

Anno 39 • numero 2 • Aprile-Giugno 2012
Poste Italiane spa - spedizione in abbonamento postale - 70% DCB Bergamo

GEOMETRA OROBICO

organo trimestrale del collegio geometri e geometri laureati della provincia di Bergamo



GEOMETRA OROBICO

Anno 39 - numero 2 - Aprile - Giugno 2012



l'autogas

orobica



ENERGIA
GPL USO DOMESTICO AGRICOLO INDUSTRIALE
SICURA
ESPERIENZA E TECNOLOGIA PER LA TUA TRANQUILLITÀ
SEMPRE
MODERNI IMPIANTI DI STOCCAGGIO
PUNTUALITÀ ED EFFICIENZA NEL SERVIZIO



24060 Gorlago (Bergamo) - via A. De Gasperi, 10 - tel. 035 341 485 - fax 035 360 362

www.autogasorobica.it

strutture in legno - legname per edilizia



idee in legno.

HOLZENGINEERING.com

24050 Civate al Piano (Bg) - tel. +39.0363.976255 - fax +39.0363.976099
info@hestrutture.com



NORD PONTEGGI srl
di Nicola Scatigna

**Fornitura, montaggio e
noleggio ponteggi**

Via Roma, 2
24030 Mapello (BG)
tel/fax 035790949
cell. 349 3432059
nordponteggi@gmail.com

**COPERTURE E
STRUTTURE IN LEGNO**



"La bellezza salverà il mondo"
Fjodor Dostoyevski



Mornico Legnami S.r.l.

Via Baraccone, 3 - Mornico al Serio - 24050 (BG) - tel. 035844248 - fax 0354428136
www.mornicolegnami.com - techsupport@mornicolegnami.com

SOMMARIO

aprile • giugno 2012

DALLA PRESIDENZA
4 DALLA PRESIDENZA

DAL COLLEGIO
**7 ASSEMBLEA DEI PRESIDENTI
ROMA, 3 LUGLIO 2012**

DALLA DIREZIONE
9 DALLA DIREZIONE

DALLA CASSA
**10 COPERTURA ASSICURATIVA
LONG TERM CARE (LTC)**
dalla Cassa Italiana Geometri

DAL COLLEGIO
**11 CAMPIONATO PROVINCIALE DI SCI
PER GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI**
dalla Commissione Tempo Libero

14 E NON È FINITA QUI...
dalla Commissione Tempo Libero

**17 ELEMENTI DECORATIVI
ARCHITETTONICI PER ESTERNI**
da "Il Geometra Risponde"

**24 IL LEGNO È VERAMENTE LA
NUOVA FRONTIERA DELL'EDILIZIA
INDUSTRIALIZZATA**
da Geom. Maffi Alberto

26 I MATERIALI LAPIDEI
da Geom. Russo Massimiliano

COOPERATIVA
28 COOPERATIVA: ESERCIZIO 2011

LA VOCE DELL'INDUSTRIA
38 CESARE VALTELLINA
**Amministratore divisione
commerciale e tecnologica e
Direttore commerciale
di Valtellina SpA**
a cura di Marco Sorelli

41 GIORGIO SQUINZI
**Presidente gruppo MAPEI e
Presidente CONFINDUSTRIA**
a cura di Marco Sorelli

LEGISLAZIONE
**43 IL NUOVO "PIANO CASA" DI
REGIONE LOMBARDIA**
Fondazione De Iure Publico

**48 NON SOLO CASA: GOVERNO DEL
TERRITORIO A 360°**
Fondazione De Iure Publico

**51 IL PROCEDIMENTO PER IL
RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE
PAESAGGISTICA DOPO LE
MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L.
N. 70/2011 (convertito, con
modificazioni, in legge 12 luglio
2011 n. 106)**
Fondazione De Iure Publico

**57 LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI
INIZIO ATTIVITÀ (SCIA): AMBITO DI
APPLICAZIONE, PROFILI
PROCEDIMENTALI E TUTELA
GIURISDIZIONALE DEL TERZO**
Fondazione De Iure Publico

**60 DEROGA DELLE DISTANZE
NEL PIANO CASA LOMBARDIA 2012**
da Avv. Mauro Fiorona

GEOMETRA OROBICO

ORGANO TRIMESTRALE EDITO DAL COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

PRESIDENTE
Renato Ferrari

DIREZIONE E AMMINISTRAZIONE:
24122 Bergamo, Via Bonomelli, 13
Tel. 035 320266 - 320308 - Fax 035 320316
www.collegio.geometri.bg.it
e-mail: sede@collegio.geometri.bg.it
Autorizzazione del Tribunale di Bergamo
n. 13 del 15/7/1972
Sped. in abbonamento postale 70% DCB Bergamo

COMITATO REDAZIONALE
Direttore Responsabile:
PERSICO PIETRO GIOVANNI

Segretario di Redazione:
RUSSO MASSIMILIANO

Redazione:
BAGGI ROBERTO
BOLIS GIOVANNI
MAFFI ALBERTO
MOCCHI LUCIANO
RE GIOVANNI

COMMISSIONE STAMPA
Ardemagni Ennio
Cattaneo Mattia
Facagni Claudio
Magni Patrizio

Gli articoli di carattere redazionale sono sottoposti
all'approvazione del Consiglio.
Il materiale inviato per la pubblicazione - trattenuto anche
se non pubblicato - viene sottoposto all'esame del
Comitato di Redazione; le opinioni eventualmente
in esso espresse rispecchiano il pensiero dell'estensore,
non impegnando di conseguenza la responsabilità della
Direzione. È consentita la riproduzione degli articoli
citando la fonte.

PUBBLICITÀ
OEPI - Verona, Piazza Cittadella, 9
Tel. 045 596036 - Fax 045 8001490
info@oepipubblicità.it

IMPAGINAZIONE e STAMPA:
Stamperia Stefanoni srl
24124 Bergamo - via dell'Agro, 10
www.stamperiestefanoni.it

■ Geom. Renato Ferrari

DALLA PRESIDENZA



Siamo sempre in un momento difficile. Si dice che l'ottimismo sia il profumo della vita e quindi dobbiamo essere ottimisti nonostante le avversità che viviamo quotidianamente. Oggi tiene banco il tema della riforma delle professioni ed è già stata emanata una bozza i cui contenuti sono già conosciuti in quanto già dibattuti nella nostra recente assemblea annuale. La bozza della riforma degli ordinamenti, è stata stesa in attuazione dell'articolo 3, comma 5, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148".

La bozza di decreto e l'articolato predisposto che riguarda la nostra professione è riportato al "CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI" che in breve riporta quanto segue.

All'art. 1 viene definito il concetto di "professione regolamentata" e di "professionista".

All'art. 2 viene affrontato l'argomento riferito alla regolamentazione dell'accesso ed esercizio dell'attività professionale.

All'art.3 viene specificato il compito ed il ruolo dell'albo territoriale a cui sono iscritti i professionisti, il cui insieme costituisce l'albo unico nazionale. All'art. 4 viene fatto riferimento alla libera concorrenza e alla possibilità di pubblicità informativa della propria attività professionale.

All'art. 5 viene trattato l'argomento inerente l'obbligatorietà di assicurazione per l'esercizio della professione.

All'art. 6 sono stabiliti i nuovi principi di tirocinio per l'accesso all'albo professionale che prevede la durata del tirocinio stesso pari a diciotto mesi e la regolamentazione della formazione del tirocinante.

All'art. 7, allo scopo di garantire qualità ed efficienza dell'attività professionale, viene introdotto l'obbligatorietà della formazione continua per il professionista e la violazione di tale principio formativo costituisce illecito disciplinare.

All'art. 8 viene definita l'incompatibilità dell'esercizio dell'attività professionale.

All'art. 9 viene introdotto il dispositivo sul procedimento disciplinare delle professioni regolamentate diverse da quelle sanitarie.

Il decreto prosegue con il "CAPO II con DISPOSIZIONI CONCERNENTI GLI AVVOCATI" e quindi non di nostro interesse (dall'art. 10 all'art. 11). Vi è poi il "CAPO III DISPOSIZIONI CONCERNENTI I NOTAI" art. 12 anche questo non di nostro interesse.

L'articolato segue con il "CAPO IV DISCIPLINA TRANSITORIA ED ENTRATA IN VIGORE"

All'art. 13 viene definito che le disposizioni, di cui al presente decreto, si applicano dal giorno successivo alla data di entrata in vigore dello stesso. A detto art. inoltre è prevista l'abrogazione di tutte le disposizioni regolamentari e legislative incompatibili con le previsioni di cui al citato decreto.

All'art. 14 viene definita l'entrata in vigore del presente decreto con decorrenza il giorno successi-

vo a quello della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Questo in breve quanto prevede il decreto:

“Riforma degli ordinamenti professionali in attuazione dell’articolo 3, comma 5, del decreto-legge 13 agosto 2011 n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011 n. 148” Il decreto non prevede altro, ma noi continuiamo comunque a parlare di fusione del nostro albo, ora solo con i periti industriali.

Già, solo periti industriali perché i periti agrari si sono espressi contrari alla fusione.

Da tempo, nel nostro mondo professionale, si parla di fusione tra Geometri, periti agrari e periti industriali e sino ad ora, nulla è stato fatto di concreto.

Si è parlato di coinvolgere nella fusione anche i laureati triennali, che prontamente si sono dichiarati contrari ad entrare in questo futuro albo dei laureati e che con noi non vogliono avere nulla a che fare.

Vi è da chiedersi a chi serve tale unificazione?

A mio avviso a nessuna delle tre categorie.

Nello specifico, i periti agrari sono sempre stati scettici ed oggi hanno fatto un deciso passo indietro dichiarandosi contrari a tale progetto, mentre geometri e periti industriali hanno perennemente discusso senza giungere a conclusione del disegno.

Questo è un segno tangibile della criticità che il progetto presenta.

I geometri hanno una propria cultura riferita alla tutela e sviluppo del territorio, dell’ambiente e dell’edilizia con mansioni rivolte al cittadino ben più radicate rispetto ai periti industriali, ed inoltre con un alto riferimento rivolto alla libera professione. I periti industriali hanno cultura approfondita, ma in altri settori che non hanno nulla da spartire con l’attività dei geometri.

Basta pensare che nell’ambito dell’albo professionale dei periti industriali vi sono ben ventiquattro tipi diversi di attività.

Nello specifico le seguenti:

- Arti fotografiche ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Arti grafiche ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Chimica conciararia ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;

- Chimico ordinamento DM 27/4/1995 n. 263;
- Costruzioni aeronautiche ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222 sperimentale Progetto "IBIS";
- Disegno di tessuti ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Edilizia ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Elettronica e telecomunicazioni ordinamento DM 9/3/1994 n. 68;
- Elettrotecnica e automazione ordinamento DM 9/3/1994 n. 68;
- Energia nucleare sperimentale;
- Fisica Industriale sperimentale;
- Industria cartaria ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Industria mineraria ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Industria navalmeccanica ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Industria ottica ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Industria tintoria ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Informatica ordinamento DPR 31/7/1981 n. 725;
- Materie plastiche ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Meccanica ordinamento DM 9/3/1994 n. 68;
- Metallurgia ordinamento DPR 30/9/1961 n. 1222;
- Tecnologie alimentari ordinamento DPR 20/4/1970 n. 647;
- Termotecnica;
- Tessile (confezione industriale) ordinamento DM 27/4/1995 n. 263;
- Tessile (produzione tessili) ordinamento DM 27/4/1995 n. 263.

Queste attività cosa hanno di simile alla nostra? Nessuno ha dato ancora risposta.

Mi sembra ovvio, la non risposta è dettata dal fatto che non vi è alcuna risposta perché tali attività non sono per nulla similari alla nostra.

Personalmente, e non sono solo, ritengo che detta fusione con i Periti non porta alcun valore aggiunto tanto meno, come qualcuno sostiene, in tema di competenze.

Non viene dato nessun principio serio che determini la giustezza del progetto di fusione.

Non viene data informazione trasparente sui progetti futuri e non sono ascoltati nemmeno co-

loro che hanno pensieri differenti, ancor più se contrari alla fusione assurda su cui si continua a lavorare.

Viene solamente detto che la costituzione di un nuovo albo ci consentirà di rafforzare le nostre competenze.

Ma ne siamo sicuri?

Ho seri dubbi che un nuovo albo avrà maggiori competenze rispetto alle nostre attuali, nonostante i problemi che tutt'oggi viviamo con i tecnici laureati che certamente non stanno solo a guardare.

Ma chissà il perché vige il principio di "avanti tutta" senza ascoltare cosa ne pensa la base degli iscritti.

Certo se vogliamo distruggere la nostra storica professione siamo sulla strada giusta, "avanti tutta" andiamo verso il suicidio.

Il mondo chiede laureati e allora perché non percorrere la strada più logica di creare un percorso specifico per costruire la vera figura del geometra laureato mantenendo il nome di geometra? Giusto pensare al futuro, ma la strada da seguire deve essere concertata e condivisa da tutti e non solo da pochi.

Il futuro è dei giovani, ma non è pensabile che i giovani abbiano futuro se non viene garantito la-

voro e futuro alla categoria attuale.

Ritengo che l'argomento principale su cui discutere, anche per l'importanza della figura del geometra che ricopre nel mondo sociale, non deve essere rivolto al problema dell'ipotizzata fusione con i Periti che, ribadisco, non porta nulla di utile, ma deve essere mirato principalmente alla tutela del nostro lavoro e di conseguenza l'attenzione deve essere rivolta primariamente al problema delle note competenze.

Tutelare il lavoro dei geometri iscritti oggi a garanzia del proprio futuro e del futuro per i giovani.

Sono brevissime considerazioni che più volte ho espresso nel nostro ambito, che costantemente vengono ignorate e spesso vessate.

È triste ma è la realtà dei fatti ed alle domande non si ottengono risposte concrete che giustifichino la correttezza della strada che pochi hanno deciso di seguire.

Cari colleghi meditate su queste brevi considerazioni, createvi opinioni di merito e, personalmente resto a piena disposizione per raccogliere vostre opinioni sostanziali.

Renato Ferrari

L'uomo che con continui desideri sempre con festa aspetta la nuova primavera e sempre la nuova state, sempre e nuovi mesi e nuovi anni, parendogli che le desiderate cose venendo sieno troppo tarde, ei non s'avvede che desidera la sua disfazione.

Leonardo da Vinci

ASSEMBLEA DEI PRESIDENTI ROMA, 3 LUGLIO 2012

IL DOCUMENTO DELLA REGIONE LOMBARDIA

CARI COLLEGHI, ILLUSTRI PRESIDENTI E
CONSIGLIERI PRESENTI
PORGO A TUTTI VOI, AL PRESIDENTE SAVOLDI E
CONSIGLIERI NAZIONALI, IL MIO SALUTO E
QUELLO DEI PRESIDENTI E DEL COMITATO DI
PRESIDENZA DELLA CONSULTA REGIONALE
DELLA LOMBARDIA

RIFORMA DELLE PROFESSIONI

Il termine di revisione delle regole dei diversi Ordinamenti, fissato per il 13 agosto, è imminente e la presentazione della bozza del DPR governativo è il segnale che l'auspicato rinvio probabilmente non ci sarà.

È evidente, dal testo del DPR prodotto, che il Ministero di Giustizia ha scelto di semplificare il provvedimento rivedendo in parte le regole fissate dal Governo senza prendere in considerazione le proposte degli Ordini. Pertanto trova conferma il convincimento che in questo momento non ci sia spazio per la modifica dei Regolamenti professionali, né per la possibilità d'istituzione di nuovi Albi, anche attraverso l'unificazione. In occasione degli incontri interregionali, i Presidenti avevano condiviso l'adesione al progetto PAT, all'epoca bozza n. 5, in forma coesa con le altre professioni, per il rispetto del primo step del 13 agosto 2012, ed il rinvio della proposta di riforma integrale del nostro Regolamento, con particolare attenzione al tema della fusione con i Periti, perché, rispetto al progetto originale, risultano mutate le condizioni ed il problema delle competenze, obiettivo principale, non sembra trovare soluzione.

Dopo l'ultimo incontro interregionale del 15 giugno scorso, si sono verificati alcuni avvenimenti che hanno accentuato e complicato sia il problema competenze, sia il progetto dell'unificazione Albi. A mero titolo di promemoria si citano quelli più significativi:

- modifica dell'art. 9 L. n. 1/2012 con l'introduzione

- della possibilità di fusione Albi in forma volontaria;
 - inaspettata discussione presso l'VIII Commissione Lavori Pubblici della Camera dei Disegni di Legge n. 1865 (Vicari) e n. 2307 (Gallo) inerenti competenze e unificazione Albi;
 - prospettata "fuoriuscita" dei Periti agrari dal progetto "CO.GE.PA.PI." di fusione;
 - determinazione dei laureati triennali di non far parte dell'unificazione Albi;
 - comunicazioni di aversità ai Disegni di Legge n. 1865 e n. 2307 da parte dei tecnici laureati;
 - audizioni presso le Commissioni parlamentari delle Categorie professionali coinvolte dai Disegni di Legge n. 1865 e n. 2307;
 - decisione del CNGeGL, senza preventiva informazione ai Presidenti, di "uscita" dalla proposta PAT della nostra Categoria e di quella dei Periti;
 - presentazione al Governo della proposta PAT senza Geometri e Periti;
 - presentazione al Governo della proposta Geometri e Periti senza preventiva informazione ai Presidenti;
 - incontro a Roma tra i Presidenti Cassa e CNGeGL in occasione del Comitato dei Delegati Cassa di fine maggio;
 - istanze, da parte di alcuni Collegi dei Periti, trasmesse al Governo avverso la fusione Albi e prospettazione dubbi di legittimità;
 - incontri a Roma tra delegazioni di Colleghi ed il Presidente Savoldi;
 - formulazione del DPR da parte del Governo;
 - dichiarazioni, ormai a cadenza quasi quotidiana, da fonti delle altre Professioni che gettano ancora maggiore confusione sullo stato dell'arte.
- Le indicazioni dei Presidenti sono state precise: recepimento dei punti imposti dal Governo e adesione al progetto PAT; avvio di un successivo percorso di fattibilità di modifica del nostro Regolamento pensato per i Geometri del futuro, con salvaguardia delle aspettative e dei diritti degli "attuali" Geometri, attraverso norme transitorie. Stupisce la facilità con la quale queste

ultime sono state integralmente disattese dal CNGeGL. “La nostra Proposta”, così come all’ordine del giorno dell’incontro odierno, dovrebbe intrinsecare l’unità d’intenti categoriale, quantomeno della maggioranza di chi rappresenta gli iscritti.

Proposte su temi che incontrano difficoltà ad essere sostenute e gli effetti negativi conseguenti al perseguimento di progetti che comportano la totale chiusura con le altre Professioni e nessun vantaggio sia dal punto di vista delle competenze che da quello politico, distolgono attenzione ed energie all’impegno di trovare soluzioni per il principale problema della Categoria, vale a dire le competenze in ambito edilizio.

Cambiare le regole non significa automaticamente risoluzione i problemi, occorre pensare ad un percorso diverso basato su ciò che è realmente alla portata della Categoria e sull’approfondimento delle esigenze prioritarie degli iscritti che svolgono realmente la professione del Geometra.

Un percorso fatto di confronto interno alla Categoria, tra chi rappresenta gli iscritti, i Presidenti dei singoli Collegi, per trasferire al Vertice centrale le istanze da trasformare in proposte concrete correlate alle necessità e alle priorità della Categoria, oltre al confronto esterno con le altre Categorie professionali e le Autorità di riferimento.

Il vecchio, ma glorioso, Regolamento racchiude tutte le competenze che sono servite e serviranno al Geometra di ieri, di oggi e di domani, riassumibili in un unico termine: la “POLIVALENZA”; non occorre inventarsi nuove forme e figure professionali, basta valorizzare quelle di cui già disponiamo. Talché, anche se non contemplate dal Regolamento del 1929, rientrano ritualmente tra le nostre competenze le nuove attività scaturenti da norme emanate successivamente.

Il futuro per il Geometra non può prescindere dal mantenimento e attualizzazione delle competenze sancite dal combinato disposto del R.D. 274/29 e L. 144/49, che devono essere il punto di partenza per attuare un processo di miglioramento che consenta alla Categoria di affrontare le sfide del mercato globale attraverso un titolo di studio per l’accesso alla professione di “Geometra”, con l’implementazione di un sistema di “specializzazione” delle professionalità, ricomprese nella polivalenza, correlata a specifica formazione.

La Lombardia, sulla base delle considerazioni e confronto svoltosi tra i Presidenti e alla luce degli eventi maturati a partire dal 2007, ritiene che :

- non sussistano più, allo stato attuale, le condizioni

per promuovere la fusione degli ALBI;

- è impensabile un nuovo Regolamento che stravolga il sistema di governace attuale, vale a dire mantenimento del livello provinciale e centrale con un livello regionale con le sole funzioni di raccordo tra i Collegi, il CNGeGL e le Autorità;
- vada mantenuta la polivalenza globale con “specializzazione” derivante da un percorso di formazione specifico post iscrizione Albo, con rivisitazione dell’Esame di Stato al quale si potrà accedere solo con laurea o titolo di studio equipollente, come prevede la Direttiva europea sulle qualifiche professionali;
- bisogna favorire investimenti atti alla individuazione di percorsi di laurea per formare i Geometri Laureati del domani, facendo tesoro delle esperienze ed errore del recente passato;
- bisogna favorire investimenti in ordine a sistemi di certificazione, per l’equiparazione delle esperienze professionali attuali iscritti al livello di laurea corrispondente;
- si debbano ridefinire le competenze non specificamente regolamentate da Leggi per individuare concetti che possano essere sostenuti con le altre categorie professionali.

Prima di congedarmi, mi sia concesso di evidenziare il disagio dei Presidenti, e mio personale, nell’approfondire per caso, che si svolgono importanti incontri durante i quali vengono presentate proposte che possono incidere sul futuro della Categoria, pur mancando dell’effettiva condivisione da parte dei Presidenti. Si chiede al Consiglio Nazionale maggiore attenzione nel fornire, in tempo utile, comunicazioni ai Presidenti affinché gli stessi possano concretamente contribuire a trovare soluzioni idonee per “la nostra proposta”. Come già suggerito da alcuni rappresentanti regionali, sarebbe utile promuovere “congressi territoriali” per far conoscere a tutti gli iscritti la linea politica che i Presidenti intendono perseguire per il futuro della Categoria.

Ringrazio per attenzione e rinnovo i saluti dei Presidenti Lombardi

LA CONSULTA REGIONALE DELLA LOMBARDIA
F.to Il Presidente
Geom. Michele Specchio

■ Geom. Pietro Giovanni Persico

DALLA DIREZIONE



■ ■ “Geometra Orobico” in una veste tipografica modificata e una nuova impaginazione, il lettore l’ha potuto notare nell’edizione del primo numero 2012.

Come Direttore Responsabile, l’occasione del secondo numero del G.O. è per ringraziare il collega Giovanni Re, che mi ha preceduto, per il suo qualificato e competente operato.

Pure doveroso ringraziare il Presidente ed il Consiglio del Collegio che mi hanno onorato dell’incarico.

