei cittadini e del mondo del lavoro ai servizi erogabili, con la possibilità di pagamento simultaneo attraverso la piattaforma digitale Pago Io.

Una svolta epocale, fortemente voluta dal Ministro dell'Innovazione Tecnologica Paola Pagano, che peraltro risponde ad una delle direttive europee del Recovery Fund: quella sull'efficiamento operativo dei servizi locali.

Una riforma strutturale legata, come tutti ben sanno, anche al completamento dei servizi di rete dalla banda larga; ultimata la quale sarà possibile il rapido collegamento in rete anche a coloro che, per ora in molte parti del paese, ne sono esclusi.

Solo in tal modo sarà garantito e generalizzato su tutto il territorio nazionale l'utilizzo dei nuovi strumenti di

teleconferenze, le attività da remoto e lo smart working già ampiamente sperimentati in ambito Covid-19, come sicuro mezzo operativo in quanto esclude spostamenti ed assembramenti. Sta sempre più prevalendo quindi un processo di informatizzazione delle attività operative che riguarda anche la nostra Categoria, che da tempo si sta misurando con le nuove modalità lavorative.

Ma con quali risultati pratici ciò è avvenuto? Ed in quali specifici ambiti di operatività sono stati con efficacia sperimentati tali nuovi modelli operativi? Occorre una premessa. L'attività da remoto (sarebbe meglio dire da studio) non è una novità assoluta per i geometri. Già da tempo essa ha dovuto adeguarsi alle nuove modalità di erogazione dei servizi da parte degli Enti di suo riferimento.

Mi riferisco principalmente all'Agenzia delle Entrate (Catasto) e ai Comuni sempre più indirizzati a far svolgere (con alcune limitate eccezioni) solo operazioni online, avendo di fatto ormai scartato la possibilità di procedere con il vecchio sistema di tipo cartaceo tradizionale.

Tutte queste novità operative hanno già comportato per i geometri un'indispensabile aggiornamento delle loro

attrezzature di lavoro. Si può infatti dire che tutti gli studi tecnici, salvo limitate situazioni, operano ormai e solamente attraverso l'uso di programmi informatici e di piattaforme web per tutte le funzioni progettuali e di direzione lavori inerenti il loro lavoro professionale. Una nuova organizzazione professionale che vede, come è giusto sia, i giovani geometri adattarsi con maggior attitudine ai nuovi mezzi operativi, ma è altrettanto vero che anche i meno giovani, magari con l'aiuto di diligenti collaboratori, riescono a districarsi fra i mezzi informatici con sufficiente disinvoltura.

Da quest'anno poi, e possiamo dire inevitabilmente per il perdurare del Covid-19, la professionalità dei geometri è costretta ad una ulteriore novità operativa, volta ad evitare spostamenti e contatti professionali in presenza: la teleconferenza da remoto.

Numerose e sempre più sono le occasioni di utilizzo di questa nuova modalità operativa, che riguarda sia contesti prettamente professionali, sia tematiche di aggiornamento ed approfondimento.

I contatti da studio con uffici tecnici pubblici per informazioni su progetti in istruttoria o chiarimenti di norme vigenti nella loro validità operativa. Non sempre è possibile l'utilizzo di queste connessioni da remoto, ma

Momenti difficili

Quanta pazienza ed attenzione. Il virus ci tiene in ostaggio.

La nostra Categoria non abituata ad un lavoro ridotto e statico soffre parecchio a non poter esercitare la professione di notevoli spostamenti ed incontri con la propria clientela; clientela che è diffusa su tutto il territorio nazionale. Le competenze del geometra stimolano per la maggioranza ad un'attività di movimento e soffre di questa situazione di impedimenti vari dettati in prima parte dalla medicina, alla quale dobbiamo molto ed in parte da disposizioni politico-governative che impediscono perfino di uscire dai confini del proprio comune di residenza. Disposizioni che a volte non si concepiscono e non si condividono, ma l'osservanza delle norme è un dovere civile.

Cosa ci riserva il futuro? La nostra professione come altre professioni tecniche, che hanno avuto dall'avvento della pandemia, uno stagnamento al limite della sopportazione, dovranno ristrutturare il proprio futuro adeguandolo a tecniche di un lavoro che già è balzato all'avanguardia; più lavoro in rete e meno di spostamenti. Il lavoro digitale incombe. Dobbiamo adeguarci; ma per l'adeguamento non dobbiamo aspettare che ci sia imposto da norme governative alquanto lente e non sempre condivisibili.

L'alternanza è la partecipazione diretta alla nostra Categoria nello studiare, suggerire a fare scuola sui nuovi metodi di esercizio della nostra professione. Dobbiamo anticipare, promuovere il nuovo corso di esercizio la professione e non aspettare che altri, che si riferiscono alla politica, facciano per noi. Anticipare significa non farsi sorprendere all'insaputa, ne va di mezzo il futuro della nostra Categoria.

L'auspicio è che la nostra Categoria, a qualsiasi livello, prenda tutte le iniziative atte a programmare il nostro futuro per non cadere nell'inezia mentale. Nel frattempo occupiamoci di aggiornarci con corsi, anche se tenuti a distanza, ma indispensabili per l'esercizio della nostra amata professione.

Mi è gradita occasione per porgere a tutti i migliori auguri di Buon Natale e Sereno Anno Nuovo.

Giovanni Platto



ogni volta che gli uffici si rendono disponibili in tal senso, tali riunioni pur in teleconferenza diventano per il geometra quasi sempre oltremodo produttive. Le riunioni rendez-vous con tecnici professionisti extra studio con i quali è sempre necessario mettere a punto l'avanzamento di attività specialistiche in corso. Vedi in primis quelle catastali, ma anche quelle di Efficiamento Energetico, di Calcolistica strutturale, di Analisi Geotecniche ecc. Occasioni di lavoro professionale queste, sempre più ricorrenti visti gli obblighi sulla diversificazione

delle competenze, che ormai fanno capo a qualunque procedimento tecnico, anche il meno complesso.

I convegni di informazione tecnica su attualità operative, come quello che in questo numero vi illustriamo a pagina 12 sugli incentivi dei Bonus energetici che stanno regalando all'attività edilizia in crisi inimmaginabili aiuti finanziari. Ma anche corsi specialistici da remoto su scala locale (Collegio) e nazionale.

Attività di sicurezza cantieri. Un settore di attività, questo, che a detta degli specialisti in gran parte si svolge attraverso contatti e collegamenti a distanza. Sempre più frequenti ed usuali soprattutto per i colleghi iscritti che hanno aderito all'opzione operativa Check Portale del Cantiere organizzata e gestita dall'Ance di Brescia. Un'attività a distanza che, secondo gli esperti oltre a produrre benefici in tempo e costi operativi, trova soddisfatte anche le imprese con i loro subappaltatori per la miglior organizzazione del lavoro, e perfino i committenti che intravedono una maggior correttezza operativa da parte del geometra professionista.

Quali sono invece i settori del lavoro di geometra nei quali l'attività da remoto non risulta proprio proponibile? Certamente quelli relativi ai rapporti professionali da tenere con la committen-

za (sia nel caso di incarichi già acquisiti o da acquisire) e per almeno due ragioni:

Solo attraverso il diretto confronto di idee, il cliente ha la possibilità di valutare la convenienza e la bontà di ciò che si è proposto e contemporaneamente di verificare se le scelte tecniche indicate dal geometra professionista sono le più consoni al raggiungimento del risultato da ottenere.

Un franco e proficuo discorso a quattrocchi, con la possibilità di una disamina approfondita degli aspetti problematici da risolvere, riesce nella generalità dei casi a consolidare quel rapporto fiduciario con il tecnico, che sta alla base di ogni incarico professionale; risulta difficile pensare che per risolvere tutto ciò possa bastare una semplice telefonata o un incontro a distanza.

Non si può poi dimenticare l'aspetto operativo relativo all'attività di assistenza cantieristica. Quella che richiede il diretto controllo in loco del DL volto a verificare la correttezza di quanto in corso di costruzione. C'è sempre la necessità al riguardo, oltre a quel classico colpo d'occhio sulle opere in corso, che non deve mai mancare, anche dell'indispensabile contraddittorio con il responsabile di cantiere, attraverso la cui esperienza di lavoro il geometra è quasi sempre in grado di valutare cosa è giusto fare e cosa no. Con la possibilità di ottenere i suggerimenti e le correzioni più opportune da mettere in atto in caso di modifiche progettuali sempre possibili. Tutte operazioni tecniche anche queste, che ben difficilmente possono essere risolte in teleconferenza da remoto.

In conclusione si può quindi sostenere che se per certi versi l'attività del geometra, proprio perché sempre più in-

formatizzata, farà sempre più ricorso ad incontri da remoto, con tutti i vantaggi sopra segnalati, resterà sempre e comunque un ampio margine di attività professionale, di non minor portata, da gestire in ogni caso in presenza.

Auguri

Bruno Bossini

Non è per niente facile avvicinare la mente agli auguri natalizi alla fine di un'annata come questa del 2020, che si conclude con un virus ancora purtroppo ancora in circolazione in piena seconda ondata. Tanti sono ancora i morti da piangere mentre gli scenari economici continuano ad essere drammatici, secondi solo a quelli che il paese ha vissuto nei periodi bellici. E di guerra si tratta, da combattere contro un nemico infido e nascosto che non dà tregua. Dobbiamo però ribellarci a tutto ciò e pensare che non c'è nulla di irrisolvibile – la storia lo insegna – e che il chiarore che si intravede in fondo al tunnel di questa emergenza, si aprirà prima o poi alla luce del sole, la sola che può riscaldare i cuori, e all'azzurro del cielo che protegge la vita.

Lo dobbiamo a tutti i 60.000 e più che sono mancati, a coloro che ancora soffrono, a tutti gli operatori sanitari che continuano, pur nella paura e insofferenza che coglie tutti, a svolgere il loro compito di custodi della vita. E ai nostri piccoli figli e nipoti, che nella loro innocenza e spensieratezza ci insegnano che si può convivere anche con le mascherine e ogni sorta di limitazione di spazio di convivenza e di studio, purché non sia loro impedito il rincorrere il sogno del loro futuro.

Ed è a loro, alla semplicità delle loro poesie, alla limpidezza del loro sguardo verso il cielo, che chiediamo di indicarci la via per superare il senso di angoscia che ancora ci attanaglia. ●



Se fossi il pastore del presepe di cartone, sai che legge farei firmando con il lungo bastone?

Voglio che oggi non pianga nel mondo nessun bambino, che abbia lo stesso sorriso, il bianco, il rosso, il moro e il giallino.

Gianni Rodari

Focus lavoro Geometri tra lockdown e incerta ripresa

Seconda parte

Concludiamo con queste tre interviste il Focus Lavoro avviato nell'ultimo numero della nostra rivista, una ricognizione incompleta ma che riteniamo comunque efficace sullo stato dell'arte negli studi dei colleghi al lavoro nelle diverse aree di competenza della nostra professione

In questo drammatico 2020, fino alla fine segnato dalle tragedie in tante famiglie e dall'incertezza sul lavoro e la vita di tutti, siamo passati da un lockdown all'altro con solo un'estate di ritorno ad una normalità più apparente che reale. La pandemia ha colpito duro innanzitutto negli affetti di molti di noi, con ferite che faticano a rimarginarsi, ma non meno pesanti sono stati i contraccolpi economici

del Covid su ogni settore d'attività e, inevitabilmente, sul lavoro negli studi professionali di noi geometri, con cantieri fermi o d'incerta riapertura, uffici pubblici a funzionalità ridotta e spesso inaccessibili, difficoltà infinite per mantenere i rapporti da remoto con clienti e colleghi.

Un periodo impegnativo da molti punti di vista, anche perché tra le misure varate dal Governo per incentivare la ripresa più d'una riguarda direttamente la nostra operatività. A cominciare dal Superbonus del 110% per l'efficientamento energetico degli edifici che rappresenta, e rappresenterà ancor di più nei prossimi mesi, un banco di prova ricco di sfide ed insie-

me di opportunità per i professionisti. Ecco perché ci è parso necessario provare a tastare il polso alla Categoria con questo nostro Focus Lavoro, iniziato con tre interviste nel numero precedente e che completiamo ora con altre tre chiacchierate con colleghi che caratterizzano la loro attività con una specializzazione specifica. La parola va infatti in quest'occasione a chi si occupa di amministrazioni condominiali, il geometra Claudio Cuter, e a chi segue prevalentemente pratiche catastali, il geometra Alessandro Rizzi, mentre completiamo il quadro sentendo il geometra Gianpaolo Pedretti, rappresentante della neonata Commissione giovani.

Cuter: “Un ruolo decisivo per il pieno successo di Bonus e Superbonus”

“Per gli amministratori di condominio è questo un periodo di straordinario impegno. Oltre al lavoro di sempre sono ormai pienamente alle prese con l'autentica sfida lanciata dai vari Bonus governativi ormai diventati legge. Ed è questa una partita di grande spessore nella quale proprio gli amministratori di condominio hanno un ruolo centrale e assolutamente decisivo”.

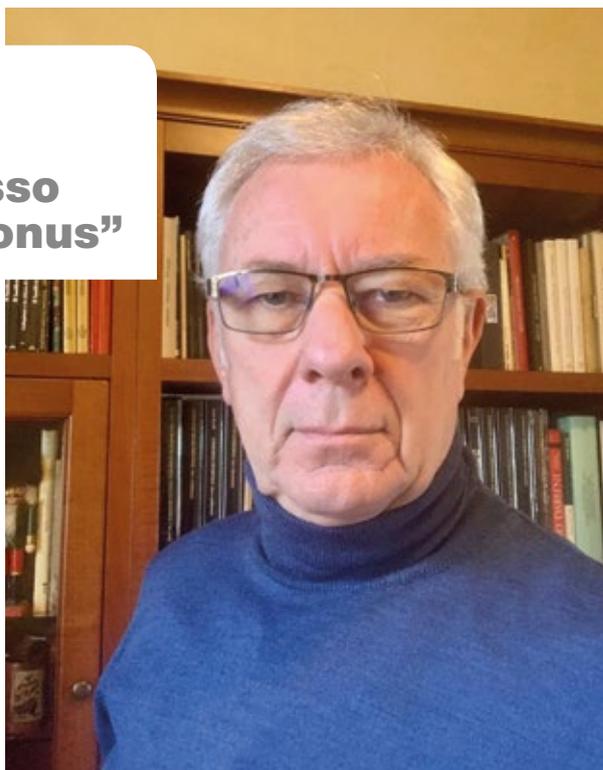
Sta in questa considerazione di concreta e sostanziosa attualità il cuore della chiacchierata con il collega Claudio Cuter, Consigliere del nostro Collegio con studio professionale in Brescia che tra l'altro, amministra anche diversi condomini. La persona giusta con la quale parlare di questa non marginale attività della Categoria e approfondire il nostro Focus Lavoro.

L'attualità preme, ma vorrei prima sapere qualcosa di più del mondo degli amministratori di condominio. Innanzitutto: è un settore nuovo di lavoro?

“No, direi che è una nostra attività storica: noi geometri siamo amministratori da sempre, fin dal sorgere dei primi condomini; ne seguivamo la progettazione e costruzione ed eravamo successivamente chiamati pure ad amministrarli, per non parlare della curatela particolareggiata di edifici plurifamiliari di un unico proprietario/cliente”.

La mia impressione, dall'esterno, è però che un tempo amministrare condomini fosse solo una parte dell'attività di molti studi, mentre oggi tanti colleghi si occupano solo di questo. È diventata un'attività tanto specialistica da imporre una specializzazione e una dedizione esclusiva?

“Non direi. C'è chi ha scelto di occuparsi solo di amministrazione e c'è chi, come me, affianca all'attività di progettazione e direzione lavori (in particolare per la ristrutturazione degli edifici storici), anche un buon



numero di condomini da amministrare. Certo non è un'attività che si improvvisa, serve studiare, specializzarsi, soprattutto tenersi aggiornati; ad esempio con il corso di formazione annuale che la Legge del 12/2012 ha reso opportunamente obbligatorio”.

Ecco proprio dalla Legge del 2012 ci si attendeva forse qualcosa di più...

“Credo sia nel complesso una buona Legge, in particolare sull'obbligo di formazione continua, che però ci ha lasciato con l'amaro in bocca per la mancanza di alcune precisazioni da tempo attese e la presenza di altre invece contraddittorie. È rimasta ad esempio la discutibile possibilità per chiunque di divenire amministratore – basta che per un anno abbia fatto esperienza amministrando anche solo il suo condominio – mentre si sono introdotti dettagli contabili che finiscono solo per rendere i bilanci meno chiari e poco comprensibile al comune condomino”.

Chiunque può fare l'amministratore, ma è il geometra il più adatto?

“Sì, siamo noi la figura professionale più vicina al modello del 'building manager', ovvero il tecnico con le necessarie competenze in ambito edile

che deve occuparsi di mantenere l'immobile in efficienza e curarne la manutenzione. E nella prassi, peraltro, vedo tutti i giorni che di fronte a qualunque problema segnalato da un condomino a me basta una visita per capirlo e avviare la soluzione. Ma c'è di più: tra responsabilità e adempimenti che le diverse norme hanno caricato di recente sull'amministratore, molte chiamano in causa le nostre competenze. Faccio solo l'e-

sempio della sicurezza sul lavoro dei dipendenti del condominio, come il portinaio: spetta proprio all'amministratore garantirla secondo le norme della Legge 626 per la quale noi siamo in grado di stilare il necessario piano”.

E il reddito? Uno studio si regge solo con le amministrazioni condominiali?

“Sì anche se non è il mio caso. Il mio studio si occupa anche d'altro, ma credo serva seguire almeno una trentina di condomini per raggiungere un reddito decoroso. Ma qui la valutazione è un po' aleatoria. Oltre al compenso annuale occorre infatti tener conto dei possibili onorari aggiuntivi legati alle manutenzioni straordinarie e all'eventualità che l'assemblea deliberi di affidare all'amministratore incarichi specifici per questi lavori. Ad esempio in alcuni casi, su richiesta, ho predisposto le pratiche autorizzative e seguito la progettazione e la direzione lavori di alcuni interventi, sempre con specifica delibera dell'assemblea”.

Per questa ragione forse la crisi dell'edilizia del 2008 ha portato molti colleghi a valutare anche quest'ambito di attività.

“È vero molti hanno guardato a questa opportunità proprio in quegli anni. Scoprendo una delle peculiarità

misconosciute del nostro lavoro. Ovvero la possibilità di avere ogni anno entrate programmate, stabili e sicure, che altre nostre attività non garantiscono. Certo, almeno per me, progettare un'opera e dirigere un cantiere dà altre soddisfazioni, è il risultato di una passione, adrenalina pura, ma non va sottovalutata la tranquillità economica d'un reddito garantito. Ovviamente occorre, in ogni caso far bene il proprio lavoro, saper ascoltare con pazienza e dare risposte alle mille richieste dei condomini”.

E il Covid? Come ha cambiato il vostro lavoro?

“Nel primo lockdown le assemblee sono state sospese. Poi, da luglio a fine settembre, siamo tornati alle assemblee di sempre cercando però sale di adeguata capienza, seguendo i protocolli di sicurezza e incentivando la delega. Da ottobre una norma limita le assemblee in presenza, salvo urgenze indifferibili, e consiglia quelle in remoto”.

Quindi tutti su Zoom o qualche altra piattaforma?

“No, ben pochi si sono azzardati a organizzarle per la semplice ragione che la legge dà all'amministratore la responsabilità di garantire l'effettiva partecipazione e possibilità di intervento di ogni condomino. Ecco allora che basta la mancata adesione anche di un solo condomino, il malfunzionamento d'una connessione oppure le bizze delle nostre linee di casa sempre un po' precarie per bloccare tutto e obbligarti a sospendere l'assemblea e a doverla riconvocare con aggravio di spesa”.

Un bel problema proprio adesso che si aprono le porte del Superbonus.

“Contiamo che presto si possa tornare alle assemblee in presenza perché il Superbonus del 110% nasce proprio per i condomini. E noi siamo pronti: con il Collegio siamo riusciti a organizzare, in extremis proprio prima di quest'ultimo lockdown, un corso di formazione specifico, in presenza, per gli amministratori condominiali molto partecipato e molto utile”.

E che idea ti sei fatto? Funziona?

