

Anno 39 • numero 4 • Ottobre-Dicembre 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



## Le torri dalla Rocca

"Bergamo nel segno del colore di Luigi Giliberto" di Amazio Possenti  
Edizioni: Grafica e Arte Bergamo



# LASTONPAVITEL GROUP

- ➔ **SOTTOFONDI ALLEGGERITI CEMENTO CELLULARE**
- ➔ **MASSETTI SABBIA CEMENTO TRADIZIONALI E AUTOMATIZZATI**
- ➔ **PAVIMENTI INDUSTRIALI AL QUARZO**
- ➔ **RAMPE ANTISCIVOLO**
- ➔ **AUTOBLOCCANTI PORFIDI PIETRE NATURALI**
- ➔ **RESINE INDUSTRIALI E DECORATIVE**



LASTON PAVITEL group s.r.l.  
Società certificata SOA  
24050 MORNICO AL SERIO (BG)

Via Fornace, 13  
Tel. 035 44.28.151  
035 44.90.396  
Fax 035 44.28.140



# 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](http://www.autogasorobica.it)





ISCRIZIONE ALBO NAZIONALE  
GESTORI AMBIENTALI  
CERTIFICATI SOA CAT. OG01 - OG12  
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](mailto:info@duessecoperture.it)



**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](mailto:nordponteggi@gmail.com)

## COPERTURE E STRUTTURE IN LEGNO



"La bellezza salverà il mondo"  
Fiodor Dostoyevski



Mornico Legnami S.r.l.  
Via Baraccone, 3 - Mornico al Serio - 24050 (BG) - tel. 035844248 - fax 0354428136  
[www.mornicolegnami.com](http://www.mornicolegnami.com) - [tecnisupport@mornicolegnami.com](mailto:tecnisupport@mornicolegnami.com)

**4 DALLA PRESIDENZA**

**7 DALLA DIREZIONE**

**8 GEOMETRI IN FESTA**



**30 CASSA GEOMETRI**  
**ABITANTIONLINE.IT**  
**NASCE IL SOCIAL NETWORK**  
**PER I PROFESSIONISTI DELLA CASA**  
*da Vincenzo Acunto - GROMA s.r.l*

**35 DAL COLLEGIO**  
**ESPERIENZA SOLIDALE NELLE**  
**ZONE TERREMOTATE DELL'EMILIA**  
*dai Geometri Giovanni Longhini, Alessandro Previtali, Caterina Rossi*

**40 GUIDA AL RISPARMIO ENERGETICO**

**42 IL POLIESTERE PER ISOLAMENTO**  
**TERMICO E ACUSTICO**  
*da "Il Geometra Risponde"*

**46 AGENZIA DEL TERRITORIO**  
**TRIBUTI SPECIALI CATASTALI**  
*da Agenzia del Territorio*

**48 INCONTRI AL VERTICE**  
**ETTORE PIROVANO**  
**Presidente della Provincia**  
**di Bergamo**  
*a cura di Marco Sorelli*

**50 LA VOCE DELL'INDUSTRIA**  
**PAOLA PALAZZANI**  
**Direttore Commerciale**  
**Palazzani Industrie SpA**  
*a cura di Marco Sorelli*

**52 LEGISLAZIONE**  
**EDILIZIA, UNO SPORTELLO**  
**SEMPRE PIÙ UNICO**  
*Fondazione De Iure Publico*

**55 IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI**  
**EDIFICATORI: PROFILI FISCALI**  
*Fondazione De Iure Publico*

**58 IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI**  
**EDIFICATORI DOPO LE MODIFICHE**  
**ALL'ART.2643 DEL CODICE CIVILE**  
**(ART. 5 COMMA 3, L.N. 106/2011**  
**LA "VEXATA QUÆSTIO" DELLA**  
**NATURA GIURIDICA DI TALI DIRITTI**  
*Fondazione De Iure Publico*

**61 A DIFESA DEL TERRITORIO**  
*Fondazione De Iure Publico*

## 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:**  
Sestanteinc srl  
Bergamo

■ Geom. Renato Ferrari

## DALLA PRESIDENZA



La fine dell'anno silenziosamente ed inesorabilmente è arrivata. Forse non tanto silenziosamente perché siamo sempre sotto pressione e, probabilmente, preoccupati per una condizione socio economica che non smette di creare pensieri e non ci consente di trascorrere momenti, anche brevi ed estemporanei, spensierati.