Incarico, che cercherò di portare avanti con impegno su percorsi precedentemente tracciati e, questo lo si evince dalla composizione del Comitato di Redazione e della Commissione Stampa. L’attuale numero contiene, oltre alle prime pagine della Presidenza, articoli inerenti la vita del Collegio e il nuovo “Piano Casa” della Regione Lombardia.

Novità, per il 2012, è la collaborazione con il dott.

Marco Sorelli che proporrà articoli di taglio politico-istituzionali, di taglio tecnico oppure di carattere generale inerente la professione del geometra.

In questo numero, due incontri al vertice, rispettivamente con Cesare Valtellina e Giorgio Squinzi. Altresì, particolare attenzione verrà data alla riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente; recupero, conservazione, ristrutturazione.

All’innovazione, per il conseguente miglioramento degli standards qualitativi delle abitazioni, nel rispetto della tutela ambientale e tutela del paesaggio.

Quindi, attenzione all’efficienza energetica, ambientale, idrica.

Attenzione alla gestione delle abitazioni, domotica, acustica, design, nuovi materiali, ecc.

La collaborazione è aperta a tutti i geometri, suggerimenti ed articoli sono sempre i ben accetti, non si aspetta altro che vagliarli.

Pietro Giovanni Persico

■ dalla Cassa Italiana Geometri

COPERTURA ASSICURATIVA LONG TERM CARE (LTC)

A tutela dei geometri professionisti per il rischio della non autosufficienza.

CASSA ITALIANA
PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI
GEOMETRI
LIBERI PROFESSIONISTI
LUNGOTEVERE A. D'ABRESCIA, 4 - TEL. 06329881
00196 ROMA
IL DIRETTORE GENERALE

Roma, 10 maggio 2012

A TUTTI I COLLEGI PROVINCIALI
E CIRCONDARIALI DEI GEOMETRI

LORO SEDI

Prot. 43 /SDG del 10.5.2012

Oggetto: Copertura assicurativa Long Term Care (LTC)

Allo scopo di ampliare ulteriormente l'assistenza in favore della categoria, la Cassa ha attivato una copertura assicurativa per il rischio della non autosufficienza (c.d. *Long Term Care - LTC*), per tutelare i professionisti che si vengano a trovare in questo stato di grave disagio.

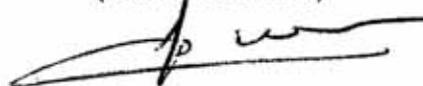
La polizza, stipulata con il tramite di EMAPI con la Compagnia Generali Assicurazioni S.p.A., è attiva dal 1° Marzo 2012 in favore degli iscritti (ivi compresi i praticanti iscritti) e dei pensionati attivi che non abbiano superato i settanta anni di età e prevede la corresponsione di un rendita vitalizia qualora - a causa di malattia, infortunio o perdita delle forze - si verifichi la perdita dell'autosufficienza, individuata nell'impossibilità di svolgere le attività ordinarie della vita quotidiana (lavarsi, vestirsi e svestirsi, nutrirsi, andare in bagno, mobilità e spostarsi).

La Cassa ha aderito per i suoi iscritti alla copertura base ed alla supplementare, che garantiscono una rendita vitalizia di € 903,00 mensili, che gli iscritti potranno incrementare, a titolo individuale e volontario e con onere aggiuntivo a proprio carico, con una copertura aggiuntiva individuale.

Maggiori informazioni sulle caratteristiche della polizza, sulle modalità di adesione alle coperture aggiuntive volontarie e sulle modalità di richiesta di rimborsi possono essere visionate sul sito www.emapi.it, nella sezione LTC, mentre eventuali future estensioni della copertura in favore dei dipendenti della Cassa e dei Collegi saranno tempestivamente comunicate.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si inviano cordiali saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dott. Franco Minucci)



■ dalla Commissione Tempo Libero

CAMPIONATO PROVINCIALE DI SCI PER GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI



Trofei e medaglie

Anche questa volta, sempre presso la stazione sciistica di Lizzola, sempre “sprezzanti” del pericolo perché ancora una volta organizzata in “notturna”, in data 24 febbraio 2012 si è svolto il campionato provinciale di sci per geometri.

Come nella precedente edizione nulla da eccepire su tutta l’organizzazione sempre programmata e pianificata dal collega (e maestro di sci) Matteo Morbi coadiuvato dal geom. Paolo Vigani “super mega direttore generale” della stazione sciistica ospitante. La novità di questa edizione, è senza ombra di dubbio alcuno, la “folta” partecipazione (ben 41 iscritti alla gara compresa la presenza di alcuni colleghi bre-sciani), segno inequivocabile che la manifestazione sta “prendendo piede”

Come sempre molto indisciplinati (siamo tutti geo-

metri, non bisogna dimenticarlo!) invece della rituale e dovuta “ricognizione” al tracciato si è sciato in allegria e come un déjà vue i colleghi Morbi e Vigani hanno ripetutamente richiamato all’ordine i partecipanti, naturalmente e come di consueto, senza alcun tangibile riscontro.

Anche quest’anno il nostro Presidente, geom. Ferrari, (sempre in giacca, cravatta e scarpette tattiche) è rimasto sino all’ultimo ad incitare tutti i partecipanti al cancelletto di partenza, coadiuvato dal collega Rota “armato” della sua onnipresente macchina fotografica.

Da segnalare anche la nostra Nadia che da ottima segretaria oltre ad aver aiutato fattivamente l’organizzazione sia durante la gara che alle premiazioni è sempre stata vigile ed ha incitato tutti i partecipan-

ti...anche se tutti hanno capito, dopo averla vista rientrare dalla pista di sci innevata, la sua scarsa "dimestichezza" con gli sport invernali (vedi il rocambolesco capitolombolo per fortuna senza conseguenze)

Come da programma alle 20,30 in punto è iniziata la gara che ha previsto due manche delle quali veniva contabilizzato il miglior tempo.

Incredibili le prestazioni delle ben 14 ragazze partecipanti che hanno difeso il colore "rosa" con le un-

ghie e con i denti dimostrando una fermezza e determinazione inverosimile.

Plauso di merito a Maffei Chiara V in classifica generale (bada bene bada bene...ha battuto anche Morbi), ottimo piazzamento di Silvia Paleni II classificata fra le donne e XVIII in classifica generale, bene anche per la nostra Silvia Bazzana (si ribadisce pluripremiata ed ottima podista) che quest'anno si è presentata con il personal trainer (suo padre) VIII fra le donne e XXXIII in classifica generale.



Le premiazioni



Le premiazioni

A questo punto vale la pena di "spendere" due parole per due nostre colleghe, la prima Locatelli Cinzia (penultima) che era maggiormente preoccupata per il figlioletto più che per la gara (ha gareggiato anche lui anche se, di fatto, ha solo 7 anni) e la seconda, l'incredibile Vanessa Barcella, classificata

al quarantunesimo posto della classifica generale (XIII delle donne sottolinea lei) che sembrava "proveniente e caduta al cancelletto" direttamente dagli anni "60" con attrezzatura tecnica alla "Zeno Colò" e che ha portato a termine la propria performance (ha tagliato il traguardo con un tempo di 1.26.38) quando i com-

mensali avevano ormai terminato la cena. A parte gli scherzi un plauso a tutti i partecipanti che hanno proseguito la festa con le “gambe sotto il tavolo” con la consueta buona cucina come consuetudine sempre “annaffiata” da parecchio vino e poca acqua minerale.

Finalmente, a conclusione della cena, sono state fatte le premiazioni con madrina (per i soli maschi) la nostra Vanessa Barcella (che finalmente aveva concluso la gara) mentre il nostro presidente ha premiato (beato lui) le ragazze.

E Francione direte voi?????? dove era Francione????? come mai non si è presentato al cancelletto?????

Francione era infortunato e non per un futile motivo, ma bensì a causa di una caduta durante gli allineamenti che effettuava giornalmente in preparazione al campionato provinciale.

A parte tutto, anche quest’anno è andata “alla grande”, tutto è filato liscio come l’olio, è stato un susseguirsi di complimenti e non è stata sollevata alcuna lamentela va benema???ma che fine hanno fatto icrediti formativi ??????

Un grazie al Collegio, al Presidente, a Lizzola ed ai colleghi tutti...alla prossima !!!!!!!

Geom. Rovida Roberto



La cena



La cena

■ dalla Commissione Tempo Libero

E NON È FINITA QUI....



2° classificato

COLLEGIO DI BERGAMO – Punti 176

3° classificato

COLLEGIO DI BRESCIA – Punti 170

4° classificato

COLLEGIO DI ASTI – Punti 142

5° classificato

COLLEGIO DI MANTOVA E VCO – Punti 55

6° classificato

COLLEGIO DI BIELLA – Punti 22



CLASSIFICA FINALE SLALOM SPECIALE
24.03.2012

CAMPIONE ITALIANO



Geom. RUSSO VALENTINO (MONDOVI')

CAMPIONESSA ITALIANA



Geom. MAFFEIS CHIARA (BERGAMO)

Categoria Seniores

- 1° Geom. RUSSO VALENTINO (MONDOVI')
- 2° Geom. VISINONI EZIO (BERGAMO)
- 3° Geom. STABILINI MATTEO (BERGAMO)

Categoria A1

- 1° Geom. CORTESI DAVIDE (MANTOVA)

Categoria A2

- 1° Geom. BECHIS LUCIANO (ASTI)
- 2° Geom. LIPRANDI MAURO (MONDOVI')
- 3° Geom. DHO ANGELO (MONDOVI')

Categoria A3

- 1° Geom. PIOTTI DARIO (BRESCIA)
- 2° Geom. RACCAGNI ENRICO (BRESCIA)

Categoria A4

- 1° Geom. MARUFFI SILVIO (BRESCIA)



Categoria Seniores

- 1° Geom. RUSSO VALENTINO (MONDOVI')
- 2° Geom. BIASINI LUCA (VCO)
- 3° Geom. SCANDELLA STEFANO (BERGAMO)

Categoria A1

- 1° Geom. BASTINO TIZIANO (VCO)
- 2° Geom. CORSTESI DAVIDE (MANTOVA)
- 3° Geom. FAZZONE ALBERTO (ASTI)

Categoria A2

- 1° Geom. BECHIS LUCIANO (ASTI)
- 2° Geom. LIPRANDI MAURO (MONDOVI')
- 3° Geom. PIVANO GIUSEPPE (BIELLA)

Categoria A3

- 1° Geom. PIOTTI DARIO (BRESCIA)
- 2° Geom. RACCAGNI ENRICO (BRESCIA)
- 3° Geom. PESCE PIER CARLO (ASTI)

Categoria A4

- 1° Geom. MARUFFI SILVIO (BRESCIA)

Categoria Femminile

- 1° Geom. MAFFEIS CHIARA (BERGAMO)
- 2° Geom. LEVRONE ISABELLA (MONDOVI')

■ da il Geometra Risponde

ELEMENTI DECORATIVI ARCHITETTONICI PER ESTERNI

Pubblichiamo il secondo numero del periodico **"Il Geometra risponde"**, un nuovo strumento editoriale, promosso dalla **Consulta Regionale Lombarda**, per facilitare l'informazione sulle aree di intervento del Geometra, per i Privati le Aziende e la Pubblica Amministrazione

CHE COSA SONO GLI ELEMENTI DECORATIVI ARCHITETTONICI "LEGGERI"?

Sono componenti che vengono applicati sulle facciate dei palazzi per migliorarne l'estetica. Presenti fin dall'antichità per abbellire gli edifici adesso sono disponibili con nuovi materiali leggeri che ne rendono più semplice l'applicazione.

In questo numero seguiremo un caso di ripristino, isolamento termico esterno e decorazione delle facciate di un palazzetto di 3 piani composto da 6 appartamenti. Vedremo in particolare l'aspetto degli **elementi decorativi leggeri** cioè l'abbellimento e l'estetica delle facciate per approfondire in un prossimo numero il discorso cappotto. Il Geometra Bianchi è l'amministratore dell'immobile e presenterà ai propri condomini nuove soluzioni per il risparmio energetico unite al miglioramento dell'immagine dell'edificio.

Infatti inizialmente i proprietari degli appartamenti pensavano a rimettere a posto la facciata con una bella lavata della superficie, sistemando l'intonaco degradato e qualche buona mano di pittura. Però già lo scorso anno in riunione condominiale si era discusso del fatto che si tratta di un edificio difficile da riscaldare, con notevoli dispersioni, dove fa anche un gran caldo d'estate. "Visto che dobbiamo fare degli interventi si potrebbe pensare a qualche soluzione per avere un buon isolamento magari con quei pannelli in come si chiama... polistirene mi pare" aveva detto qualche condomino. In più è da tempo che si parla di dare al pa-

lazzetto un aspetto migliore, più elegante.

Di comune accordo, su indicazione del Geometra Bianchi, si era effettuato un primo check-up energetico dell'edificio cioè una valutazione sulle condizioni del condominio e sui possibili interventi per migliorarne l'efficienza energetica.

Avremo modo di addentrarci prossimamente su come si effettua un check-up e di vedere a quali interessanti informazioni può portare.

Per il nostro condominio, possiamo dire che i risultati consigliano di intervenire un passo alla volta su più tipologie di soluzioni dal riscaldamento alle coperture, meglio se in condizioni di effettiva esigenza come del caso ripristino.

Essendo una delle proposte consigliate l'isolamento termico a cappotto ecco che l'esigenza del ripristino risulta ottimale per svariati motivi.

Dovendo in sostanza applicare dei pannelli isolanti sulle pareti esterne quale migliore situazione di quando andiamo a risanare le pareti stesse?!

Mettere insieme queste opportunità trovando le soluzioni tecniche e progettuali che meglio si adattano a questo edificio è l'oggetto della riunione condominiale.

COME DECORARE LE FACCIATE DELLE NOSTRE ABITAZIONI

Premessa

Quando in un condominio occorre **ripristinare la facciata esterna dell'edificio** il progettista si trova a far fronte a varie esigenze della propria clientela condominiale.

Per il ripristino sono da prevedere, di base, le fasi tecniche di risanamento e pulizia per riportare la facciata stessa nelle migliori condizioni. Fatto questo dobbiamo tener conto comunque del **risparmio energetico** e di una possibile applicazione di un isolamento a cappotto. Il cappotto consiste nell'incollare sulle nostre pareti esterne un "rivestimento" isolante che ci fornisce una migliore protezione dal caldo e dal freddo con conseguenti condizioni di miglior vivibilità degli ambienti e notevoli risparmi in bolletta. Il momento del ripristino è ideale perché si sta intervenendo sulle pareti e questo consente molti vantaggi come vedremo. Risolto anche questo aspetto ci si trova a considerare l'immagine dell'edificio stesso. Si può migliorare l'estetica del nostro palazzo valorizzando così l'immobile? quali soluzioni si possono adottare? quali interventi tecnici comporta?

L'aspetto che riguarda l'immagine impegna il progettista nella ricerca di varie ipotesi per soddisfare le esigenze dei suoi clienti. A questo scopo è interessante conoscere gli elementi decorativi architettonici (*detti anche nei casi profili o modanature*) che sono stati usati in vari modi per abbellire gli edifici fin dai tempi antichi. Allo stesso tempo facilita il nostro compito considerare che esi-

stono semplici ed economiche soluzioni per poter realizzare applicazioni estetiche e durature anche per le nostre abitazioni. Nel corso della storia (dalla Grecia, dall'antica Roma in poi fino a tutto il 1800 e oltre) l'architettura degli edifici ha sviluppato varie tipologie di elementi decorativi esterni ed interni per esaltarne la bellezza. Sono state inoltre create e codificate norme e regole per disporre in armonia, secondo sperimentati sistemi, gli elementi decorativi architettonici.

(Si veda il De Architettura di Marco Vitruvio Polzone scritto intorno al 25 a.c.). Gli edifici moderni invece, per vari motivi, hanno via, via fatto a meno di queste decorazioni per giungere a forme più essenziali, più pratiche. L'esigenza attuale di rinnovare gli edifici sia dal punto di vista energetico che dal punto di vista estetico ha portato alla ricerca di nuove soluzioni e nuovi materiali per riproporre queste decorazioni.

Infatti per poter migliorare l'immagine di un edificio sono disponibili una serie di elementi decorativi per esterni (ed anche per interni) realizzati in vari materiali leggeri (poliuretano, polistirene, etc.) che consentono di decorare le facciate richiamandosi allo stile classico, neoclassico. In questo specifico caso ci occuperemo di elementi realizzati in poliuretano espanso ad alta densità.

In questo materiale si possono trovare quindi cornici, modanature, colonne, capitelli sullo stile dei vari ordini architettonici (ionico, tuscanico, etc.). Questi elementi si applicano agevolmente (anche sull'isolamento a cappotto!), resistono alle intemperie e sono rivestiti in modo da poter essere dipinti con la facciata. La varietà dei modelli disponibili consente ampie soluzioni creative facilitando così il progetto del ripristino di facciata.



Il passaggio da edificio normale, essenziale ad edificio con facciate decorate.

IL CASO – DECORARE LA FACCIATA 2

Per conoscere i vari passaggi con cui si giunge al progetto, al preventivo ed infine al prodotto applicato partiamo dall'analisi della situazione iniziale di un edificio che verrà decorato partendo dall'esigenza del ripristino. Il Geometra Bianchi, amministratore dell'immobile, ci guiderà illustrandoci tutte le fasi del progetto.



Descrizione edificio e condizioni che motivano l'urgenza del ripristino di facciata.

Tipologia di edificio

È un palazzetto di 3 piani, già ristrutturato negli anni 50, composto da 6 appartamenti distribuiti ai piani primo e secondo con negozi al piano terra.

L'edificio è posto nel centro storico del paese e confina su un 1 lato con altri edifici riscaldati. Gli altri lati prospettano, uno sulla piazza, uno, il più lungo, con sulla strada che lambisce il lato ovest dell'edificio e l'ultimo con il cortile condominiale.

Si valuta l'applicazione del cappotto solo su tre facciate (metri 13 + 18 + 13x11m).

Sulla facciata verso la piazza inoltre si prevede l'applicazione di elementi decorativi architettonici sulle finestre dei piani primo e secondo, con l'inserimento di un elemento marcapiano tra il piano terra e primo per "mascherare" i cavi applicati sulla facciata.

I rivestimenti in marmo dei pilastri del porticato saranno puliti e conservati.

Condizioni dell'edificio

Le pareti esterne, in particolare quelle che si prospettano sulla strada e sul cortile interno poste rispettivamente a ovest e nord, nonostante la ritinteggiatura di qualche anno fa, presentano supporti sfarinanti o poco coerenti, è opportuno pertanto rimuovere tutte le parti deboli ed in via di distacco ed idrolavare le superfici per eliminare i depositi organici e quelli derivanti dallo smog. La facciata che prospetta la piazza, esposta a sud, oltre ad ospitare i cavi dell'energia elettrica che ne alterano negativamente l'estetica, presenta molteplici cavillature dovute alla dilatazioni termiche dei materiali che vi sono applicati, con conseguenti infiltrazioni di umidità che a breve provocheranno il distacco di alcune parti di intonaco.

LE ESIGENZE DEI CLIENTI

Il ripristino risulta urgente ma in precedenza, come abbiamo anticipato, si era effettuato un check-up che aveva portato a valutare l'opportunità e la convenienza di una serie di interventi tra cui l'isolamento termico a cappotto.

Diciamo che le esigenze dei condomini, sono di rendere più razionali i consumi, migliorare la vivibilità degli ambienti e valorizzare l'immobile considerata la necessità di riportare in buone condizioni le facciate esterne e l'opportunità di migliorare l'estetica almeno su quella verso la piazza.

Considerando i risultati della valutazione energetica e sentite le esigenze dei propri clienti il Geometra Bianchi propone di valutare l'applicazione del cappotto sfruttando l'occasione del ripristino per i seguenti motivi:

- 1) le pareti sono state appena risanate e quindi sono supporto ideale per applicare i pannelli isolanti;
- 2) si riducono i costi: ad esempio prevedendo di applicare il cappotto successivamente bisognerebbe sostenere di nuovo i costi del ponteggio oltre a pagare una seconda decorazione;
- 3) si può passare a decorare la facciata (anche con l'applicazione degli elementi decorativi architettonici) avendo già risolto l'isolamento termico esterno;
- 4) l'intervento energetico consente l'utilizzo delle agevolazioni del 55%

su questi aspetti i condomini si trovano concordi ma vorrebbero anche dare una nuova immagine, migliorando l'estetica.

Ecco quindi la proposta del Geometra Bianchi di utilizzare gli elementi decorativi architettonici progettati per essere applicati sulla facciata ed anche sull'isolamento esterno a cappotto.



COME È FATTO IN GENERALE UN ELEMENTO DECORATIVO LEGGERO

Il materiale principale (vedi figura descrittiva elemento) è il poliuretano ad alta densità che viene rivestito con un foglio sintetico rinforzato ed uno strato di primer acrilico strutturato cioè una pittura di fondo su cui si potrà efficacemente dipingere. La parte a contatto con la muratura è predisposta con una superficie zigrinata ideale per il miglior incollaggio.

Si possono applicare sia sulla facciata sia sull'isolamento esterno a cappotto.

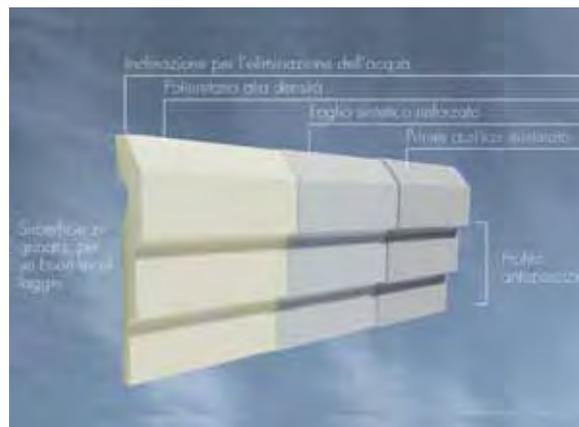
Questi componenti hanno quindi una eccellente resistenza alle intemperie, leggerezza, robustezza, facilità di applicazione che li rendono ideali per le decorazioni esterne in edilizia.

Nelle pagine seguenti avremo modo di vedere in dettaglio la posa e la sua importanza per un ottimo risultato.