“La Legge c'è ed è adatta alle esigenze della gran parte dei condomini, anche se presenta molte complessità. E sono convinto che proprio noi amministratori in questa partita siamo partner fondamentali per la riuscita e giochiamo un ruolo decisivo fin dalle prime battute”.

Ti riferisci alle assemblee da tenere senza possibilità di impugnativa?

“Non solo. L'amministratore ha ad esempio la responsabilità di individuare tutti i professionisti 'adeguati' al buon esito dell'operazione, verificando pure elementi non immediatamente rilevabili come l'assicurazione per ciascuno di loro, che dovrebbe essere specifica e non omnicomprensiva, con massimali da 500 mila a un milione di euro.

E non è questione da poco, se pensi che nell'operazione sono coinvolti non meno di cinque diversi professionisti. Te li elenco: il termotecnico per l'Ape 'convenzionale' preliminare; un altro termotecnico per l'Ape vera e propria a conclusione dei lavori; il progettista e direttore dei lavori al quale spetta pure il delicato – e non ancora pienamente chiarito – tema della conformità urbanistica e, quindi, della valutazione dei piccoli abusi. Servono poi il responsabile della sicurezza e il commercialista che asseveri tutte le pratiche burocratiche e fiscali, tutti tecnici, che nella maggior parte dei casi, devono pure certificare come tutto sia stato fatto a regola d'arte e secondo le norme imposte dalla legge. Sono tutte responsabilità e incombenze dell'amministratore che dovrà tra le altre cose far approvare all'assemblea quanto prima pure il suo onorario aggiuntivo per tutto questo lavoro”.

Una complessità che può scoraggiare?

“No, una complessità della quale tener conto. Per non dire dei chiarimenti che ancora mancano, a comin-

ciare dalla necessaria proroga, perché, iniziando adesso, un anno non basta a chiudere le operazioni. Tra i chiarimenti, solo per dire uno, ti cito quello sui fabbricati ad uso misto, che sono tantissimi, laddove in uno stesso stabile c'è una parte di residenza e una di negozi. Ebbene se il 51% è residenziale il Superbonus del 110% si applica, diversamente no. Ma nel calcolo come vanno conteggiate le autorimesse? E le cantine? Sono residenza anche se la residenza lì è esplicitamente vietata? Di più: ha senso la sperequazione tra l'opportunità del Superbonus

per i negozi che sono nel 49% di un immobile maggioritariamente residenziale unita all'esclusione d'un analogo altro negozio che invece sta in un condominio con il 51% di commerciale? Non ha senso e credo dovranno chiarire e rimediare”.

Difficile organizzare le assemblee a distanza per la necessità di garantire il costante collegamento di tutti i condomini

Ma tu hai già cominciato a proporre interventi nei tuoi condomini?

“Con questo secondo lockdown di fermo forzato, mi sto guardando attorno e seguo con attenzione il lavoro che qualche studio più strutturato del mio ha già avviato. Anche perché non passa giorno senza una nuova circolare dell'Agenzia delle Entrate o dell'Enea. E poi voglio capire bene come si muovono le banche e le compagnie di assicurazione con le varie proposte finanziarie di cessione/acquisizione del credito e anche quanto siano reali le proposte 'chiavi in mano' di alcuni grandi gruppi imprenditoriali che fittato l'affare si stanno muovendo su scala nazionale. Insomma sto ancora studiando, ma appena possibile, una volta che ci saremo lasciati alle spalle questo orrendo periodo, è certo, si parte. E con me spero anche tutti i colleghi, non solo amministratori, che avranno voglia, come già accaduto in altre occasioni per la nostra Categoria dopo un periodo di crisi, di rimettersi in gioco e dimostrare le nostre capacità. Buon lavoro!”.

**Rizzi:
“Norme
catastali
contraddittorie,
un vero calvario
per noi
professionisti”**



“Occuparsi di Catasto è ogni giorno più difficile. Norme e circolari, spesso contraddittorie, si susseguono senza sosta, mentre anche a Brescia l’interlocuzione con gli uffici è un vero calvario, al di là della buona volontà e della concreta disponibilità alla collaborazione del responsabile ingegner Angelo Iero e di qualche impiegato che, nonostante le innumerevoli difficoltà dettate da questo particolare momento, stanno cercando comunque d’esserci d’aiuto. Come se non bastasse il lockdown ha ulteriormente ridotto il già scarso lavoro sui nuovi fabbricati, lasciandoci in sostanza solo le pratiche relative alle compravendite”.
È un’argomentata testimonianza di disagio quella che emerge dalla lunga chiacchierata con il geometra Alessandro Rizzi, tra i maggiori esperti catastali bresciani, membro della omonima Commissione del Collegio, che abbiamo incontrato per approfondire i problemi d’un gruppo numeroso di colleghi, nel quadro di questo nostro Focus Lavoro.

Parli di difficoltà, eppure siete in tanti ad occuparvi quasi esclusivamente di Catasto, tanti giovani cominciano l’attività proprio con quello...

“Sì e rischiano di bruciarsi, perché, contrariamente a quanto credono coloro che non se ne occupano, il Catasto non è materia piatta e ripetitiva, anzi è in costante evoluzione. Serve una preparazione di base solida, che non si improvvisa e che deve essere continuamente aggiornata. Non è un caso se ogni anno il Collegio organizza corsi base e altri riservati a chi si occupa di Catasto da anni. Scegliere questo ambito di attività non richiede solo

profonda specializzazione, ma occorre dedicarvi tutto il proprio tempo; insomma non si può fare in maniera estemporanea, una pratica oggi e magari un’altra tra qualche mese perché si rischiano spiacevoli sorprese”.

Una materia complessa e fluida nella quale avete provato a metter qualche punto fermo con il Vademecum redatto di recente. A tuo giudizio è stato un lavoro utile?

“È uno strumento complessivamente utile e necessario che l’Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale della Lombardia, unitamente alla nostra Consulta regionale ha realizzato anche con il contributo di geometri bresciani. Personalmente ho solo il rammarico che neppure uno degli emendamenti migliorativi al testo base, che ci erano stati peraltro esplicitamente richiesti, siano poi stati tenuti in considerazione. Peccato”.

Dicevi già in premessa del pesante contraccolpo sulla vostra attività provocato dal Covid...

“Era inevitabile: i cantieri fermi hanno azzerato tutto il lavoro legato alle nuove costruzioni, che non era certo florido ormai da anni a causa della crisi dell’edilizia. Per fortuna non si è fermato il mercato dell’esistente con la necessità, per chi vende e per chi acquista, di accertare le conformità al reale dei dati catastali e urbanistici, pena la nullità degli atti. E qualcosa è venuto ancora anche dalla committenza pubblica, in particolare i comuni e le società di servizi; meno che in passato e con tariffe ridotte, ma pur sempre lavoro necessario per l’attività degli studi”.

E poi c’è il difficile rapporto con gli uffici: ma non si può proprio far nulla?

“Qui conviene esser chiari e attribuire correttamente le responsabilità. Il nodo è purtroppo nazionale, d’impostazione generale da parte delle direzioni centrali. Direttive contro le quali ben poco può fare anche chi, come l’attuale responsabile del Catasto di Brescia, ingegner Angelo Iero, è sempre disponibile al dialogo e, non a parole ma concretamente, punta sulla collaborazione tra l’ente e i professionisti. Il fatto è che da Roma sembra proprio vogliano complicarci la vita. In Catasto praticamente non ci puoi andare, poiché devi prima fissare un appuntamento, specificare perché vuoi incontrare il funzionario, motivare le tue ragioni. A nostro avviso servirebbe una interlocuzione più semplice, più diretta, continua e su questo punto, anche a livello locale, qualche miglioramento lo si potrebbe apportare senza troppi sforzi. Anche avere semplici informazioni è ormai un problema. Per non dire dell’accesso alle planimetrie, che possiamo chiedere in copia solo se propedeutiche ad un atto notarile, o alla redazione di pratiche di variazione di quanto già censito, mentre ciascuno di noi può avere altre legittime motivazioni di lavoro per averle. Inoltre non posso chiederle dal mio ufficio, ma addirittura devo recarmi fisicamente in Catasto munito delle opportune deleghe. Tutto ciò è un assurdo, soprattutto in questo momento in cui stanno cercando di limitare al massimo il contatto con il pubblico per limitare le possibilità di contagio. Non parliamo poi di altri uffici come ad esempio la Conservatoria, dove dobbiamo spesso visionare gli atti. Ebbene, ormai da mesi occorre prenotare la visita e si hanno a disposizione solo 30 minuti, non uno di più, salvo tornare dopo qualche giorno con un altro appuntamento e per soli altri 30 minuti. Assurdo”.

Negli uffici inoltre gli impiegati sono pochi perché molti hanno scelto lo smart working.

“E questa è un’altra delle scelte che non capisco. Fin dal principio di questa pandemia, Roma ha deciso di incentivare massicciamente il lavoro da casa senza minimamente preoccuparsi del venir meno dei servizi per il cittadino, senza valutare le diverse situazioni:

stop, tutti a casa. Eppure ci sono uffici grandi come piazze d'armi, dove due o tre impiegati avrebbero potuto lavorare senza rischi, così come non sarebbe stato difficile contingentare gli accessi. Spiegami perché, ad esempio, l'ufficio postale è aperto regolarmente, fai la tua coda, entri uno alla volta e trovi l'impiegato al suo posto, distanziato dal collega, mentre al Catasto questo non si può fare? Ripeto: assurdo”.

Crisi delle commesse, difficoltà sempre maggiori a svolgere il proprio lavoro: hai notizia di qualcuno che abbandona?

“Non tengo una statistica, ma basta vedere come non siano pochi i colleghi che, dopo due o tre anni d'attività in studio, si cancellano dal nostro Albo. Evidentemente non hanno trovato spazio nella professione, magari sono stati solo sfortunati, ma non credo. E aggiungo una considerazione: i tanti che, magari all'inizio della professione, scelgono di buttarsi sul Catasto convinti che sia più facile d'altri lavori, rischiano di vedersi tagliate le gambe. È una materia complessa, difficile: non basta battere qualche punto, tirare una diagonale, compilare un formulario al computer. Ci vuole ben altro”.

Ti riferisci, ad esempio, ai rilievi topografici ormai riservati ai super specialisti dotati di costosi strumenti?

“No, la mia è una considerazione generale sul nostro lavoro, perché, anche se parliamo solo di topografia c'è rilievo e rilievo. Io li faccio spesso ancora in maniera tradizionale; certo di fronte a immobili molto complessi, magari storici e con qualche fregio, serve oggi un laser scanner e di quelli buoni. E non è un lavoro per un geometra alle prime armi”.

Serve uno studio attrezzato?

“Serve uno studio ben attrezzato e un professionista che sappia usare correttamente gli strumenti. Diversamente, anche se usi una stazione di ultima generazione, puoi ottenere risultati disastrosi con errori enormi. Lo dico con cognizione di causa, perché mi è capitato più d'una volta di essere chiamato a correggerli”.

Allora, cosa consiglieresti ad un giovane che si è appassionato di topografia e vuole fare

il tuo lavoro?

“La miglior predisposizione iniziale è quella di chi, socraticamente, sa solo di non sapere, perché è esattamente questa la sua condizione dopo il diploma e magari la pratica in uno studio polivalente. Occorre essere umili: cominciare con il corso base del Collegio, quindi cimentarsi con le questioni più semplici, fare esperienza, approfondire quando possibile il lavoro dei colleghi più esperti e poi continuare a seguire i corsi di approfondimento e specializzazione. È questo un settore dove non si smette mai di imparare. Io, ad esempio, sono in un gruppo WhatsApp di colleghi che, come me, fanno Catasto ogni giorno; un gruppo nel quale si pongono problemi sempre nuovi e si scambiano possibili soluzioni. E funziona, perché tutti abbiamo bisogno di condividere quel poco che sperimentiamo ogni giorno di fronte al guazzabuglio quotidiano di norme e circolari diverse, spesso contraddittorie tra di loro”.

Persino contraddittorie? Fammi un esempio.

“Un esempio calzante, con problemi che ci stiamo ancora trascinando, è quello della circolare 2E del 2016 dell'Agenzia delle Entrate che imponeva di accatastare le cantine separatamente dall'unità immobiliare di pertinenza. Una novità immotivata, senza una logica e che modificava una pratica pacifica da sempre, perché nessuno ha mai pensato alla cantina del proprio appartamento come ad una vera e propria unità immobiliare autonoma, ovvero, secondo la legge, con una propria capacità di generare reddito”.

E qui sta la contraddizione.

“Di più. La norma generale che regola il Catasto – una norma di grado superiore che una semplice circolare non può certo modificare – dice espressamente che le cantine vanno accatastate

insieme all'unità immobiliare di pertinenza. Vista la palese contraddizione, come Commissione Catasto del Collegio di Brescia, all'unanimità, abbiamo inviato una lettera al Garante del contribuente segnalando quello che a

nostro avviso era un abuso bello e buono. E, si badi bene,

l'abbiamo fatto non per una battaglia corporativa, ma a difesa della coerenza normativa e a tutela del cittadino che si trovava a dover pagare pratiche e diritti catastali ingiustificati”.

Cosa vi hanno risposto?

“Il Garante nulla, a conferma che ormai siamo tutti considerati dallo Stato come sudditi e non cittadini. C'è stata invece una difesa stizzita della circolare da parte degli uffici, quasi la lettera avesse leso la maestà della burocrazia. Purtroppo poi quasi nessun altro collegio d'Italia ci ha mostrato solidarietà e addirittura la Consulta regionale ci ha criticato. Abbiamo insomma avuto la sensazione che per tutti fosse meglio attenersi al motto 'vivi e lascia vivere', senza provocare scossoni al tran tran quotidiano”.

Ora la questione a che punto è?

“La circolare è pienamente in vigore e, pertanto, le cantine nelle nuove costruzioni vanno accatastate separatamente, a meno che non abbiano accesso diretto dall'interno dell'appartamento, abbiano accesso dalla corte esclusiva dell'abitazione o siano, ad esempio locali per centrali termiche di esclusiva pertinenza dell'appartamento. Altrettanto dovrebbe essere anche per le variazioni sull'esistente. In questi casi però resta una zona grigia, giacché la stessa circolare fa salvi gli 'usi locali'. E non è difficile dimostrare come, a Brescia, le cantine siano state sempre dichiarate unitamente alle unità immobiliari di pertinenza. Come vedi, un'alea resta e tocca al professionista, d'intesa con il committente scegliere la procedura da seguire”.

**Il
Catasto
è un settore
complesso per il
quale non si smette
mai di imparare e
nel quale occorre
aggiornarsi ogni
giorno**

**Pedretti:
“Per i giovani
è tutto più difficile,
ma guardiamo
avanti”**

“Per i giovani tendenzialmente è più difficile. Più difficile acquisire nuovi clienti, garantirsi incarichi, avere lavoro per i loro studi. E la sensazione è che in questa stagione, certo non facile per nessuno a causa del Covid, per loro i problemi si siano solo aggravati”. Sta forse in queste poche parole il cuore della riflessione di Gianpaolo Pedretti, geometra con studio a Bienna, Consigliere del Collegio e referente in Consiglio per la Commissione giovani, l'ultima nata con l'intento di aggregare i geometri under 35 iscritti al nostro Albo e provare a facilitarne il pieno e gratificante ingresso nella professione. Incontrarlo e porgli qualche domanda, all'interno di questo nostro Focus Lavoro, ci è parso necessario non solo per completare il quadro con un punto di vista inusuale, ma pure perché sono più d'una e davvero peculiari le questioni che i giovani colleghi debbono affrontare spesso in solitudine.

Potremmo partire, se sei d'accordo Gianpaolo, proprio dalla nuova Commissione: com'è nata?

“La Commissione è nata quest'anno come evoluzione, direi quasi naturale, del gruppo di lavoro costituito nel 2019 per rispondere alla consultazione del Consiglio Nazionale. Eravamo stati infatti chiamati a Roma in un paio di occasioni per dare indicazioni e suggerimenti su possibili iniziative rivolte ai giovani, quali questioni ritenevamo fossero più urgenti da affrontare, quali strumenti potevano essere messi in campo a vari livelli per cercare di aiutarci a svolgere al meglio la nostra professione”.

Incontri dei quali abbiamo riferito anche sulla rivista. Ma chi fa parte della Commissione? Quanti siete?



“Gli incontri sono aperti a tutti i geometri under 35 e già alla prima riunione, in maggio, eravamo una trentina. Più o meno lo stesso numero di colleghi era presente anche al secondo incontro, che abbiamo tenuto a fine settembre, fortunatamente ancora in presenza; io sono il referente in Consiglio, mentre Nicola De Marie è il coordinatore e Stefania Gilberti la segretaria”.

Una curiosità: ci sono molte ragazze?

“Non molte, diciamo che siamo attorno al 10%”

Basta curiosità. Guardiamo ai programmi: come intendete muovervi?

“Siamo all'inizio ma abbiamo ben chiaro cosa dobbiamo fare. È già partito ad esempio il sondaggio tra tutti i giovani colleghi perché segnalino quali sono a loro avviso i problemi più urgenti da affrontare, mentre stiamo precisando in queste settimane i primi eventi formativi dedicati. La necessità di acquisire competenze, con corsi, incontri e seminari, è infatti una delle esigenze emerse subito, così come l'individuazione di strumenti per promuoverci meglio, farci conoscere dal mercato, intercettare incarichi pubblici e privati. Sentiamo inoltre il bisogno di una maggiore circolazione di informazioni ed esperienze”.

E c'è un settore particolare nel quale ritenete di dover migliorare la vostra preparazione?

“Sono molti in verità. Ed è anche per avere una gerarchia che aspettiamo i risultati del sondaggio. Tra le molte materie necessarie potrei dire di alcune competenze di cantiere, magari non tanto in termini di sicurezza, per la quale non mancano i corsi, bensì sulla gestione complessiva, sulla contabilità, sugli ambiti pubblici ma pure sull'uso dei social in ambito professionale”.

E se guardi ai geometri tuoi coetanei, puoi dire se sono più specialisti oppure sono polivalenti?

“Certamente siamo tutti un po' generalisti e per almeno due ragioni. Innanzitutto, visto che siamo agli inizi, avere un ambito d'attività ampio ci consente di provare a cercare incarichi di vario genere; inoltre essere specializzati fin dal principio non è generalmente possibile. Piuttosto mi sembra siamo un po' tutti in una fase di transizione durante la quale anche capire quale settore specialistico vorremo seguire”.

E vi sentite in genere più attratti dalle competenze classiche della nostra professione o dalle attività meno usuali nate in questi ultimi anni?

“Non voglio generalizzare, ma a mio avviso quasi per tutti il punto di partenza è il lavoro per altri studi e l’assistenza alle imprese”.

Non è il Catasto di solito il primo impegno?

“Sicuramente il catasto rientra tra le classiche pratiche di inizio carriera ma dipende molto da dove hai fatto il praticantato, di cosa si occupava lo studio dove sei stato. Si parte sempre da piccole cose, da commesse girate da altri studi e, solitamente, si tratta di quelle pratiche che i colleghi più anziani ed esperti fanno meno volentieri, adempimenti burocratici, ripetitivi, piccoli rilievi e Ape, insomma questioni del genere.”

Per la formazione post diploma, ora anche a Brescia c’è il corso di laurea triennale professionalizzante del geometra. Come lo giudicate? Qualcuno dei tuoi conoscenti ha scelto di iscriversi?

“Aprire questo percorso di laurea era una scelta doverosa e ha fatto bene il Collegio di Brescia a perseguirla e sostenerla. È un passaggio fondamentale per garantire un futuro alla nostra Categoria e completare quella formazione di base che ormai i Cat non riescono più a dare. Certo iscriversi e frequentare è un sacrificio non da poco per chi ha già l’impegno del suo studio, ma, anche grazie alla comodità di gestione delle lezioni ultimamente anche da remoto, vedo che qualche collega l’ha già scelto. In Valcamonica ad esempio su 10/12 colleghi della mia età che conosco bene, già in 4 hanno iniziato a seguire le lezioni e a dare gli esami, un trend che sicuramente crescerà in futuro”

Per specializzarvi ci sono poi i corsi di formazione: li seguite?

“Sì. I giovani come me cercano di farne il più possibile per acquisire maggiori competenze specifiche da spendere sul mercato”.