Non importa, la coscienza della situazione in cui viviamo deve fungere da stimolo per creare e ricercare soluzioni rivolte al futuro nella certezza che dopo la pioggia torna il sereno.

Non vi è dubbio che i tempi che stiamo vivendo sono impegnativi, complicati e non certamente rivolti ad una rapida soluzione.

Occorrerà sicuramente tempo per la ripresa economica sociale, a mio avviso, lungo e non credo assolutamente nelle parole sostenute dai nostri politici quando affermano che già nella seconda metà del 2013 inizierà la ripresa economica so-

ciale e finanziaria e il mondo del lavoro tornerà ad essere protagonista.

Forse, anzi senza forse, i nostri politici vivono in un mondo diverso ed hanno una visione della risoluzione molto lontana dalla effettiva condizione ed esigenza del cittadino comune.

Confindustria parla di ripresa del lavoro e di crescita economica nell'anno 2015.

Personalmente conservo, anche in questo caso, seri dubbi su tale termine e, mio malgrado, sono convinto che i tempi di ripresa siano ancora più lunghi.

Non è pensabile che il nostro Governo continui la ricerca della risoluzione alle problematiche economiche imponendo un permanente crescere della tassazione a carico dei cittadini e poco fa per ridurre gli sprechi della spesa pubblica corrente e poco fa per porre rimedio alla eccessiva spesa pubblica avvenuta negli anni passati (da 50 anni ad oggi) e continua nel mantenere quei privilegi che non sono mai stati sostenibili ed oggi ancor meno.

Probabilmente, se nel passato vi fosse stata una politica più accorta, ci si sarebbe resi conto che tali condizioni di agevolazioni privilegiate stonavano e già allora non erano sostenibili.

La coscienza ed il buon senso dovrebbero indurre il nostro buon padre di famiglia nazionale, Governo, ad aver coraggio e porre fine al riconoscimento di assurdi privilegi toccando anche i diritti acquisiti impropriamente concessi e, ripeto, non sostenibili allora ne tanto meno oggi.

Condizioni che ci hanno portato alla pesantissima crisi che oggi viviamo.

L'unica azione che viene svolta con puntualità e con precisione assoluta è rivolta alla raccolta di denaro mediante la crescita della pressione fiscale in tasse ed imposizioni che ovviamente pesano sulle tasche dei cittadini che sono sempre più vuote.



Tasche vuote in quanto il lavoro manca, ed il poco lavoro che viene svolto spesso e volentieri non viene ne riconosciuto ne tanto meno pagato.

Quindi, con le tasche vuote, ci troviamo in una situazione che per sostenere i sempre più pesanti impegni fiscali dettati dalla crescita delle tasse, dobbiamo depauperare i nostri risparmi che con sacrificio abbiamo accantonato nel tempo.

Non vi è dubbio che anche il cittadino ha vissuto nel tempo probabilmente al di sopra delle proprie possibilità, ma ritengo non sia colpevole di questo, si è semplicemente adeguato a quanto il mondo socio economico costruito dalla nostra politica ha offerto al cittadino consentendogli vita anche agiata.

Per non parlare delle azioni messe in campo dagli istituti di credito che, è vero che in passato hanno messo in circolazione moneta agevolando il cittadino, il commercio, il lavoro, le aziende, la crescita socio economica, ma guadagnando, ovviamente e giustamente, sui prestiti concessi, ma mi sia consentita comunque un critica agli stessi istituti di credito che hanno vissuto guadagnando sui quattrini dei cittadini e nel momento di estremo bisogno hanno abbandonato il cittadino a se stesso. Certamente la crisi economico finanziaria ha messo in croce anche il mondo bancario inducendolo ad effettuare politiche economiche sempre più rigide congelando prestiti e quant'altro legato al mondo del finanziamento per la propria giusta tutela economica, tutela economica che ha certamente creato disagio alla società.

Pure gli istituti di credito hanno contribuito alla crescita della spesa anche in questo caso non sostenibile.

Ed ora che si fa? Come dicono gli anziani "tiriamo la cinghia" rimbocchiamoci le maniche e ricostruiamo il nostro futuro con pazienza, coscienza, lealtà, ancora con sacrificio nell'auspicio che tutti gli sforzi economici che sostengono i cittadini abbiano il giusto riconoscimento dal Governo e non vengano vessati con politiche stressanti e rivolte alla sola crescita della tassazione e con l'applicazione di meccanismi impositivi basati sulle ipotesi di probabile guadagno del cittadino.