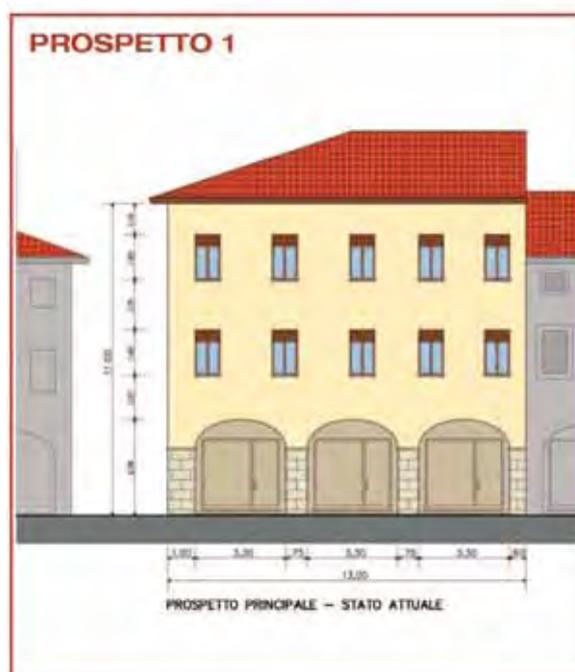
IL PROGETTO ESTETICO DELLA FACCIATA

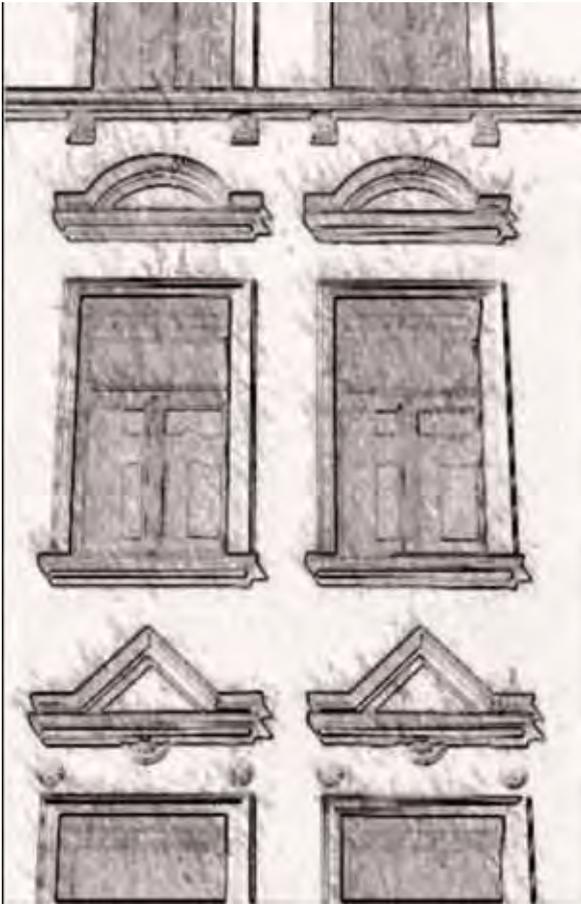
Decorare la facciata in alternativa alla sola finitura risulta una soluzione originale e gradita alla maggioranza dei condomini.

“Senta Geometra” chiede un inquilino “lei ci ha indicato alcuni palazzi qui in città che hanno applicato i decorativi per le loro facciate ed in effetti il risultato estetico è notevole! Ma di cosa sono fatti, sono robusti cioè assolvono bene al compito di proteggere la facciata?”. Vediamo a questo proposito:



Rimane naturalmente la valutazione dei costi. I condomini sono quindi d'accordo in generale sugli interventi proposti e richiedono al Geometra Bianchi di proporre alcuni preventivi complessivi ed un progetto specifico sulla facciata per poter valutare il risultato finale.





Alcuni schizzi con possibili decorazioni applicate al prospetto 1

Vengono mostrati una serie di modelli con varie soluzioni di facciate decorate con elementi standard raccogliendo opinioni e preferenze tra i vostri clienti. Per poter realizzare un progetto di facciata con relativo preventivo occorre far scegliere gli elementi più graditi ai propri clienti fornendo loro qualche modello di esempio magari con qualche schizzo ap-

plicato al nostro edificio di partenza (Prospetto 1). Nel nostro caso, prevedendo di installare l'isolamento termico andremo ad applicare gli elementi decorativi sullo strato finale del cappotto passando poi a dipingere successivamente. Il progetto che il Geometra Bianchi presenterà, comprenderà tutte le fasi previste.

FASI DI LAVORO

- 1) **ripristino intonaco facciata;**
- 2) **risparmio energetico:** applicazione isolamento a cappotto (posa pannelli, rasatura);
- 3) **nuova immagine edificio** - tramite applicazione di elementi decorativi architettonici;
- 4) **dipingere la facciata** - cappotto protezione e decorazione con finitura colorata arricchita di specifici additivi antimuffa - elementi decorativi con utilizzo di pitture acriliche per facciate.

GR suggerimenti: Mostrate una serie di modelli con varie soluzioni di facciate decorate con elementi standard raccogliendo opinioni e preferenze tra i vostri clienti. Fate degli schizzi, delle bozze applicate al vostro edificio partendo da elementi decorativi standard con forme e misure definite che consentono ampie soluzioni creative.

Dopo la scelta delle decorazioni più gradite il Geometra Bianchi può finalmente realizzare un prospetto di facciata decorata (Prospetto 2). Questo consente di quantificare i singoli elementi e le loro dimensioni per giungere ad un preventivo che comprenda anche la posa e la pittura.

Qui sotto alcuni elementi decorativi standard utilizzati nel nostro progetto di facciata.



Per realizzare il progetto il Geometra Bianchi è partito da elementi decorativi standard cioè già disponibili a catalogo in forme e misure definite. La varietà di combinazione di questi elementi lascia comunque largo spazio a numerose soluzioni creative con costi ridotti e disponibilità in tempi brevi del prodotto.

Preventivo

Per dare un'idea dei costi dell'intervento complessivo su questo edificio bisognerebbe valutare anche il ripristino delle facciate, l'applicazione del cappotto, etc. In questo numero presentiamo il preventivo dei soli elementi decorativi rinviando al numero sul cappotto il calcolo di tutte le attività.

PREVENTIVO PE LA DECORAZIONE CON CORNICI ED ELEMENTI DECORATIVI DI UNA FACCIATA							
Materiale necessario:							
10 finestre	Larghezza 120 cm						
	Altezza 160 cm						
Articoli scelti da catalogo							
						Costo/ml	Totale
						€	€
Cornici di contorno	MA11	3x2 ml	6 ml	x 10	60 ml	33,00	1.980,00
Davanzale	FA11	1x2 ml	2 ml	x 10	20 ml	51,50	1.030,00
Fronte 1° piano	GA2	1 pezzo		x 5	5 pezzi	202,00	1.010,00
Davanzale sotto fronte	FA10	1x2ml		x 5	10 ml	55,30	553,00
Fronte 2° piano	GA1	1 pezzo		x 5	5 pezzi	232,00	1.160,00
Davanzale sotto fronte	FA10	1x2 ml		x 5	10 ml	55,30	553,00
Marcapiano	FA10	6x2 ml			52 pezzi	11,90	774,20
Colla Domostyk ibrida	Cartuccia	52 pezzi			52 pezzi	11,90	618,80
						7.679,00	
Tempo montaggio di una finestra	130 min	x 10 finestre	1300 min				
Posa marcapiano	190 min		1490 min	25 ore	30/ora		750,00
Tempo di verniciatura	720 min		660 min	12 ore	30/ora		360,00
TOTALE PREVENTIVO						8.789,00	
							1.757,80
							10.546,80

Fasi di Posa

Vedremo adesso le principali fasi di posa del prodotto per consentire di valutare meglio la funzionalità e l'efficacia di queste soluzioni nel rinnovamento dell'estetica dei palazzi.

Conoscendo come si applica il prodotto possiamo leggere il preventivo voce per voce ipotizzando in modo più consapevole l'applicabilità agli edifici di nostro

interesse. (Le istruzioni variano in specifico a seconda del produttore. Le istruzioni seguenti sono relative alla linea Domostyl della NMC. La colla specifica a cui si fa riferimento è quindi quella consigliata dall'azienda per i propri elementi). *Per approfondimenti ed informazioni tecniche più specifiche si rimanda alle istruzioni integrali NMC disponibili sul sito www.nmc-italia.it e/o contattare direttamente l'azienda.*

Posa

In generale il concetto è di:

- a) **Preparare il supporto** ma nel nostro caso, avendo ipotizzato di aver installato il cappotto, la superficie è nuova, piana, pulita ed asciutta quindi ideale per l'applicazione!
Importante per la posa sull'isolamento termico esterno a cappotto: è opportuno rispettare sempre le indicazioni del fabbricante del sistema a cappotto per assicurarsi che sia perfettamente asciutto prima dell'installazione degli elementi decorativi da fissare con tasselli;
- b) **Valutare le condizioni climatiche** la posa deve avvenire con tempo asciutto, a supporto asciutto e a temperature superiori ai 5°C. È possibile prendere delle precauzioni particolari per rispondere a questi requisiti: copertura dell'impalcatura con un telone, essiccazione della superficie prima dell'applicazione;
- c) **Posizionare correttamente gli elementi sulla facciata marcando i punti di riferimento portare a misura i vari componenti tagliandoli opportunamente;**
- d) **Incollarli e fissarli al supporto.**
- e) **Dipingergli;**

Marcatura del posizionamento

Per partire è indispensabile avere i riferimenti per la disposizione dei vari elementi sulla facciata.

- 1) Con l'aiuto di una cordicella, viene marcato il posizionamento dei profili sulla facciata.
- 2) Piantare dei chiodi per cemento lungo la linea inferiore per mantenere la modanatura (3 chiodi su una lunghezza di 2 m).

I chiodi saranno estratti dopo 24 ore.

Per facilitare la posa si raccomanda l'impiego di tasselli per fissare la modanatura al supporto.

Dopo 24 ore, i chiodi ed i tasselli possono essere rimossi.

Tagli

Segue il portare a misura gli elementi ed effettuare tagli angolari o altri adattamenti.

- 3) Si tagliano gli elementi servendosi di utensili adeguati.

Incollaggio

Per incollare gli elementi decorativi, si raccomanda di utilizzare la colla DOMOSTYL ibrida confezionata in cartucce.

Procedere per semplice applicazione della colla al dor-

so del profilato con l'aiuto della pistola a estrusione.

- 4) Tirare un cordone di colla spesso ed ininterrotto su tutto il perimetro della superficie di incollatura del profilato a +/- 5 mm dal bordo.
Per assicurare un corretto isolamento il cordone non deve essere discontinuo.
- 5) Continuare con dei cordoni di colla su tutta la superficie di incollatura (nel senso della lunghezza del profilato) spazio di +/- 3 cm.
Una volta posizionata la modanatura, rimuovere l'eccesso di colla con l'aiuto di una spatola.

Trattamento delle giunzioni

Utilizzare la stessa colla per il trattamento delle giunzioni e dei tagli angolari. Fra una lunghezza e l'altra, lasciare un interstizio ben riempito di colla di +/- 3mm, che sarà poi liscio alla spatola e reso invisibile.

Fissaggio meccanico

Quando è necessario utilizzare un fissaggio meccanico oltre all'incollaggio. Il fissaggio meccanico è d'obbligo:

- allorché il bordo è superiore ai 7 cm (profilo di grandi dimensioni) indipendentemente dal tipo di supporto;
- su fondi di tipo malta, gesso, calce indipendentemente dalle dimensioni del profilo;
- sull'isolamento termico esterno indipendentemente dalle dimensioni del profilo;
- a livello dei davanzali su tutti i supporti e indipendentemente dalle dimensioni del profilo.

Il fissaggio meccanico si esegue sempre dopo l'incollaggio (dopo 24 ore di essiccazione). A mezzo di tasselli.

- 6) Utilizzare 3 tasselli su una lunghezza di 2 m posizionando 1 tassello al centro e gli altri due a 10 cm da ciascuna estremità. Per lunghezze differenti, adattare in proporzione il numero degli ancoraggi.
- 7) Verificare che la modanatura sia bene incollata alla parete. Praticare dei fori di diametro e profondità adeguati. L'ancoraggio nel supporto deve essere sempre di almeno 4 cm.

Superficie di contatto profilo/facciata

Per evitare infiltrazioni d'acqua tra il profilo e il supporto è imperativo applicare un cordone isolante di DOMOSTYL ibrida su tutto il perimetro del profilo. Tale cordone isolante andrà immediatamente liscio a dito e non dovrà presentare alcuna interruzione.

■ da Geom. Maffi Alberto

IL LEGNO È VERAMENTE LA NUOVA FRONTIERA DELL'EDILIZIA INDUSTRIALIZZATA?



Da sempre il legno ha un ruolo da protagonista nella storia della civiltà. Materiale disponibile in natura, rinnovabile e particolarmente duttile nel plasmarsi alle diverse esigenze di impiego, il legno ha permesso all'uomo di costruire con esso strumenti di lavoro, utensili e spazi nei quali trovare rifugio.

Ma mentre nel corso dei secoli ogni manufatto in legno è stato contraddistinto da una intrinseca unicità di realizzazione, alla fine del XX secolo il processo di industrializzazione ha investito ogni materiale utilizzato per la costruzione di edifici, legno compreso.

Una lettura superficiale e non consapevole di ciò che oggi si intende per **prefabbricazione e industrializzazione** può portare ad una valutazione errata di un manufatto realizzato mediante la loro applicazione, attribuendo a priori ad esso caratteristiche di bassa qualità, elevata standardizzazione, scarsa flessibilità realizzativa. Se ciò poteva essere vero nelle fasi iniziali di progettazione del processo di industrializzazione, oggi certamente le tecnologie produttive sono talmente evolute da permettere una **personalizzazione dei manufatti prefabbricati** tale da rendere difficile la di-

stinzione tra essi e quelli realizzati in maniera tradizionale.

Questa considerazione è vera per tutti i materiali da costruzione che, per le loro caratteristiche, ben si prestano ad un loro utilizzo in processi di industrializzazione, il legno in primis.

Bisogna innanzitutto comprendere che l'industrializzazione di un processo costruttivo implica un **notevole sforzo progettuale iniziale**: affinché il sistema prefabbricato esprima in pieno la sua efficacia è necessario che nulla venga lasciato al caso. Ogni singola operazione, dal taglio degli elementi al loro assemblaggio in stabilimento fino alla posa in cantiere, deve essere prevista e studiata a priori con grande precisione.

La **progettazione ingegneristica** che investe tutte le fasi di realizzazione di un edificio con tecnologie industrializzate, associata ad un **costante miglioramento dei cicli produttivi** e alla continua ricerca di **sistemi costruttivi che offrano prestazioni sempre maggiori** e in grado di rispettare i più esigenti parametri normativi, è **garanzia di qualità** dell'opera eseguita. Ma i **vantaggi** maggiormente riconosciuti ai sistemi di

industrializzazione edilizia rispetto alle tecnologie tradizionali sono sicuramente:

- **Velocità nei tempi di posa:** gli elementi sono preassemblati in stabilimento, per essere poi trasportati e montati in cantiere,
- **Maggiore sicurezza in cantiere:** eliminando molte operazioni da eseguire in cantiere con le tecnologie tradizionali, si limitano anche i rischi per gli operatori addetti alla realizzazione dell'edificio,
- **Certeza di prestazioni tecniche:** gli elementi preassemblati sono realizzati e montati in cantiere in modo tale da rispondere ai requisiti prestazionali richiesti dalle normative vigenti, prevenendo, in fase progettuale, la realizzazione di tutti i nodi e dettagli costruttivi,
- **Riduzione delle possibilità di errore di posa:** tutte le operazioni di trasporto e montaggio degli elementi preassemblati sono studiate e previste a priori,
- **Coinvolgimento di un numero ridotto di soggetti per il completamento di un edificio:** attraverso i sistemi di edilizia industrializzata le strutture portanti di un edificio sono fornite generalmente da un'unica o da poche realtà industriali che si assumono buona parte delle responsabilità progettuali e qualitative dei manufatti.

A questi vantaggi, comuni a tutti i sistemi di prefabbricazione, l'utilizzo del legno ne associa altri quali:

- **Leggerezza delle strutture:** grazie al minor peso delle strutture in legno, è possibile ridurre le sezioni di fondazione, nonché utilizzare il legno per eseguire interventi di ristrutturazione e sopraelevazione altrimenti non realizzabili con altri materiali,
- **Eco-sostenibilità del materiale:** il legno è un materiale naturale, disponibile in natura, rinnovabile e riciclabile,
- **Caratteristiche prestazionali elevate dal punto di vista termico, statico, acustico, igrometrico, di resistenza la fuoco:** il legno, grazie alle sue spiccate caratteristiche di traspirabilità, consente di raggiungere un comfort igrotermico e un livello di efficienza energetica elevata, oltre ad essere resistente al fuoco e a presentare un ottimo comportamento statico anche sotto sollecitazione sismica,
- **Elevata durabilità nel tempo:** se correttamente mantenute le strutture di legno possono durare moltissimi anni,
- **Impatto estetico:** il legno è esteticamente grade-

vole rispetto ad altri materiali utilizzati nell'industrializzazione del processo edilizio.

Pensando alle strutture di edilizia industrializzata in legno vengono immediatamente in mente i sistemi a telaio con **pannelli sandwich** o **pannelli multistrato in legno massiccio a strati incrociati X-lam** per la realizzazione di **pareti portanti e solai**.

Questa tecnologia, da tempo diffusa nei paesi del Nord Europa, si è affacciata nel mercato italiano da pochi anni, soprattutto come alternativa ai sistemi costruttivi tradizionalmente diffusi in Italia, quando i requisiti normativi si sono fatti più stringenti in materia di isolamento termico, comfort abitativo e sicurezza antisismica.

Ma la loro consacrazione si è avuta con la ricostruzione post-sisma in Abruzzo dopo il terremoto dell'aprile del 2009: in quell'occasione l'edilizia industrializzata in legno ha dimostrato tutta la sua efficacia in termini di velocità di realizzazione degli edifici, di sicurezza statica anche sotto sollecitazione sismica e di comfort abitativo.

Attualmente si sta assistendo ad una continua crescita della quota di mercato dell'edilizia industrializzata in legno, sia nel campo delle nuove costruzioni, sia in quello delle ristrutturazioni.

Quando il legno incontra il calcestruzzo...

Nel panorama industriale italiano c'è anche chi ha saputo interpretare un materiale tradizionale come il legno in chiave moderna, associando ad esso un altro elemento che negli ultimi decenni è stato protagonista della prefabbricazione edilizia, il calcestruzzo.

Le caratteristiche del legno, unite alle capacità portanti del calcestruzzo, hanno dato vita a sistemi costruttivi misti in legno-clc di grande efficacia, preassemblati in stabilimento.

Tali sistemi sono stati ottimizzati per la realizzazione delle partizioni portanti orizzontali (solai e coperture). Associare legno e calcestruzzo permette di **sfruttare i pregi di entrambi i materiali, facendoli collaborare** per ottenere un prodotto che possa soddisfare le esigenze del committente, dell'impresa costruttrice e, naturalmente, dell'utente finale. Infatti, la sezione in calcestruzzo, abbinata alla struttura in legno, oltre ad aggiungere massività importante per l'inerzia termica e per il comportamento acustico, consente di soddisfare l'utente italiano che, da sempre, predilige la presenza della massa nell'involucro della propria casa.

Fonte: Wood Beton spa

■ da Geom. Russo Massimiliano

I MATERIALI LAPIDEI

In questo e nei prossimi articoli si vuole trattare dei materiali di costruzione e le tecniche costruttive tradizionali che per quanto antiche sono ancora tutt'ora adottate con l'ausilio della tecnologia.

In questo primo articolo si parla della pietra e delle sue lavorazioni.

La pietra è considerata un "materiale preindustriale" (o "tradizionale") poiché fu utilizzata per la costruzione ancor prima della sua produzione industriale.

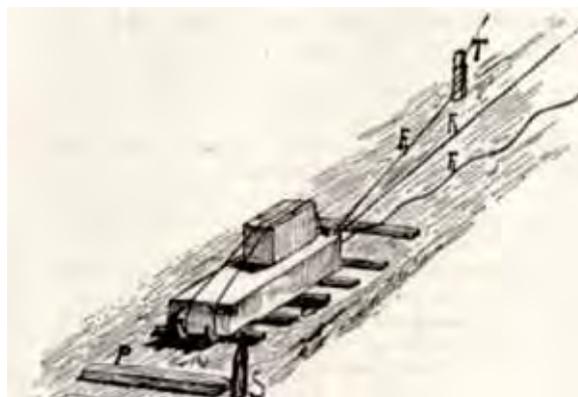
Una delle caratteristiche principali della pietra è che l'unica lavorazione che deve subire è quella di taglio.

Oggi le rocce si classificano in base alla geologia: endogene (derivate dal consolidamento di materiale fuso o magma a loro volta divise in intrusive ed estrusive), sedimentarie (chiamate anche secondarie a loro volte divise in clastiche e in organogene), metamorfiche (derivate dalla trasformazione di rocce esogene ed endogene e sono i marmi, filadi, quarziti o gneiss)

Nell'epoca preindustriale questa classificazione non esisteva e le rocce erano classificate in: tenace (cioè una roccia forte, resistente al taglio) e filardosa (matrice non omogenea con presenza di nodi al suo interno più duri rispetto alla matrice). Inoltre, la capacità di individuare il tipo di pietra era lasciata all'abilità dell'operatore (tecnica tramandata da padre in figlio) che, picchiando sopra la roccia con un bastone capiva, attraverso i suoni emessi dalla pietra, se il materiale era compatto o se conteneva delle cavità che penalizzano la qualità della pietra dal punto di vista statico.

È importante sottolineare che ogni elemento lapideo ha caratteristiche proprie diverse dagli altri e che, la pietra non sopporta le forze nello stesso modo in tutte le direzioni (non è un corpo isotropo); oggi si parla di giacitura ossia la direzione di crescita della pietra e quindi l'elemento lapideo avrà delle prestazioni meccaniche che si differenziano in base alla direzione.

L'operatore antico, non potendo lavorare in termini di giacitura, prendeva per buona la regola secon-



do la quale il materiale doveva essere rimesso in cantiere con la stessa direzione di posa con cui era stato cavato, in modo da non far reagire negativamente lo sforzo sulle impurità che, altrimenti, avrebbero generato la spaccatura della pietra.

per esempio, se avesse dovuto realizzare una colonna per "rocchi" (cioè per pezzi che poi avrebbe posto uno sopra l'altro) avrebbe dovuto tagliare la pietra in verticale proprio perché in verticale deve essere posta in cantiere

Le cave dove la pietra è coltivata si possono trovare a cielo aperto (es. cave di Botticino già conosciute in epoca romana) ad anfiteatro, a gradoni o a fossa. Le cave non a cielo aperto sono: cava in galleria (cava di marmo di Candoglia, la cava dove si estrae solo il marmo del Duomo di Milano) e la cava a pozzo.

Le cave non a cielo aperto vengono aperte solo in

caso di necessità (per esempio: materiale particolarmente pregiato,...) poiché costano sia dal punto di vista di fatica d'estrazione che dal punto di vista del costo dei macchinari che tagliano la pietra all'interno della cava. La prima operazione che deve essere effettuata per sfruttare il materiale di cava è quello di pulire il versante togliendo sia il materiale sbriciolato che la coltre che riveste la montagna detto cappellaccio. Il materiale di scarto viene utilizzato in cava per generare un piazzale di cava che si trova all'uscita della cava stessa. Il materiale scartato crea quindi il massetto che consente di gestire con più facilità i blocchi di materiale ammortizzando la caduta. Si evidenzia poi la bancata cioè la porzione di materiale compresa tra due strati di impurità (vene). Solitamente però ad una bancata fa riferimento un gradone della cava ad anfiteatro. Il livello a cui si è giunti in fase di lavorazione prende il nome di fronte di cava.

Il materiale cavato ha la caratteristica di anisotropia del materiale cioè la proprietà per la quale un determinato materiale ha caratteristiche che dipendono dalla direzione lungo la quale vengono considerate.

La bancata di materiale presenta un VERSO (la direzione di taglio più facile), un CONTRO e SECONDO.