Seguite solo quelli del Collegio?

“No, molte sono le proposte anche di altre agenzie formative, pure on line, anche se il rapporto con l’esperto e i docenti in aula è tutt’altra cosa. Inoltre seguire un corso in presenza è un’occasione per conoscere altri colleghi, per intessere rapporti, creare un’utile rete

di frequentazioni professionali”.

Rapporti e frequentazioni che possono sfociare in collaborazioni di lavoro tra i giovani?

“Va chiarito che non è questo l’obiettivo della Commissione, ma certo i rapporti si intensificano e non escludo nulla. In fondo più gente si incontra e più opportunità si hanno”.

È forse più facile collaborare e lavorare con i colleghi più anziani?

“Non porrei la questione in questi termini. Piuttosto mi interessa sottolineare il grande valore che attribuisco alla condivisione di esperienze, al passaggio graduale di competenze tra i geometri più esperti e noi che siamo all’inizio della carriera. Ed anche la Commissione giovani è impegnata a favorire in ogni modo il collegamento tra il geometra senior e chi ha cominciato da poco. L’inserimento nella professione delle ultime generazioni di geometri è certamente favorito dall’indispensabile formazione offerta dall’università e dai corsi, ma non è meno importante, anzi infine decisivo, far acquisire ai giovani i contenuti concreti della nostra attività nel rapporto con un collega più esperto e, soprattutto, ben organizzato”.

Questa collaborazione già esiste o è da costruire?

“Esempi non mancano, ma occorre diffonderli sempre di più. Perché, voglio dirlo con chiarezza, non si tratta di un rapporto che viaggia in una sola direzione, dall’esperto al neofita, ma è uno scambio. Il giovane infatti porta spesso con sé una più ampia apertura alle innovazioni tecniche, una maggiore facilità all’uso delle nuove tecnologie, innanzitutto informatiche, mentre ha spesso bisogno di quel saper fare che è nel bagaglio delle esperienze di chi ha uno studio avviato. Di più: al giovane serve acquisire innanzitutto un metodo di lavoro affidabile, una

organizzazione di studio efficiente ed efficace. Proprio il metodo di lavoro infatti è la sola chiave per far marciare sui giusti binari la propria attività. È un metodo che funziona non si improvvisa e si impara più facilmente stando al fianco di chi già lo applica ogni giorno”.

Veniamo all’attualità più stretta: come ha inciso il Covid sulla vostra attività?

“Siamo finiti nella bufera come tutti i colleghi. Con l’aggravante nel nostro caso di non avere magari le spalle larghe di altri, di avere ancora maggiori difficoltà degli altri a cercare lavoro, acquisire clienti, farci conoscere da privati e aziende. Abbiamo però tenuto duro: non ho notizie di colleghi che hanno gettato la spugna o di cancellazioni a ripetizione di under 35. Stiamo faticando, ma cerchiamo di guardare avanti”.

E il Collegio com’è percepito? Perché pochi partecipano?

“È un tema su cui lavorare, perché molti giovani colleghi non sanno neppure quanto fa il Collegio non solo per la formazione, ma pure per la tutela e la rappresentanza di tutti. Il problema per quelli della mia età purtroppo è che altre sono le priorità. Per un giovane geometra viene infatti prima trovare lavoro, cercare clienti nuovi, garantirsi incarichi sufficienti a sbarcare il lunario e acquisire competenze e specializzazioni. Di tempo per altro, compreso il Collegio, spesso non c’è proprio. Ma appunto la Commissione nasce anche per questo, per far capire e vivere la vita del Collegio, che ricordiamo essere sempre a servizio e tutela degli iscritti. Il Collegio c’è, e posso garantire che ha sempre un occhio di riguardo e cerca di favorire con tante iniziative il lavoro di noi giovani geometri. Invito pertanto tutti i miei colleghi a iscriversi alla nostra Commissione ed a partecipare sempre più numerosi”. ●

Va favorito il rapporto di collaborazione tra i giovani e i geometri più esperti per garantire un graduale passaggio di competenze



Superbonus: un'occasione irripetibile di intervento sugli immobili e di lavoro

Due giornate di corso in webinar, organizzate dal Collegio col determinante contributo della Commissione edilizia sostenibile, hanno messo a fuoco temi generali, aspetti specifici e opportunità del cosiddetto Superbonus 110%. L'incentivo previsto dal Governo per alcuni interventi di miglioramento energetico e strutturale degli immobili esistenti è stato illustrato da

tre esperti in due intense mattinate di lezione, durante le quali hanno pure risposto a molti quesiti inviati dai colleghi, mentre altre due ore pomeridiane sono state messe a disposizione dei corsisti per chiarire zone grigie e questioni particolari sollevate in una chat dedicata. Ne parliamo con il geometra Francesco Andrico, esperto del settore, coordinatore della Commissione e regista dell'intera riuscita iniziativa

Duecentocinquanta geometri collegati dai loro computer per due intense sessioni di quattro ore ciascuna, il 23 e il 30 novembre, prima ad ascoltare e poi a interloquire, utilizzando una chat dedicata, con tre docenti di riconosciuta e apprezzata preparazione. E un numero consistente di colleghi ha pure seguito altre due ore di approfondimento pomeridiano, durante le quali, sempre da remoto, è stato possibile porre non meno di cento domande specifiche e ottenere affidabili risposte. È un piccolo record quello fatto segnare dal corso dedicato al Superbonus 110% organizzato dal nostro Collegio su un tema che, con tutta evidenza, sta suscitando un interesse davvero straordinario nella Categoria e appare destinato a segnare l'attività di molti colleghi per molti dei prossimi mesi. Un'iniziativa perfettamente riuscita, grazie all'impegno e al lavoro della Commissione Edilizia Sostenibile che ha introdotto i lavori con l'intervento del referente in Consiglio, geometra Silvano Orio, e curato l'intera regia dell'evento con il coordinatore, geometra Francesco Andrico. Proprio a quest'ultimo abbiamo chiesto in quest'intervista di illustrarci alcuni dei contenuti emersi durante il corso, comprese alcune delle zone grigie che ancora necessitano di chiarimenti da Agenzia delle Entrate ed Enea.

Ecco, dicci innanzitutto qualcosa dell'organizzazione del corso.

“È presto detto. Il corso offriva un'opportunità formativa a distanza ad una platea di 250 colleghi e i posti sono andati velocemente esauriti dai colleghi che si sono appositamente iscritti. Si è trattato d'una iniziativa online, meglio in webinar, ma con le caratteristiche d'un evento formativo classico, con controllo della presenza davanti al video, test intermedio e finale, nonché i relativi crediti. In tutto sono state 8 ore di lezione con possibilità di intervento, divise in due mattinate, alle quali abbiamo aggiunto altre 2 ore facoltative per chi era interessato ad avere risposte a quesiti specifici, raccolti attraverso una specifica chat”.

Chi ha tenuto le lezioni?

“Tre i docenti che abbiamo scelto tra i più esperti e affidabili. All'ingegner Mara Berardi, che è professionista ben conosciuta e formatore autorevole, abbiamo chiesto di occuparsi del cuore del corso, ovvero di illustrare l'impalcatura delle leggi, dei decreti e delle circolari. Poi abbiamo affidato al dottor Stefano Bacchiocchi, commercialista, il tema dei requisiti soggettivi per la cessione del credito, giacché tocca a questi professionisti il 'visto' di regolarità contabile finale all'intera operazione per poter offrire al mercato il credito d'imposta. Infine con l'aiuto del dottor Marco Oliveri di Marsh, il broker col quale è attiva la convenzione siglata dal CNG, abbiamo affrontato i non pochi aspetti assicurativi che

toccano direttamente ed obbligatoriamente tutti i soggetti coinvolti”.

Non è questa la sede per chiederti di riassumere quanto è stato detto, ma puoi dirci, anche per i tuoi autonomi approfondimenti, che idea ti sei fatto dell'operatività di quest'incentivo. Qualche collega infatti parla di significative opportunità, altri paiono dubbiosi e lamentano vincoli e paletti...

“I paletti ci sono e, a mio avviso, sono anche comprensibili, perché il Governo ha voluto indirizzare l'incentivo e definire una giusta priorità tra gli immobili ammissibili. Ma, detto ciò, questo Superbonus è senza dubbio una occasione assolutamente irripetibile per intervenire sul nostro patrimonio immobiliare, spesso molto datato, migliorarne l'efficienza energetica e correggerne le debolezze strutturali. La formula fiscale è assolutamente vantaggiosa, al punto che la prima reazione dei miei clienti è sempre l'incredulità. Per la sensibilità sociale che tutti dovremmo avere, ci sono poi i vantaggi sul risparmio energetico globale e sulla più sicura tenuta antisismica degli edifici che ci ritroveremo dopo questa stagione. Da tecnico poi apprezzo che finalmente si passi attraverso la progettazione energetica degli interventi con una attenzione insistita alla sostenibilità”.

Ti riferisci al necessario doppio salto di classe nella prestazione energetica?

“Non solo, ma ad una serie di utili precisazioni che norme e circolari chiariscono. Penso ai materiali che si dovranno impiegare che, ad esempio per gli isolanti, si richiede il rispetto dei CAM (Criteri Ambientali Minimi), implicando un processo di fabbricazione che preveda, per esempio, una quota di materie prime riciclate. È così da qualche anno nelle opere pubbliche, ma averla richiesta anche per gli interventi del privato segna un passo avanti di grande valore. Tanto per capire la novità dell'approccio basta ricordare che nel Bonus del 65% la conformità CAM non è prevista”.

Questi vincoli si tradurranno in maggiori costi?

“La differenza non è rilevante, anche perché molte aziende lungimiranti hanno in produzione da tempo questi materiali. Aziende che hanno fatto da apripista convincendo via via anche tutte le altre ad adattarsi per non perdere il treno della nuova e più avvertita domanda”.

Hai fatto bene a sottolineare la ratio e le finalità forti della Legge, tutti temi che sono pure ben presenti alla sensibilità dei geometri bresciani, a cominciare da chi, come te, fa parte della Commissione Edilizia Sostenibile e opera ogni giorno con queste insistite attenzioni. Ma mi pare che la gente stia cogliendo soprattutto il vantaggio fiscale...

Dal Collegio dei Geometri di Brescia corsi online per i geometri con il servizio d'una piattaforma garantita

La prova più impegnativa è stata sinora proprio il corso on line in due mattinate che ben 250 colleghi hanno potuto seguire, collegati con una webcam dai loro studi, partecipando concretamente da remoto e potendo interagire con i relatori. Ma non è stato questo l'esordio della formazione a distanza curata dal nostro Collegio: grazie al contratto d'abbonamento d'un anno con la piattaforma Cisco Webex sono già infatti agli archivi i riusciti corsi di preparazione agli Esami di Stato per i giovani e quello di aggiornamento professionale sulla prevenzione incendi. E altri ne seguiranno soprattutto per ovviare all'impossibilità di lezioni in presenza dettata dalle norme anti-Covid.

E va rimarcato che si tratta sempre di eventi formativi conformi alle direttive del Consiglio nazionale, per l'acquisizione dei necessari crediti. La piattaforma scelta infatti consente, l'interazione con i docenti, il controllo della effettiva presenza e dell'attenzione dei corsisti dinanzi al computer, nonché la verifica delle competenze acquisite con test intermedi e finali. Una moderna opportunità di formazione e aggiornamento a cui i colleghi hanno già dimostrato di adeguarsi nell'attesa di poter tornare a programmare i corsi in aula.



“Certo, la novità più rilevante è proprio la possibilità offerta a tutti di sfruttare, e con una quota *monstre* del 110%, il credito d'imposta. Fino a ieri, infatti, gli incapienti erano sostanzialmente esclusi, perché non ne facevano nulla di questo credito. Ora invece l'incapienza non è più un problema e possono cedere il loro credito a chiunque: persona, società, o impresa. Tagliati fuori sono soltanto gli evasori fiscali, ovvero gli sconosciuti al fisco, o i soggetti non residenti in Italia, come ad esempio i cittadini stranieri, ma per essere ammessi basta che ci sia un reddito dichiarato. E mi è già capitato il caso di marito e moglie, lui agricoltore lei Partita Iva a regimi agevolati, entrambi con Irpef a zero, che interverranno sulla loro abitazione con una serie di migliorie e lo faranno anche perché possono cedere il credito d'imposta e, in sostanza, abbattere drasticamente i costi che rimarranno loro in carico”.

C'è chi sostiene però che le banche pensano troppo ai loro interessi...

“Non è una novità, ma si sta ormai consolidando un aggio per la banca dell'8%, ovvero un Bonus che resta per chi lo fa del 102%”.

Resta da vedere il costo dell'eventuale finanziamento dei lavori dove potrebbe essere richiesta una valutazione di merito creditizio. Sarà una lungaggine e un deterrente?

“Non penso. Chi investe sue disponibilità per pagare i lavori, potrà cedere il credito senza praticamente alcuna valutazione del merito creditizio e avrà rapidamente il rimborso. La Popolare di Sondrio, per esempio, solo per citarne una che conosciamo per i molteplici prodotti in convenzione con le casse professionali, assicura il pagamento entro tre giorni dal perfezionamento del trasferimento del credito nel cassetto fiscale. Chi non ha risorse potrà invece contare ad esempio su un fido di cassa apposito per la durata del cantiere”.

E per i tempi di intervento? Un anno non è troppo poco?

“È in corso di approvazione una proroga al 2022; però dobbiamo tenere presente che a far fede non è la conclusione dei lavori entro il 31 dicem-

bre 2021 ma l'aver sostenuto la spesa relativa ai lavori incentivati entro tale data. Inoltre c'è cantiere e cantiere: per un 'cappotto' possono bastare poche settimane, per altri interventi servono mesi. Ma non mi fascerei la testa”.

E i geometri che ruolo possono avere in tutta quest'operazione? C'è davvero una mole di lavoro in arrivo?

“Noi siamo uno degli snodi centrali per la riuscita dell'operazione perché abbiamo la competenza per operare autonomamente in tutti i passaggi. Possiamo fare praticamente tutto: la progettazione energetica e quella architettonica (stralciando la parte strutturale), curare le abilitazioni amministrative, impostare il piano economico dell'operazione, seguire e dirigere i cantieri oppure occuparci della sicurezza. Siamo protagonisti fin dall'inizio con le varie conformità urbanistiche e catastali. Certo, l'operazione chiede studio, approfondimento e specializzazioni, non va improvvisata”.

A questo proposito c'è il nodo delle costruzioni difformi: è tutto chiaro?

“Sono chiarissimi due elementi. Il primo: alle costruzioni abusive insanabili non si applica alcun incentivo. Il secondo: la situazione reale dell'immobile deve essere conforme a quella dichiarata a livello catastale e urbanistico. E anche qui io vedo il lato positivo di questa probabile corsa a sanare il sanabile: c'è un effetto virtuoso per la società se finalmente in pochi anni avremo regolarizzato migliaia di posizioni al Catasto e nelle carte dei Comuni. Ai colleghi, semmai, io consiglio di scindere le due pratiche: prima sanare le difformità e quindi, una volta risolto quel problema, avviare la pratica per l'intervento che usufruirà del Bonus. Meglio non confondere le carte”.

Ti risulta che qualcuno abbia già avviato le procedure per l'incentivo?

“Sì, sono partiti i cantieri di chi aveva magari già deciso un intervento e ha dovuto solo rettificare magari il tiro per adeguarsi alla norma. Non sono molti, il boom me lo aspetto tra marzo e aprile; anche perché in questi giorni continuano, e continueranno, ad uscire chiarimenti e risposte agli inter-



PELLI da parte di Agenzia delle Entrate ed Enea. Nell'attesa e se permanesse incertezza, io consiglio ai colleghi la massima prudenza, anche perché, ad esempio, non sappiamo come saranno fatte le verifiche, le ispezioni, persino le sanzioni”.

Questo è importante: puoi per cortesia darci l'idea di una situazione dubbia?

“Penso al caso ipotetico di un lavoro trainante su un condominio da 100 mila euro, al quale ho fatto trainare un altro intervento da 10 mila euro, per esempio un cappotto termico e una vetrata: se mi verrà contestata fra tre o cinque anni la vetrata, perdo il Bonus solo su 10 mila euro oppure su tutti e 110 mila? Nel dubbio pertanto io mi regolo consigliando al cliente di usufruire del 110% solo per gli interventi certamente incentivati, lasciando fuori gli altri, oppure consigliando qualche altro Bonus con regole diverse”.

E per quel che si sente dai colleghi, le zone grigie non mancano. Ce ne segnalano qualcuna?



Foto © Lightkeeper / 123RF Archivio Fotografico

“Te ne cito tre che sono uscite anche nel dibattito al corso e per le quali mi aspetto un mutamento. La prima è l'esclusione dall'incentivo del condominio d'un solo proprietario, per quanto anche questo aspetto sia in corso di discussione alla data odierna. Attenzione: non è il legislatore che lo esclude, perché la norma parla di 'edifici plurifamigliari', mentre la circolare dell'Agenzia delle Entrate, a mio avviso è andata oltre, citando sic et simpliciter il condominio. E mi pare contraddittorio: prendi il caso di una bifamigliare con ingressi separati, dove ogni unità immobiliare è considerata unifamigliare e può accedere singolarmente all'incentivo, mentre non lo può fare se c'è un solo proprietario. Dov'è la logica?”

E la seconda zona grigia?

“Il tema della cumulabilità dei massimali di spesa dei diversi Bonus. Esempio: intervengo usando il Sismabonus che ha un massimale di 96mila euro e faccio anche un altro intervento di ristrutturazione con un Bonus dal mas-

simale di 48mila euro. L'Agenzia ha già risposto ad un vecchio interpello per altri Bonus, sostenendo che questi non sono cumulabili: il mio limite complessivo resta il maggiore, ovvero 96mila euro. Ma se nella nuova condizione faccio un intervento con Sismabonus e un altro con ristrutturazione e un con pannelli solari fotovoltaici, posso o non posso cumularli? E perché? Gli esperti hanno pareri diversi, attendiamo l'ultima parola dell'Agenzia”.

Regalaci anche un ultimo esempio.

“Vorrei dire non di una zona grigia, ma d'una questione assicurativa emersa anche al corso. Sappiamo tutti dell'obbligo per il professionista della polizza da almeno 500mila euro ed è già stato chiarito che non serve una polizza per ogni incarico, bensì che l'assicurazione copra più incarichi. E a questo proposito val la pena di precisare un piccolo calcolo. Potrei infatti illudermi che, ad esempio, una polizza da 500mila euro possa coprirmi per cinque cantieri da 100mila euro. Ma se

guardo anche solo alle sanzioni previste, vedo che per un lavoro da 100mila euro cassato per una mia colpa mi potrebbero essere chiesti 100mila per il recupero del credito inesistente, poi da 100 a 200mila di sanzione più spese e interessi, per un totale quindi che potrebbe essere anche oltre i 300mila. Il consiglio quindi di ritenere buona una copertura assicurativa che sia almeno il doppio del valore dei miei lavori, cioè una polizza da 500mila euro non per 500mila euro di lavori ma per 200/250mila. Ed è qui che si pone una ulteriore questione: nel malaugurato caso che l'assicurazione dedicata non copra tutto il danno che sarà chiamato a risarcire, potrò avvalermi per la parte rimanente della assicurazione generale RC che tutti abbiamo e, in alcuni casi, ci stata venduta come 'all risk'? Le assicurazioni nicchiano, ma su questo versante, a mio avviso, sarebbe bene approfondire anche aspettando i chiarimenti e l'evoluzione delle prassi, oltre che un auspicabile affinamento generale delle varie procedure”.



Superbonus 110% alcune utili note operative per compilare la check list

Francesco Andrico

Vi presentiamo le note utili alla compilazione della check list (*disponibile sul sito www.collegio.geometri.bs.it al percorso *Le commissioni > Commissione edilizia sostenibile > Le attività**) predisposte dal geometra Andrico al fine di semplificare il lavoro dei colleghi che intendono misurarsi con la complessa operatività del Superbonus 110%

damento o produzione di acqua calda sanitaria.

ATTENZIONE: in caso di intervento su immobili classificati come “plurifamigliari” ai fini dell’incentivo (ossia privi di completa autonomia funzionale), gli interventi trainanti dovranno essere riferiti alle sole parti comuni del fabbricato, quali, per esempio, la realizzazione di un isolamento a cappotto sulla facciata comune o il cambio del generatore di calore facente parte di un impianto centralizzato.