Non è pensabile credere di risolvere il problema del mercato del lavoro proponendo aumenti di tasse, tanto per ricordarne una, ancora l'aumento dell'IVA.

Viene detto che prima di tagliare le tasse bisogna pensare di ridurre le spese.

Di fatto le tasse non sono state tagliate ma sono state largamente appesantite e le spese sono state marginalmente toccate.

Sono dell'opinione che era certamente più corretto procedere in prima battuta al drastico taglio della spesa pubblica, accompagnata poi anche dalla necessaria crescita di tassazioni, provvedimenti che andrebbero applicati con la giusta misura e il giusto equilibrio con rispetto della condizione sociale del cittadino.

Purtroppo dico tassazione necessaria perché, nostro malgrado le politiche economico finanziarie sostenute dal Governo nel tempo e il comportamento del cittadino hanno creato, negli ultimi cinquanta anni, la condizione attuale di crisi economica determinata dai nostri atteggiamenti e comportamenti.

Crisi economica della quale tutti ne siamo responsabili, ognuno con proprie colpe e responsabilità.

La situazione l'abbiamo creata noi e noi dobbiamo creare le condizioni per uscirne.

Come uscirne? Per il rilancio del lavoro dell'economia e favorire la crescita si sente parlare di rimuovere gli ostacoli strutturali finalizzati alla crescita economica, una riduzione sensibile della fiscalità sia per le famiglie che per le imprese, un riforma della politica del lavoro, e ancora si parla di riforma del mondo scolastico.

Leggendo queste informazioni nasce spontanea la domanda: ma tali argomenti e condizioni sono tutti interventi già messi in atto dal nostro Governo per risollevare la situazione economico finanziaria del paese e come mai si parla ancora di mettere mano ai medesimi argomenti.

Gli interventi messi in atto hanno creato una sorta di sfiducia verso le istituzioni in quanto hanno creato disagi economici non indifferenti per il cittadino che talvolta si sente vessato dalla società invece di essere tutelato.

Probabilmente c'è qualcosa che non funziona.

Il cittadino prima, la famiglia e la comunità sociale in cui viviamo sono coloro che costituiscono la vita del nostro paese, il nostro paese ha creato ostacoli al cittadino, alla famiglia, alla comunità sociale.

Come si può credere di risolvere il problema se si

toglie serenità a coloro che costituiscono la vita del nostro paese?

Come si può credere di risolvere il problema se la situazione economica della famiglia, che è la base della nostra società, peggiorano sempre più?

Se la base del mondo sociale è costituito dal cittadino e dalla famiglia, come si può pensare di ottenere sviluppo economico e serenità se cittadino e famiglia vengono tormentate da azioni socio politiche che rendono difficile il normale vivere?

Tutto questo è assurdo.

E dire che i primi articoli della "Costituzione Italiana" recitano condizioni precise di solidarietà politica, economica, sociale, pari dignità sociale, attribuisce alla nostra Repubblica il compito di sviluppo socio economico, che al cittadino deve essere riconosciuto il diritto al lavoro e che lo stato deve promuovere le condizioni che rendano effettivo questo diritto, che ogni cittadino deve contribuire al progresso del nostro paese.

Ma, oggi considerata la condizione che stiamo attraversando, c'è da chiedersi se queste condizioni esistono ancora o sono state accantonate.

Auguriamoci di uscire presto da una situazione che sta divenendo sempre più gravosa per tutti i cittadini e che l'unione di tutti noi sia fortemente

solidale tale da consentire la ripresa di una vita socio economica, non dico florida, ma per lo meno serena.

Come più volte ho ripetuto, non perdiamoci d'animo, conserviamo la giusta dose di ottimismo, aiutiamoci nel risolvere insieme le difficoltà che la vita ci prospetta, augurandoci che, da parte delle istituzioni Governative, vi sia la giusta e coscienziosa valutazione sociale e considerazione del cittadino singolo e che vengano sviluppate le politiche socio economiche rivolte alla doverosa tutela del singolo cittadino e non solo rivolte alla creazione di meccanismi che tutelano solamente i grandi gruppi economici che comandano il mercato politico, economico, sociale.

Ricordiamoci che la società in primis è costituita dal singolo cittadino.