È importante perciò capire l'orientamento e il tipo di giacitura con cui trovo il materiale per capire se sarà facilmente tagliabile. Una giacitura ottimale è quella del "verso". Le facce del blocco più difficili da tagliare sono quelle in orizzontale, quelle più facili sono in verticale (secondo e contro).

Oggi il problema di taglio non esiste quasi più poiché si utilizza il filo diamantato.

La bancata tradizionalmente veniva tagliata con tre tipologie differenti:

1. Uso del piccone: l'operatore liberava i fronti laterali andando a porzionare l'elemento. Supponendo di sfruttare le impurità si può dire che la zona inferiore del blocco è la zona di giacitura delle impurità e quindi, usando il piccone in orizzontale, libera la bancata anche dal sotto aiutandosi con dei cunei. Infine si stacca il retro della bancata.
2. Uso dei cunei; essi potevano essere in metallo, in legno o in legno rivestito in metallo per i cunei in metallo e i cunei in legno rivestiti in metallo si procedeva individuando la superficie lun-

go cui il taglio doveva essere distribuito; con l'ausilio del piccone si effettuavano dei fori che servivano da guida e, al loro interno, venivano inseriti i cunei. L'operatore, con la mazza picchiava alternativamente (per evitare l'apertura di fessure perpendicolari al taglio) sui cunei che penetrando lentamente nella roccia permettevano al taglio di essere direzionato.

I cunei in legno invece proponevano una lavorazione differente, infatti tale tecnica prevedeva che essi fossero di legno molto secco predisponendoli nella linea di taglio e bagnandoli successivamente. Per effetto dell'aumento di volume del legno a contatto con l'acqua, il blocco si apriva: questo sistema è l'antenato della tecnica delle malte ad espansione che si usa oggi nella quale si predispone la linea di taglio, si fanno dei canali verticali e al loro interno viene versata una malta espansiva che, una volta bagnata con l'acqua, si espande e quindi spacca il blocco o similmente con l'esplosivo al posto della malta.

3. Segazione: la sega veniva utilizzata da due operatori per tagliare l'elemento lapideo. Questo tipo di utensile si utilizzava solo per materiali con una matrice estremamente friabile. In base al tipo di materiale che taglio si sceglieva se utilizzare una sega liscia o dentellata.

Una volta porzionato il blocco doveva essere movimentato sul piazzale di cava dove veniva ribaltato con l'aiuto di tronchi d'albero, poi doveva essere portato a valle su una via di LIZZA completamente piastrellata con quelli che erano i materiali di scarto della cava lungo la quale venivano lateralmente posti dei perni dove il blocco era frizionato da funi gestite lateralmente da alcuni operatori.

Fonti: corso per la conoscenza del costruito storico prof.ssa Sala - Università di Bergamo corso di Ingegneria Edile

COOPERATIVA: ESERCIZIO 2011



Il tavolo di presidenza: da sinistra: Dott. Augusto Tucci, Presidente Geom. Pietro Giovanni Persico, Segretario Geom. Pietro Fontanella

Pubblichiamo di seguito la **“Relazione del Consiglio di Amministrazione”** relativa al Bilancio 31.12.2011 nonché la **“Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio 31.12.2011”** e la **relazione del Revisore dei Conti.**

BILANCIO ESERCIZIO 2011 RELAZIONE CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE

Signori Soci

Il bilancio, che viene sottoposto alla Vostra approvazione, è un bilancio che presenta un utile d'esercizio pari ad € 1.924.

Nell'anno 2011 oltre allo svolgimento dei compiti istituzionali, quale l'offerta di garanzie per l'accesso al credito ai professionisti associati, che si è comunque notevolmente ridotto (4 finanziamenti), la Cooperativa ha organizzato, in collaborazione con il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo che è socio dal 2006, alcuni corsi di formazione, per la “formazione professionale continua obbligatoria”, condizione essenziale per il mantenimento dell'iscrizione all'Albo Professionale dei Geometri, per i quali c'è stata una buona partecipazione. Partecipazione, che

ha permesso alla Cooperativa di contenere i costi di gestione, tramite l'attivo sui diversi corsi:

- Corso Coordinatori Sicurezza D.Lgs. 81/2008;
- Corso di aggiornamento per Coordinatori Sicurezza D.Lgs. 81/2008 (20 Ore).

Per quest'ultimo, la partecipazione dei geometri è stata particolarmente nutrita.

Nonostante la notevole quantità di iscritti ai corsi di formazione si è riscontrato una bassa partecipazione da parte dei soci iscritti alla Cooperativa nonostante gli sconti proposti che, comunque, è intenzione del Consiglio di Amministrazione di continuare a praticare ai propri Soci per incentivarne la partecipazione.

Certamente, l'attività di formazione dei Geometri sarà sempre più presente tra i compiti istituzionali della nostra Cooperativa in quanto, dal 1° gennaio 2007, è in atto detta formazione che è obbligatoria a partire dall'01/01/2010 vista la non indifferente attività legata alla continua produzione normativa ed il progressivo affinarsi delle tecnologie, che impone la necessità di un costante aggiornamento al fine di assicurare la più elevata qualità delle prestazioni professionali.

In tale ottica ed in diretta collaborazione con il Collegio, verranno proposti a breve i seguenti Corsi:

- Corso di aggiornamento per Coordinatori (20 ore) in materia di sicurezza D.Lgs. 81/2008;
- Corso di Arredamento (20 ore) in collaborazione con DNA Casa;
- Corso Revit e /o AutoCAD 3D (era già stato proposto nel 2011);
- Corso per Direttore Lavori sulle tecniche costruttive (in collaborazione con la Scuola Edile).

Particolare menzione al corso "Tutela del Territorio", scaturito dalla determinazione del Collegio Geometri e l'I.S.I.S. G.Quarenghi (durata 74 ore).

Per quanto concerne l'attività primaria della Cooperativa, anche nell'anno 2011, abbiamo continuato a sensibilizzare i Geometri Soci e non, con particolare riferimento ai giovani, a quella che è il regime delle normative dettate da "BASILEA 2". Infatti le banche determinano l'affidabilità (rating) e il rischio del finanziamento, quindi, tanto più elevata sarà la rischiosità dell'operazione, tanto più alto sarà il prezzo richiesto al professionista per avere il credito.

Conseguentemente confermo che è sempre più importante il ruolo degli organismi fidi, sul modello della nostra Cooperativa Geometri, per quanto concerne la garanzia sul credito professionale che, anche quest'anno, è stato prestato ai soci che vi hanno fatto richiesta.

Continua, per il terzo anno, l'iniziativa intrapresa dalla Cooperativa, con il Patrocinio del Collegio e la collaborazione, tramite una convenzione, con la A1 HOLDING già 1iC Global Group di Affi, che gli ha permesso di poter far accedere i geometri ad una Polizza RC professionale (distribuita dalla DUAL ITALIA) in grado tutelare tutte le attività professionali, a costi assolutamente competitivi.

L'iniziativa costantemente raccoglie consensi, con varie adesioni di geometri Soci e non.

In merito alle altre voci della nota integrativa al bilancio al 31.12.2011 i valori, arrotondati all'unità, risultano i seguenti:

Il totale delle immobilizzazioni tra le attività patrimoniali rimane invariato rispetto a quello dell'anno precedente pari ad € zero. Mentre l'attivo circolante risulta di € 193.068 e i ratei e risconti risultano di € 59. Per il totale attività di € 193.127.

Le passività patrimoniali registrano, quale patrimonio netto, l'importo di € 101.839 dovuto al capitale versato dai soci per € 8.832 sommate alla riserva legale di € 31.332, altre riserve per € 59.752 e aggiunto l'utile d'esercizio di € 1.924, e una differenza da arrotondamento di € -1. Il passivo patrimoniale risulta composta quest'anno dal fondo rischi per € 47.830, dai debiti per € 43.458, formando un totale passività di € 193.127.

Tra i conti d'ordine le fidejussioni ricevute dai soci hanno raggiunto l'importo di € 492.700, mentre il montante dei rischi per le operazioni in essere con gli istituti di credito ha raggiunto l'importo di € 60.055, proseguendo la corretta restituzione da parte dei soci delle somme da loro ricevute con garanzia della Cooperativa ammontanti a tutto il 2011 a € 60.055.

L'utile d'esercizio per l'anno 2011 risulta di € 1.924 ed è stato portato nel patrimonio netto.

L'utile è derivato dal risultato del conto economico che a fronte di un valore della produzione di € 92.110, registra costi di produzione per € 103.183, a cui vanno aggiunti gli oneri finanziari per € 70, proventi straordinari al netto degli oneri straordinari per € 11.054 e sottratte le imposte correnti sul reddito d'esercizio di € 1.862 e aggiunte quelle differite per € 3.735.

Ai sensi dell'art. 2545 C.C. gli amministratori della società, in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio debbono, nella relazione prevista dall'art. 2428 C.C. indicare specificamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Si indicano di seguito i parametri relativi all'anno

2010 e all'anno 2011:

ANNO 2010

12.222,35
 _____ = 0,1115
 109.661,22

la prevalenza è verificata se i risultati sono > di 0,5.
 Fin dall'esercizio 2007 il requisito della mutualità prevalente non è stato rispettato.

ANNO 2011

3.061,48
 _____ = 0,0339
 90.375,00

Come evidenziato dal calcolo riportato anche per l'anno 2011 non si è verificato lo scopo mutualistico.

L'art. 2545-octies del Codice Civile precisa che "la Cooperativa perde la qualifica di Cooperativa a mutualità prevalente quando, per due esercizi consecutivi, non rispetti la condizione di prevalenza, di cui all'art. 2513...", pertanto per l'esercizio appena chiuso, trattandosi del quinto esercizio, non possono essere applicate le norme relative alla mutualità prevalente.

Alla chiusura dell'esercizio i Soci raggiungono il numero complessivo di 171 e le nuove operazioni finanziarie nell'anno sono risultate essere solamente n. 4, per un totale finanziamenti in essere al 31/12/2011 per un importo garantito di € 60.054,73.

Nel sottoporre alla Vostra approvazione il bilancio d'esercizio, non resta che confermare che:

- non vi sono crediti per la parte residuale a lungo termine;
- gli interessi attivi, al lordo della ritenuta fiscale, maturati sui c/c bancari accesi per la copertura di rischio, sono stati accantonati nell'apposito fondo al netto degli oneri fiscali relativi.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio:
 Non risultano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio da segnalare all'attenzione del Consiglio.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
 f.to Geom. Pietro Giovanni Persico

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL
 31/12/2011 IN FORMA ABBREVIATA CON
 ESCLUSIONE DELLA COMPILAZIONE DELLA
 RELAZIONE SULLA GESTIONE**

Signori Soci,

il bilancio che sottoponiamo al Vostro esame e alla Vostra approvazione è stato predisposto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2423 e seguenti del Cod. Civ. e sulla base degli schemi previsti dagli artt. 2424 e 2425.

Inoltre in accoglimento delle indicazioni comunitarie, sono fornite le informazioni in conformità a quanto disposto dall'art. 2427 c.c..

In particolare sono state rispettate le clausole generali di costruzione del bilancio (art. 2423 del Codice Civile), i suoi principi di redazione (art. 2423 bis) e i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426), senza applicazione di alcuna delle deroghe previste dall'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

Lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico sono redatti secondo gli schemi obbligatori previsti dal Codice Civile nella versione successiva alle modifiche apportate dal D. Lgs 17 gennaio 2003 n. 6.

La Nostra società ha svolto l'attività di sostegno per la concessione del credito ai propri soci e l'organizzazione di corsi di aggiornamento professionale favorendo e conseguendo lo scopo mutualistico oggetto dell'attività stessa. Mentre l'attività di sostegno per la concessione del credito si è notevolmente ridotta, l'attività per l'organizzazione dei corsi si è ulteriormente incrementata.

**CRITERI DI VALUTAZIONE
 (art. 2427 n.1 c.c.)**

I criteri di valutazione adottati per la formazione del bilancio al 31.12.2011 sono conformi a quelli adottati negli esercizi precedenti.

Non vi sono valori originariamente non espressi in euro.

La valutazione delle voci dell'attivo e del passivo è stata effettuata ispirandosi ai principi generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività aziendale e tenendo conto della funzione economica di ciascuno degli ele-

menti dell'attivo e del passivo.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423 co.4 e all'art.2423 bis co.2 del codice civile.

Non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico. Non vi sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema.

Più nel particolare, nella formazione del bilancio al 31.12.2011, sono stati adottati, per ciascuna delle categorie di beni che seguono, i criteri di valutazione esplicitati ad ognuna di esse:

1. Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Si riferiscono a costi aventi comprovata utilità pluriennale.

Sono esposti nell'attivo di bilancio con indicazione esplicita dei relativi ammortamenti.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato operato in conformità al piano pre-stabilito ritenuto congruo ed adeguato ai fini civilistici, in relazione alla residua vita utile e possibilità di utilizzo delle immobilizzazioni immateriali.

Il valore di carico e dei fondi di ammortamento è stato ritenuto congruo e correttamente calcolato a livello civilistico.

2. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte in bilancio al loro costo storico di acquisizione intendendosi, con tale espressione, il prezzo pagato a terzi per l'acquisto dei beni maggiorato degli oneri accessori di diretta imputazione.

Le spese di manutenzione e riparazione, diverse da quelle incrementative, non sono mai oggetto di capitalizzazione e vengono costantemente imputate a conto economico.

Ai sensi dell'art.10 della Legge 19 marzo 1983 n.72 Vi precisiamo che al 31.12.2011 non figurano nel patrimonio della società beni per i quali, in passato sono state eseguite "rivalutazioni" monetarie o beni per i quali si è derogato ai criteri legali di valutazione, in applicazione dell'art. 2426 c.c..

Gli ammortamenti dei cespiti sono calcolati a quo-

te costanti applicando le aliquote massime fiscalmente consentite.

Le aliquote di ammortamento utilizzate riflettono, in ogni caso, la vita utile dei cespiti da ammortizzare.

L'inizio dell'ammortamento è fatto coincidere con il periodo di entrata in funzione del bene ed il termine della procedura coincide o con l'esercizio della sua alienazione oppure con quella in cui, a seguito di un ultimo stanziamento di quota, si raggiunge la perfetta contrapposizione tra la consistenza del fondo ammortamento e il costo storico del bene.

I cespiti completamente ammortizzati compaiono in bilancio, al loro costo storico sin tanto che essi non siano stati alienati o rottamati.

3. Immobilizzazioni finanziarie

Nessuna partecipazione è detenuta dalla nostra società.

4. Rimanenze

Non vi sono giacenze di magazzino al 31.12.2011.

5. Crediti

I crediti sono iscritti nell'attivo della situazione patrimoniale al loro valore nominale rettificato per tenere conto del presumibile minor valore di realizzazione.

Non vi sono crediti, anche per la parte residuale, a lungo termine (superiori ai 5 anni).

6. Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro importo nominale.

7. Ratei e risconti

I ratei e risconti dell'esercizio sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi ad esso pertinenti.

8. patrimonio netto

In relazione a quanto richiesto dal punto 7 bis dell'innovato art.2427 codice civile si riporta di seguito la suddivisione delle poste di patrimonio netto come segue:

Descrizione	Importo	Utilizzabilità	Disponibilità	Utilizzi 3 es. precedenti copertura perdite	Utilizzi 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale	8.832	B			2.634
Riserve di utili					
Riserva legale	31.332	B			
Altre riserve a regimi speciali	59.752	B		10.229	
F.do copertura perdite	0	A-B	0		
Utili (Perdite) a nuovo					
Utile (Perdita) esercizio	1.924				

Legenda: A – per aumento di capitale; B – per copertura perdita; C – per distribuzione ai soci.

Il Capitale sociale è stato ridotto nel corso del 2011 per la quota da restituire ai soci uscenti pari a € 309,90 che è stata girata in un conto di debito verso ex-soci.

Il conto ex-soci per rimborso viene ridotto delle quote che via via la società rimborsa.

9. Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31.12.2011 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Avendo avuto la società un dipendente solo per parte dell'anno, da gennaio a marzo, il valore riportato in bilancio risulta pari a zero, in quanto corrisposto alla dipendente al momento della cessazione.

10. Debiti

Tutte le poste esprimenti una posizione di debito della società verso l'esterno sono state valutate al loro valore nominale.

Non sono stati effettuati finanziamenti da parte dei soci.

11. Fondo per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Quest'anno non è stato stanziato nessun fondo rischi per il rischio di insolvenza fidejussioni in quan-

to non sono giunte presso la sede alcune comunicazioni di insolvenza.

Gli altri fondi rischi accesi ai singoli Istituti Bancari sono stati adeguati nel corso dell'esercizio, accantonando il 75% delle commissioni sui finanziamenti erogati e gli interessi attivi, al lordo della ritenuta fiscale, maturati sui conti correnti bancari accesi per la copertura del rischio, al netto degli oneri relativi.

12. Oneri finanziari capitalizzati

Nessun onere finanziario è stato imputato a valori dell'attivo di stato patrimoniale.

13. Parti correlate e accordi fuori bilancio

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22 bis del codice civile si rende noto che non è stata conclusa nessuna operazione con parti correlate.

Ai sensi dell'art. 2427 punto 22 ter c.c. si rende noto che non sono stati conclusi accordi fuori bilancio.

14. Imposte

Le imposte sul reddito correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere in applicazione della normativa fiscale attualmente in vigore.

La seguente tabella ne fornisce il dettaglio:

Imposte	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Totale a bilancio
IRES	1.771	-3.735		-1.964
IRAP	91			91
Totale	1.862	-3.735		-1.873

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

15. Corrispettivi spettanti al soggetto incaricato della revisione legale dei conti

Ai sensi dell'art. 2427 n. 16-bis del Codice Civile si rende noto che:

Le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo sono state le seguenti:

Corrispettivi totali spettanti al revisore legale o alla società di revisione legale per la revisione legale dei conti annuali	€ 400,00 (+ oneri relativi) annue
Corrispettivi totali di competenza per gli altri servizi di verifica svolti	€ 0,00
Corrispettivi totali di competenza per i servizi di consulenza fiscale	€ 0,00
Corrispettivi totali di competenza per altri servizi diversi dalla revisione contabile	€ 0,00

..... *Omissis*

Ai sensi dell'art. 2513 del Codice Civile, gli amministratori e i sindaci documentano la perdita della condizione di cooperativa a mutualità prevalente nella nota integrativa al bilancio evidenziando contabilmente i relativi parametri.

"Art. 2513 c. 1 lett. a) I ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso i soci devono essere superiori al 50% del totale complessivo riportato nella voce A1 del conto economico (ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'art. 2425, primo comma, punto A)".

SCHEDA DI CONTROLLO PER LA VERIFICA DELLA PREVALENZA AI SENSI DELL'ART. 2513 C.C. ANNO 2010 e 2011

ANNO 2010

12.222,35
 _____ = 0,1115
 109.661,22

la prevalenza è verificata se i risultati sono > di 0,5. Fin dall'esercizio 2007 il requisito della mutualità prevalente non è stato rispettato.

ANNO 2011

3.061,48
 _____ = 0,0339
 90.375,00

Nell'esercizio 2011 quindi, come si può osservare la Cooperativa non ha rispettato il requisito della mutualità prevalente. L'art. 2545-octies del Codice Civile precisa che "la Cooperativa perde la qualifica di cooperativa a mutualità prevalente quando, per due esercizi consecutivi, non rispetti la condizione di prevalenza, di cui all'art. 2513...", pertanto per l'esercizio appena chiuso, trattandosi del quinto esercizio, la società ha perduto il requisito della mutualità prevalente.

Il risultato dell'esercizio evidenzia un utile pari ad € 1.924 che Vi proponiamo di destinare nel modo seguente:

- destinazione del 30% dello stesso a fondo di riserva legale;
- destinare il 3% a fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
- destinare il residuo al Fondo riserve indivisibili.

Fatti rilevanti intervenuti nell'esercizio

Vengono segnalati all'attenzione dell'assemblea che:

- Il controllo contabile è esercitato dal Rag. Conforti;
- A seguito della scelta di tassare in cinque periodi d'imposta le plusvalenze realizzate dalla cessione dell'immobile e degli altri beni strumentali ammortizzabili, avvenuta nel corso del 2008, si è pro-

ceduto a stanziare a bilancio l'adeguamento del fondo di accantonamento per imposte differite IRES. L'accantonamento effettuato negli anni precedenti è stato stornato per € 3.735, ottenuto calcolando l'imposta IRES nella misura del 27,5% sui tre quinti di plusvalenze rinviate a tassazione negli esercizi futuri e scomputando il fondo esistente al 01.01.2011.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(Geom. Pietro Giovanni Persico)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AI SENSI DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE

Signori soci,

il progetto di bilancio chiuso al 31 dicembre 2011, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa, così come sottopostoVi dall'Organo amministrativo, evidenzia un utile d'esercizio di € 1.923,72.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2011 la nostra attività è stata ispirata alle norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

I sottoscritti sindaci a completamento delle operazioni effettuate, provvedono a riferire all'assemblea esponendo, ai sensi dell'art. 2429 del codice civile, nella relazione, che di seguito si trascrive, le proprie "osservazioni" sul bilancio così da mettere i soci in condizione di valutare in maniera più approfondita il progetto di bilancio redatto dall'Organo amministrativo e di facilitarli a meglio formulare il loro giudizio su quanto è stato sottoposto al loro esame. Il Collegio concluderà la propria relazione con la formulazione delle "proposte" circa la destinazione del risultato d'esercizio.

1. In particolare:

- abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- i risultati evidenziati traggono origine dalle rilevazioni contabili;

- la valutazione delle voci di bilancio è intervenuta nella prospettiva della continuazione dell'attività sociale;
- abbiamo partecipato alle assemblee dei soci, alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento;
- mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione.

2. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

3. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali.

4. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

5. Al Collegio Sindacale non sono pervenuti esposti.

6. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

7. Ai sensi dell'art. 2545 i sindaci della società, in occasione dell'approvazione del bilancio di esercizio debbono, nella relazione prevista dall'articolo 2429 indicare specificamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico.

Si indicano di seguito i parametri relativi all'anno 2010 e all'anno 2011:

ANNO 2010

$$\frac{12.222,35}{109.661,22} = 0,1115$$

109.661,22

la prevalenza è verificata se i risultati sono > di 0,5.
Fin dall'esercizio 2007 il requisito della mutualità prevalente non è stato rispettato.

ANNO 2011

$$\frac{3.061,48}{90.375,00} = 0,0339$$

90.375,00

Anche nel corso dell'anno 2011 il requisito della mutualità prevalente non è stato rispettato. Tuttavia, l'art. 2545-octies del Codice Civile precisa che "la Cooperativa perde la qualifica di cooperativa a mutualità prevalente quando, per due esercizi consecutivi, non rispetti la condizione di prevalenza, di cui all'art. 2513...", pertanto anche per l'esercizio appena chiuso la società ha perso la qualifica relativa alla mutualità prevalente.

8. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo pari a € 1.923,72 e si riassume nei seguenti valori:

STATO PARIMONIALE ATTIVO	31 dicembre 2011 Totale	31 dicembre 2010 Totale
Crediti verso soci	0	0
Immobilizzazioni		
Immateriali	0	0
Immobilizzazioni Materiali	0	0
Immobilizzazioni Finanziarie	0	0
Attivo Circolante:		
Crediti	24.346	26.007
Disponibilità liquide	168.722	217.894
Ratei e risconti	59	59
TOTALE ATTIVO	193.127	243.960

STATO PARIMONIALE PASSIVO	31 dicembre 2011 Totale	31 dicembre 2010 Totale
Patrimonio netto:		
Capitale	8.832	9.142
Riserva legale	31.332	25.268
Altre riserve	59.751	46.211
Utili (perdite) a nuovo	0	0
Utile (perdita) d'esercizio	1.924	20.212
Fondo rischi ed oneri	47.830	50.729
Trattamento di fine rapporto lav. subord.	0	0
Debiti	43.458	72.865
Ratei e Risconti	0	19.533
TOTALE PASSIVO	193.127	243.960

GARANZIE E IMPEGNI	31 dicembre 2011 Totale	31 dicembre 2010 Totale
Conti d'ordine	522.755	550.459

Il Conto Economico evidenzia un risultato d'esercizio positivo pari a € 1.923.72 e si riassume nei seguenti valori:

CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2011 Totale	31 dicembre 2010 Totale
Valore della produzione	92.110	110.242
Costi della produzione	-103.183	-124.437
<i>Differenza</i>	-11.073	-14.195
Proventi e oneri finanziari	70	-131
Proventi e oneri straordinari	11.054	39.647
Risultato prima delle imposte	51	25.321
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.873
		-5.109
Utile (perdita) d'esercizio	1.924	20.212

9. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.

Signori Soci,
il Collegio sindacale ritiene di averVi fornito le informazioni necessarie per valutare compiutamente il progetto di bilancio redatto dall'Organo amministrativo e ora sottoposto a Vostro esame, e di conseguenza di averVi facilitato nell'esprimere la Vostra approvazione. Precisiamo inoltre che da parte nostra non vi sono motivi ostativi alle

PROPOSTE

formulate dal Vostro Organo amministrativo in ordine alla destinazione dell'utile di esercizio come segue:
destinazione del 30% dello stesso a fondo di riserva legale;
destinare il 3% a fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;
destinare il residuo al Fondo riserve indivisibili.
Il Collegio sindacale provvede poi alla consegna, ai sensi del co. 3 dello art. 2429 del codice civile, della propria relazione perché essa venga messa a disposizione

dei soci, con gli altri documenti sociali, presso la sede della Società durante i quindici giorni che precedono l'assemblea e fino all'approvazione del bilancio d'esercizio. Il Collegio sindacale con l'occasione ricorda ai responsabili societari i termini in scadenza per l'assolvimento degli adempimenti civilistici e tributari successivi alle deliberazioni della prossima assemblea ordinaria dei soci. Sono stati precipuamente ricordati i termini per l'aggiornamento delle scritture fiscali previste dalla normativa.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio:

- Non risultano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio da segnalare all'attenzione dell'Assemblea.

Il Collegio Sindacale
CASSADER Dr. Michele
TONELLA Rag. Luigi Carlo

**RELAZIONE DI REVISIONE AI SENSI
DELL'ART.14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 39 del
27 GENNAIO 2010**

All'Assemblea dei Soci
della Cooperativa Geometri Garanzia Credito Profes-
sionale Geom.Gianvittorio Vitali

Ho svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale Geom. Gianvittorio Vitali al 31 dicembre 2011. Gli amministratori della Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale Geom. Gianvittorio Vitali sono responsabili per la redazione e la corretta rappresentazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano la redazione e per quella parte del controllo interno che essi ritengono necessaria al fine di consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

È mia la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

Il mio esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione è stato svolto in modo coerente con la dimensione della cooperativa e con il suo assetto organizzativo. Esso com-

prende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.

Ritengo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del mio giudizio professionale. Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati a fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da me emessa in data 7 aprile 2011. Si ricorda che la Cooperativa con il bilancio dell'anno 2008 ha perso i requisiti della mutualità prevalente. Sono state eseguite tutte le formalità previste dall'art.2545-octies del Codice Civile. A tale proposito si richiama la mia relazione emessa in data 9 luglio 2009.

A mio giudizio, il soprammenzionato bilancio d'esercizio è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale Geom.Gianvittorio Vitali per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011.

Bergamo, 8 marzo 2012

IL REVISORE LEGALE
(Rag.Giorgio Conforti)



■ a cura di Marco Sorelli

CESARE VALTELLINA

Amministratore Divisione commerciale e tecnologica e Direttore commerciale di Valtellina SpA



Cesare Valtellina, Amministratore Commerciale Valtellina SpA

Rappresenta la terza generazione della famiglia Valtellina impegnata con ruoli dirigenziali in azienda: suo nonno l'ha fondata 75 anni fa, suo padre, attuale Presidente, la guida da quasi mezzo secolo con immutato entusiasmo e grandi capacità imprenditoriali. Con Cesare Valtellina l'azienda ha accelerato la sua evoluzione verso il ruolo di "System Integrator" in diversi settori, sta puntando decisamente sull'innovazione e la ricerca, con una propositività che spazia dalle energie rinnovabili alle tecnologie al servizio delle pubbliche amministrazioni.

Fondata nel 1937 a Gorle, Valtellina è fra le più im-

portanti aziende bergamasche in senso assoluto: conta circa 1000 dipendenti e dimostra concretamente come tradizione e innovazione convivono nel principio della Qualità. Nata come azienda di servizi nel campo delle infrastrutture per reti telefoniche, oggi è una realtà di riferimento in settori strategici per lo sviluppo e il progresso: reti TLC in rame e in fibra, ponti radio e integrazione fra TLC e IT, automazione stradale e ferroviaria, energia&ambiente, risparmio energetico nella pubblica illuminazione, data center "chiavi in mano". In tutti gli ambiti e nelle nazioni in cui opera applica i valori guida che la distinguono da sempre: grandi capacità di lavoro, serietà, rispetto rigoroso degli accordi.

Quale è il “segreto” di Valtellina? Come siete riusciti ad essere competitivi e propositivi in un mercato tanto complesso come quello di questi ultimi anni?

“Abbiamo saputo rispondere alle difficoltà della crisi economica di questi ultimi anni rilanciando propositività ed investimenti, mantenendo integralmente il nostro organico e continuando a fare registrare il segno più sui fatturati. Questo è stato possibile curando e ampliando il nostro core business, che restano le reti di telecomunicazione, aggiungendo nuove politiche di sviluppo in diversi settori, comunque sempre sinergici alla nostra attività originaria. La conferma del core business è testimoniata dagli accordi pluriennali attivati con Telecom Italia e con Infratel, solo per citare due clienti strategici. La fiducia dei più importanti gestori di reti di telecomunicazione è il risultato della qualità dell’offerta Valtellina, basata su competenza ed efficienza del servizio, sempre più competitivi nello scenario di mercato, solidità dell’azienda e organizzazione territoriale capillare su tutto il territorio nazionale”.

L’identità e il posizionamento dell’azienda vi stanno però sempre più evolvendo dal ruolo di “ottimo installatore” a quello di System Integrator. È corretta questa visione?

“Sì: Valtellina è sempre più una realtà di servizi capace di integrare sistemi eterogenei al fine di ottenere una nuova struttura funzionale e di offerta, molto versatile e dinamica, oltre che affidabile e competitiva. Si creano in questo modo per la committenza nuove opportunità a valore aggiunto. Questa nuova identità è favorevole sia per i clienti storici dell’azienda sia per il new business. Un’evoluzione che coinvolge tutte le competenze e le strutture di Valtellina. La nostra competitività in settori e mercati complessi, che richiedono una forte integrazione fra esperienze professionali e tecnologie, si basa anche nel saper gestire al meglio le nostre strutture sul territorio, nella logistica come nei mezzi più moderni ed efficaci per ogni specifico lavoro. Questo si traduce in una ottimizzazione delle modalità e dei tempi di intervento. Non a caso siamo molto forti anche nell’assistenza e manutenzione degli impianti, dove riusciamo ad assicurare un servizio apprezzato sia dai principali player delle telecomunicazioni, sia dalle maggiori multiutility”.

Valtellina è stata fra le prime aziende in Italia ad aver intuito le importanti prospettive di sviluppo delle tecnologie legate alle energie rinnovabili. Ora vi proponete ad ampio raggio nel settore, cercando anche collaborazioni nelle amministrazioni pubbliche come nel tessuto imprenditoriale del settore progettazione e costruzioni.

“In pochi anni Valtellina ha raggiunto un ruolo significativo nel campo delle tecnologie a supporto della green economy, ne è una testimonianza il fatto che una parte sempre più significativa del fatturato proviene oggi proprio da questa area. Anche qui Valtellina ha portato i valori che hanno sempre contraddistinto il proprio lavoro: professionalità, serietà, sicurezza, rigoroso rispetto dei tempi e degli accordi contrattuali. Su questi valori è stata costruita un’auto-revolezza che ha portato l’azienda a collaborare con le principali società che si occupano di impianti fotovoltaici ed eolici. Valtellina offre una corretta risposta ad ogni esigenza impiantistica riguardante l’evoluzione verso le energie rinnovabili e l’efficienza energetica: dal fotovoltaico, alla gestione del calore, ai servizi di supporto a livello di installazione, fino a tutte le componenti relative alle apparecchiature e ai sistemi collegati. Rientra in queste politiche di sviluppo il nostro sempre maggiore impegno nelle cosiddette smart grid. Vi è da ricordare a questo proposito che Valtellina guarda sempre con grande attenzione alla ricerca e alla formazione, tramite collaborazioni fra cui spicca quella con il Politecnico di Milano e promuovendo seminari tecnici di aggiornamento.

Sempre nell’ambito della diversificazione, Valtellina ha messo a punto nuovi sistema di gestione e controllo dei segnali video, audio e dati rivolto alle aziende ospedaliere ed in particolare per sale operatorie e reparti di terapia intensiva. Il sistema, denominato EIS, è strutturato per permettere la gestione delle cartelle cliniche, dei processi ambulatoriali e di ricovero tramite postazioni di accettazione e refertazione, consente inoltre la tracciabilità di tutte le procedure compiute all’interno di un unità operativa”.

La collaborazione con i progettisti e più in generale con le amministrazioni pubbliche riguarda anche i cosiddetti “pali intelligenti”?

“La grande esperienza Valtellina nelle infrastrutture e tecnologie di rete spicca anche in questo innovativo settore: i pali della luce stradali, oltre ad esse-

re regolati e controllati più selettivamente per quanto riguarda le lampade, diventano infrastrutture multifunzionali, includendo videosorveglianza, monitoraggio delle sostanze inquinanti presenti nell'atmosfera, controllo del traffico, solo per fare alcuni esempi. Un progetto che guarda al futuro con potenzialità di risparmio energetico per i comuni. In pratica Valtellina opera da gestore di tutte quelle azioni di programmazione, pianificazione, progettazione e realizzazione che consentono ai Comuni di raggiungere il duplice obiettivo di risparmio energetico e di innovazione tecnologica; tali azioni permettono di generare vantaggi che creano evidentemente ripercussioni e benefici sull'ambiente, così come risparmi considerevoli sulla spesa corrente, con ritorni dell'investimento interessanti. Un controllo intelligente permette, di intervenire in maniera puntuale sull'impianto o su porzione di esso, fornendo la possibilità di regolare selettivamente le potenze, con una sostanziale riduzione degli specifici consumi elettrici. La propositività di Valtellina non si limita all'engineering e alla attuazione pratica degli interventi innovativi e migliorativi, ma si occupa anche della parte più delicata del progetto: la ricerca e la fornitura delle necessarie risorse finanziarie. In pratica Valtellina si prende carico, in collaborazione con Istituti di credito partner, di finanziare il progetto evitando

al Comune di caricarsi di oneri e costi, mantenendosi in questo modo coerente al patto di stabilità. Valtellina e i suoi partner (finanziari e tecnici), con la formula del tutto simile a quella delle ESCo (Energy Service Company) o dei più evoluti programmi di project financing. La proposta può ampliarsi ad un pacchetto integrato di servizi, volto ad utilizzare al meglio l'energia, ed a ridurre l'impatto delle bollette energetiche, mediante un'azione di revisione degli impianti, definita come reengineering.”

Questa nuova identità aziendale riguarda anche i mercati esteri?

“Con sempre maggiore coinvolgimento. Valtellina è infatti attualmente impegnata anche in uno sforzo di internazionalizzazione tramite sedi in Romania, in Centro e Sud America. In Romania la sede locale Valtellina si occupa soprattutto dello sviluppo delle reti di telecomunicazioni, con commesse da parte di società come Telecom Romania e Vodafone. La sede del Guatemala si occupa invece prevalentemente di infrastrutture e tecnologie nel campo della produzione di energia, con importanti commesse di Enel e Techint. La nuova sede Argentina, con due centri operativi a Bueno Aires e a Rosario, propone l'intero ventaglio di servizi, storici e innovativi, che formano la nostra gamma di offerta.”



La sede di Valtellina SpA a Gorle

■ a cura di Marco Sorelli

GIORGIO SQUINZI

Presidente Gruppo MAPEI e Presidente CONFINDUSTRIA



Giorgio Squinzi, Presidente Gruppo Mapei e
Presidente Confindustria

Mapei compie **75 anni** fedele ai suoi principi: poche celebrazioni, molta concretezza. Abbiamo raccolto la testimonianza del **Presidente Giorgio Squinzi** in un momento così importante sia per la sua impresa che per il suo personale ruolo istituzionale.

Mapei raggiunge i 75 anni: la prima considerazione che le nasce spontanea pensando a questo importante traguardo...

“Il primo è sicuramente ricordare quanta strada abbiamo fatto! Nel corso di 75 anni di storia siamo passati infatti da piccola azienda familiare ad essere oggi una multinazionale che opera in tutti i mercati del mondo e nella quale da tempo lavora la terza generazione della mia famiglia. Oggi Mapei è un’azienda leader mondiale negli adesivi e prodotti chimici per edilizia con una presenza consolidata nei cinque continenti. Un successo che mi rende particolarmente orgoglioso e che desidero sia di condiviso con tutti coloro che hanno avuto modo di conoscere e lavorare con Mapei. Sono tanti i clienti, dipendenti, fornitori, collaboratori e amici che in tutti questi anni sono entrati nel mondo di Mapei e che hanno scelto di operare e crescere con noi. Ed è proprio con il loro contributo che, nonostante la crisi diffusa in più settori industriali e percepita in sempre più ampi settori della popolazione, Mapei tiene duro e non interrompe la sua crescita. La nostra chiave del successo è stata sicuramente seguire una filosofia aziendale precisa: specializzazione nel mondo dell’edilizia, internazionalizzazione, con una speciale attenzione alle esigenze del mercato locale, ricerca e sviluppo di prodotti tecnologicamente sempre più evoluti, servizio personalizzato alla clientela, lavoro d’équipe, sviluppo sostenibile delle nostre attività, attenzione alla salute degli applicatori e fruitori e cura delle risorse umane. Una crescita continua anche in termini di fatturato globale e di nuove assunzioni e coerente con lo spirito originario dell’Azienda basato sulla creatività, la competenza, la passione e la flessibilità. Ma è il continuo processo di innovazione l’elisir di lunga vita di Mapei”.

Se dovesse fare una classifica dei motivi che hanno caratterizzato la continua crescita Mapei, cosa collocherebbe sul gradino più alto del podio?

“La capacità di soddisfare ogni particolare esigenza degli operatori dell’edilizia, in tutto il mondo. Questo risultato nasce dalla ricerca e dall’innovazione. Tengo a sottolineare come l’innovazione è un processo di evoluzione continua frutto di un lavoro meticoloso e serio, esattamente quello che caratterizza l’attività quotidiana di Mapei. Mi sembra quanto mai significativo che ogni anno proponiamo al mercato qualcosa come 200 nuove formule in grado di superare i prodotti esistenti. E uno degli ambiti nel quale Mapei primeggia, proprio grazie agli sforzi profusi nella Ricerca & Sviluppo, è quello dell’ecosostenibilità che la vede protagonista, fin dagli anni ’70, nella realizzazione di prodotti ad alto rispetto dell’ambiente e dell’uomo. Essere virtuosi in campo ambientale paga e la nostra storia dimostra proprio che, con comportamenti virtuosi, sono possibili grandi vantaggi commerciali. La celebrazione del nostro anniversario aziendale non vuole quindi essere uno sguardo di autocompiacimento rivolto al passato, ma uno sprone affinché la corsa di Mapei continui. E la ricetta vincente per guardare con fiducia al futuro è solo una: lavorare duramente a tutti i livelli per essere i migliori e offrire i prodotti più soddisfacenti che il mercato dell’edilizia possa richiedere. Aiutati senza dubbio dall’innovazione e dalla ricerca, ma anche da un consolidato spirito aziendale in grado di sostenere l’articolata struttura di Mapei in tutto il mondo. Ben sapendo, come affermato da Seneca, che “dipende meno dal futuro chi ha in pugno il presente”.”

Ci può fare un esempio di come i valori Mapei si traducono in soluzioni e proposte concrete?

Un caso molto significativo è la linea di prodotti denominata Mape-Antique. Si tratta di una gamma completa di malte ideali per ristrutturare, risanare, deumidificare e intonacare in modo ecosostenibile. Con Mape-Antique si può aggiungere benessere a edifici esistenti, anche di pregio storico ed artistico, o di nuova costruzione. Questi prodotti, frutto del nostro impegno nella ricerca di soluzioni innovative ma che attingono alla tradizione e alle metodiche più sagge del costruire, possiedo-

no caratteristiche fisico-meccaniche simili a quelle delle malte da muratura e da intonaco impiegate in passato. Al contempo presentano elevate resistenze chimico-fisiche di nuova concezione, soprattutto nei confronti delle azioni aggressive sia ambientali esterne, sia interne alle murature prodotte, in quest’ultimo caso, dai sali solubili e dall’umidità. Tutti i prodotti Mape-Antique rispondono sempre a specifiche certificazioni in materia di qualità e di ecosostenibilità. Mape-Antique riscopre ed esalta le prestazioni della calce, utilizzata in passato in abbinamento alla pozzolana naturale e al cocchiopesto, con “nuove” formulazioni che ne riproducono fedelmente le caratteristiche e prestazioni originali. I materiali della linea Mape-Antique possiedono elevati valori di traspirabilità e porosità, in grado di favorire l’evaporazione dell’umidità presente nella muratura, in modo decisamente maggiore rispetto alle tradizionali malte da intonaco a base cementizia o calce-cemento. È con prodotti come questi che Mapei ha conquistato la fiducia di progettisti e operatori professionali nel settore delle costruzioni, dimostrandosi concretamente loro partner in tutto il mondo.

■ a cura Fondazione De Iure Publico

IL NUOVO “PIANO CASA” DI REGIONE LOMBARDIA

È entrata in vigore la **legge regionale n° 4 del 13 marzo 2012** recante “Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico – edilizia”. Gli articoli 3, 4 e 5 costituiscono il secondo Piano Casa lombardo, dopo il sostanziale insuccesso della LR 13/2009.

Nel tentativo di risollevarne l'economia lombarda e, in particolare, il settore dell'edilizia, autentica cartina di tornasole del sistema – Lombardia nel suo complesso, dalla profonda crisi nella quale era sprofondata, nell'estate del 2009 il Consiglio Regionale corse ai ripari approvando la Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13, inserita nell'ambito del cosiddetto Piano Casa nazionale varato dall'allora Governo Berlusconi. Tutti attendevano con grande fiducia l'avvento di questa legge, nella speranza che gli incentivi volumetrici e le altre disposizioni straordinarie varate dal Pirellone potessero dare nuova linfa ad un comparto in palese sofferenza. L'intento dichiarato della Regione era quello di promuovere “un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e per rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato” (articolo 1).

Le “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” – così venne rubricata la LR 13/2009 – non portarono tuttavia gli effetti sperati, non riuscendo nemmeno ad avvicinare i lusinghieri risultati ottenuti, tanto per citare un esempio appena al di là dei confini regionali, dal Veneto. Ecco allora che, in una perdurante stagnazione dell'economia, a distanza di quasi tre anni da quel primo tentativo, Regione Lombardia, non avendo concesso, a differenza di altre Regioni italiane, alcuna proroga sulla data di scadenza (16 aprile 2011) del primo Piano Casa, si trova costretta a promuovere un secondo Piano Casa (inserito per la verità all'interno di una legge dal respiro più ampio, recante numerose novità in materia urbanistico - edilizia) mediante la legge regionale n° 4 del 13 marzo 2012.

Molte furono le ragioni del sostanziale fallimento della prima legge, a partire dall'ampia discrezionalità in merito all'applicabilità delle disposizioni regionali attribuita ai Comuni, i quali, temendo forse un'eccessiva cementificazione ed un'esponentiale crescita volumetrica, in molti casi giunsero addirittura a deliberare la totale esclusione dall'ambito di applicabilità della legge non soltanto dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, in ragione delle loro speciali peculiarità storiche, paesaggistico – ambientali ed urbanistiche, bensì dell'intero territorio comunale. A partire da una legge di soli 7 articoli (di cui soltanto 5 contenenti specifiche disposizioni concrete, se si escludono gli art. 1, "finalità generali", e 7, "entrata in vigore") andò rapidamente a delinearsi un assai variegato mosaico delle disposizioni applicative di dettaglio contenute nelle delibere comunali (da approvarsi, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009), che contribuì anch'esso a creare un contesto di grande incertezza e, in definitiva, a limitare nel complesso l'efficacia della legge.

In tale contesto, il Centro Studi della Fondazione de Lure Publico, al fine di poter delineare un quadro dettagliato ed esaustivo delle modalità di traduzione della legge sull'intero territorio lombardo, nonché delle problematiche connesse alla puntuale declinazione delle disposizioni derogatorie nelle specifiche realtà locali, ritenne opportuno promuovere, immediatamente all'indomani del 16 ottobre 2009, il "d-day" del primo Piano Casa lombardo, un'accurata opera di monitoraggio delle delibere consiliari approvate dai diversi Comuni, individuandone le "questioni qualificanti", corrispondenti sostanzialmente ad altrettanti punti sui quali i Comuni erano chiamati ad esprimersi affinché le variabili del Piano Casa venissero adattate al meglio alle peculiarità locali del territorio.

Ricordiamo brevemente tali questioni qualificanti che, con buona probabilità, saranno i medesimi nodi attorno ai quali si giocherà il destino del nuovo Piano Casa: ambiti di esclusione (o, con riferimento alle zone produttive industriali ed artigianali, di applicabilità della legge); prescrizioni limitanti, eventualmente valide soltanto per alcune tipologie di interventi o per determinati comparti territoriali (aree agricole, centri storici, aree residenziali, zone produttive), fra cui il reperimento di idonee superfici da destinare a parcheggi pertinenziali o ad aree a

verde, o ancora il rispetto di parametri edilizi e urbanistici (volumi, distanze, superficie lorda di pavimento, rapporto di copertura) per i quali non è prevista la valenza derogatoria; ulteriori meccanismi incentivanti (percentuale di riduzione del contributo di costruzione; misure premiali per il conseguimento di un sensibile livello di risparmio energetico nel settore residenziale); titoli abilitativi richiesti per l'attuazione dell'intervento in deroga alle usuali disposizioni; corrette modalità di calcolo volumi; criteri di coerenza dei caratteri architettonici e paesistici, di particolare rilevanza all'interno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione; ...