1.2 Valutazione dei requisiti relativi all'intervento (trainante: involucro):

1.2.1 – Perché l'intervento

sull'involucro opaco sia considerato trainante deve interessare una superficie superiore del 25% del totale della superficie disperdente.

1.2.2 – La completa autonomia funzionale delle unità immobiliari (ossia ingresso pedonale o carraio ad uso esclusivo della singola unità e utenze e impianti tecnologici autonomi e non condivisi), assimilano ai fini dell'incentivo l'unità agli edifici unifamigliari. Ciò comporta la possibilità di intervento su parti di proprietà esclusiva in maniera disgiunta dall'intero eventuale corpo di fabbrica.

1.2.3 – Contrariamente al paragrafo precedente, la condivisione di spazi comuni o utenze e servizi tecnologici assoggetta l'intervento a quelli condominiali. I lavori pertanto dovranno interessare più unità e, come detto al punto 1.1, gli interventi trainanti dovranno essere riferiti esclusivamente alle parti comuni.

1.2.4 – Ai fini dell'incentivazione dell'involucro opaco, i materiali isolanti dovranno essere in possesso della certi-

1. Anagrafica immobile

Si presti particolare attenzione in fase di sopralluogo, oltre a reperire tutte le informazioni necessarie alla procedura sommariamente riportate nella checklist, ad acquisire e mantenere una abbondante documentazione fotografica relativa allo stato dei luoghi, che possa supportare il lavoro effettuato in una eventuale fase di accertamento futuro. Si dovrà inoltre reperire tutta la documentazione abilitativa dell'immobile allo scopo di verificarne la legittimità e disporre eventuali regolarizzazioni prima dell'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico.

2. Verifiche preliminari

1.1 Intervento Trainante:

Gli interventi trainanti, per lavori di efficientamento energetico, sono normalmente di coibentazione dell'involucro opaco in misura superiore del 25% della superficie disperdente o la sostituzione del generatore di calore per riscal-



ficazione di cui ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) rilasciata dal produttore.

1.2.5 – Ai fini dell’incentivazione dell’involucro opaco e trasparente, si dovrà far riferimento ai limiti di legge e ai valori prestazionali previsti dall’allegato E al Decreto 06/08/2020.

1.3 Valutazione dei requisiti relativi all’intervento (trainante: impianti condominiali), trattasi di:

Indicare la tipologia di intervento prevista per la sostituzione del generatore condominiale.

1.4 Valutazione dei requisiti relativi all’intervento (trainante: impianti singole unità), trattasi di:

Indicare la tipologia di intervento prevista per la sostituzione del generatore autonomo.

1.5 Interventi TRAINATI previsti:

1.1.1/8 - Indicare la tipologia di intervento trainato prevista in abbinamento ai trainanti di cui ai punti precedenti.

1.5.9 – La somma degli interventi in progetto deve portare tutto l’immobile ad un miglioramento energetico di due classi, con procedura di calcolo nazionale. È consentito per i soli immobili in classe A3 il passaggio alla classe più efficiente (A4) col miglioramento, quindi, di una sola classe energetica.

1.5.10 – Qualora, in presenza di vincoli di cui al DLgs 42/2004 che vietino la realizzazione degli interventi trainanti, la detrazione si applica a tutti gli interventi trainati, senza necessità di realizzazione contestuale ai trainanti.

1.5.11 – Ai fini dell’ammissione all’incentivo è richiesta la rispondenza dello stato dei luoghi alle abilitazioni amministrative e alla documentazione catastale.

1.5.12 – Indicare i riferimenti delle pratiche abilitative visionate ai fini della verifica della regolarità.

1.5.13 - Indicare i riferimenti della documentazione catastale visionata ai fini della verifica della regolarità.

1.5.14 – Indicare l’esito della valutazione energetica pre-lavori e, qualora registrato, indicare i riferimenti di protocollo. Si precisa che la procedura non prevede l’obbligo di registrazione al catasto energetico del documento, ma è comunque opportuno acquisirne copia qualora questo sia stato elaborato.

1.5.15 – Nel caso di edifici condominiali, indicare l’esito della valutazione energetica pre-lavori relativa all’immobile nel suo intero e delle singole unità immobiliari.

1.6 Impianto fotovoltaico ex art. 1 c. 5:

1.6.1 – Dal momento che l’impianto fotovoltaico è un intervento esclusivamente trainato, questo deve essere effettuato contestualmente (e solo a seguito) dell’avvio dei lavori di un intervento trainante.

1.6.2 – Ai fini dell’incentivazione, l’impianto fotovoltaico andrà connesso alla rete elettrica nazionale.

1.6.3 – Nel caso di esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, il massimale specifico è ridotto a 1600€/7KWp.

1.7 I lavori, nel loro complesso, configurano ristrutturazione di primo / secondo livello o riqualificazione energetica:

Oltre alle disposizioni di cui al DL 34/2020, vanno osservate tutte le disposizioni di cui alla vigente normativa regio-

nale; a seconda della casistica dell’intervento, conseguono precise verifiche tecniche prestazionali aggiuntive rispetto a quanto previsto dalla procedura di incentivazione.

Nel caso di interventi sul territorio lombardo, È INDISPENSABILE ai fini di una corretta progettazione, sapere che si configura ristrutturazione importante di primo livello quando l’intervento interessa l’involucro in misura superiore al 50% del totale con contestuale ristrutturazione dell’impianto termico (vedasi per maggiori informazioni relative alle verifiche gli articoli 5 e 6 del DDUO 18546 del 18 dicembre 2019, per le definizioni Allegato A al DDUO 2456 del 8 marzo 2017). In tale ipotesi, oltre alle verifiche richieste ai fini dell’ammissione al Superbonus, andranno rispettate tutte le verifiche richieste di cui ai precedenti riferimenti della norma, ivi inclusa la dotazione di energie rinnovabili. Per le verifiche relative a ristrutturazioni importanti di secondo livello oppure riqualificazione energetica, si vedano gli articoli 5, 7 e 8 di cui al DDUO 18546 del 18 dicembre 2019.

1.8 Ambito soggettivo - Il beneficiario è:

Il richiedente dovrà dimostrare, con l’assoggettamento ad una delle casistiche elencate, di avere titolo a sostenere le spese ed essere ammesso all’incentivo.

1.9 Ambito soggettivo - fiscalità:

Il richiedente dovrà avere redditi imponibili in Italia ai fini dell’ammissione all’incentivo.

1.10 Condizioni ostative:

Non dovrà essere presente alcuna condizione ostativa tra quelle indicate.

3. Verifiche relative alle lavorazioni in corso d’opera:

2.1 – Verificare, qualora prevista dalla legge, l’avvenuta redazione e deposito della relazione di calcolo ex. L. 10/91

2.2 – Le spese ammesse all’incentivo sono esclusivamente quelle sostenute successivamente alla data del 01/07/2020

2.3 – La violazione delle disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro ex DLgs 81/2008 è condizione di decadenza dagli incentivi

2.4 – Come detto ai paragrafi precedenti, è richiesto che l’esecuzione degli interventi trainati sia contestuale agli interventi trainanti.

4. Adempimenti successivi ai lavori:

3.1/5 – Verificare la completa produzione della documentazione richiesta

3.6 – Indicare l’esito della valutazione energetica a seguito dei lavori, riportando, ove richiesto dalla legge, i riferimenti dell’Ape depositato.

3.7 – Indicare l’esito della valutazione energetica a seguito dei lavori relativa all’intero fabbricato.

5. Note

Indicare nella colonna di sinistra i riferimenti numerici dei paragrafi che richiedono approfondimenti o revisioni, annotandone nello spazio a destra le motivazioni.

Si chiede di segnalare eventuali errori o suggerimenti a: superbonus@collegio.geometri.bs.it.

Notizie

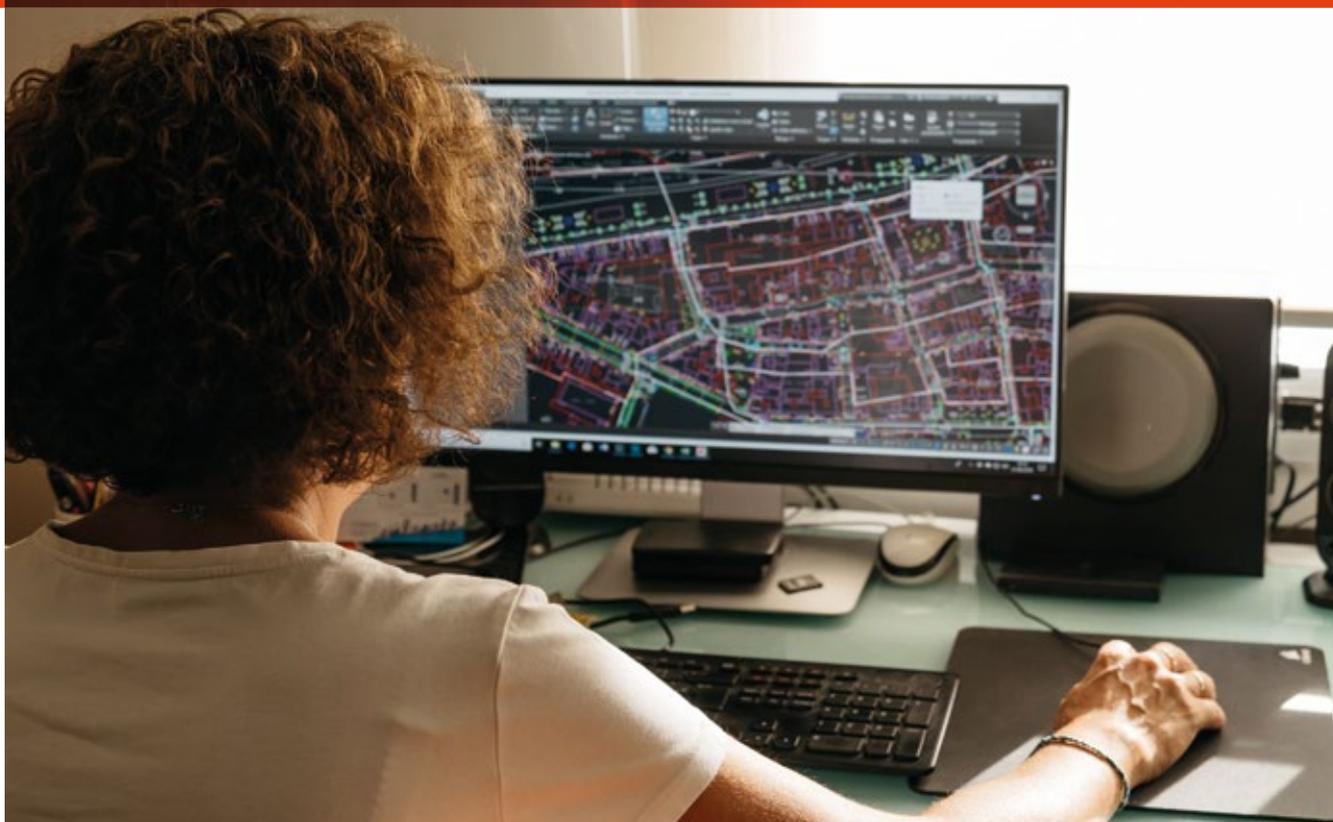


Foto © jifarquitectos / 123RF - Archivio Fotografico

Cassa Geometri: approvato il bilancio preventivo per il 2021

Il Comitato dei Delegati della Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti ha approvato il bilancio di previsione 2021 con un risultato economico positivo di 19 milioni di euro.

Il costante incremento dei redditi, pari al 28% nel quinquennio 2016-2020, molto probabilmente subirà un rallentamento a causa della crisi che ha investito tutti i settori produttivi in conseguenza dell'emergenza epidemiologica da Covid-19.

“Al fine di contenere gli effetti dell'emergenza sul trend positivo nella crescita dei redditi, registrato in questi ultimi anni, e di garantire agli iscritti vicinanza e sostegno in ogni momento della loro vita, abbiamo messo in atto fin sin da subito molteplici provvedimenti ed azioni – dichiara il Presidente della Cassa Geometri, Diego Buono – Inoltre, per dare la massima assistenza agli iscritti, la Cassa ha implementato, tra l'altro, sia le provvidenze straordinarie che i prodotti assicurativi. Sono molto soddisfatto dei risultati raggiunti nonostante la pandemia abbia limitato fortemente la nostra vita personale e la nostra attività professionale la quale, come non mai, viene svolta per lo più in remoto”.

La spesa per l'erogazione delle prestazioni istituzionali si stima nelle previsioni 2021 sui 531,3 milioni di euro di cui circa 9 milioni di euro destinati alla spesa per le provvidenze straordinarie, indennità di maternità delle professioniste e assistenza sanitaria che la Cassa Geometri offre a tutti gli iscritti.

Le entrate contributive per il 2021 si prevedono in 544,9 milioni di euro. Il risultato della gestione previdenziale, stimato per l'esercizio 2021, presenta dunque un saldo positivo di 36 milioni di euro.

Per quanto riguarda invece la gestione patrimoniale della Cassa, i dati previsionali di redditi e proventi patrimoniali per il 2021 evidenziano un risultato complessivo di gestione di 14,6 milioni, di cui 2,8 milioni relativi alla gestione immobiliare e 11,8 milioni relativi a quella mobiliare.

Fonte: cipag.it

Basta escludere i liberi professionisti dai ristori

Ancora una volta i liberi professionisti sono stati esclusi dalle misure del Governo in favore delle categorie produttive, adottate nei Decreti Legge n. 137 del 28 ottobre 2020 e n. 149 del 9 novembre 2020, denominati "Ristori"

Parte da questa constatazione la lettera inviata dalla Rete Professioni Tecniche al Premier Giuseppe Conte, nella quale l'organismo manifesta il suo disappunto per il trattamento riservato ai professionisti italiani e, in particolare, a quelli tecnici.

La Rete Professioni Tecniche considera l'approccio del Governo alla questione sia del tutto iniquo, soprattutto se si considera che i liberi professionisti operano a supporto delle imprese e il rallentamento, quanto il blocco di intere filiere economiche, ha un impatto diretto sui loro redditi e volumi d'affari.

Fonte: cng.it



Laurea triennale professionale: cambia l'offerta formativa

Il DM n. 446 del 12/8/2020 include alcune novità formative al corso di laurea “Tecniche dell’edilizia” che meritano di essere divulgate. Ve le presentiamo attraverso le slide informative che sono state presentate all’incontro con le

parti sociali che il 25 ottobre si è tenuto presso l’Aula Consigliare del Dipartimento di Ingegneria dell’Università di Brescia, che sintetizzano appunto le novità didattiche insieme all’attività formativa per il 2021/2022

Decreto Ministeriale 12 agosto 2020 n.446

Il DM 12 agosto 2020 n. 446 definisce le classi di laurea a orientamento professionale (art. 1):

- › L-P01 Professioni Tecniche per l’Edilizia e il Territorio
- › L-P02 Professioni Tecniche Agrarie, Alimentari e Forestali
- › L-P03 Professioni Tecniche Industriali e dell’Informazione.

Il nostro corso di studio in Tecniche dell’Edilizia è attualmente nella classe

- › L-23 Scienze e Tecniche dell’Edilizia ed è un corso di studi sperimentale.

Decreto Ministeriale 12 agosto 2020 n.446

Il nuovo DM prevede:

Attività di DIDATTICA FRONTALE
almeno 48 CFU
ART. 3 comma 1

Attività LABORATORIALE
almeno 48 CFU
ART. 3 comma 2

Attività di TIROCINIO
almeno 48 CFU
ART. 3 comma 4

Attività FORMATIVE A SCELTA LIBERA
almeno 3 CFU
ART. 3 comma 6

Attività di BASE
almeno 12 CFU
ART. 3 comma 1

Attività CARATTERIZZANTI
Almeno 24 CFU
ART. 3 comma 1

Attività AFFINI o INTEGRATIVE
Almeno 6 CFU
ART. 3 comma 1

Attività didattica frontale

Il nuovo DM prevede:

Didattica frontale (minimo 48 CFU) di cui:

- › attività formative di base (minimo 12 CFU)
- › attività formative caratterizzanti (minimo 24 CFU)
- › attività formative affini o integrative (minimo 6 CFU)

bisogna riservare almeno:

- › 6 CFU al settore ICAR/06 (Topografia, Geomatica e Cartografia)
- › 6 CFU al settore ICAR/22 (Estimo)
- › 6 CFU al settore ICAR/17 (Disegno)
- › 3 CFU al settore ICAR/14 (Composizione architettonica e urbana)
- › 3 CFU complessivi ai settori ICAR/08 e ICAR/09 (Scienza e Tecnica delle costruzioni)
- › 3 CFU complessivi ai settori IUS/01 e IUS/10 (Diritto privato e Diritto amministrativo)

Tali insegnamenti devono prevedere almeno 24 CFU di attività laboratoriali strettamente correlate a tali tematiche.

Non è consentito mutuare le attività di base e caratterizzanti da corsi di studio non a orientamento professionale.

Attività laboratoriali Attività di tirocinio Altre attività

Il nuovo DM prevede:

Attività laboratoriali: almeno 48 CFU

Sono ulteriori attività uguali per l'inserimento nel mondo del lavoro.

A queste attività non devono essere associati settori scientifico-disciplinari.

Lo svolgimento delle attività laboratoriali può avvenire, previa stipula di apposite convenzioni, anche presso qualificate strutture pubbliche o private esterne alle università, incluse scuole secondarie di secondo grado, che possono offrire strutture adeguate.

Attività di tirocinio: almeno 48 CFU

Da svolgere presso imprese, aziende, studi professionali, amministrazioni pubbliche, enti pubblici o privati, ordini o collegi professionali.