Infine auguro a tutti voi un buon anno 2013, nella speranza che il nuovo anno ci porti maggior serenità sotto ogni profilo.

*Renato Ferrari*

La più grande virtù politica è  
non perdere il senso dell'insieme.

Emmanuel Mounier



## DALLA DIREZIONE



Sapere e saper fare

Mi aggancio alla frase, più volte citata nei vari precedenti editoriali, che vuol riassumere il concetto dell'operare e delle competenze tecnico-professionali dei geometri.

Il Decreto del Presidente della Repubblica n. 137/2012 all'art. 7, sancisce l'obbligo della "formazione continua".

Il "sapere" è una conseguenza della "formazione continua", nello specifico, per noi geometri.

Formazione continua che, con lungimiranza, il Consiglio Nazionale Geometri e il Consiglio del nostro Collegio, anticipando la recente riforma, avevano promosso e messo in atto alcuni anni orsono un proprio Regolamento sulla formazione permanente (convegni, seminari, corsi ed il conseguente conferimento di "crediti formativi").

È con il convincimento dell'importanza del formare che il Collegio di Bergamo con la collabora-

zione della Cooperativa Geometri, dal giugno 2012 per concludere nel febbraio-marzo 2013, ha organizzato un ciclo di 3 corsi con moduli di 20 ore per garantire l'aggiornamento, dovuto all'obbligo con cadenza quinquennale (della durata complessiva di 40 ore) inerente la competenza professionale del coordinatore alla sicurezza, secondo i dettami del D.Lgs 9 aprile 2008 n. 81.

I succitati corsi daranno la possibilità di garantire l'aggiornamento ai poco più dei mille geometri bergamaschi che operano come coordinatori della sicurezza, titolari di legale attestato.

Pari opportunità verrà data ai 300 colleghi abilitati ex-legge 818/84, che ai sensi del D.M. 05.08.2011, in materia di prevenzione incendi, per mantenere l'iscrizione negli elenchi del Ministero dell'Interno, devono effettuare corsi di aggiornamento della durata di 40 ore, nell'arco dei 5 anni dalla data dell'entrata in vigore del Decreto (per coloro già iscritti a tale data).

In tale ottica, il Collegio è già in fase organizzativa per un primo corso di aggiornamento da tenersi nel febbraio 2013.

Quindi, l'opportunità del "sapere" c'è e ci sarà.

Il "saper fare" è sempre stato dimostrato nelle varie situazioni pratiche e relative prestazioni professionali dei geometri.

*Pietro Giovanni Persico*

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI BERGAMO



# GEOMETRI IN FESTA

5 Ottobre 2012





## GEOMETRI IN FESTA

Come consuetudine ogni anno ci siamo incontrati per dare giusto riconoscimento ai colleghi che hanno dedicato la propria vita lavorativa all'attività di geometra.

La festa è stata tenuta il cinque ottobre u.s., dove i Geometri Bergamaschi e le loro famiglie hanno festeggiato i colleghi che per 40 – 50 – 60 anni di attività professionale hanno saputo onorare la professione del geometra.

Una scelta di vita con piena conoscenza delle difficoltà dettate dalla libera professione, difficoltà comunque equilibrate dalla soddisfazione nel vedere il risultato ottenuto grazie all'impegno profuso.

È stato un momento di festa che ha permesso di incontrarci e festeggiare l'evento con le nostre famiglie.

Ma è stato anche un momento di riflessione che ci consente di comprendere l'importante ruolo che da sempre il geometra occupa nel mondo del lavoro.

Attività svolta con capacità, passione, entusiasmo e attenzione rivolta alla tutela del territorio e dell'ambiente.

Un'attività che oggi guarda al futuro nella consapevolezza delle difficoltà che si creano con il progresso culturale scientifico e che ha saputo mantenere il passo di crescita in sintonia con le richieste di mercato e con la stessa evoluzione sociale, culturale, e tecnico scientifica del mondo del lavoro.

Il costante impegno profuso da ognuno, di ricerca, di conoscenza e di soluzioni innovative, di applicazione e rispetto delle norme, di voglia di imparare sempre, hanno fatto sì che il geometra rappresenti tuttora il tecnico apprezzato dalla società come figura professionale preparata.

La crisi che ancora oggi persiste, interferisce ovviamente anche sulla nostra attività e crea difficoltà.