Ma veniamo ora ad approfondire nel dettaglio le disposizioni della recente LR 13 marzo 2012 n° 4, il secondo Piano Casa lombardo. I tre articoli effettivamente classificabili a pieno titolo come Piano Casa sono in realtà soltanto gli articoli n° 3 "Utilizzo del patrimonio edilizio esistente", 4 "Ampliamento di fabbricati esistenti a destinazione industriale, artigianale e ricettiva – Trasformazione di edifici esistenti per finalità residenziali" e 5 "Sostituzione del patrimonio edilizio esistente", poiché, come evidenziato alle pagine XX – XX, i restanti articoli interessano ad ampio raggio diversi aspetti afferenti il governo del territorio e non sono direttamente riconducibili alle azioni straordinarie messe in campo dalla Regione per il rilancio dell'edilizia residenziale privata.

Il nuovo Piano Casa si innesta sul precedente del 2009, dal momento che valgono le medesime prescrizioni (ambiti di esclusione, modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali ed aree a verde) dettate dalle delibere approvate a quel tempo dai Comuni. Le Amministrazioni comunali hanno tuttavia la facoltà di modificare le deliberazioni assunte in relazione alla LR 13/2009, al fine di consentire l'applicazione degli interventi derogatori anche in alcune o in tutte le parti del proprio territorio originariamente individuate come escluse dal primo Piano Casa.

Vengono altresì confermate le medesime disposizioni generali per l'attuazione della legge di cui all'art. 5 della LR 13/2009: le tre fattispecie di esclusione (aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica; edifici e relativi ambiti di

particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri; edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati); la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione (fissata su base regionale in una percentuale del 30% sul contributo di costruzione, ma regolabile autonomamente, anche in modo distinto a seconda della tipologia e della modalità di intervento o in considerazione del soggetto beneficiario, dai singoli Comuni); il dimezzamento del termine previsto all'articolo 64, commi 8 e 9, della LR 12/2005 per quanto concerne le aree non sottoposte a vincolo paesaggistico; la possibilità di realizzare, anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali e in assenza di conforme piano urbanistico attuativo, gli interventi edilizi che interessano quartieri ERP confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica.

Il nuovo articolo 3 (Utilizzo del patrimonio edilizio esistente) riprende gli interventi di recupero edilizio e funzionale, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, di cui all'articolo 2 della LR 13/2009 e, in particolare:

- in zone non destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici, ultimati alla data del 18 luglio 2009, comportante: a) l'utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici; b) l'utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici ed attività professionali;
- nelle aree destinate all'agricoltura, il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili.

I suddetti interventi edilizi, non comportanti la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono

rispettare i caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio, nonché i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica, e sono consentiti sulla base della presentazione di Denuncia di Inizio Attività o della richiesta di permesso di costruire entro il 31 dicembre 2013.

Nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, viene riconosciuta una volumetria aggiuntiva premiale pari al 5% di quella preesistente, utilizzabile unicamente sul medesimo fabbricato in oggetto, qualora detti interventi riguardino interi edifici esistenti e comportino una prestazione energetica dell'intero sistema edificio-impianto allineata con i valori limite previsti dalla DGR 26 giugno 2007 n. 5018, con il conseguimento di un miglioramento superiore del 50% del valore limite attribuito all'edificio prima dell'intervento. Sono peraltro consentite le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.

Qualora l'alloggio sia destinato all'utilizzo da parte di nuclei familiari che comprendono persone non autosufficienti o portatrici di gravi handicap, i Comuni possono riconoscere una volumetria aggiuntiva (fino ad un massimo di 100 metri cubi) rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico vigente e quella preesistente, al fine di permetterne l'adeguamento funzionale.

L'articolo 4 della LR 4/2012 è dedicato agli interventi di ampliamento di fabbricati esistenti. Con motivata deliberazione da assumersi entro il termine perentorio del 30 settembre 2012, i Comuni possono individuare, tra le aree classificate nello strumento urbanistico vigente con destinazione produttiva secondaria, ambiti specifici nei quali sia consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici vigenti o adottati ed ai regolamenti edilizi (salvo il rispetto del parametro relativo alla superficie drenante), l'ampliamento del 10% della superficie lorda di pavimento esistente (con il limite massimo di 500 metri quadrati) di edifici in tutto industriali ed artigianali ultimati entro la data del 18 luglio 2009. Gli ampliamenti devono essere destinati all'attività produttiva, allo scopo di aumentare il numero degli addetti, e non possono essere adibiti neppure parzialmente a funzioni commerciali o logistiche.

Un'ulteriore fattispecie di ampliamento è quella riservata agli edifici totalmente alberghieri, entro il limite massimo di 200 metri quadrati, con le seguenti limitazioni: il superamento dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsto dallo strumento urbanistico vigente non può attestarsi oltre la soglia del 50%, così come non è possibile superare l'altezza massima di oltre 4 metri.

Gli ampliamenti di cui sopra sono soggetti rispettivamente a vincolo di destinazione d'uso industriale - artigianale e alberghiero, che potrà decadere esclusivamente a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata in sede di PGT.

Con riferimento ai Comuni classificati dal programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica a fabbisogno acuto, critico o elevato, l'Amministrazione comunale può inoltre autorizzare, con motivata deliberazione, sino al 31 dicembre 2013, interventi di trasformazione di edifici esistenti alla data del 31 marzo 2005 con destinazione terziaria e direzionale e non più utilizzati, dalla medesima data, per attività lavorative ed economiche. Detti interventi, finalizzati al riuso dell'edificio per funzioni residenziali, devono garantire che almeno il 20% della superficie lorda di pavimento esistente sia destinata ad edilizia residenziale sociale, assicurando al contempo la dotazione minima di aree a verde e servizi previsti dalle normative vigenti. Gli interventi di ampliamento e trasformazione indicati dall'articolo 4 non si applicano in ogni caso agli edifici aventi destinazione commerciale e logistica.

Regione Lombardia disciplina infine all'articolo 5 una terza categoria di intervento, anch'essa già presente nel primo Piano Casa: quest'ultima fattispecie, rubricata "sostituzione edilizia", è peraltro quella che solleva i maggiori profili di criticità a livello normativo e giurisprudenziale, alla luce della ben nota vicenda legata all'inclusione o meno del vincolo della sagoma negli interventi di ristrutturazione edilizia, scaturita nella pronuncia della Consulta n° 309/2011 con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 27, comma 1, lettera d) della LR 12/2005.

Il comma 3 dell'articolo 5 chiarisce che gli interventi di sostituzione edilizia "possono essere realizzati a mezzo di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio; la ricostruzione può avvenire con le mo-

difiche alla sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti e con diversa allocazione entro il lotto di riferimento". Nei casi di demolizione totale e ricostruzione, i relativi progetti presentati dal 31 maggio 2012 devono assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del 20% del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

All'esterno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione è consentita la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30% della volumetria esistente, subordinatamente ad una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore del 30% rispetto al valore limite previsto dalla normativa regionale.

Ai Comuni è inoltre data facoltà di ammettere o meno, previa specifica individuazione delle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria (che altrimenti resterebbero escluse da tale opzione), la sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti.

Gli incrementi volumetrici ottenibili mediante gli interventi di sostituzione edilizia sono elevati al 35% qualora venga assicurato un congruo equipaggiamento arboreo per una porzione non inferiore al 25% del lotto interessato oppure vengano costituite quinte arboree perimetrali nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale. In alternativa a tale premio, al fine di promuovere la qualità e la coerenza storica ed architettonica locale, i Comuni, con deliberazione consiliare, possono riconoscere un premio volumetrico non superiore al 5% del volume esistente, commisurandolo al grado di incidenza paesistica del progetto in applicazione della disciplina del piano paesaggistico regionale e della DGR 8 novembre 2002, n. 11045.

Agli incrementi volumetrici si applica lo scomputo previsto dall'articolo 2, comma 1-ter, della LR 20 aprile 1995, n. 26 (Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione ter-

moacustica o di inerzia termica). Detto scomputo è cumulabile, per gli interventi che assicurano una copertura del fabbisogno energetico superiore di almeno il 50% alla soglia minima prevista dalla normativa regionale, con un bonus volumetrico del 10%.

La sostituzione edilizia è applicabile, all'esterno dei centri storici o dei nuclei urbani di antica formazione, anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone dove è ammessa la destinazione residenziale e caratterizzate da idonee dotazioni di servizi: i nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, dovranno avere una volumetria non superiore a quella esistente ed un'altezza non superiore al valore massimo ammesso dallo strumento urbanistico (o, qualora inferiore, fa fede l'altezza dell'edificio prima dell'intervento); il rapporto di copertura è maggiorato fino al 25% rispetto a quello previsto dallo stru-

mento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti.

È questo, in sostanza, il nuovo piano varato da Regione Lombardia a sostegno dell'edilizia. Se saprà finalmente centrare gli obiettivi enunciati dall'articolo 1 del primo Piano Casa e qui ricordati in apertura, è presto per dirlo. Molto dipenderà, ancora una volta, dal ruolo che sapranno assumere i Comuni, veri artefici, anche in tempi di ristrettezze economiche e di soffocanti lacci e laccioli imposti dallo Stato, del futuro del governo del territorio della Lombardia.

*Ing. Omar Gilardoni
Fondazione de Iure publico*



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

Duesse

COPERTURE SRL

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

24028 PONTE NOSSA (Bg) - Via Spiazzi, 48 - Tel. 035 706024 - Fax 035 706071
e-mail: info@duessecoperture.it



■ a cura Fondazione De Iure Publico

NON SOLO CASA: GOVERNO DEL TERRITORIO A 360°

Nell'articolo precedente abbiamo analizzato nel dettaglio gli articoli 3, 4 e 5 della LR 4/2012, che possono essere a pieno titolo indicati come il secondo Piano Casa lombardo. Ma nella nuova legge, che dà attuazione alle disposizioni del DL n. 70 del 2011 (il cosiddetto Decreto Sviluppo nazionale), c'è molto di più...

C'è chi la chiama, semplicemente, "Piano Casa", perché vengono in larga misura ripescate e riproposte (in particolare ad opera degli articoli 3, 4 e 5) le disposizioni straordinarie dell'ormai decaduta legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 specificamente tesa alla valorizzazione degli edifici esistenti.

C'è chi, alzando un po' di più lo sguardo, la chiama "Piano Città", perché si parla diffusamente di riqualificazione urbana incentivata (all'articolo 2), di edilizia residenziale sociale (articolo 6) e di recupero delle aree non residenziali dismesse (articolo 7).

Quel che è certo, è che la nuova legge regionale n° 4 del 13 marzo 2012, entrata in vigore il 17 marzo scorso a seguito della pubblicazione sul BURL, al fianco di disposizioni specifiche e derogatorie volte alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente annovera numerose altre disposizioni, di carattere e valenza generale, in materia urbanistico – edilizia, che vanno a modificare sensibilmente la LR 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", rinnovando parzialmente la disciplina dei titoli abilitativi, nonché la normativa in materia di attività edilizie specifiche (recupero di sottotetti a fini abitativi; realizzazione di parcheggi in deroga; conversione di coperture in cemento amianto; realizzazione di ascensori esterni) e quella concernente la pianificazione urbanistica (Valutazione Ambientale Strategica; pubblicazione degli strumenti urbanistici; approvazione dei Piani Attuativi conformi; coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli strumenti urbanistici; Sportello Unico per le attività produttive).

Passiamo ora brevemente in rassegna le principali novità di rilievo nell'ambito del governo del territorio contenute nella LR 4/2012.

La Parte I "Norme per incentivare la riqualificazione urbanistica ed edilizia", oltre alle più volte citate disposizioni proprie del Piano Casa (utilizzo del patrimonio edilizio esistente: recupero edilizio e fun-

zionale, art. 3; interventi di ampliamento di fabbricati esistenti, art. 4; interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente, art. 5), parla diffusamente di riqualificazione urbana, ricordando che le scelte in ordine alla riqualificazione urbana incentivata sono di norma operate dai Comuni in sede di pianificazione territoriale, secondo quanto previsto dal comma 5, articolo 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica) della LR 12/2005, nonché a mezzo dei programmi integrati di intervento di cui ai successivi articoli da 87 a 94-bis.

Al fine di favorire la realizzazione di alloggi destinati alla locazione temporanea a fini sociali e all'edilizia universitaria convenzionata, in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, in base all'articolo 6 sono consentiti, previa deliberazione di assenso da parte della giunta comunale, i seguenti interventi: ampliamento volumetrico sugli edifici sociali esistenti al 31 marzo 2005, con incrementi in misura non superiore al 40% della volumetria di edifici di proprietà pubblica ed al 20% di altri edifici; sostituzione del patrimonio edilizio, anche con incrementi volumetrici nelle predette misure; variazione della destinazione d'uso (da mantenersi per un periodo di almeno dodici anni). Le richieste di intervento devono pervenire al Comune entro il 31 dicembre 2014 e devono precisare la tipologia di intervento nonché la misura dell'incremento volumetrico (cumulabile con quelli derivanti dal miglioramento delle prestazioni energetiche, nella misura massima del 10%).

L'articolo 7 introduce l'articolo 97-bis alla LR 12/2005, rubricato "Recupero delle aree non residenziali dismesse", il quale si applica in riferimento alle aree, non aventi destinazione residenziale e già interessate da attività economiche, individuate come aree degradate o dismesse nel Documento di Piano del PGT. Il Comune, in seguito all'approvazione del PGT, qualora la dismissione comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero di degrado ambientale e urbanistico, può invitare la proprietà dell'area a presentare una proposta di riutilizzo della stessa in attuazione delle previsioni del PGT, con possibilità di incrementare fino al 20% la volumetria o la superficie ammessa, assegnando un termine (variabile fra i 4 e i 12 mesi) da definirsi in ragione della complessità della situazione riscontrata.

Gli articoli 9, 10, 11 e 12 trattano di attività edilizie specifiche.

Per quanto concerne la disciplina in materia di recupero di sottotetti a fini abitativi, è stato sostituito l'articolo 64 (Interventi ammissibili), comma 1, della LR 12/2005: all'esterno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, è ora possibile operare anche in deroga ai limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico (qualora l'edificio in esame abbia altezza pari o inferiore a detto limite), modificando le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare il rispetto dei parametri di cui all'articolo 63, comma 6 della stessa legge 12/2005. In tal caso, l'altezza minima abitabile del sottotetto recuperato non può essere superiore a metri 1,50. All'interno dei centri storici deve invece essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima posti dallo strumento urbanistico (in assenza di limiti, fa fede l'altezza massima dell'edificio esistente).

Con l'articolo 10 (che modifica l'articolo 66 della LR 12/2005) decade il vincolo del rispetto del rapporto drenante minimo per la realizzazione di autorimesse interraste in relazione ai fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989, a patto che siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che vengano previste vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento. L'articolo 11, introducendo nella LR 12/2005 il Capo III-bis "Norme per la conversione di coperture in cemento amianto", contenente l'articolo 73-bis, concede maggiore libertà di intervento ai fini della sostituzione dei tetti in cemento - amianto di edifici residenziali con coperture conformi alla qualità e alle tradizioni dei luoghi, come definite dal regolamento edilizio: dovranno essere conservate le quote di gronda esistenti, ma sarà possibile modificare le falde, anche in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima, fino ad una pendenza massima del 40%. I Comuni, entro il termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della LR 4/2012, possono deliberare la riduzione del contributo di costruzione fino al 50%; inoltre, ai proprietari che decidono di operare, senza contributi pubblici, la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi è concesso,

fino ad un massimo di 500 metri quadrati, un bonus incrementativo pari al 10% della superficie in cemento amianto rimossa, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio con funzioni anche terziarie.

Al di fuori dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, è possibile derogare alla distanza minima tra pareti finestrate per lo stretto necessario alla realizzazione di ascensori esterni a pertinenza di fabbricati esistenti (nuovo comma 1-bis dell'articolo 103 LR 12/2005).

Con la Parte Seconda della LR 4/2012 vengono introdotte "Ulteriori disposizioni in materia urbanistico - edilizia".

Particolarmente rilevanti le modifiche apportate agli articoli 38, 40 e 41 della LR 12/2005 in tema di titoli abilitativi (articolo 15), con specifico riferimento al procedimento di rilascio del permesso di costruire e all'applicabilità, anche sul territorio lombardo, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in materia edilizia, come peraltro già chiarito, a livello nazionale, dal Decreto Sviluppo.

La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere presentata allo Sportello Unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, dagli altri documenti previsti dal DPR 380/2001, nonché da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Entro 45 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento; il provvedimento finale verrà adottato entro 15 giorni decorrenti dalla suddetta proposta. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applica il silenzio - rigetto.

Non mancano infine le modifiche alla normativa concernente la pianificazione urbanistica nel suo complesso.

Con l'articolo 13 viene estesa l'applicazione della disciplina della Valutazione Ambientale Strategica, andando ad intervenire sull'articolo 4 della LR 12/2005: le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole sono ora soggette a verifica di assoggettabilità a VAS; nella VAS del Documento di Piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo (qualora lo strumento attuativo del PGT comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono limitate agli aspetti non oggetto di precedente valutazione). Nel periodo transitorio, i procedimenti di VAS del Documento di Piano già avviati sono tuttavia da concludersi secondo le previgenti procedure.

Per quanto riguarda l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi conformi (art. 14 LR 12/2005), l'articolo 16 ripartisce la competenza fra Giunta e Consiglio Comunale: nei Comuni fino a 15.000 abitanti, la competenza è del Consiglio, mentre nei Comuni di dimensioni maggiori spetta alla Giunta.

Più modeste, infine, le correzioni apportate dalla LR 4/2012 in relazione alle procedure di pubblicazione degli strumenti urbanistici (articolo 14: gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale), in materia di coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli strumenti urbanistici (articolo 17: proroga al 31 dicembre 2013 del termine per l'adeguamento, da parte dei Comuni e degli altri Enti, al Piano Paesaggistico Regionale approvato nel 2010), di Sportello Unico per le attività produttive (articolo 18: modifiche all'articolo 97 della LR 12/2005) e di protocolli volontari di certificazione energetica, incrementativi rispetto al sistema di certificazione energetica degli edifici CENED (articolo 19).

Si tratta, evidentemente, di novità importanti ed estese all'intero ambito del governo del territorio, per le quali la definizione di "nuovo Piano Casa" va decisamente troppo stretta.

*Ing. Omar Gilardoni
Fondazione De Iure Publico*

■ a cura Fondazione De Iure Publico

IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DELL' **AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** DOPO LE **MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. N. 70/2011** (convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011 n. 106)

Ormai da tempo, per la precisione dal 1° gennaio 2010, è terminato il regime transitorio per la procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. *(Con la scadenza dell'ultima proroga fino al 31 dicembre 2009, disposta dall'art. 23, comma 6 del decreto legge n. 78/2009 successivamente convertito nella legge 3 agosto 2009 n. 102, è cessata la vigenza del regime transitorio per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica previsto dall'art. 159 del d.lgs. n. 42/2004).*

Attualmente, secondo le prescrizioni contenute nell'art. 146 del decreto n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), norma recentemente modificata dal d.l. 13 maggio 2011 n. 70 (*Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo -Prime disposizioni urgenti per l'economia. GU. 13 maggio 2011 n. 110*) convertito in l. n. 106/2011, vige un nuovo procedimento, più rigoroso nella sua descrizione, nell'ambito del quale è riconosciuto alla Soprintendenza il potere di emettere, in merito alla conformità degli interventi alle aree sottoposte a vincolo, parere vincolante preventivo necessario per il rilascio, da parte dell'Amministrazione competente, dell'autorizzazione paesaggistica e, dunque, del successivo titolo abilitativo edilizio.

È tuttavia previsto che tale parere assuma il mero carattere dell'obbligatorietà qualora l'area di riferimento sia stata oggetto di copianificazione paesaggistica o sia stata interessata, quanto alle prescrizioni dei piani paesaggistici, del relativo adeguamento urbanistico. Nell'ambito della procedura c.d. "a regime" di cui all'art. 146 il ruolo della Soprintendenza, di vigilanza e verifica in materia paesaggistica, risulta sensibilmente accresciuto dal maggiore spazio che viene conferito alla sua attività. Attualmente, il parere dell'Organo

ministeriale precede temporalmente il pronunciamento della Regione e, in quanto vincolante, condiziona il provvedimento finale positivo o negativo rilasciato dalla Regione medesima.

Come evidenziato dalla dottrina, si tratterebbe, in ogni caso, di un'altra fase "transitoria" verso un nuovo regime di tutela paesistica -destinato a restare in vigore fino a quando non venga dato contenuto ricognitivo al provvedimento del vincolo o al piano paesistico-nell'ambito del quale l'istituto dell'autorizzazione avrà la funzione di verificare se l'intervento proposto rispetti la sovraordinata normativa di piano, garantendo in tal modo i limiti mini inderogabili per la tutela paesaggistica - di esclusiva competenza statale - imposta dall'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 (*Pavone F. Autorizzazione paesaggistica: la nuova procedura 25 ottobre 2010 in Altalex.it; Costantino P, Irenze C. Tutela del paesaggio: la normativa statale garantisce una tutela adeguata e non riducibile. Si rafforza il ruolo delle Soprintendenze 2010 in UNITEI.it*)

In ordine alla "competenza" il d.lgs. n. 42/2004, nel denominare il soggetto deputato al rilascio dell'autorizzazione, utilizza diverse espressioni - "regioni", "enti destinatari della delega", "amministrazione", "amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione" - comunque da riferire all'amministrazione competente in concreto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Tale Amministrazione deve essere individuata in concreto, tenendo conto che il d.lgs. n. 42/2004 ha attribuito (e confermato) la relativa competenza alle Regioni le quali, anche successivamente all'entrata in vigore del decreto medesimo, hanno diffusamente ricorso alla delega nei confronti di Comuni, Province, Comunità Montane, Enti parco, ovvero forme associati-

ve di enti locali. *(Ministero per i beni e le attività culturali, Circolare 22 gennaio 2010 n. 2089, Articoli 146 e 159 (così come sostituito dall'art. 4-quinquies del D.L. 3 giugno 2008 n. 97, convertito in legge 2 agosto 2008, n. 129) e 146, del Codice dei beni culturali e del paesaggio: ruoli e funzioni dei Soprintendenti nel procedimento di autorizzazione paesaggistica, www.beniculturali.it).*

Tale evenienza è attualmente prevista dall' art. 146, comma 6, a patto che gli enti destinatari della delega dispongano di strutture adeguate dal punto di vista tecnico e delle dotazioni strumentali e siano inoltre in grado di assicurare la necessaria separazione e indipendenza della funzione in oggetto da quella amministrativa in materia urbanistica.