Altre attività: almeno 3 CFU per l'insegnamento a scelta libera

- › prova di lingua straniera
- › prova finale

Offerta Formativa 2021-2022

L-P01 PROFESSIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E IL TERRITORIO

Corso di Laurea triennale in Tecniche dell'Edilizia A.A. 2021/2022

PRIMO ANNO

N.	ATTIVITÀ FORMATIVA	ANNO CORSO	PERIODO DIDATTICO	SSD	CFU	TAF	AMBITO
1	FISICA	1	S2	FIS/01	6	B	Formazione chimica e fisica di base
2	MATEMATICA	1	S1	MAT/05	6	B	Formazione informatica, matematica e statistica di base
3	TECNICHE INFORMATICHE	1	S2	ING-INF/05	6	B	Formazione informatica, matematica e statistica di base
4	DISEGNO E LABORATORIO CAD	1	S1	ICAR/17	9	C	Rappresentazione
5	TOPOGRAFIA	1	S1	ICAR/06	6	C	Territorio
6	LABORATORIO DI RILIEVI TOPOGRAFICI E CARTOGRAFIA	1	S1	NN	9	Altre	Altre conoscenze utili per l'inserimento nel mondo del lavoro
7	LABORATORIO DI ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE E SICUREZZA	1	S2	NN	18	Altre	Altre conoscenze utili per l'inserimento nel mondo del lavoro
8	PROVA LINGUA			NN	3	Altre	Per la conoscenza di almeno una lingua straniera
					63		

SECONDO ANNO

9	ELEMENTI DI ESTIMO E VALUTAZIONI IMMOBILIARI	2	S1	ICAR/22	6	Caratterizzante	Stima e gestione legale amministrativa
10	ELEMENTI DI FISICA TECNICA	2	S1	ING-IND/10	6	Caratterizzante	Monitoraggio, diagnostica e impiantistica
11	FONDAMENTI DI STATICA	2	S1	ICAR/08	6	Caratterizzante	Edilizia
12	FONDAMENTI DI IDRAULICA	2	S1	ICAR/01	6	Affini	Attività formative affini o integrative
13	LABORATORIO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA	2	S2	NN	12	Altre	Altre conoscenze utili per l'inserimento nel mondo del lavoro
14	LABORATORIO DI GIS PER LA PIANIFICAZIONE	2	S2	NN	9	Altre	Altre conoscenze utili per l'inserimento nel mondo del lavoro
	ELEMENTI DI DIRITTO	2			6 (3+3)		
15	ELEMENTI DI DIRITTO AMMINISTRATIVO	2	S1	IUS/10	3	Caratterizzante	Stima e gestione legale amministrativa
	PRATICA FORENSE	2	S1	IUS/01	3	Caratterizzante	Stima e gestione legale amministrativa
16	COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA E URBANA	2	S2	ICAR/14	6	Caratterizzante	Edilizia
17	SCALTA LIBERA	2			6	Altre	
18	SEMINARI CERTIFICATI	2			1	Altre	
					64		

TERZO ANNO

19	TIROCINIO PROFESSIONALE	3	A	NN	50	Altre	Per stages e tirocini presso imprese, enti pubblici o privati, ordini professionali
20	PROVA FINALE	3		PROFIN/S	3	Altre	Per la prova finale
					53		

TOTALI CFU

180

Il Sindacato ricorre al TAR

Ecco la lettera che il Sindacato del Collegio di Brescia ha inviato al CNGeGL sul ricorso al TAR contro la Comunità Montana di Valle Trompia sul tema delle competenze professionali

All'Assemblea dei Presidenti, su delega del nostro Presidente Geom. Giovanni Platto e quale Presidente del Sindacato Geometri Liberi Professionisti di Brescia ho avuto la possibilità di porre alla conoscenza di tutti i presenti rappresentanti di tutti i Collegi d'Italia, l'azione legale che il Collegio dei Geometri di Brescia unitamente al Sindacato dei Geometri hanno promosso nei confronti della Comunità Montana di Valle Trompia (BS) con Ricorso depositato al TAR di Brescia a fine agosto del 2019, tutt'ora giacente, per *“l'annullamento, con riserva di proporre misure cautelari, della deliberazione di Giunta della Comunità Montana di Valle Trompia n. 54, del 15.05.2019, pubblicata all'albo online il 03.06.2019”* avente per oggetto: *“approvazione nuove funzioni erogate dallo sportello del polo catastale denominate ‘servizi di aggiornamento catastale’ e adeguamento dei costi relativi a tutti i servizi erogati”*

Ho esposto all'Assemblea e precisato nei dettagli che i servizi offerti dal Polo catastale alla Cittadinanza non sono altro che prestazioni professionali relativi a:

- Variazione per modifica identificativo.
- Variazione per diversa distribuzione interna.
- Presentazione di planimetria catastale non ancora in atti.
- Accatastamento di edifici rurali.
- Redazione di elaborato Planimetrico.
- Variazione della destinazione d'uso.
- Demolizione totale.
- Ristrutturazione.
- Richiesta di ruralità.
- Migliore rappresentazione grafica.
- Per il catasto terreni viene offerto il servizio di “aggiornamento catastale” per la sola Conferma Topografica (in pratica anche T.M. di rispondenza topografica).



La decisione di offrire questi servizi ai cittadini, per come si evince dalla delibera n. 54/2019, viene giustificata dall'Ente nell'aver "fatto esperienza di aggiornamento catastale e ruralità seguendo i lavori relativi all'accatastamento dei fabbricati rurali di cinque comuni dal 2017 a tutto il 2018".

Il Collegio Geometri ed il Sindacato Geometri di Brescia ritengono che tutte queste attività vengano sottratte all'attività del Geometra Iscritto all'Albo e alla Cassa

di previdenza nonché a tutti i professionisti iscritti gli altri Ordini Professionali.

I Comuni e privati che hanno beneficiato di tali servizi hanno versato alla Comunità Montana il corrispettivo sotto forma di "contributo" oltre ai diritti, come da tabella allegata alla delibera n° 54 del 15/05/2019 precisata, senza l'emissione di fattura fiscale in capo al cittadino o Ente.

Sul ricorso al TAR, depositato ed in attesa di giudizio, vengono enunciate le motivazioni per l'annullamento della delibera che vanno dalla illegittimità per un palese conflitto di interessi, presunta evasione fiscale e concorrenza sleale per disparità di trattamento e abuso di potere per posizione dominante.

Oltre al Ricorso al TAR ho informato l'Assemblea dei Presidenti che la Comunità Montana ha creato anche un'altra

Società Pubblica chiamata SEVAT (Servizi Val Trompia - vedi brochure allegata Progettazione e Bandi) con la quale si è già proposta a tutte le Amministrazioni Comunali nonché a imprenditori e privati, offrendo un servizio tecnico che trascrivo testualmente: "attraverso le proprie professionalità interne o mediante il rapido ricorso a specializzazioni ad hoc a supportare gli enti aderenti, altre pubbliche amministrazioni interessate come anche le realtà sociali e imprenditoriali del territorio, nella predisposizione di progetti per opere pubbliche e private e l'allestimento completo di candidature da sottoporre a bandi di finanziamento pubblici o privati..."

Con queste premesse non è difficile prevedere che nei prossimi anni poche, per non dire nessuna delle Amministrazioni Comunali facenti parte della Comunità Montana di Valle Trompia, vorrà affidare incarichi a professionisti esterni.

Ci saranno sempre meno incarichi fiduciari esterni e tantomeno bandi di concorso per progettazioni ecc.

A tutte queste "domande e preoccupazioni" ho chiesto vivamente al Consiglio Nazionale Geometri, a nome di tutti i Geometri di Brescia, ma direi anche di tutti i geometri d'Italia, di porre in atto ogni iniziativa presso tutti gli uffici competenti, Ministeri, Procura della Repubblica, Corte dei Conti, affinché venga chiarito espressamente se un Ente Pubblico può offrire prestazioni professionali sostituendosi all'attività che compete, per legge, a professionisti regolarmente iscritti ai rispettivi Collegi o Ordini professionali.

Come Presidente del Sindacato dei Geometri di Brescia, nonché Consigliere del Collegio dei Geometri di Brescia, mi sono posto a disposizione per supportare ogni iniziativa che il Consiglio Nazionale vorrà porre in atto per salvaguardare la nostra attività

Il Sindacato, come recita il comma a art 1 del nostro Statuto, farà di tutto per "difendere gli interessi morali ed economici del Geometri che svolgono attività professionali..."

Ne va della nostra dignità e del nostro futuro!

Sono a vostra disposizione per ogni chiarimento e delucidazione.

In attesa di una risposta dal Consiglio Nazionale Geometri porgo a tutti voi e famigliari auguri sinceri di Buone Feste e di un Nuovo Anno 2021 prospero di tanta salute e di "ripresa".

*Il Presidente del Sindacato dei Geometri
Liberi professionisti della Provincia di Brescia
Geometra Dario Piotti*

L'usucapione in sede conciliativa

Gabriele Mercanti
Notaio

Continua il ciclo di approfondimenti che riguardano l'usucapione, il tutto cercando di fornire un taglio prettamente pratico al fine di affrontare le problematiche che maggiormente si pongono nella realtà operativa. Proprio per la volontà di rendere maggiormente proficuo questo percorso argomentativo comune a chi scrive e a chi legge, il lettore non esiti ad esternare i propri dubbi attraverso la redazione della rivista o all'autore

Come già affrontato nei numeri precedenti della rivista, l'usucapione è una modalità di acquisto della proprietà (e degli altri diritti reali di godimento) che deriva in virtù del possesso continuato del bene: pertanto, ben può accadere che sorga una contesa tra colui che asserisce di aver posseduto un cespite, e quindi di averlo acquistato per usucapione, e colui che, invece, nega il fondamento della pretesa altrui (ad esempio contestando la durata del possesso, le sue caratteristiche, l'insufficienza delle prove addotte ecc.). Ebbene: se questo conflitto non trova una bonaria composizione, la vicenda troverà la sua risoluzione inevitabilmente in sede giudiziaria attraverso una sentenza che accoglierà o respingerà la domanda di usucapione; ma cosa accade se il soggetto usucapito riconosce come fondata la pretesa dell'usucapiente? È, infatti, possibile che il "formale" pro-

prietario del bene sia consapevole della fondatezza della rivendicazione altrui e, conseguentemente, non voglia opporvisi per evitare costi e lungaggini di un giudizio civile. Appare evidente, allora, che in tal caso sarebbe alquanto illogico "costringere" le parti ad instaurare un procedimento avanti all'autorità giudiziaria per ottenere un risultato, cioè l'acquisto per usucapione, sul quale non esiste dissidio fra le parti e che le medesime sono disposte a raggiungere di comune accordo. Tuttavia, la questione non è, o perlomeno non è stata, affatto semplice da risolvere: fino a quando non è intervenuto, pochi anni or sono, il legislatore, come si meglio analizzerà nel paragrafo successivo, era principio consolidato quello per cui l'usucapione potesse essere accertata *esclusivamente mediante sentenza emessa dal Tribunale*. Si riteneva, infatti, che l'accertamento del diritto (in conseguenza del possesso e delle

altri condizioni di legge) fosse una materia sottratta alla volontà contrattuale delle parti, alle quali non restava – per raggiungere l'obiettivo comune – che la via giudiziaria, notoriamente poco celere. La situazione era, poi, diventata paradossale a seguito dell'introduzione nel nostro sistema dell'obbligo del tentativo di conciliazione sancito dall'art. 3 del DLgs 4 marzo 2010, n. 28 s.m.i., in quanto: *da un lato* la domanda di usucapione, nonostante il cit. art. 3 non la includesse esplicitamente tra quelle soggette al tentativo di conciliazione, era reputata compresa nella più ampia categoria delle controversie relative ai "diritti reali" e, come tale, soggetta alla procedura di mediazione (Trib. Como, 2 febbraio 2012; Trib. Palermo Sez. Bagheria, 30 dicembre 2011; Trib. Roma, 22 luglio 2011; contrario, Trib. Varese, 20 dicembre 2011); dall'altro, l'impossibilità, come detto sopra, di "contrattualizzare" l'u-

uscupazione rendeva il più delle volte la procedura conciliativa del tutto inutile. In sostanza, le parti erano costrette a tentare di trovare, prima di instaurare il giudizio, un accordo che, tuttavia, anche volendo avrebbero mai potuto formalizzare.

La novità del 2013 in tema di conciliazione

Il quadro sopra esposto al paragrafo precedente viene, seppur indirettamente, completamente sconvolto per effetto dell'art. 84 bis del DL 21 giugno 2013 convertito in Legge 9 agosto 2013 n. 98: tale norma, infatti, introduce nel C.C. un nuovo art. 2643 n. 12-bis) che prevede l'obbligo di trascrivere "gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato". Tale novella nasceva proprio per ovviare all'impasse di cui si è detto prima: imporre una conciliazione (in tema di usucapione) senza consentire che la medesima potesse dare i suoi frutti, mediante la sottoscrizione di un accordo certificante la maturata usucapione, era un vero controsenso che il legislatore finalmente aveva rimosso.

Dall'entrata in vigore della novella, perciò, è possibile che all'esito dell'obbligatoria fase di mediazione le parti raggiungano un accordo in forza del quale il soggetto usucapito riconosca che a favore del soggetto usucapiente è maturato il tempo di legge idoneo a far acquistare il diritto sul bene: ove, però, la vicenda riguardi beni immobili è previsto che l'accordo, al fine di potere essere trascritto nei registri immobiliari, debba essere autenticato dal Notaio. Come noto, poi, la forma notarile consente altresì di volturare in Catasto il mutamento dell'intestatario nella visura catastale.

Profili pratici del verbale di mediazione

Il legislatore pur ammettendo la legittimità in sé della figura del verbale conciliativo non entra nel dettaglio di alcuni aspetti pratici che riguardano il contenuto dell'accordo al fine di assimilarlo o meno ai normali trasferimenti immobiliari soggetti all'intervento notarile. Al riguardo lo Studio

del Consiglio Nazionale del Notariato n. 718-2013/C, *La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione*, ha dettato le seguenti linee guida:

- *per quanto attiene all'obbligo di dotazione/allegazione dell'attestato di prestazione: non sussiste l'obbligo*, in quanto trattasi di tipologia di atto non assimilabile al classico contratto ad effetti traslativi;
- *per quanto attiene all'obbligo di inserire le menzioni urbanistiche: sussiste l'obbligo*, in quanto "sottrarre i suddetti atti agli obblighi ed ai divieti sanciti dalle rigorose norme in materia urbanistica consentirebbe all'autonomia privata di porre in essere condotte elusive degli obblighi stessi all'interno di vicende circolatorie dei beni immobili ed in assenza di un valido motivo che giustifichi la collocazione dell'accordo stesso tra le eccezioni di sistema";
- *per quanto attiene all'obbligo della conformità catastale oggettiva: sussiste l'obbligo* per le medesime ragioni antielusive esposte al punto precedente;
- *per quanto attiene all'obbligo della conformità catastale soggettiva: non sussiste l'obbligo*, in quanto "detta verifica sarebbe priva di ogni giustificazione... proprio perché il cd. soggetto usucapito ha perso proprietà e possesso del bene immobile e l'accordo serve proprio per sancire la perdita della proprietà e del possesso".

Non da ultimo vi è il profilo fiscale, tenuto presente che per regola generale di cui all'art. 8 della tariffa - parte I allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131 la sentenza che accerti l'usucapione è soggetta al pagamento dell'imposta

Cosa accade se il soggetto usucapito riconosce come fondata la pretesa dell'usucapiente?

di registro secondo il meccanismo, a sua volta, previsto dall'art. 1 della tariffa medesima (e, dunque, in estrema sintesi: 9% per fabbricati in genere e per i terreni non agricoli; 2% per le abitazioni che fruiscono delle agevolazioni prima casa; 15% per terreni agricoli, salve le agevolazioni I.A.P. e P.P.C.). Ebbene, ai sensi dell'art. 17 del cit. DLgs 4 marzo 2010, n. 28 s.m.i.:

- il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000,00 euro, mentre l'imposta è dovuta per la parte eccedente;
- il verbale di accordo è esente dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura.

L'usucapione extramediazione

Anche se la novella legislativa si è limitata a disciplinare una questione meramente tecnica del verbale conciliativo (cioè la sua trascrizione nei pubblici registri) non può non notarsi come la norma abbia in realtà ben più ampia portata: in sostanza, non esiste fondato motivo per ammettere l'accertamento dell'usucapione in sede conciliativa ed escluderlo in sede notarile al di fuori di una procedura di mediazione. In tal senso si è espresso lo Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 4-2017/C, *Ancora in tema di trascrivibilità del negozio di accertamento*, nel quale si afferma che "anche il negozio di accertamento di usucapione dinanzi al solo notaio senza il mediatore risponde alla medesima ratio di riduzione del carico giudiziario, in quanto la lite può prospettarsi e quindi essere risolta al di fuori del giudizio, ma anche al di fuori dello stesso procedimento di mediazione in una fase ancora anteriore".



Volontarietà della mediazione nella risoluzione delle controversie

Daniel Dei Tos

Purtroppo ancora moltissimi cittadini non conoscono l'effettiva natura della mediazione civile e commerciale, introdotta in Italia con il DLgs 28/2010.

Per dovere di cronaca l'iniziale obbligatorietà della procedura fu rallentata dalla nota sentenza n. 272 del 24/10/2012 della consulta che, anche se confermava l'istituto, poneva una importante precisazione in cui si leggeva: "La Corte costituzionale ha dichiarato la illegittimità costituzionale, per eccesso di delega legislativa, del DLgs 4 marzo 2010, n.28 nella parte in cui ha previsto il carattere obbligatorio della mediazione".

La precisazione della Consulta (tralasciando qui gli aspetti tecnico-giuridici) validava a pieno il nuovo istituto che aveva ed ha certamente una chiara connotazione volontaria.

Su questo aspetto è necessario fare alcune precisazioni, onde evitare facili errori interpretativi, domandandoci perché la mediazione incarna appunto il carattere della volontarietà. La risposta è decisamente chiara, basta accendere i riflettori su che cosa e sul come si svolge la procedura di conciliazione per dedurne gli aspetti in discorso.

In primis, ovviamente, ci sono due o più parti in lite che come sempre avviene partono dal presupposto di detenere tutte le ragioni da un solo lato, a discapito dell'altra parte che di conseguenza detiene solamente tutti i torti. Ma perché allora parlare di volontarietà?

Qui interviene appunto il concetto fondamentale della mediazione, ossia il mettere sempre al centro della procedura le parti ed i loro interessi non basandosi sul mero diritto, certamente fondamentale, ma sulla reale intenzione delle parti di risolvere la loro controversia in maniera diretta, attiva, partecipe e non demandata a nessun altro soggetto se non che a sé stessi. Questo è appunto il cuore della mediazione, la chiara volontà delle parti di risolvere la loro lite attraverso una procedura ed un ambiente extragiudiziali, alla presenza e con il contributo del lavoro del mediatore professionista. Ciò significa evidentemente che se le parti intendono risolvere la controversia lo faranno solo ed esclusivamente se la soluzione raggiunta sarà pienamente condivisa tra loro, pertanto pienamente soddisfacente per entrambe.

In sostanza, in estrema sintesi, nessuno

può costringere nessuno a convincersi che possa trovare un certo accordo piuttosto che un altro attraverso un giudizio stabilito equamente, mentre può convincersi a parere di chi scrive, solo chi opera attraverso motu proprio affidandosi alla volontarietà di quanto stabilito delle parti stesse.

È peraltro evidente che se così non fosse, e se quindi non esistessero i presupposti di una benché minima partecipazione o parvenza di volontarietà delle parti, saremmo di fronte ad una condizione in cui le stesse divengono avversarie, in gergo *attore e convenuto* e pertanto si dovrebbe celebrare il processo ordinario secondo i riti del nostro ordinamento. Essendo però lo strumento della mediazione nato e concepito per conferire alla stessa la peculiarità dell'informalità e della piena garanzia della soddisfazione dell'accordo, eventualmente raggiunto, è chiarito pertanto il carattere volontario di questa procedura e che ne rappresenta il tratto principale del suo DNA. Se promuovere una mediazione volontaria implica una certa inclinazione e propensione al desiderio delle parti di risolvere la loro controversia in maniera extragiudiziale, e ancor più

evidente che la volontarietà dell'accordo così eventualmente raggiunto sarà il migliore per loro e pertanto sarà certamente duraturo nel tempo; non va tralasciato il fatto che queste procedure molto spesso non solo estinguono la lite ma sono in grado di riattivare i rapporti umani tra le persone in precedenza deteriorati eliminando il conflitto.

Alternativa a tutto ciò è il processo ordinario, al quale la mediazione non si antepone e non si contrappone affatto, rappresentando una opportunità enorme per il cittadino.

Distinta e chiarita la differenza sostanziale tra una procedura conciliativa e una procedura ordinaria, in cui nella mediazione si raggiunge o meno un accordo volontariamente e il tribunale invece emette una sentenza, risulterà certamente più chiaro perché esistono procedure di mediazione volontarie e procedure di mediazione obbligatorie. La distinzione fondamentale tra le due è rappresentata dalla condizione di procedibilità in quanto nelle materie previste dalla legge è sempre obbligatorio l'esperimento della mediazione per potere avviare, in caso di accordo negativo, il processo ordinario. Pertanto prima di procedere con il rito classico è necessario tentare la mediazione obbligatoria, pena l'improcedibilità del rito stesso.

Ma allora bisogna attivare una mediazione come volontaria o come obbligatoria?

Esiste la possibilità di attivarla in entrambe le modalità, solo che nel secondo caso bisogna sempre rispettare la condizione di procedibilità e pertanto se si attiva una procedura come volontaria, in caso di esito negativo, dovrà essere riattivata una procedura obbligatoria; inoltre in caso di attivazione obbligatoria è sempre necessaria la presenza dei legali.

Ma perché perdere tempo con l'attivazione di mediazioni volontarie?

La risposta è davvero molto semplice. Se è passato il concetto di volontarietà della procedura, intesa come piena intenzione volontaria di raggiungere un certo accordo o quantomeno di provarci molto attivamente, è semplice intuire il perché attivare le mediazioni come volontarie.

Conoscendo il costo di attivazione della mediazione il rischio di doverla riattivare come obbligatoria, e poi in ogni caso procedere giudizialmente, rappresenta un costo decisamente sopportabile, dove invece una probabile riuscita dell'accordo rappresenterebbe un risultato assolutamente vincente sia in tempo che denaro.

In ogni caso, sia che venga attivata come volontaria oppure come obbligatoria, l'accordo eventualmente raggiunto assume sempre piena efficacia e validità giuridica. Nel primo caso non è addirittura prevista e necessaria la presenza di consulenti e legali durante la procedura, essendo volontaria è sufficiente la presenza delle sole parti e l'accordo viene raggiunto alla presenza del mediatore designato. Per conferire esecutività al verbale d'accordo è sufficiente l'omologa presso il tribunale competente, nel caso invece di mediazione obbligatoria la presenza dei legali conferisce l'esecutività direttamente. In ogni caso l'omologa del Presidente del tribunale, costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione in forma specifica e l'iscrizione di ipoteca giudiziale; la mediazione è inoltre completamente esente dall'imposta di registro.

È inoltre importante definire il ruolo dei legali e dei consulenti in mediazione.

Se è stato chiarito cosa comporta la presenza o meno degli stessi durante la procedura, segnatamente dei legali, sia nel caso di mediazione volontaria o obbligatoria è evidente che il lavoro degli stessi è prezioso, fondamentale e indispensabile per la riuscita e la validità giuridica dell'accordo. La possibilità di poter gestire la controversia solo tra le parti escludendo i consulenti, salvo che si tratti di parti già esperte o di professionisti nella materia del contendere, non esclude il loro necessario contributo al fine di costituire un accordo che sia rispettoso di tutte le norme imperative cosa che, in via generale, non può avvenire sempre tra tutte le parti.

L'opera dei consulenti, tecnici o legali, pertanto non altera la natura della mediazione e i suoi connotati evidentemente volontari; essendo sostanzialmente, nella buona parte dei casi assolutamente necessaria per costruire un accordo, risulta essere una prestazione

presente in entrambe le due fattispecie di procedura conciliativa, e che si necessita, a prescindere della forma più o meno agile della procedura stessa scelta dalle parti.

Partendo quindi sempre dal DNA volontario della mediazione si intuisce la grande potenzialità di questa procedura, che mira sempre al completo raggiungimento degli interessi di tutte le parti della medesima procedura. Chissà quante volte, ad esempio nelle litigiose divisioni ereditarie, alcuni beni in ultima via vengono venduti e monetizzati per potere dividere equamente i valori assegnanti in gioco. In tal modo purtroppo, sovente, i soggetti sono tutti scontenti del risultato, mentre in mediazione invece è possibile trovare accordi mirati e che possono andare anche oltre ai valori meramente economici reali. Toccando i valori affettivi, che determinati beni possono rappresentare e valere per una parte piuttosto che all'altra, l'accordo può trovare soluzioni imprevedibili e che possono superare il mero valore di mercato, aprendo a eventuali richieste dell'altra parte che sarebbero difficilmente raggiungibili anche con la migliore CTU. Rilevandosi la possibilità di esperire la mediazione secondo la formula volontaria o obbligatoria, con le peculiarità su indicate, ritengo sia sempre utile ricordare quali sono le materie obbligatorie e che pertanto sono soggette a condizione di procedibilità:

- * condominio
- * diritti reali
- * divisione
- * successioni ereditarie
- * patti di famiglia
- * locazione
- * comodato
- * affitto d'aziende
- * contratti bancari e finanziari
- * risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria
- * diffamazione con mezzo di stampa o pubblicità
- * contratti assicurativi

Chiunque avesse la necessità di sottoporci un quesito o volesse richiedere una libera consulenza, da fissare nei giorni di ricevimento presso il nostro Collegio o le altre sedi distaccate, la Sezione Geo-Cam di Brescia è sempre a vostra completa disposizione.



L'efficientamento energetico: la chiave per uscire dalla crisi economica e climatica

Giovanni Mori
Ingegnere energetico

Questo 2020 ci ha riservato una serie incredibile di eventi e di novità che era francamente difficile aspettarsi. Ma una novità è stata ancora più incredibile delle altre. No, non è stata la pandemia, che era classificata come possibile da diversi report dell'Organizzazione Mondiale della Sanità. No, non sono neanche gli incendi giganti in Amazonia, in Siberia, in Australia, Stati Uniti causati dalla crisi climatica, provocata dai gas serra come la CO₂ e che

ha portato a più di 1.000 eventi estremi in Italia solo nel 2020 [dati Col-diretti], con tutte le conseguenze economiche del caso. Neanche le elezioni negli Stati Uniti sono state la cosa più incredibile di questo anno – anche se forse ci forniranno qualche supporto in più per affrontare una veloce transizione energetica.

Ma la cosa veramente imprevedibile, e che ha lasciato a bocca aperta anche gli addetti ai lavori è stata un'altra: il SuperBonus al 110% per la riqualifi-

cazione energetica. Esistevano già misure molto interessanti con incentivi e detrazioni al 50%, 65% e ancora di più. Ma nessuna di queste misure aveva attratto così tanto l'attenzione pubblica come il Bonus al 110, con i rischi del caso che non approfondiremo qua. Questa misura – assieme a tutte le misure di efficientamento energetico – ha un potenziale davvero unico: ha in primis la capacità di rilanciare in maniera poderosa l'edilizia, dall'artigiano al progettista fino all'impresa. Ma è soprattutto una delle maniere più efficaci di affrontare la crisi climatica e ridurre drasticamente i consumi in bolletta, e quindi le emissioni di CO₂ e dell'inquinamento provocato dalle caldaie, a diesel o metano che siano.

Isolare un edificio è un investimento sicuro da tutti i punti di vista: economico ed energetico. Non fa solo risparmiare sulla bolletta, ma salva anche il mondo. Se riduco i consumi di una casa dell'80%, avrò ridotto i costi di quei clienti, e avrò ridotto anche le loro emissioni dell'80%. Gli edifici

Foto © modesto3 / 123RF Archivio Fotografico



Foto © phoovs / 123RF Archivio Fotografico

in Italia e in Europa sono un settore chiave su cui lavorare: sono infatti responsabili di quasi il 40% di tutte le emissioni di CO₂. Significa un lavoro enorme da portare avanti, e il più in fretta possibile.

Anche a proposito delle soluzioni a volte c'è un po' di confusione tra i committenti: alla fine di una conferenza una persona mi ha chiesto: "Ma ingegnere, ma per la mia casa meglio pompa di calore o caldaia a gas? Tanto sono entrambe a zero emissioni!". Anche qui va sfatato un mito: il gas metano è ovviamente meglio del carbone, ma è ugualmente un combustibile fossile! Infatti deve essere bruciato, e quindi provoca emissioni di CO₂ che fanno aumentare l'effetto serra.

L'imperativo è davvero isolare il più possibile le superfici disperdenti: i sottotetti sono tra quelle più disperdenti, ma anche le pareti o i pavimenti hanno grandi margini di miglioramento. Esistono inoltre ormai moltissimi modi

per portare avanti questi interventi anche con costi ridotti: l'uso della fibra di cellulosa, spesso riciclata e a bassissimo costo, è una delle soluzioni ideali per tanti casi di edifici con sottotetto non utilizzato.

Una volta effettuata la riduzione del carico termico grazie all'isolamento, sarà poi possibile usare impianti molto meno impattanti, e senza combustione, come le ormai diffusissime pompe di calore, in grado di coprire ampiamente il fabbisogno di un'abitazione isolata. Per alimentarle, la soluzione migliore è fare uso di fonti rinnovabili: grazie ad una metratura non eccessiva di fotovoltaico si è assolutamente in grado di coprire interamente il suo fabbisogno energetico

Queste soluzioni rappresentano non più il futuro ma il presente della professione, visto che la stragrande maggioranza degli edifici su cui lavorare

fanno parte del costruito che sarà interamente da riqualificare nei prossimi anni. È la strada migliore per la nostra professione, più vantaggiosa per i nostri clienti ed è pure la migliore soluzione possibile per il pianeta.

Gli Stati Uniti furono avanguardisti anche su questo. Il Presidente Jimmy Carter, nel 1979, in piena crisi petrolifera mostrò alla nazione una incredibile tecnologia: i pannelli solari. Li montò orgogliosamente sulla Casa Bianca, ma Reagan li tolse tre anni dopo. Obama li ha rimessi poi nel 2014 avvicinandosi agli Accordi di Parigi, l'unico accordo mondiale sul clima che prevede di ridurre le emissioni per mantenere l'aumento di temperatura ben sotto i +2°C.

Ora i pannelli solari non sono più sufficienti: è venuto il momento di fare un bel cappotto termico anche alla Casa Bianca (magari interno) e mostrare la strada.

DL Semplificazioni Attività edilizie

Prima parte

Antonio Gnechi

Pubblichiamo la prima parte del poderoso lavoro del collega Gnechi, in particolare i commenti relativi alle modifiche che il DL ha apportato al Testo Unico Edilizia (DPR 380/01)

Il Decreto Semplificazioni DL 76/2002, convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120 (G.U. S.O. n. 228 del 14 settembre 2020), ha introdotto molteplici novità che vanno dal campo degli *appalti*, all'*edilizia*, fino alla *digitalizzazione delle procedure amministrative*.

L'obiettivo è la semplificazione burocratica e lo snellimento delle procedure che penalizzano le imprese e contribuenti nel rapporto con gli apparati della PA e far leva sulla green economy.

Le novità introdotte dal nuovo Decreto riguardano sostanzialmente i seguenti argomenti:

- Norme per la semplificazione in materia di contratti pubblici ed edilizia
- La cancellazione del condono edilizio
- L'abuso d'ufficio per pubblici ufficiali
- Appalti: affidamento diretto fino a 150 mila euro
- Le novità sullo smart working
- Digitalizzazione delle PA
- Nuovo impulso alla green economy

Il testo delle nuove norme si compone di 65 articoli, ed è così suddiviso:

Titolo I – Semplificazioni in materia di contratti pubblici ed edilizia

Capo I (artt. 1-9) – Semplificazioni in materia di contratti pubblici

Capo II (artt. 10-11) – Semplificazione e altre misure in materia edilizia e per la ricostruzione pubblica nelle aree colpite da eventi sismici

Titolo II – Semplificazioni procedurali e responsabilità

Capo I (artt. 12-16) – Semplificazioni procedurali

Capo II (artt. 17-18) – Semplificazioni in materia di Enti locali e stato di emergenza

[omissis]

Titolo III – Misure di semplificazione per il sostegno e la diffusione dell'amministrazione digitale

[omissis]

Titolo IV – Semplificazione in materia di attività di impresa, ambiente e green economy

[omissis]

Fermo restando che dal testo è stata cancellata l'ipotesi di un possibile "condono edilizio", all'interno delle norme che riguardano il Testo unico per l'edilizia (DPR n. 380/01), sono state inserite alcune disposizioni che, in qualche modo, vanno a "sanare" alcune situazioni di immobili realizzati prima dell'entrata in vigore di norme urbanistiche (1942, 1967 e 1985), mediante l'introduzione di una forma di "legittimazione" di un titolo abilitativo, anche successivo all'originale che abbia riguardato eventuali interventi edilizi, anche parziali.

Abuso d'ufficio per pubblici ufficiali

Il Decreto Semplificazioni apporta modifiche incisive alla fattispecie di reato di abuso d'ufficio in cui incorrono pubblici ufficiali e incaricati di un pubblico servizio. Si vuole eliminare la cosiddetta sindrome della firma e limitare i margini di discrezionalità dei funzionari.

Il testo andrà a modificare l'art. 323 del Codice penale precisando quali sono le leggi e i regolamenti violati che fanno scattare il reato.

All'art. 323, primo comma, del codice penale, le parole di "norme di Legge o di regolamento" sono sostituite dalle seguenti: "di specifiche regole di condotta espressamente previste dalla Legge o da atti aventi forza di Legge e dalle quali non residuino margini di discrezionalità"

Le novità sullo smart working

È obbligo per le Pubbliche amministrazioni sviluppare sistemi idonei atti a garantire ai dipendenti l'esercizio di lavoro a casa in sicurezza ed efficienza. A tal fine il Governo vuole instaurare misure di semplificazione e coordinamento dell'attività potenziando il sistema di digitalizzazione.

Di pari passo al potenziamento dello smart working si vuole introdurre un Codice di condotta tecnologica con regole omogenee valide per tutte le ramificazioni della Pubblica amministrazione.

Digitalizzazione delle amministrazioni pubbliche

Secondo il Decreto, senza digitalizzazione non può esserci semplificazione. Quindi per eliminare l'eccessivo carico burocratico in capo ai diversi settori pubblici il DL prevede nuove regole per favorire l'identità e il domicilio digitale l'accesso ai servizi informatici da parte dei cittadini.

La semplificazione riguarda la conservazione di informazioni e documenti in formato digitale, nel rispetto delle norme a tutela della privacy.

Nuovo impulso alla green economy

Largo spazio viene dato alla tutela dell'ambiente e all'implementazione della green economy, da rafforzare tramite nuove procedure senza l'appesantimento burocratico del passato. La semplificazione riguarderà:

- i progetti inerenti l'energia rinnovabile,
- la realizzazione di punti e stazioni di ricarica di veicoli elettrici,
- il trasferimento di energia rinnovabile dall'Italia ad altri Paesi,
- la manutenzione ordinaria e straordinaria del territorio forestale e montano,
- il rilascio delle garanzie a favore di progetti del green new deal.

In tema di appalti ha illustrato bene la dottoressa Meschini le novità, le criticità e le nuove regole che le PA dovranno seguire da qui in avanti, per le stesse finalità di ripresa economica del nostro Paese.

Dal punto di vista dell'edilizia, le novità che si colgono dal testo del nuovo provvedimento, si possono riassumere brevemente dal Titolo I, Capo II (artt. 10 e 11) – Semplificazioni in materia di contratti pubblici ed edilizia e dal Titolo II, Capo I (artt. 12- 16) – Semplificazioni procedurali e responsabilità, pur tenendo conto anche di altre misure contenute nello stesso Decreto che coinvolgono gli uffici tecnici, in generale.

In tema di edilizia si pone l'attenzione principale sull'articolo 10 che contiene le "misure" finalizzate a semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre le incombenze di competenza dei cittadini e imprese.

In particolare sono state apportate alle norme del DPR 380/01, le seguenti modificazioni.

Art- 2 bis – Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

È stato sostituito interamente il comma 1ter. in forza di Legge.

L'art. 10, co. 1, lett. a), DL 76/20, propone due diverse ipotesi applicative degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici.

1. La prima riguarda tali interventi in zone diverse dalla zona A) del DM 1444/68, prevedendo il mantenimento delle distanze preesistenti in ogni caso:
 - di modifica della sagoma, dell'area di sedime e dell'altezza del fabbricato,
 - anche se le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini,
 - se l'immobile demolito beneficia di incentivi volumetrici (previsti da leggi regionali o dallo strumento urbanistico) che possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma e/o il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.
2. La seconda riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici da eseguire nella zona A) (e NAF – zone comunque di particolare interesse storico e architettonico) e prevede:
 - la demolizione e ricostruzione nella zona A) centro storico,
 - la demolizione e ricostruzione nei centri di interesse storico e architettonico.

Diverse sono le modalità operative di intervento.

Nella prima ipotesi è stato previsto che un intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di un edificio su un lotto di pertinenza che non consenta la modificazione del sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze preesistenti. Gli eventuali incrementi volumetrici riconosciuti, anche mediante ampliamento fuori sagoma, sono ammessi con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze preesistenti.

L'intervento normativo si riferisce:

- Alla deroga alla distanza dal confine e tra fabbricati nella demolizione e ricostruzione. Viene così ritoccata la citata normativa che dal 1968 imponeva ai nuovi edifici, nelle opere di ricostruzione conseguente alla demolizione, *ricadenti nelle zone diverse dai centri storici*, una distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate, anche se il piano urbanistico locale ne consentiva una inferiore. La nuova disciplina prevede la possibilità di ricostruire alla distanza preesistente, in deroga alla distanza minima dei dieci metri.
- Agli incentivi volumetrici nella demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze preesistenti. Gli eventuali incrementi volumetrici *previsti dalla legislazione regionale*, possono essere realizzati con modificazione ad alcuni parametri edilizi, come della *sagoma*, del *prospetto* (altezza

massima dell'edificio), sempre però nel rispetto delle distanze preesistenti, anche se a distanza inferiore ai dieci metri.

- Alla demolizione e ricostruzione con possibilità di modificazione di alcuni parametri edilizi. Si ritiene che non sia richiesta la coincidenza (volume, sedime, altezza, ecc.) ove il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione rispettava già prima le distanze prescritte dagli strumenti urbanistici e dal suddetto Decreto.

Nella seconda ipotesi, ovvero quando gli interventi di demolizione e ricostruzione interessano le zone A) (e NAF) le suddette disposizioni si applicano solo nel contesto di PR e/o di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale (e non, quindi, d'iniziativa privata).

La norma si presta a differenti interpretazioni anche molto restrittive e pertanto sarebbe necessario un chiarimento da parte dei Ministeri competenti.

Al riguardo è opportuno rilevare che essendo la previsione inserita nell'ambito di una disposizione specifica in tema di distanze tra le costruzioni, si potrebbe ragionevolmente sostenere la sua applicabilità *ai soli interventi di demolizione e ricostruzione nella zona A)* (centri storici e NAF) con modifiche rispetto all'edificio originario (sagoma, prospetti, sedime, ecc.) nel rispetto delle distanze preesistenti.

Per altro, all'interno della precedente formulazione del DPR n. 380/01, erano contenute due disposizioni sugli interventi di RE, che riguardavano la demolizione e ricostruzione degli edifici compresi nelle zone A) di cui al DM 1444/68, e più precisamente:

1^a con l'art. 2bis, comma 1ter si stabiliva che: "In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo", *ma non della sagoma.*

2^a il vigente art. 23bis, comma 4, del TUE (autorizzazioni preliminari alla Scia) stabilisce, che: "All'interno delle zone omogenee A) di cui al Decreto del Ministero LL PP 2 aprile 1968, n. 1444 [...], i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non è applicabile la Scia per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, *comportanti modifiche della sagoma.* [...] Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la Scia con modifica della sagoma". La norma lascia trasparire una condizione in base alla quale, qualora i comuni abbiano inserito all'interno del PGT la possibilità di eseguire la demolizione e la ricostruzione di edifici nel centro storico e nei NAF, *comportanti anche la modifica della sagoma*, con permesso di costruzione o Scia, possono continuare a farlo, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Tale interpretazione scaturisce dalle seguenti considerazioni.

Secondo la precedente formulazione delle norme (art. 2bis, co. 1ter), era possibile la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze preesistenti, del sedime e del volume, *e non della sagoma.*

Tali interventi erano ammessi anche nelle zone A) del DM 1444/68, con modifica della sagoma, mantenendo inalterati sedime e volume, nel rispetto delle distanze preesistenti, ovviamente qualora fossero conformi alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigente, mediante anche la Scia in forza del citato art. 23bis, solo nel caso i comuni avessero deliberato in tale senso.

Ora la formulazione del succitato art. 2bis, co. 1ter, è cambiata ammettendo la modifica anche della sagoma di un edificio demolito e ricostruito, sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.

Quanto sopra significa che gli interventi di demolizione e ricostruzione di un edificio in ambito di zona A) o zona ad essa assimilabili, anche mediante la modifica della sagoma, area di sedime e del volume, dovrebbero essere consentiti qualora i comuni abbiano deliberato a norma del vigente art. 23ter, del TUE.

Diversamente gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici nelle zone A), o nei centri di particolare interesse storico e architettonico, saranno consentiti esclusivamente secondo il nuovo art. 2bis, co. 1ter, DPR 380/01.

Art. 3, comma 1 (L) – definizione degli interventi edilizi

Innanzitutto va ricordato che non è stato modificato o sostituito il co. 2, in base al quale le definizioni di cui al co. 1 prevalgono sulle disposizioni dei PGT e RE così che le nuove definizioni devono essere rispettate e applicate già da subito.

Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b), hanno subito le seguenti modificazioni:

- non devono comportare modifiche della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, implicando incremento del carico urbanistico, con ciò, presumibilmente facendo riferimento all'art. 23ter stesso TUE,
- negli stessi interventi di manutenzione straordinaria sono state inserite anche le modifiche ai prospetti degli edifici che prima erano prerogativa dell'art. 10, co. 1, lett. c), del TUE, subordinati a permesso di costruire.

Sono state fissate, però, alcune limitazioni, quali:

- siano necessarie per mantenere e acquisire la SCA agibilità,
- non pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio,
- risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente del PGT,
- non sia oggetto di tutela ai sensi DLgs 42/04.