Come noto, l'art. 159 del decreto aveva imposto alle Regioni, entro il 31 dicembre 2009, la revisione dei vigenti sistemi di delega del potere autorizzatorio mediante la verifica della sussistenza nelle amministrazioni delegate, dei requisiti di organizzazione e di competenza tecnico-scientifica richiesti dall'art. 146, comma 6. *(Tra i principali motivi dell'introduzione di un regime transitorio vi era quello di consentire alle Regioni, fornendo ad esse una tempistica adeguata, di svolgere le attività istruttorie preordinate alla verifica della sussistenza dei requisiti negli Enti destinatari delle deleghe).*

Il procedimento volto al rilascio dell' autorizzazione paesaggistica ha inizio con la presentazione dell'istanza da parte del soggetto avente titolo (ovvero il proprietario, il possessore o il detentore a qualunque titolo del bene tutelato) corredata dal progetto degli interventi da intraprendere e della ulteriore documentazione indicata dal DPCM 12 dicembre 2005. *(Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005 Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell' articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, G.U. 31 gennaio 2006 n. 25. Tale provvedimento, attraverso l' Allegato A, definisce le finalità, i criteri di redazione, i contenuti della relazione paesaggistica che corredata, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto, l'istanza di autorizzazione paesaggistica. Tale relazione costituisce per l'amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146, comma 5, del d.lgs. n. 42/2004. Ai sensi dell' art. 3 del DPCM in questione le regioni possono integrare*

i contenuti della relazione paesaggistica e, previo accordo con la direzione regionale del Ministero territorialmente competente, possono introdurre semplificazioni ai criteri di redazione e ai contenuti della relazione paesaggistica per le diverse tipologie di intervento). Una volta ricevuta l'istanza, l'amministrazione competente (dunque la Regione o l'ente locale delegato) dovrà in primo luogo verificare se il progetto di trasformazione ricada nell'ambito degli interventi non soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 149, comma 1; a tal riguardo, si precisa che l'autorizzazione paesaggistica non è richiesta (oltre al caso degli interventi previsti come tali nel Piano ai sensi dell' art. 143, comma 4) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici; per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio; per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste (indicati dall'articolo 142, comma 1, lett. g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Qualora non ricorrano i presupposti per l'applicazione del summenzionato art. 149, comma 1, l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione svolge l'istruttoria paesaggistica di competenza nel termine di quaranta giorni dal ricevimento dell'istanza. Nello specifico, oltre a verificare che sia necessaria l'autorizzazione paesaggistica e che la documentazione sia completa richiedendo eventuali integrazioni progettuali/documentali e svolgendo gli eventuali necessari accertamenti, essa deve valutare la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto ovvero la conformità con i criteri di tutela del vincolo ("le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione pubblico") e con i piani paesaggistici.

La previsione in questione, come opportunamente osservato dalla dottrina, risente del nuovo contesto "sistemico" in cui il legislatore ha collocato il potere autorizzatorio: questo, infatti, rinviene ormai il suo nucleo centrale nella valutazione di conformità del progetto proposto alle prescrizioni d'uso dei beni tutelati contenute nei piani paesaggistici e nei provvedimenti impositivi del vincolo. *(Fedullo E. L'autorizzazione pae-*

saggistica e le trasformazioni del paesaggio tra regime transitorio e regime ordinario, 22 gennaio 2010, www.giustizia-amministrativa.it.

Dopo aver anche acquisito, entro il summenzionato termine di quaranta giorni, anche il parere, adeguatamente argomentato e motivato, della Commissione Paesaggio (art. 148, d.lgs. n. 42/2004 e art. 81, l.r. n. 12/2005), l'Amministrazione dovrà inviare alla competente Soprintendenza la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa contenente, ai sensi dell'art. 146, comma 7, così come modificato dalla legge n. 106/2011, anche la proposta di provvedimento che, redatta dal responsabile dell'istruttoria paesaggistica, deve indicare se si propone l'approvazione, l'approvazione con prescrizione o il diniego del progetto presentato. *(Alla Soprintendenza dovrà anche essere trasmesso il parere della Commissione Paesaggio (che va inviato anche nel caso di parere negativo). Per maggiori approfondimenti si veda la D.g.r. 22 dicembre 2011 n. 2727 Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12- Contestuale revoca della d.g.r. n. 2121/2006, www.regione.lombardia.it).*

La recente modificazione riguardante l'obbligo per l'Amministrazione di trasmettere, oltre ad una relazione illustrativa, anche una vera e propria "proposta di provvedimento" assume particolare rilevanza in quanto, da un lato, chiarisce che l'autorità territoriale preposta alla gestione del vincolo non può limitarsi alla mera trasmissione degli atti, ma deve compiere una prima istruttoria e formulare in modo esplicito il proprio motivato avviso; dall'altro lato consente di precisare che la Soprintendenza, nell'esprimere il proprio parere in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'intervento, deve motivarlo adeguatamente dimostrando di aver tenuto nel giusto conto la valutazione dell'Ente precedente, a prescindere dal contenuto positivo o negativo del proprio parere. *(Precisa la Circolare del Ministero per i Beni e le Attività culturali 19 settembre 2011 n. 27 che la Soprintendenza deve "fare i conti" con la proposta comunale (o dell'ente preposto), avendo a riguardo uno specifico onere di motivazione sulle ragioni che la inducono eventualmente a discostarsene).*

In tal modo – come rilevato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali nella circolare 19 settembre 2011 n. 27- si intende porre rimedio a una recente casisti-

ca giurisprudenziale che ha visto soccombere l'Amministrazione, nella quale il parere negativo del Soprintendente è risultato carente di motivazione sulle ragioni della diversa valutazione di compatibilità paesaggistica rispetto all'organo comunale. Dunque, sostanzialmente, la Soprintendenza, pur essendo titolare di una valutazione autonoma e indipendente, sul piano tecnico e del merito, in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'intervento, non dovendo più fare (...) da controllore di legittimità del Comune, nondimeno, nell'esprimere la sua autonoma valutazione, non potrà ignorare "sic et simpliciter" la proposta di segno diverso del Comune e, pur non dovendo fornire di essa una confutazione analitica, dovrà in qualche modo dare conto di averla adeguatamente considerata, pena l'illegittimità del parere vincolante per difetto di motivazione. *(Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Circolare 19 settembre 2011 n. 27, D.l. n. 70/2011- modifiche al procedimento di autorizzazione paesaggistica www.beniculturali.it).*

Contestualmente, dovrà essere data comunicazione all'interessato dell'inizio di procedimento ai sensi dell'art. 7 della l. 7 agosto 2000 n. 241 e s.m.i.; può cogliersi l'utilità di detta comunicazione nel momento in cui essa deve essere inoltrata (ovverosia non all'inizio del procedimento, secondo la disciplina generale contenuta nella legge sul procedimento amministrativo, ma quando è già stata compiuta una parte dell'attività istruttoria) e, altresì, nella possibilità che essa offre al richiedente di accedere alla relazione illustrativa predisposta dall'Amministrazione, così da concorrere più efficacemente all'attività consultiva dell'organo statale. *(Fedullo cit.)*

Inoltre, è ora previsto (a seguito delle modificazioni apportate dalla legge 106/2011 all'art. 146, comma 7, del d.lgs. n. 42/2004) che l'Ente competente comunichi all'istante anche la trasmissione degli atti alla Soprintendenza così consentendogli di formulare alla Soprintendenza medesima, in ordine a detta proposta, eventuali osservazioni.

La Soprintendenza competente, entro 45 giorni dalla ricezione della proposta, deve rendere il proprio parere che è obbligatorio ma non sempre vincolante. Proprio nei casi in cui detto parere non risulti vincolante – ovverosia, come già detto, allorquando siano state approvate le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici tutelati, contenute nei c.d. criteri di gestione del vincolo o nei piani paesaggistici e, altresì, il Ministero abbia verificato l'adeguamento degli strumenti urbanistici

alle previsioni del piano paesaggistico (in esecuzione dell'art. 145 del d.lgs. n. 42/2004)- esso, ove non sia reso entro il termine di novanta giorni dalla ricezione degli atti, è da considerarsi favorevole.

Dunque, a seguito delle modificazioni introdotte dalla legge n. 106/2011, è venuto a configurarsi una sorta di silenzio- assenso (come tale comportante condisione della proposta di provvedimento dell'Amministrazione precedente, di regola il Comune) diversamente da quanto avveniva nel regime previgente ove l'inerzia in materia di tutela paesaggistica non poteva mai ritenersi equivalente ad un provvedimento tacito. (*Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Circolare 19 settembre 2011 n. 27, D.I. n. 70/2011- modifiche al procedimento di autorizzazione paesaggistica www.beniculturali.it*).

Come rilevato dal Ministero per i Beni e le Attività culturali, la natura di atto tacito di assenso determina per l'Organo ministeriale, individuato per l'espressione del parere, una maggiore responsabilità e consapevolezza considerato che la semplice inerzia comporterebbe un'assunzione di responsabilità diretta in ordine al contenuto del provvedimento. (*Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Circolare 8 novembre 2011 n. 24 D.I. n. 70/2011- modifiche al procedimento di autorizzazione paesaggistica www.beniculturali.it*). Se favorevole o favorevole con prescrizioni il parere della Soprintendenza è trasmesso all'Ente competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Nel caso in cui, invece, il parere sia negativo, il Soprintendente comunica agli interessati il preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 – bis della l. n. 241/1990.

Quanto contenuto nell'art. 146, comma 8, è stato dunque riformulato (ad opera della summenzionata l. n. 106/2011) al fine di chiarire- alla luce della natura decisoria del parere vincolante, di regola ritenuto dalla giurisprudenza autonomamente impugnabile- che la Soprintendenza, qualora non intenda aderire alla proposta di rilascio dell'autorizzazione formulata dall'Amministrazione precedente (...), è tenuta a gestire l'ulteriore fase di partecipazione, nello specifico trasmettendo all'istante il preavviso di parere vincolante negativo con l'assegnazione di un termine di 10 giorni nell'arco del quale l'interessato può inviare osservazioni al Soprintendente che, entro quarantacinque giorni, si determina accogliendole o meno e, conseguentemente, trasmette all'Ente competente il definitivo parere di conferma o meno dell'originario parere negativo.

Entro venti giorni dalla ricezione del parere di cui so-

pra, l'Amministrazione ha l'obbligo di emettere conforme provvedimento paesaggistico.

Si rammenta che in applicazione dell'art. 146 comma 8, con riferimento alla comunicazione del parere ai sensi dell'art. 10- bis della legge, possono verificarsi le seguenti fattispecie:

- nel caso in cui si determini un parere positivo del Comune e un parere positivo della Soprintendenza, sarà il Comune ad adottare, inviare e comunicare il provvedimento definitivo.
- nel caso in cui, invece, si determini un parere negativo del Comune e un parere negativo della Soprintendenza, sarà la Soprintendenza medesima a comunicare il preavviso di diniego di cui all'art. 10 bis legge 241/1990 e il Comune ad adottare, inviare e comunicare il provvedimento definitivo.
- nel caso in cui, infine, si determini un parere positivo del Comune e un parere negativo della Soprintendenza sarò la Soprintendenza medesima a comunicare il preavviso di diniego di cui all'art. 10- bis legge 241/1990 e il Comune ad adottare, inviare e comunicare il provvedimento definitivo. (*Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Circolare 8 novembre 2011 n. 24 D.I. n. 70/2011- modifiche al procedimento di autorizzazione paesaggistica www.beniculturali.it*)

Decorso il termine stabilito per il rilascio del parere senza che la Soprintendenza si sia espressa, l'Amministrazione può indire una Conferenza di Servizi (cui è invitato a partecipare il Soprintendente competente il quale ha anche facoltà di inviare un parere scritto) che deve esprimersi entro il termine perentorio di 15 giorni (*Nella d.g.r. n. 2727/2011 (Capitolo 5.1. – Procedimento amministrativo in materia di paesaggio) si segnala come tale possibilità risulti difficilmente percorribile, tant'è che è scarsamente utilizzata dagli Enti locali lombardi, per i tempi dettati dalla norma e considerato che non si tratta dell'istituto della Conferenza di cui alla L. 241/1990*)

In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione (art. 146 comma 9).

È importante precisare che la c.d. "prescindibilità" del parere (pur obbligatorio e vincolante) del Soprintendente prevista dalla norma di cui sopra è istituito distinto dal silenzio- assenso: invero- precisa il Ministero per i Beni e le Attività Culturali- tale prescindibilità autorizza l'autorità co-decidente, per esigenze di celerità e

speditezza del procedimento, a provvedere autonomamente, prescindendo dall' avviso dell' autorità statale cointestataria della funzione ma non costituisce un atto (tacito) di assenso di quest'ultima autorità, come tale "tipizzato" (ossia qualificato) direttamente dalla legge. (*Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Circolare 7 dicembre 2011 n. 27 articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i – Parere tardivo del Soprintendente in www.beniculturali.it*)

Conseguentemente, l'inerzia della Soprintendenza che faccia decorrere i sessanta giorni produce esclusivamente l'effetto di autorizzare il Comune delegato a procedere autonomamente, concludendo il procedimento mediante adozione del provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica (in caso di esito positivo) o di diniego di autorizzazione (in caso di esito negativo) ma non anche quello (...) di poter intendere positivamente concluso l'iter per l'autorizzazione paesaggistica.

Tra l'altro il decorso del termine di legge per il Soprintendente non consumerebbe il relativo potere, trattandosi di un termine non perentorio ma sollecitatorio, di tale che, in astratto, nulla vieta che il Soprintendente si pronunci "tardivamente", oltre il termine assegnatogli dalle norme. A questo punto si concretirebbero due ipotesi: se il Comune ha già (del tutto legittimamente sotto questo profilo) concluso il procedimento "prescindendo" dal parere ministeriale, allora il parere tardivamente pronunciato sarà da considerarsi "inulter datum", ove il Comune (come pure è in sua facoltà) non abbia ancora concluso il procedimento con l'adozione dell'autorizzazione paesaggistica, allora il parere del Soprintendente conserverà la sua efficacia vincolante. (*Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Circolare 7 dicembre 2011 n. 27 articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i – Parere tardivo del Soprintendente in www.beniculturali.it*).

Si ricorda che l'interessato, qualora l'Amministrazione non abbia emanato il provvedimento pur avendo ricevuto il parere della Soprintendenza nei termini stabiliti dalla norma, può richiedere in via sostitutiva il rilascio dell'autorizzazione alla Regione la quale deve provvedervi entro 60 giorni dalla richiesta anche mediante nomina di un commissario ad acta.

Ai sensi dell' art. 146, comma 4, l'autorizzazione paesaggistica ha la durata di 5 anni dal suo rilascio. (*Si veda*

Tar Veneto, sez. II, 11 febbraio 2010 n. 452) Prima delle modificazioni intervenute con la l. n. 106/2011 (*Legge di conversione del d.l. 13 maggio 2011 n. 70 Semestre europeo- Prime disposizioni urgenti per l'economia*) la summenzionata norma precisava che l'autorizzazione era "valida" per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.

Secondo la giurisprudenza, la cessazione di efficacia del nulla osta paesaggistico si produceva automaticamente per il solo fatto obiettivo del decorso del quinquennio senza realizzazione dell'opera, in quanto la ratio della disposizione era di consentire all'amministrazione di compiere nuovi accertamenti e valutazioni, una volta che sia decorso tale periodo, al fine di stabilire se l'opera risulti incompatibile con gli interessi pubblici in tema di bellezze naturali che si intendono salvaguardare. (*Consiglio di Stato, Sez. VI, 10 gennaio 2007 n. 23*). Il termine quinquennale è sempre stato interpretato, anche dalla dottrina, non come previsione della durata massima dell'autorizzazione, ma come termine di decadenza della stessa; pertanto, qualora il soggetto autorizzato non intraprenda l'opera o l'attività, l'autorizzazione decade e per dar corso all'opera stessa occorre munirsi di nuova autorizzazione. (*Consiglio di Stato 15 marzo 1984 n. 254*)

Numerose Regioni, senza proporre giustificazione alcuna, avevano interpretato la previsione in esame nel senso di limitare la durata dell'autorizzazione a cinque anni con la conseguenza che si era venuto a determinare una distorsione temporale tra l'assentimento amministrativo specifico relativo all'intervento (concessione o autorizzazione) che può prevedere una durata ultraquinquennale e la durata dell'autorizzazione paesaggistica limitata al quinquennio.

La l. n. 106/2011 è intervenuta a porre rimedio ad una formulazione "impropria" circa la durata dell'autorizzazione paesaggistica in generale precisando che l'istituto in questione è "efficace" - e non "valido" - per un quinquennio dal momento del rilascio (ribadendo, pertanto, che il termine quinquennale va inteso come termine di decadenza e non come durata massima dell'autorizzazione). (*Art. 146, comma 4, terzo periodo: L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.*)

Nel regime definitivo l'autorizzazione paesaggistica è sempre un atto autonomo. Essa, infatti, è richiesta in forza della propria specifica disciplina e, pertanto, può

risultare necessaria anche laddove non sia previsto dalla legge l'obbligo di un titolo edilizio.

Il giudice amministrativo ha infatti ribadito che il titolo abilitativo edilizio (nello specifico il permesso di costruire) e l'autorizzazione paesaggistica sono titoli che assolvono funzioni diverse in quanto non soltanto tutelano valori differenti ma, altresì, sono emessi sulla base di valutazioni di tipo diverso (l'una di conformità urbanistica, l'altra di compatibilità paesaggistica). Pretendere che dall'emanazione dell'una possa discendere un affidamento all'emanazione anche dell'altro significa negare l'autonomia dei due titoli abilitativi e pretendere, alla fin fine, di poter fare a meno di uno di essi, avendo ottenuto l'altro. (*Tar Lombardia, Brescia, Sez. I, 6 agosto 2010 n.2654*) È importante rilevare che sussiste, pur tuttavia, la possibilità che la realizzazione degli interventi sia autorizzata dalla pianificazione paesaggistica direttamente nell'ambito del procedimento per l'ottenimento del titolo edilizio. (*Invero, ai sensi dell'art. 143, comma 4, lett. a) del d.lgs. n. 42/2004 il piano può prevedere la individuazione di aree soggette a tutela ai sensi dell'articolo 142 e non interessate da specifici procedimenti o provvedimenti ai sensi degli articoli 136, 138, 139, 140, 141 e 157, nelle quali la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale. Il Piano paesaggistico, ai sensi dell'art. 143, comma 4, lett. b, può inoltre provvedere alla individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146. Anche questa possibilità viene meno qualora non siano stati approvati strumenti urbanistici adeguati al piano paesaggistico (art. 143, comma 5) nonché in assenza della verifica e adeguamento dei piani paesaggistici d'Intesa tra le Regioni e il Ministero secondo il procedimento di cui all'art. 156*). Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica costituisce, inoltre, sempre ai sensi dall'art. 146, comma 4, d.lgs. n. 42/2004 presupposto indispensabile rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico - edilizio. Il giudice ha precisato che il rapporto tra il titolo abilitativo edilizio (nello specifico, il permesso di costruire) e l'autorizzazione paesaggistica si sostanzia in un rapporto di presupposizione necessitato e stru-

mentale tra valutazioni paesistiche e urbanistiche: vale a dire che questi due apprezzamenti si esprimono entrambi sullo stesso oggetto, l'uno, in termini di compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio proposto e, l'altro, in termini di sua conformità urbanistico-edilizia. (*Tar Puglia, Sez. III, 30 novembre 2011 n. 1810*). Orbene, alla luce della completa autonomia dei relativi provvedimenti (poiché, come innanzi detto, realizzano interessi diversi e distinti e si fondano su presupposti differenti) il rilascio del titolo abilitativo edilizio, secondo la prevalente interpretazione giurisprudenziale, non risulta condizionato dal rilascio della dovuta autorizzazione paesaggistica atteso che quest'ultima costituisce un mero requisito di efficacia del titolo edilizio e non, dunque, un presupposto di legittimità. (*Consiglio di Stato, Sez. V, 14 gennaio 2003 n. 87*). A seguito delle modificazioni apportate dalla l. n. 106/2011 l'autorizzazione paesaggistica è immediatamente efficace (art. 146, comma 11)

Nella previgente formulazione della norma il provvedimento autorizzatorio doveva essere trasmesso senza indugio alla Soprintendenza, alla regione e agli altri enti pubblici interessati ed acquistava efficacia solo dopo che fossero trascorsi trenta giorni dal suo rilascio. (*Al comma 11 dell'art. 146 sono state soppresse le parole "diventa efficace decorsi trenta giorni dal suo rilascio"*) Dunque, solo dopo il decorso di tale termine era possibile dare esecuzione ai lavori progettati. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 (condizioni di compatibilità paesaggistica in caso di inottemperanza degli obblighi previsti dal Codice del Paesaggio), l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile -attraverso l'ordinario ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo regionale o il ricorso straordinario al Capo dello stato- da parte sia delle associazioni portatrici di interessi diffusi (individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale) sia da qualsiasi soggetto pubblico o privato che abbia interesse. (art. 146, comma 12, primo periodo).

*Dott.ssa Alessandra Locci
Fondazione De Iure Publico*

■ a cura Fondazione De Iure Publico

LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA): AMBITO DI APPLICAZIONE, PROFILI PROCEDIMENTALI E TUTELA GIURISDIZIONALE DEL TERZO

La legge 30 luglio 2010 n. 122 (*G.U., Supplemento ordinario, 30 luglio 2010*), nel convertire il dl. 31 maggio 2010 n. 78 (*Decreto legge 31 maggio 2010 n. 78 Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, G.U. 31 maggio 2010 n. 125-Suppl. Ord. n. 144*), ha introdotto, in sostituzione della Dichiarazione di inizio attività (D.i.a.), la Segnalazione certificata di inizio attività (S.c.i.a.), una nuova procedura semplificata elaborata allo scopo di snellire gli adempimenti burocratici e contribuire, in tal senso, al rilancio dell' economia e della competitività.

La novità di maggior rilievo introdotta attraverso la riscrittura dell'art. 19 della l. n. 241/1990, è rappresentata dalla possibilità di dare avvio alle attività private contestualmente alla proposizione della segnalazione, senza necessità di attendere la scadenza di alcun termine, ciò traducendosi in una sostanziale accelerazione e semplificazione rispetto alla precedente disciplina che prevedeva il decorso del termine di trenta giorni prima di poter avviare l'attività oggetto della D.i.a. e legittimava l'esercizio dei poteri inibitori da parte dell'Amministrazione entro l'ulteriore termine di trenta giorni dalla comunicazione di avvio dell'attività medesima. (*Nota Ufficio legislativo Ministero per la semplificazione normativa 16 settembre 2010, www.semplificazionenormativa.it*)

Come noto, contemporaneamente al vigore delle nuove disposizioni, erano stati manifestati orientamenti contrastanti circa il campo di applicazione del nuovo istituto; i dubbi riguardava-

no, nello specifico, la possibilità di estendere la riforma anche al settore edilizio, ritenendo sostituita non solo la D.i.a. di cui al summenzionato art. 19 della legge 241/1990, ma anche la D.i.a. prevista dall'art. 22 del D.p.r. n. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni regolamentari in materia edilizia. (*D.p.r. 6 giugno 2011 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, 20 ottobre 2001 n. 245-Suppl. Ord. n. 239*)

Il d.l. n. 70/2011 (*Decreto legge 11 maggio 2011 n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia, G.U. 13 maggio 2011 n. 110*) (convertito nella l. n. 106/2011), contenente rilevanti novità per il settore dell' edilizia privata, ha fornito, attraverso l'art. 5, un'interpretazione autentica dell' ambito di applicazione della Scia: il nuovo titolo abilitativo si estende agli interventi edilizi precedentemente compiuti con Dia.