In tali casi l'intervento è soggetto a Scia (anziché a permesso di costruzione come RE cosiddetto pesante)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), hanno subito alcune sostituzioni al terzo e quarto periodo, ricomprendendo anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edificio esistente con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con inserimento:

- innovazione necessarie per la normativa antisismica,
- l'accessibilità in materia di BB AA,
- installazione di impianti tecnologici (!?)
- efficientamento energetico.

Questi interventi di RE possono, però, prevedere incre-

menti di volume solo se previsti dalla legislazione vigente (nazionale o regionale) o dagli strumenti urbanistici comunali, per promuovere gli interventi di rigenerazione urbana. Sono definiti, inoltre, interventi di RE il ripristino di edifici (o loro parti) crollati o demoliti – come già definiti nella precedente versione – nel rispetto dei limiti in ordine alla presenza di vincoli DLgs 42/04 o per immobili ubicati nella zona A (e NAF), della sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, senza alcun incremento volumetrico.

Art. 6, co. 1 (Attività edilizia libera)

Si passa poi al successivo art. 6, co. 1 (AEL), la cui lettera E^{bis}) (opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingibili o temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità, il termine è stato allungato da 90 a 180 giorni, con la precisazione di contemplare anche i tempi di allestimento e smontaggio.

Art. 9bis, co. 1bis (stato legittimo dell'immobile)

È stato aggiunto “lo stato di legittimità di un immobile o di un'unità immobiliare”, in base al quale si definisce “legittimo” – quindi non abusivo o irregolare – l'immobile o l'UI che gode di un titolo, anche successivo all'originale che abbia riguardato interventi edilizi, anche parziali eseguiti nel tempo passato.

Si stabilisce inoltre:

- per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio (1942 e 1967), l'immobile si ritiene “legittimo” qualora desumibile da atti catastali (NCT o NCEU), o da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, estratti cartografici ed ogni altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza;
- le disposizioni che rendono “legittimi” gli immobili attraverso gli atti o documenti probanti di cui sopra si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Art. 10, comma 1, lettera c) (interventi soggetti a permesso di costruire)

Per gli interventi di RE subordinati al previo rilascio del permesso di costruire (art. 10, co. 1, lett. c), è stato riscritto il testo apportando le seguenti modifiche:

- sono quelli che, nei casi in cui sia prevista la modifica della volumetria complessiva degli edifici,
- sono quelli che riguardano edifici compresi nelle zone A (e NAF) che comportino mutamenti della destinazione d'uso (anche urbanisticamente rilevanti), nonché quelli che comportano modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti degli immobili sottoposti a tutela.

In dettaglio, la RE cd pesante è soggetta a permesso di costruire, se presenta due caratteristiche:

- opere che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal presente inquadabili nella categoria della RE,
- opere che comportino una delle seguenti modifiche:
 - volumetria complessiva dell'edificio,
 - per gli immobili in zona A (DM 1444/68) in zone a queste assimilabili, in base alla normativa e ai piani urbanistici comunali, il mutamento di destinazione d'uso;
 - per gli immobili sottoposti a tutela, ai sensi DLgs 42/04, la modifica della sagoma, della volumetria complessiva o dei prospetti.

Art. 14 (permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

Sostituito il comma 1^{bis}, nel senso che è prevista la RE previa deliberazione del CC che ne attesta l'interesse pubblico, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, il rispetto delle disposizioni in tale disciplina (Legge 214 del 2011).

La deroga (co. 3, art. 14), è ammessa anche nei casi di destinazione d'uso ammissibili, nel rispetto del DM 1444/68.

In dettaglio, in tema di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, si prescrive che:

- per gli interventi di RE la richiesta è ammessa previa deliberazione del CC che ne attesta l'interesse pubblico ma, come specificato in sede di conversione, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento. Per gli insediamenti commerciali, rimane fermo quanto disposto dall'art. 31, co. 2, DL 201/11.
- la deroga può riguardare le destinazioni d'uso ammissibili.
- la deroga alle destinazioni d'uso è consentita anche per le OO PP e di interesse pubblico.

Art. 16 (contributo di costruzione)

Per quanto riguarda il contributo di costruzione, c'è stata una sola modifica, con la sostituzione del testo del comma 4, lett. D *ter*, per la determinazione degli oneri di urbanizzazione da parte del CC, ed in particolare per quanto riguarda la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica limitata alla sola “deroga” e non anche al cambio di destinazione d'uso.

È stato, infatti, ridotto l'ambito per l'applicazione del contributo straordinario che non potrà più essere richiesto per i cambi di destinazione d'uso conformi al piano. *Il contributo può essere applicato solo in caso di varianti urbanistiche o interventi in deroga agli strumenti urbanistici.*

Art. 17 (Riduzione o esonero del contributo di costruzione)

È stato sostituito interamente il comma 4^{bis} del citato articolo. Significativa è la modifica che prevede una diversa

Le
“misure”
per semplificare
e accelerare le
procedure edilizie e
ridurre le incombenze
di competenza
dei cittadini e
imprese



serie di interventi sottoposti a tale regime economico (di rigenerazione, recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione), ai quali viene sempre applicata la riduzione del 20%, come nella precedente versione, ma con riferimento alle tabelle parametriche regionali. A questa riduzione si aggiunge quella eventualmente ulteriore fino a completa esenzione deliberata dal comune.

In dettaglio, le nuove misure di riduzione del contributo di costruzione viene riferito agli interventi di rigenerazione e quelli di “decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo”.

- Viene resa obbligatoria la riduzione “in misura non inferiore al venti per cento” del contributo di costruzione”
- Viene chiarito che il contributo è ridotto (sempre in misura non inferiore del 20 per cento) “rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali”
- Viene eliminato il limite alla riduzione in caso di interventi “interessati da una variante urbanistica, da un permesso in deroga o da cambio di destinazione d’uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria”
- È consentito ai comuni di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

Art. 20 (Procedimento di rilascio del permesso di costruire)

Nel procedimento per il rilascio del permesso di costruire di cui al comma 8 (silenzio assenso), sono state aggiunte due specificazioni applicative:

- lo SUE, dopo la scadenza del termine per il rilascio del PDC rilascia anche in via telematica, entro 15 giorni dalla richiesta dell’interessato, una attestazione circa il decorso dei termini del procedimento (in assenza di integrazioni oppure di istruttoria o di provvedimenti di diniego),
- altrimenti, sempre nel termine dei 15 giorni, comunica all’interessato che tali atti sono intervenuti.

La norma specifica le circostanze a cui è subordinata la formazione del silenzio assenso e cioè:

- decorso dei termini del procedimento;
- assenza di richieste di integrazioni documentali o istruttorie rimaste inevase;
- non presenza di un provvedimento di diniego.

Nel caso in cui lo SUE rilevi la presenza di una delle indicate situazioni sopra elencate lo SUE è comunque tenuto nello stesso termine di 15 giorni a darne indicazione all’interessato.

Art. 22 (Segnalazione certificata di inizio attività)

In tema di Scia (art. 22, comma 1, lettera a)), la nuova disposizione ammette tale titolo abilitativo anche nel caso di manutenzione straordinaria che riguardano i prospetti (in linea con la modifica dell’art. 3, co. 1, lett. b).

Art. 23ter (Mutamento della destinazione d’uso urbanisticamente rilevante)

È stato sostituito il comma 2 per uniformarlo al precedente art. 9bis, con la precisazione che la destinazione d’uso riguarda l’immobile o l’UI in relazione alla documentazione amministrativa sullo stato di legittimità degli stessi.

La destinazione d’uso di un fabbricato non è più quella con maggior superficie utile.

Lo stato di “legittimazione” di cui all’art. 9bis consente la demolizione e la ricostruzione del fabbricato.

Art. 23quater (usi temporanei)

L’articolo è nuovo e regola l’uso temporaneo di immobili ed aree dismesse per fini di riqualificazione.

Il comune può consentire l’utilizzazione temporanea di aree ed immobili (privati e pubblici) legittimamente esistenti al fine di attivare processi di riqualificazione e recupero del degrado, anche con destinazioni diverse da quelle previste dal PGT, per le iniziative di rilevante interesse pubblico.

È prevista una regolamentazione, attraverso la stipula di apposita convenzione con i soggetti interessati, che prevede:

- la durata e l’uso,

- la modalità di utilizzo,
- le modalità, le spese, gli oneri e le tempistiche per il ripristino, finita la convenzione,
- le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali.

La convenzione equivale al titolo abilitativo che regola l'applicazione degli accordi stipulati.

La stessa costituisce titolo per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate. Se si tratta di immobili o aree di proprietà pubblica, il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica e la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

La norma, al comma 7, specifica che il CC deve individuare i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni da parte della GC. In assenza di tale atto lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con delibera del CC.

Le leggi regionali potranno dettare disposizioni di maggior dettaglio.

Art. 24 (Agibilità)

Anche per l'agibilità di cui al comma 7bis, è stato precisato che la SCA per l'agibilità può essere presentata, *in assenza di lavori*, per gli immobili privi di agibilità che presentano i requisiti del Decreto Interministeriale che dovrà essere adottato entro 90 giorni dalla data in vigore della Legge di conversione.

Art. 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

Si passa poi all'art. 34, il cui comma 2ter è stato abrogato, circa la percentuale di tolleranza delle violazioni, che viene ripreso dal successivo art. 34bis (tolleranza costruttiva), introdotto dall'art. 10, co. 1, punto 1, del Decreto Semplificazioni.

Art. 34bis (tolleranze costruttive)

Il nuovo art. 34bis del DPR 380/01 *estende le tolleranze costruttive* (ora 2% per violazioni di distacchi, distanze, ecc.) *anche ad altri casi* (es. irregolarità geometriche, modifiche alle finiture di minima entità).

Tale articolo stabilisce due ipotesi, diversamente articolate:

1. Mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, di singole unità immobiliari *non costituisce violazione edilizia (di nessun genere) entro il limite del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, aggiungendo a queste fattispecie anche "ogni altro parametro delle singole unità immobiliari"* (comma 1). Si ritiene che tale tolleranza vada riferita a ciascuno dei parametri sopra indicati.
2. Fuori dai casi del punto 1, limitatamente agli immobili NON sottoposti a tutela, costituiscono "tolleranze esecutive", le irregolarità geometriche e le modifiche alle fini-

ture degli edifici di minima entità (non definita in termini numerici), nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne (anche in questo caso senza indicazioni se tutte o in parte), eseguite durante i lavori per l'attuazione dei titoli edilizi, a condizione che:

- Non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia (articoli da 31 a 37 TUE),
- Non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Il comma 3 chiarisce che le tolleranze, non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate *ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili*:

- in caso di nuovo intervento edilizio nella relativa modulistica;
- in sede di dichiarazione e dimostrazione delle legittimità degli immobili oggetto di atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, ovvero di scioglimento della comunione dei beni.

Art. 94 (Autorizzazione per l'inizio dei lavori) – costruzioni in zone sismiche

Le nuove disposizioni sono in relazione a quelle dell'art. 23ter, co. 2 e nuovo 2bis del DPR n. 380/01.

Principalmente riguarda la riduzione dei termini per il rilascio dell'autorizzazione sismica che può essere in forma digitale, previsti in 30 giorni dalla richiesta.

Su tale domanda si forma il silenzio assenso.

Il testo dispone che nelle zone 1, 2, 3, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione che *non dovrà* necessariamente essere resa in forma scritta. La disposizione è finalizzata a consentire anche la modalità di autorizzazione in forma telematica.

Il nuovo co. 2bis introduce il meccanismo del silenzio assenso (come per il PDC) in caso di mancato rilascio dell'autorizzazione nel termine previsto, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego. Viene altresì stabilito che, fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso, lo SUE rilascia, anche in via telematica, *entro 15 giorni dalla richiesta dell'interessato*, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, ovvero il formarsi della condizione del silenzio positivo di assenso, in assenza di richieste di integrazioni o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego.

Nello stesso termine di 15 gg comunica all'interessato che tali atti sono pervenuti.

Art. 94bis (Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche)

È intervenuta una minima modifica al comma 3, che sopprime l'obbligo dell'autorizzazione in forma scritta dell'autorizzazione sismica per le opere "rilevanti", allineandosi con quanto già modificato nel precedente art. 94, co.1.

Art. 103 (Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche)

Al comma 2 di questo articolo, è stato aggiunto un nuovo periodo che detta priorità nella vigilanza e controllo per i lavori effettuati con l'autorizzazione sismica in conseguenza del silenzio assenso dell'amministrazione preposta al suo rilascio.

(Continua) ●

Notizie



Con una nota del 14 ottobre 2020 i Vigili del Fuoco hanno evidenziato i provvedimenti contenuti nel Decreto Agosto, convertito in Legge e in Gazzetta Ufficiale n. 253 del 13 ottobre 2020, che riguardano gli adempimenti in materia di antincendio.

I Vigili del Fuoco con il documento rendono nota l'avvenuta pubblicazione in G.U. della Legge di conversione del DL n. 104/2020, contenente due norme attinenti la prevenzione incendi.

Vengono segnalati due articoli di particolare interesse per l'attività di prevenzione incendi:

- il comma 6-bis dell' art. 32 "Misure per l'edilizia scolastica, per i patti di comunità e per l'adeguamento dell'attività didattica per l'anno scolastico 2020-2021";
- il comma 2 dell'art. 63-bis "Disposizioni urgenti in materia condominiale. Differimento del termine per adeguamenti antincendio".

Art. 32 – Nuovi plessi scolastici presi in locazione a causa dell'emergenza

Il comma 6-bis, dell'art. 32, della Legge Agosto riporta:

Al fine di consentire il tempestivo e ordinato avvio dell'anno scolastico 2020/2021, gli enti di cui all'articolo 3 della Legge 11 gennaio 1996, n. 23, possono acquisire, anche in locazione, edifici e locali e fornirli alle istituzioni scolastiche, limitatamente al predetto anno scolastico, anche in carenza delle certificazioni previste dalla vigente disciplina in materia di sicurezza, e i dirigenti scolastici possono acquisirli in uso, in esito a una valutazione congiunta effettuata dagli uffici tecnici dell'ente, dal Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e dall'Azienda sanitaria

Chiarimenti: prevenzione incendi nei condomini e nelle scuole

locale, nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, purché rispettino le norme sulla sicurezza sul lavoro.

In pratica al fine di accelerare la riapertura delle scuole e consentire l'adeguamento degli edifici scolastici alle nuove norme anti-contagio, viene agevolata la locazione di nuovi immobili da adibire temporaneamente

ad usi scolastici. Se normalmente tali locali sarebbero stati oggetto di un lungo iter di verifiche preventive da parte dei vari enti (Asl, Vigili del Fuoco, Comune), il suddetto articolo stabilisce che tali immobili possono essere locati anche senza le regolari certificazioni in materia di sicurezza. Tuttavia al normale iter tecnico/amministrativo viene sostituita una "valutazione congiunta" effettuata contemporaneamente dai vari Enti.

Art. 63-bis – Proroga adempimenti antincendio nei condomini

Il comma 2, dell'art. 63-bis, della Legge Agosto riporta:

È rinviato di sei mesi dal termine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei Ministri il termine per gli adempimenti e adeguamenti antincendio previsti per il 6 maggio 2020, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b, del Decreto del Ministro dell'Interno 25 gennaio 2019, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 30 del 5 febbraio 2019.

La proroga prevede quindi che entro sei mesi, dal termine dello stato di emergenza (che attualmente è previsto per gennaio 2021) i condomini debbano adeguarsi alle disposizioni antincendio contenute del DM 25 gennaio 2019 (e quindi entro luglio 2021).

Fonte: Professione Geometra

Juan Navarro Baldeweg, ripensare i luoghi

Andrea Botti

Pittore, scultore, architetto, urbanista, Juan Navarro Baldeweg concentra in sé i caratteri tipici dell'artista rinascimentale. Alla sua attività di artista e progettista, iniziata in Spagna negli anni '70, la nostra città ha dedicato una mostra retrospettiva curata da Pierre-Alain Croset ed allestita negli spazi del Museo di Santa Giulia. Nelle immediate vicinanze, la cella orientale del Capitolium ospita la Vittoria Alata, che, dopo un restauro durato due anni presso l'Opificio delle Pietre Dure di Firenze, è ritornata in città per essere collocata nello spazio per il quale Baldeweg ha curato l'allestimento. Ciò sarà certamente occasione di riflessioni nei prossimi mesi; ora vale la pena soffermarsi sull'attività dell'architetto spagnolo, in particolare su due opere fra le numerose e blasonate che portano la sua firma, con l'intento di evidenziarne alcuni aspetti dell'approccio progettuale e del rapporto con la ma-

teria: Il Museo della grotta di Altamira in Cantabria e il restauro del Molino de Martos a Cordova. I dipinti di Altamira, con i loro 14.000 anni, rappresentano una testimonianza unica anche perché, a causa di un crollo avvenuto mille anni dopo la loro realizzazione nell'imboccatura della grotta che li ospitava, giunsero intatti agli occhi degli scopritori nel 1879. Da allora i sorprendenti disegni di animali e di scene di caccia sono stati ammirati al punto da rischiare il degrado a causa dell'anidride carbonica prodotta dall'eccesso di visitatori. Per questo nel 1994 Baldeweg riceve l'incarico di progettare uno spazio in grado di ospitare la ricostruzione della grotta e la struttura scientifico-didattica di supporto. L'intervento, concluso nel 2000, pur accentrando tutte le funzioni in un unico organismo in grado di riprodurre condizioni di luce e di orientamento simili a quelle delle grotte autentiche, si presenta "frammentato", per favorire il rapporto con il paesaggio circostante contrassegnato da un andamento altimetrico irregolare e da una vegetazio-

ne costituita dalle medesime varietà di alberi e arbusti presenti nel paleolitico. In questi 150.000 mq di "ambiente naturale ricomposto" si inserisce il nuovo complesso espositivo formato da tre corpi longitudinali, articolati attorno ad un vestibolo di accoglienza che ospita anche gli uffici amministrativi, la biblioteca, la ricostruzione della caverna. A ciò si aggiungono gli spazi per le esposizioni permanenti e temporanee, le sale polifunzionali, la libreria ed il ristorante.

I terrazzamenti, che denunciano esteriormente la volontà di integrare il nuovo con le preesistenze, sono delimitati da muri perfettamente squadrati nei quali la pietra locale, posata ad "opus incertum", si presenta in forma di rivestimento o di manufatti irregolari





01, 02, 03. Il Museo di Altamira

04, 05. Interni del Museo di Altamira con la ricostruzione della grotta



sovrapposti l'uno sull'altro a secco. Qui la materia litica pur garantendo un dialogo con il territorio circostante emerge, lo delimita, ne segna l'andamento, fino a determinare una sorta di "topografia artificiale". A distanza di un anno dalla conclusione del Museo di Altamira si colloca l'esperienza di restauro del Molino de Martos, un iter complesso per un intervento durato cinque anni, a metà fra scala architettonica e urbana. Il progetto di conservazione e riuso di un'antica testimonianza di archeologia proto-industriale diviene punto di partenza per rivitalizzare un frammento del tessuto urbano, emergenza storica e strategica per il suo rapporto con la città di Cordova.

Il "Molino" è un'antica costruzione posta sulla sponda del Guadalquivir, realizzata nel XIII secolo, trasformata



06

06, 07. *Intervento di recupero delle rive del Guadalquivir, Cordova, Spagna*

08. *Restauro del "Molino de Martos", Cordova, Spagna*



07

fino al XVI secolo (quando ha assunto forma definitiva) e da sempre destinata alla produzione di energia per la macina di farina, cereali e, successivamente, per attività legate alla tintura di tessuti e pelli.

Il progetto di Baldeweg si è concentrato sul recupero degli ambienti interni destinati ad ospitare il nuovo museo dell'acqua: in particolare dell'ampio spazio dove si trovava la "macchina idraulica", costituito da

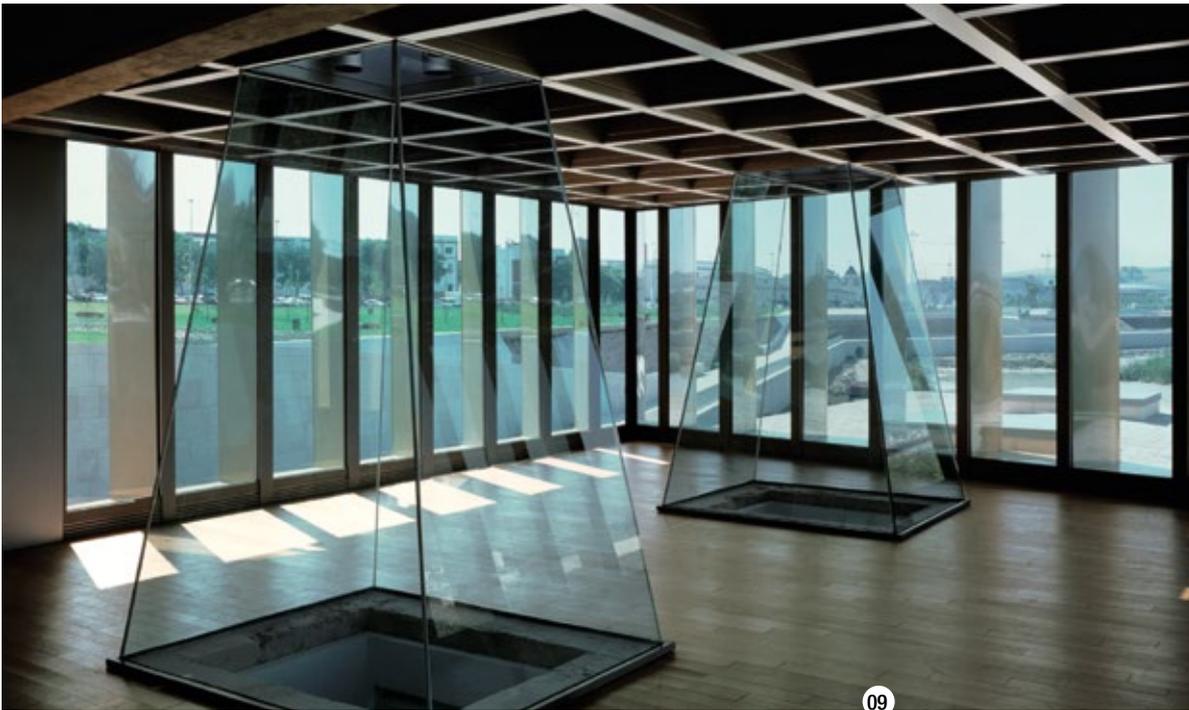


08

una pavimentazione in lastre di pietra come pure la muratura perimetrale, formata da giganteschi blocchi quadrati sovrapposti e mensoloni a sostegno di una ampia volta "a botte" in

mattoni. Al piano superiore uno spazio regolare è parzialmente occupato da due grandi prismi di vetro che proiettano la luce naturale nella sala a volta sottostante; tre lati sono delimitati

da lamelle verticali che indirizzano la visuale e consentono la contemplazione verso il fiume e verso la città antica, dominata dall'imponente mole della cattedrale.



09



10

09, 10. Interni del "Molino de Martos" dopo il restauro

Il mulino recuperato, con la sua posizione strategica svolge dunque un'importante funzione didattica, poiché consente al visitatore di apprezzare, concretamente, lo stretto legame tra ambiente costruito e natura, tra città e il Guadalquivir. Un sodalizio che l'architetto spagnolo reinterpreta nel progetto del grande parco urbano: una promenade lungo il corso d'acqua, organizzata attraverso una sequenza di terrazzamenti che dall'arteria principale di scorrimento (Avenida Compositor Rafael Castro) scendono gradatamente alla riva. La forma degli spalti indica tre direzioni verso i punti

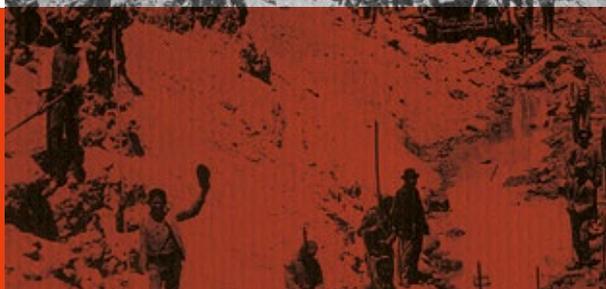
di accesso al parco di cui una parte, completamente alberata, costituisce al tempo stesso zona-filtro e collegamento con gli spazi urbani (lo stadio, il Quartiere Fieristico, il Circolo Nautico). Tre sono anche i collegamenti con gli specchi d'acqua che anticipano al visitatore la presenza del grande fiume: vasche rettangolari collegate tra loro da piani inclinati dove l'acqua scorre.

La scelta dei materiali e delle loro consistenze ha giocato un ruolo determinante nella formazione (ancora una volta) dell'"ambiente naturale ricomposto", autentica ricucitura tra centro

urbano e fiume. L'alternanza di piani inclinati, alcuni a verde, alcuni lastricati, la sequenza di specchi d'acqua ferma e in movimento richiamano, nel loro alternarsi cromatico e tattile, le varietà dell'ambiente fluviale fatto di vegetazione, ciotoli, acqua. Muri e rivestimenti sono stati realizzati in Granito di Cáceres,¹ una roccia ignea, intrusiva, estratta nelle cave della Estremadura, che si presenta compatta, formata principalmente da feldspati alcalini e quarzi, di colore bianco con un puntinatura nera e riflessi gialli. Un materiale che, per le ottime caratteristiche estetiche e la notevole resistenza meccanica, è impiegato in vari formati per marciapiedi, strade e piazze. A Cordova come ad Altamira, il progetto dello spazio espositivo diviene l'occasione per ripensare il territorio circostante e la materia litica, irregolare o squadrata, leggera o massiva, il mezzo per segnare il limite del nuovo rispetto alle preesistenze.

Note

¹ V. Pavan a cura di, *La natural seducción de la piedra*, Ed. Faenza, Ravenna, 2007



Lode delle grandi opere: il Canale di Corinto

Franco Robecchi

Si è, su questa rivista, già insistito sulla tesi della meravigliosa capacità umana di progredire anche con le grandi o grandissime opere infrastrutturali. Pare sempre più importante schierarsi a difesa ed esaltazione di questa logica che, sino a qualche decennio fa, sembrava ovvia, ma che oggi è messa in pericolo

mondiali, internazionali, avvenivano un tempo soprattutto via mare. Si ricordano mitici itinerari anche fra monti deserti, pianure e paludi, come la Via della seta, ma è evidente che gran parte dei grandi collegamenti commerciali approfittava, dove possibile, delle distese marine sulle quali era relativamente facile fare scorrere

da un clima culturale, di vecchie radici ottocentesche, ma esploso con le mode post sessantottine, che vede il progresso tecnologico, persino scientifico, e quindi economico, come una minaccia da svalutare, contestare, ostacolare. Ci sia concesso, quindi, di aggiungere un breve, nuovo capitolo in lode dell'ingegno costruttivo che ha migliorato la vita del genere umano.

I grandi trasporti globali, internazionali, avvenivano un tempo soprattutto via mare. Si ricordano mitici itinerari anche fra monti deserti, pianure e paludi, come la Via della seta, ma è evidente che gran parte dei grandi collegamenti commerciali approfittava, dove possibile, delle distese marine sulle quali era relativamente facile fare scorrere gli scafi galleggianti, capaci di trasportare anche pesantissimi carichi. Sappiamo quanta civiltà, quanta politica e quanta economia si siano basate sui trasporti marittimi. Il Mediterraneo fu il teatro della nascita e del prosperare di grandi realtà statali basate sul trasporto e sul commercio marittimi. Occorre ricordare Venezia? L'oceano Atlantico divenne il nuovo, grande scenario dei commerci via mare dopo la scoperta dell'America e su di esso si intrecciò una selva di rotte, sempre più frequentate a partire dal Cinquecento, prima verso l'America e del Nord e poi anche verso l'America latina. Non era assente, per quanto arduo e faticoso, il navigare anche verso l'Estremo Oriente, lungo uno sfiancante e infinito itinerario che, dall'Europa, raggiungeva l'India, la Cina e il Giappone andando, prima di tutto, a circumnavigare l'intera Africa. Il passo in avanti, per mirare all'Oriente da ovest, accorciando i viaggi tradizionali, fu nell'utopia di attraversare la barriera dell'America per collegare i due oceani, Atlantico e Pacifico. L'accorciare le rotte com-



02

01, 02, 03. Vedute fotografiche ottocentesche del cantiere di scavo del canale di Corinto



03

merciali risultava, appunto, un'utopia, poiché neppure la più sfrenata e visionaria immaginazione poneva pensare di modificare le forme geografiche per ottenere collegamenti via acqua fra mari separati da grandi barriere di terre emerse. Lo sviluppo delle attrezzature meccaniche e l'animo intrepido

degli uomini dell'Ottocento riuscirono a trasformare in realtà quanto sembrava irraggiungibile. Si è, su questa rivista, già illustrata la vicenda colossale dell'ideazione e dello scavo del canale di Suez, che escluse dalle rotte Europa-Asia il lunghissimo viaggio sino alla punta meridionale dell'Afri-

ca. La tenacia e l'audacia degli uomini che realizzarono il canale di Suez, inaugurato nel 1869, dovrebbe essere d'esempio a tutti noi, per ritrovare una più verticale spina dorsale nell'orgoglio della potenza umana. Il canale fu un primo passo verso quella globalizzazione che oggi viviamo, motivata,



04

all'epoca, anche da spinte colonialistiche. Di fatto la vita umana si allungò, accorciandosi i tempi per la realizzazione degli obiettivi. Suez fu figlio dell'energia di intere nazioni e di eccellenti singoli individui, mossi dal contesto economico mondiale e si poneva come fulcro di un intervento geografico di grande prospettiva, che espandeva e facilitava il rapporto politico e commerciale con il vasto mondo orientale.



05

Sappiamo come la scoperta o la riscoperta dei mondi lontani, come l'America o l'India e la Cina, abbiano ridotto notevolmente l'importanza del

vecchio e glorioso Mediterraneo. In esso i percorsi marittimi erano relativamente brevi e i margini economici del commercio non erano così sensibili,

come invece sarebbe stato in epoca a noi contemporanea, caratterizzata dai risparmi spinti sul processo di trasporto delle merci. Ciò nonostan-



- 04.** Dipinto che raffigura la cerimonia di inaugurazione del canale di Corinto nel 1893
- 05.** Veduta odierna di un tratto del canale di Corinto mentre è attraversato da una nave. In alto si vede il ponte ferroviario
- 06.** Veduta del canale e di una nave che lo percorre, nell'angustia delle dimensioni e nella sorprendente alta verticalità delle incombenti pareti rocciose

te l'idea di accorciare la rotta marittima nel collegamento fra Mar Egeo e Mari Ionio e Adriatico, evitando la circumnavigazione del Peloponneso, era già sorta nei secoli ante Cristo. Ciò era suggerito dalla conformazione geografica che vede il Peloponneso unito alla restante Grecia, più continentale, a nord, solo da un relativamente sottile cordone ombelicale, un istmo che si innestava nel Peloponneso in coincidenza della città di Corinto. Troppo sfortunata pareva la sproporzione fra il piccolo ostacolo alla navigazione e il pesante viaggio di aggiramento del Peloponneso: circa 200 chilometri. Per ciò, già nel 602 a.C. il tiranno di Corinto aveva trovato la soluzione di offrire ai naviganti, a pagamento, la possibilità di superare la stretta lingua di terra scaricando le piccole navi e trascinandole lungo una pista predisposta con una scivolosa pavimentazione in legno. Le merci erano trasportate con carri e poi ricaricate sui natanti. I secoli trascorsero senza che si potesse pensare altro. Nonostante alcuni tentativi di scavo di un canale intrapresi dai romani, prima, e dai veneziani poi, si dovette arrivare al XIX secolo perché il sogno potesse concretizzarsi. Già dagli anni '30 dell'Ottocento si intraprese il cammino politico, econo-

mico, tecnico per la realizzazione del canale, ma gli ostacoli, soprattutto finanziari, vanificarono ogni progresso. Il concreto avvio dell'operazione del canale di Suez, con la firma della concessione al grande imprenditore francese Ferdinand de Lesseps, nel 1854, rinvigorì gli intenti anche per Corinto, che pure aveva un'importanza molto più modesta di quanto non avesse il progettato canale fra Mediterraneo e Mar Rosso.

Soprattutto la constatazione della fattibilità di simile ingenti imprese, con l'inaugurazione di Suez, nel 1869, galvanizzò i promotori del canale greco. I problemi superati dal canale di Suez erano anche economici e amministrativi, nonché inerenti alla formula giuridica del rapporto con costruttori e sfruttatori in concessione del canale. Il modello Suez consentì di predisporre la formula operativa per il caso Corinto, che si rivolse a un gruppo francese: appalto della costruzione e concessione di sfruttamento per 99 anni. La vicenda subì rapidi intoppi con conseguenti interruzioni dei lavori e affidamenti a nuovi partner. Fra questi si distinsero l'italiano Istvan Türr, di origine ungherese, e l'ingegnere, anch'esso ungherese, Béla Gerster, ritenuto il vero artefice del canale, anch'egli, come il

Türr, contemporaneamente coinvolto nella parallela impresa del canale di Panama, in America. In quella fase intervenne anche l'ingegner Daujats, già ingegnere capo dei lavori di Suez. Ancora il cammino economico si ingarbugliò, ritardando i lavori con varie interruzioni, sinché sopraggiunse, nel 1882, una nuova compagnia francese, appositamente costituita, che, utilizzando anche la dinamite inventata poco prima dal famoso Alfred Nobel, riuscì a scavare nella durissime rocce dell'istmo buona parte del canale. Un'ennesima battuta d'arresto fu superata dall'ormai risolutivo intervento di un gruppo greco che portò a conclusione l'opera. Il canale fu inaugurato nel luglio del 1893, benché la praticabilità si sia concretizzata svariati mesi dopo la cerimonia ufficiale per la necessità di stabilizzare le ripide pareti di roccia dei fianchi, alte fino a 90 metri. Alla triade dei grandi canali mondiali mancava solo il canale di Panama che sarebbe stato inaugurato, anche in quel caso dopo decenni di traversie, nel 1914. Il canale di Corinto, che si percorre a senso unico alternato, è lungo 6346 metri e ha una larghezza, a livello del mare, di 24,6 metri, con una profondità che oscilla intorno agli 8 metri.

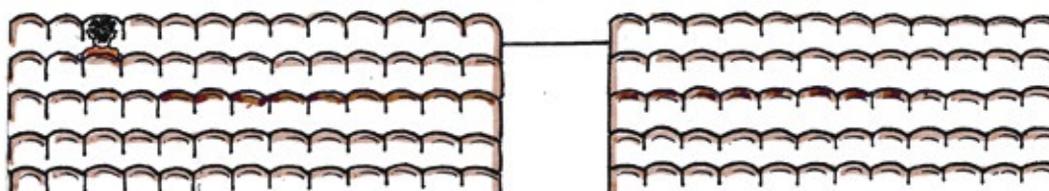


Aggiornamento Albo

Cancellazioni dall'Albo con decorrenza 23 novembre 2020

<i>N. Albo</i>	<i>Nominativo</i>	<i>Residenza</i>	<i>Luogo e data di nascita</i>	<i>Motivo</i>
6585	Tatoli Giambattista	Via IV Novembre 58/A 25030 Brandico (BS)	Bisceglie (BA) 02/02/1967	DIMISSIONI

Il mondo di B. Bat.



l'amico



CENSIMENTO GENERALE DEGLI ISCRITTI E DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI

DATI COLLEGIO (compilazione obbligatoria)

N°Iscrizione Albo

Collegio di:

Brescia

DATI GENERALI (compilazione obbligatoria)

Cognome:

Nome:

Sesso:

Codice Fiscale:

Partita I.V.A.:

Comune (o Stato Estero) di nascita:

Prov.:

il:

Titolo abilitante alla libera professione (segnare con una "X"):

Diploma Geometra

Anno:

Laurea Triennale in:

Anno:

Laurea specialistica in:

Anno:

Iscritto ad altro albo

Albo:

Indirizzo PEC (Posta Elettronica Certificata):

Data attivazione PEC:

L'indirizzo P.E.C. corrisponde al domicilio digitale (D.L. 76/2020 art. 37) e verrà comunicato per la pubblicazione sul sito www.inipec.it. (Decreto del 19/03/13 pubblicato in G.U. n°83 del 09/04/13)

ASSICURAZIONE PROFESSIONALE OBBLIGATORIA (DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 agosto 2012, n. 137):

N° POLIZZA:

COMPAGNIA ASSICURATIVA:

DATA SCADENZA POLIZZA:

RESIDENZA

Indirizzo:

Località:

CAP:

Prov.:

Telefono:

Fax:

STUDIO

Indirizzo:

Località:

CAP:

Prov.:

Telefono:

Fax:

RECAPITI AGGIUNTIVI

Telefono Cellulare:

Il numero di cellulare, previo consenso, potrà essere reso pubblico dal Collegio tramite elenchi cartacei od informatici (segnare con una "X"):

Acconsento

Non Acconsento

Indirizzo E-mail:

L'indirizzo e-mail, previo consenso, potrà essere reso pubblico dal Collegio tramite elenchi cartacei od informatici (segnare con una "X"):

Acconsento

Non Acconsento

Sito Internet:

PER L'INVIO DELLA CORRISPONDENZA UTILIZZARE INDIRIZZO (segnare con una "X"):

STUDIO

RESIDENZA



CENSIMENTO GENERALE DEGLI ISCRITTI E DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI EVENTUALI SPECIALIZZAZIONI DI LEGGE CONSEGUITE CON SPECIFICO CORSO

PREVENZIONE INCENDI - LEGGE 818/84 s.m.i.

Codice: Data delibera:

SICUREZZA CANTIERI TEMPORANEI E MOBILI (ex 494)

Anno conseguimento:

SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO (626)

Anno conseguimento:

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

N°iscrizione: Anno: Regione⁽¹⁾:

(1) Segnalare la Regione di appartenenza dell'Ente Certificatore che ha rilasciato la certificazione

TECNICO COMPETENTE IN ACUSTICA

Anno specializzazione: Regione⁽²⁾:

(2) Segnalare la Regione che ha pubblicato gli elenchi secondo la Legge 447 del 1995 art.2

SPECIALIZZAZIONI VOLONTARIE, CONSEGUITE ATTRAVERSO CORSI DI FORMAZIONE O ESPERIENZE LAVORATIVE (segnare con una "X")

TECNICO SETTORE EDILIZIA (PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI)

TECNICO SETTORE CONTABILITA' PUBBLICA E PRIVATA

TECNICO CATASTALE

TECNICO TOPOGRAFO

TECNICO VALUTATORE

TECNICO IN AGRICOLTURA

PERITO ASSICURATIVO

CONSULENTE DEL GIUDICE (CTU-CTP)

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

TECNICO ESPERTO IN MATERIE AMBIENTALI

MEDIATORE/CONCILIATORE

CERTIFICATORE/CONSULENTE:

AMBIENTE

PAESAGGIO

ENERGIA

ACUSTICA

RIFIUTI

FONTI ALTERNATIVE

FORESTALI

TURISTICO-AMBIENTALI

ALTRO (SPECIFICARE):

ALTRE ATTIVITA':

DIPENDENTE PUBBLICO PART TIME (legge 662/96) Datore di lavoro:

DIPENDENTE PUBBLICO TEMPO PIENO Datore di lavoro:

DIPENDENTE PRIVATO Datore di lavoro:

IMPRENDITORE EDILE

ARTIGIANO

COMMERCIANTE

ALTRO (SPECIFICARE):

NOTE:

Adempimento al Regolamento (UE) 2016/679: Ai sensi dell'art. 13 del "Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali" 2016/679 si informa che il trattamento dei dati personali forniti, saranno utilizzati soltanto dal Collegio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e dai Collegi provinciali d'Italia e non verranno ceduti ad altri. Gli iscritti avranno in ogni momento il diritto di poter avere notizia dei dati che li riguardano e che sono in nostro possesso, di chiederne la cancellazione, la correzione e l'aggiornamento.

Il Geom. _____

n° iscrizione all'albo: _____

del Collegio Prov. di: Brescia _____

garantisce che i dati personali che vengono forniti al COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA attraverso la compilazione di questa scheda sono corretti, veritieri ed aggiornati.