Conseguentemente, le disposizioni di cui all'art. 19 della l. n. 241/1990 - a conferma di quanto già sostanzialmente ribadito dal Ministero della Semplificazione nella Circolare esplicativa del settembre 2010- si interpretano nel senso che le stesse si applicano alle Denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal D.p.r. n. 380/2001, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del Permesso di costruire.

Altresì, esse non sostituiscono la disciplina di cui alle leggi regionali che, in attuazione dell'art. 22, comma 4, del D.p.r. abbiano ampliato l'ambito ap-

plicativo delle disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del medesimo provvedimento statale.

La Denuncia di inizio attività, pertanto, non scompare del tutto dal panorama normativo, permanendo quella alternativa al Permesso di costruire. In particolare, la S.c.i.a. potrà essere presentata per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria che incide su parti strutturali, per gli interventi di risanamento e restauro, per gli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. "leggera" e per le varianti in corso d'opera al Permesso di costruire.

La S.c.i.a., infine, non può sostituirsi ad atti di autorizzazione o nulla osta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale. Pertanto, nel caso di immobili vincolati, il nuovo istituto opera una volta acquisito l'assenso dell'ente competente alla relativa tutela.

Il d.l. n. 70/2011 ha introdotto una significativa semplificazione procedurale: in caso di inadempienza da parte del richiedente, l'Amministrazione ha trenta giorni di tempo per adottare provvedimenti motivati, dopodiché l'azione sarà possibile solo in caso di pericolo di danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, la salute, per la sicurezza pubblica e la difesa nazionale. Si rammenta che nell'ambito delle modificazioni di cui al d.l. n. 78/2010, la S.c.i.a., pur consentendo di iniziare immediatamente i lavori, prevedeva, invece, un termine di sessanta giorni per la verifica, da parte delle amministrazioni, della presenza di tutti i requisiti in mancanza dei quali adottare provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi.

Con il D.l. n. 138/2011 (*Decreto legge 13 agosto 2011 n. 138 Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo G.U. 13 agosto 2011 n. 188*). (convertito in legge n. 148/2011) l'art. 19 della l.r. n. 241/1990 è stato ulteriormente modificato: la disciplina dei controlli sulla Scia applicata in edilizia è identica a quella prevista per le altre forme di Scia; il potere di controllo obbligatorio delle Scia si consuma con il decorso del termine di trenta giorni, in edilizia, o sessanta giorni negli altri casi; scaduto il termine sussiste un potere di controllo solo a tutela di interessi particolari e cioè solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio ar-

tistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale) e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente (art. 19, comma 4).

Si consideri, inoltre, il nuovo comma 6-ter della disposizione statale, con il quale il legislatore ha specificato che la tutela mediante il silenzio inadempienza nei confronti dell'attività di vigilanza sollecitata dal privato è una forma di tutela "esclusiva", con ciò volendo molto probabilmente "estromettere" la tecnica di tutela delineata dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato nella sentenza 29 luglio 2011 n. 15 secondo cui- costituendo la D.i.a. (S.c.i.a.) non un provvedimento tacito formatosi per il decorso del termine ma una mera dichiarazione del privato rivolta all'amministrazione competente- l'oggetto del giudizio, che vede come ricorrente il terzo leso dagli effetti degli istituti in questione, non può essere l'assenso tacito all'esercizio dell'attività; piuttosto, il terzo avrà l'onere d'impugnare l'inerzia dell'amministrazione, la quale, omettendo di esercitare i propri poteri inibitori, ha determinato la formazione di un provvedimento tacito di diniego di adozione di tali provvedimenti inibitori.

L'art. 19, comma 6 ter, stabilisce, in particolare, che gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, possono esperire esclusivamente l'azione di cui all'art. 31, commi 1, 2 e 3, D.lgs. 2 luglio 2010 n. 104. Dunque, il giudice amministrativo non soltanto può ordinare all'Amministrazione di provvedere ma, altresì, solo nel caso si tratti di attività vincolata o quando risulti che non residuano ulteriori margini di esercizio della discrezionalità e non siano necessari adempimenti istruttori che debbano essere compiuti dall'Amministrazione, pronunciarsi sulla fondatezza della pretesa dedotta in giudizio.

Orbene, può dunque affermarsi che quell'azione di annullamento del provvedimento tacito di diniego dei provvedimenti inibitori, introdotta solo per via giurisprudenziale dal Consiglio di Stato, sia stata definitivamente espunta dal nostro ordinamento da parte del legislatore il quale, in merito ai rimedi esperibili dal terzo controinteressato, ha previsto l'azione di cui all'art. 31 c.p.a. (*Tar Veneto,*

5 marzo 2012, n. 298), pur confermando l'orientamento espresso dal Supremo Consesso amministrativo quanto alla natura della D.i.a. (S.c.i.a.). Invero, il nuovo art. 19, comma 6 ter, stabilisce che la segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. (L'art. 19 comma 6-ter è stato interessato, in sede di conversione del decreto legge, da alcune significative modificazioni. Al primo periodo è stato espunto il chiarimento in ordine al campo di applicazione della Segnalazione certificata di inizio attività, della Denuncia e della dichiarazione di inizio attività, con specifico riferimento alla riconducibilità di detti istituti alle attività liberalizzate.)

Deve essere rilevato che tra le correzioni ed integrazioni apportate al Codice del processo amministrativo dal d.lgs. 15 novembre 2011 n. 195 (D.lgs. 15 novembre 2011 n. 195 Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 2 luglio 2010 n. 104, recante codice del processo amministrativo a norma dell'articolo 44, co. 4, della legge 18 giugno 2009 n. 69 G.U. 23 novembre 2011 n. 273) vi è l'introduzione, all'art. 31 comma 1, dopo le parole "decorso i termini per la conclusione del procedimento amministrativo", della frase "e negli altri casi previsti dalla legge" cui segue il periodo, rimasto immutato "chi vi ha interesse può chiedere l'accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere".

A tal riguardo, il giudice amministrativo, in una recente pronuncia (*Tar Veneto, 5 marzo 2012, n. 298*), ha chiarito che il riferimento agli "altri casi previsti dalla legge" nei quali è possibile agire, dunque, ex art. 31 c.p.a., a prescindere dal decorso

dei termini per la conclusione del procedimento, è chiaramente diretto al nuovo comma 6 ter dell'art. 19 della legge n. 241 del 1990.

Dunque, tale ultima integrazione dell'art. 31 c.p.a., consente di agire nei confronti del silenzio della P.A. mantenuto dopo la presentazione della S.c.i.a. o della D.i.a., ben prima della scadenza del termine finale assegnato all'amministrazione per l'esercizio del potere repressivo o modificativo, e sin da quando la S.c.i.a. o la D.i.a. vengano presentate e il terzo venga a conoscenza della loro utilizzazione.

In tal caso- precisa il giudice amministrativo- l'azione avrà ad oggetto, più che il silenzio, direttamente l'accertamento dei presupposti di legge per l'esercizio dell'attività oggetto della segnalazione, con i conseguenti effetti conformativi in ordine ai provvedimenti spettanti all'autorità amministrativa. In definitiva, il rinvio operato dal legislatore all'istituto del silenzio, non riduce in maniera significativa l'ambito di tutela del quale il terzo si può giovare, considerato anche che quest'ultimo, pur trascorso il termine assegnato all'amministrazione per l'esercizio del potere inibitorio, potrà sollecitare tramite diffida, oltre l'esercizio del potere di autotutela, anche l'esercizio dei poteri sanzionatori e repressivi sempre spettanti all'amministrazione in materia edilizia e, fintantoché l'inerzia perduri e comunque non oltre un anno dalla scadenza del termine per l'adempimento, potrà esperire l'azione di cui all'art. 31 c.p.a., richiamata dal comma 6 ter dell'art. 19 L. 241/1990.

*Dott.ssa Alessandra Locci
Fondazione de Iure publico*



FORNITURA E POSA STRUTTURE IN LEGNO

24060 Adrara S. Rocco (BG)
Loc. Segrone Alto, 5

Tel. e Fax **035 933 000**

www.bplegno.it
delsaproject@tiscali.it

■ a cura Avv. Mauro Fiorona

DEROGA DELLE DISTANZE NEL PIANO CASA LOMBARDIA 2012

Con l'entrata in vigore della **l.r. 4/2012** molti tecnici sono stati indotti in errore dai riferimenti alla **deroga delle distanze** contenuti nella nuova disciplina, di seguito quindi **si pubblicano le considerazioni sulla Legge Regionale 4-2012.**

1. Premessa

Con la l.r. 13.3.2012, n. 4 ("Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia"), la Regione Lombardia ha introdotto alcune disposizioni che potrebbero apparire derogatorie delle disposizioni in tema di distanze.

Nel tentativo di fare chiarezza, essendovi il rischio di pressoché inevitabili contenziosi con i confinanti, è opportuno analizzare tali previsioni per comprenderne la reale portata innovativa.

2. Recupero dei sottotetti e deroga delle distanze

La prima modifica da prendere in considerazione, anche se non espressamente indicata come incidente sulle distanze, riguarda la riformulazione dell'art. 64 della l.r. n. 12/2005 in materia di recupero dei sottotetti (*L'art. 9 della l.r. n. 4/2012 ha sostituito il comma 1 dell'art. 64 della l.r. n. 12/2005 come segue: "Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché [ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 51/1975], per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, [purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed] unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6. Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50. All'interno dei centri storici e dei nuclei*

di antica formazione deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente").

In particolare, è stata prevista la possibilità, prima d'ora sempre esclusa, di derogare fino a mt. 1,50 all'altezza massima fissata dallo strumento urbanistico.

Da taluni è stata, dunque, posta la questione del coordinamento di detta novità con l'ammissibilità o meno di deroga delle distanze tra fabbricati.

E ciò sebbene, da qualche tempo, l'interpretazione iniziale della legislazione regionale sia stata superata dalle sempre più restrittive pronunce giurisprudenziali.

In un primo momento, infatti, si era diffusa tra gli operatori la convinzione che il "sopralzo" prodotto dal recupero del sottotetto potesse avvenire a prescindere dal rispetto delle distanze minime.

Siffatta linea interpretativa era stata del resto confermata dalla circolare regionale n. 24/2000 (Pubblicata sul B.U.R.L. n. 19 del 12.5.2000 ed interpretativa dell'art. 2 della l.r. n. 15/1996, come modificato dall'art. 6 della l.r. n. 22/1999, poi trasfuso nell'art. 64 della l.r. n. 12/2005), secondo cui "non ricorre l'obbligo di osservare le distanze tra confini o tra edifici poste dal PRG o dal Regolamento Edilizio, fatte comunque salve le distanze minime prescritte dal codice civile da cui non è ammessa deroga".

Tale conclusione poteva apparire avvalorata dalla scelta del legislatore regionale di ricondurre gli interventi di recupero dei sottotetti alla fattispecie della ristrutturazione edilizia, a cui non possono essere applicate le norme relative alle nuove costruzioni, tra le quali figura in primo luogo la disciplina sulle distanze.

A sostegno della tesi derogatoria vi era poi l'espressa previsione contenuta all'art. 64, comma 2, l.r. n. 12/2005 di "deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati".

Tanto più che l'aver esplicitamente individuato, tra i limiti e le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale, una sola ipotesi di inderogabilità (quella degli spazi per parcheggi pertinenziali), sembrava confermare l'interpretazione sopra esposta.

Senonché, in coerenza con la giurisprudenza prevalente nel frattempo formatasi sul punto (v. tra le altre: T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 28.6.2011, n. 996, secondo cui "il recupero di un sottotetto a fini abitativi va considerato correttamente come nuova costruzione ... soggetto alla disciplina del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444" (in senso conforme: Cons. Stato, sez. IV, 5.12.2005, n. 6909; Cons. Stato, sez. V, 24.2.1999, n. 195; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 10.12.2010, 7505), la Corte Costituzionale è da ultimo intervenuta affermando che l'art. 64, comma 2 "deve interpretarsi nel senso che esso consente la deroga dei parametri e indici urbanistici edilizi di cui al regolamento locale ovvero al piano regolatore comunale, fatto salvo il rispetto della disciplina delle distanze tra fabbricati, essendo quest'ultima materia inerente all'ordinamento civile e rientrante nella competenza legislativa esclusiva dello Stato" (Sentenza della Corte Costituzionale del 19.5.2011, n. 173 che ha altresì precisato come "la deroga prevista dalla norma censurata non può ritenersi estesa anche alla disciplina civilistica in materia di distanze, né può operare nei casi in cui lo strumento urbanistico riproduce disposizioni normative di rango superiore, a carattere inderogabile, quali sono quelle dell'art. 41-quinques della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e dall'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, nella parte in cui regolano le distanze tra fabbricati").

Se è pacifico che la decisione richiamata metta fine ad ogni divergenza interpretativa sulla questione, occorre tuttavia circoscriverne l'ambito applicativo. D'altronde, riguardo agli interventi di recupero del sottotetto sono delineabili almeno due distinte ipotesi:

- 1) la prima in cui il recupero del sottotetto comporti il sopralzo fisico dell'edificio;
- 2) la seconda nella quale il recupero avviene nel preesistente involucro dell'immobile, senza modifiche di altezza fisica (ma solo di altezza virtuale) dello stesso.

Ebbene, **solo nel primo caso dovrà essere assicurato il distacco minimo di 10 metri dai fabbricati limitrofi**, essendo preclusa alla legislazione regionale la possibilità di sottrarsi all'applicazione dei limiti dettati dalla disciplina in materia

di distanze; mentre, nel secondo gli interventi potranno essere effettuati anche ad una distanza inferiore a quella minima rispetto ai fabbricati confinanti, operando la deroga ai parametri urbanistici contenuta al richiamato art. 64, comma 2, l.r. n. 12/2005 (E ciò poiché nessun pregiudizio, sotto il profilo civilistico, può essere arrecato all'immobile confinante dal semplice cambio di destinazione d'uso di un sottotetto accessorio in superficie residenziale, al di là dei riflessi amministrativi (a titolo esemplificativo, in termini di aumento della cubatura urbanistica ma non di quella effettiva) tutti derogati, però, dall'art. 64, comma, l.r. n. 12/2005).

Da qui la necessità di conformarsi a dette distanze anche per i recuperi ammessi dalla l.r. n. 4/2012 con aumento di altezza, fino a mt. 1,50, anche oltre i limiti di altezza massima delle costruzioni, in quanto ricompresi nella prima delle ipotesi di cui sopra.

D'altro canto è innegabile la configurabilità in questa eventualità di un sopralzo fisico del fabbricato (ovverosia di una nuova costruzione) assimilabile a quella censurata dalla Corte Costituzionale nella sentenza citata.

3. La deroga delle distanze nella sostituzione edilizia.

L'art. 5 della l.r. n. 4/2012 ha riproposto (*Anche la l.r. n. 4/2012, così come la l.r. n. 13/2009 ha una durata temporale limitata e consente l'esecuzione di interventi a condizione che vengano presentate le rispettive d.i.a. o richiesti i permessi di costruire, per la maggior parte delle fattispecie, entro il 31.12.2013*) la possibilità di eseguire gran parte degli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente già previsti dalla l.r. n. 13/2009. Benché potesse essere già desumibile dalla precedente definizione di "sostituzione edilizia", il legislatore regionale ha chiarito ora che la stessa può comportare "la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio" e che "la ricostruzione può avvenire con le modifiche alla sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti e con diversa allocazione entro il lotto di riferimento".

Ed è pacifico che la fattispecie della sostituzione edilizia sia riconducibile agli interventi di nuova costruzione sia perché è lo stesso art. 3 della l.r. n.

13/2009 a definirli come un "nuovo organismo edilizio", sia in quanto la possibilità di incremento volumetrico variabile dal 30% al 50% esclude la possibilità di inquadrare la sostituzione edilizia nella categoria della ristrutturazione (*Infatti l'art. 27, comma 1, lett. d) della l.r. n. 12/2005 prevede che gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale degli edifici esistenti siano ricompresi tra quelli di ristrutturazione edilizia a condizione che venga rispettata la "volumetria preesistente" e la sagoma [riguardo a quest'ultimo requisito è bene ricordare che con sentenza 21.11.2011, n. 309 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità di detta disposizione e della l.r. n. 7/2010 nella parte in cui era stata esclusa la necessità di salvaguardare il rispetto della sagoma]*).

Oltretutto anche la recente l.r. 18.4.2012, n. 7 con l'art. 17 ha aggiunto il punto 7-bis annoverando, tra le ipotesi di nuova costruzione previste dall'art. 27 della l.r. n. 12/2005, anche "gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito".

Conseguentemente i nuovi edifici generati mediante gli interventi di sostituzione edilizia devono senza dubbio attenersi alle prescrizioni in tema di distanze tra fabbricati.

Emerge, perciò, un problema di interpretazione della previsione del comma 7 dell'art. 5, l.r. n. 4/2012 che parrebbe avere introdotto per le opere di sostituzione edilizia una deroga alle prescrizioni in materia di distanze.

In particolare detta norma dispone che gli interventi di sostituzione edilizia "non comportanti demolizione totale e ricostruzione, che usufruiscono dei benefici di cui ai commi 4 o anche 6 (*Vale a dire gli ulteriori bonus volumetrici del 5% e del 10% del volume esistente aggiuntivi rispetto a quelli indicati dall'art. 3 della l.r. n. 13/2009 del 30% e del 5% del volume esistente nel caso di interventi che assicurano un congruo equipaggiamento arboreo nel rispetto dei criteri stabiliti con deliberazione di Giunta Regionale n. VIII, 01/01/34 del 7.8.2009*), possono derogare fino a venti centimetri alle distanze minime di protezione del nastro stradale, alle distanze dai confini di proprietà e alle distanze minime tra fabbricati".

Tuttavia, come si è avuto modo di evidenziare al paragrafo che precede, la Corte Costituzionale ha, in buona sostanza, precluso al legislatore regionale di stabilire deroghe alle norme sulle distanze.

Deve dunque essere individuata una soluzione interpretativa della norma che non contrasti con detto principio.

In questo senso può essere utile richiamare la relazione di accompagnamento al testo del progetto di legge che ha portato poi all'approvazione della l.r. n. 4/2012, dal quale emerge che "tale deroga (analoga a quella prevista dal d.lgs. n. 115/2008) riguarda solo gli interventi di ristrutturazione che non comportano la totale demolizione o ricostruzione, dal momento che in quest'ultima ipotesi l'edificio potrebbe essere edificato in modo corretto rispetto alle distanze vigenti". Ne deriva che la deroga introdotta dal legislatore regionale potrebbe non costituire altro che una duplicazione della disposizione derogatoria già prevista nel nostro ordinamento dall'art. 11, comma 2, d.lgs. n. 115/2008, secondo cui "nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti".

E, per non incorrere in potenziali azioni giudiziarie promosse dai confinanti, è doveroso che il progetto si attenga al dettato della norma statale che ammette la deroga solo sugli edifici esistenti, quali certo non sono, diversamente da quanto di-

sposto dalla l.r. n. 4/2012, ad esempio i fabbricati anche solo parzialmente demoliti, ma oggetto di sostituzione edilizia con ampliamento volumetrico.

In conclusione, **la facoltà di deroga delle distanze è consentita solo per le opere di ristrutturazione edilizia di "edifici esistenti" in conformità all'art. 11, comma 2, d.lgs. n. 115/2008, e non, invece, per gli interventi di sostituzione edilizia che, essendo qualificabili come nuova costruzione, devono sempre osservare la disciplina del d.m. n. 1444/1968.**

4. Realizzazione di ascensori in deroga alle distanze.

Con la l.r. n. 4/2012 è stata, infine, delineata una (apparente) ulteriore deroga alle distanze tra fabbricati per favorire la realizzazione di ascensori esterni.

Infatti l'art. 12 della nuova disciplina regionale ha aggiunto il comma 1-ter all'art. 103 della l.r. n. 12/2005 stabilendo che "ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile (*L'art. 873, c.c. prevede che "Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore". L'art. 907 stabilisce che "Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia"*), fuori dai centri storici la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1-bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano".

Anche in questo caso però la nuova previsione deve essere letta alla luce dei principi costituzionali che inibiscono alla legislazione regionale di intervenire in materia di distanze tra fabbricati.

In merito è utile ricordare che già con l'art. 3 del-

la legge 9.1.1989, n. 13 era stata individuata una facoltà di deroga alle distanze per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, prevedendo che "Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostri interne interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune".

Sarebbe perciò preferibile che la "nuova" deroga regionale venisse ricondotta alla citata previsione statale, al fine di evitare che probabili eccezioni di incostituzionalità travolgano poi le opere realizzate in applicazione della norma regionale.

In altre parole, **il comma 1-ter dell'art. 103 della l.r. n. 12/2005 dovrebbe essere quindi letto come mera riproposizione dell'art. 3 della l.r. n. 13/1989, non essendo ammissibile che la regione ponga deroghe alla disciplina delle distanze diverse da quelle declinate dalla legislazione statale.**

Pertanto, nella realizzazione dei sistemi elevatori esterni potranno non essere rispettate le norme sulle distanze minime tra pareti finestrate solo per gli edifici preesistenti all'entrata in vigore della legge n. 13/1989 (*E quindi il 10.2.1989, essendo detta legge stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 21 del 26.1.1989*), che non siano già stati oggetto di opere di ristrutturazione edilizia integrale (*Dovendo essere già state rispettate in tal caso, così come per la costruzione di nuovi edifi-*

ci, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità di cui alla legge n. 13/1989).

Per completezza, è bene a questo punto tentare di comprendere la valenza della locuzione "distanza minima tra pareti finestrate" utilizzata anche dal legislatore regionale.

Infatti su questo argomento si sono recentemente pronunciate le Sezioni

Unite (*Sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Unite del 7.7.2011, n. 14953, che chiarisce inoltre che la disciplina del d.m. n. 1444/1968 "è destinata infatti a disciplinare le distanze tra le costruzioni e non tra queste e le vedute, in modo che sia assicurato un sufficiente spazio libero, che risulterebbe inadeguato se comprendesse soltanto quello direttamente antistante alle finestre in direzione ortogonale, con esclusione di quello laterale"*), sostenendo che "il d.m., art. 9, n. 2 si riferisce all'intera parete e non solo alla sua zona dotata di finestre" dato che "esige in maniera assoluta l'osservanza di un distacco di almeno 10 metri per il caso di < pareti finestrate >, senza alcuna distinzione tra i settori di esse, secondo che siano o non dotati di finestre: distinzione estranea al testo della norma, che si riferisce complessivamente alle "pareti" e non anche alle finestre". Ne consegue che nella realizzazione dei sistemi elevatori "a pertinenza di fabbricati esistenti" si potrà non avere riguardo alla distanza di 10 metri da altre pareti finestrate (e non) solo allorché l'immobile sia antecedente al 10.2.1989 (*E quindi il 10.2.1989, essendo detta legge stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 21 del 26.1.1989*) in conformità alla legge n. 13/1989.



DEMOLIZIONI SPECIALI

- Demolizioni in c.a.
- Disfacimenti e demolizioni in ferro
- Campagne di frantumazione e recupero

SCAVI & MOVIMENTO TERRA

- Scavi & Sbancamenti
- Vendita Inerti Naturali
- Lavori e sistemazioni Fluviali
- Escavazioni di Cave e Miniere
- Lavori di sistemazione e bonifiche del terreno

OPERE STRADALI

- Costruzioni Stradali
- Opere di Urbanizzazione