Ma come tutti sappiamo, l'attività nostra è poliedrica e la capacità di spaziare con competenza nei diversi settori di attività, ci consente, in questo pe-

riodo, di proseguire con animo positivo e ci dà possibilità di guardare avanti con qualche preoccupazione in meno rispetto ad altre professioni.

La nostra preparazione tecnica polivalente ci consente, in queste fasi critiche, di resistere e rispondere al mercato del lavoro trovando risorse nella nostra capacità professionale polivalente.

Concetto che non possiamo permetterci di perdere per lo sviluppo futuro della nostra professione pur nella piena consapevolezza che necessita appropriata specializzazione professionale nei diversi ambiti lavorativi propri del geometra.

Tanti sforzi vengono fatti sia a livello nazionale e locale, con il fine di qualificare maggiormente la nostra preziosa attività che, a detta di tutti, già oggi è ampiamente riconosciuta stimata e apprezzata, per competenza e preparazione.

Nonostante ciò, nei momenti topici, chi deve agire per risolvere i problemi e definire gli ambiti di lavoro, talvolta sembra non ricordare questo aspetto.

Ovviamente tale situazione crea in noi malumore in quanto alle parole dette non sempre seguono fatti concreti.

Ad ogni modo tutti noi, non siamo disposti a fermarci.

Agiremo sempre con scienza, coscienza e lealtà nella difesa del nostro ruolo e continueremo nel nostro operato mirato allo sviluppo qualitativo professionale nella piena consapevolezza del nostro sapere che costantemente cresce nel rispetto di quanto richiede il processo evolutivo tecnico culturale europeo, nella convinzione che la nostra professionalità e competenza servono anche per la tutela dell'interesse economico del paese.

Le professioni attuali oggi necessitano avere concetti normativi ed operativi chiari, trasparenti e aggiornati alla realtà odierna perché dalla confusione nascono diatribe che non fanno del bene a nessuno, causano perdita di tempo inutile e creano disagio sociale.

Nella giornata di festa sono stati premiati i colleghi

che hanno saputo costruirsi e si sono visti riconoscere stima rispetto e competenza professionale e che hanno lavorato e sono iscritti al nostro albo da 40, 50 e 60 anni.

Inoltre sono state consegnate tre borse di studio a colleghi, giovani iscritti che si sono particolarmente distinti all'esame di abilitazione alla libera professione sessione 2011.

Ai giovani colleghi abbiamo rivolto un sentito saluto di benvenuto con l'augurio di entrare a pieno titolo nell'attività professionale che ci contraddistingue e l'augurio di cogliere tutte le soddisfazioni professionali.

Il monito di amare il proprio lavoro con coscienza, non perdere mai la voglia di imparare cose nuove e conservare la voglia di aggiornamento professionale per la propria crescita culturale e professionale ed infine di prendere rigoroso esempio dai colleghi che questa sera premiamo.

La cerimonia ha visto l'autorevole presenza di molte autorità istituzionali, autorità politiche, di categoria, che hanno onorato con la loro presenza la nostra professione.

A tutti, ancora un sincero ringraziamento e tanta gratitudine per essere sempre con noi.

Dopo i saluti delle autorità presenti, si è dato inizio alla consegna degli attestati di stima ai colleghi che hanno dato lustro alla nostra categoria, emozionati, con tanti anni di lavoro alle spalle, da tutti applauditi per la loro apprezzata attività svolta.

Come da programma è seguito poi l'aperitivo e la tradizionale cena, che ha visto la partecipazione di circa 300 persone e la serata si è conclusa con soddisfazione di tutti i festeggiati e festeggianti. Un ringraziamento al personale del Collegio, sempre attento e disponibile che con puntuale capacità e spirito sensibile al dovere, come ogni anno, ha permesso la buona riuscita della manifestazione.

Da ultimo non ci resta che dirci un semplice "arrivederci al prossimo anno" nell'auspicio di essere ancora più numerosi, perché in queste occasioni ci si sente non solo Categoria unita, ma anche una grande famiglia di tutto rispetto.





# L'ATTESA



# GEOMETRI IN FESTA

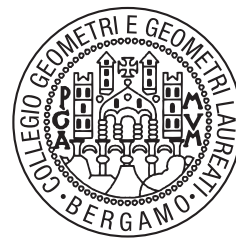




# GEOMETRI IN FESTA



## Iscritto ad Honoris causa



Quest'anno, su proposta della Presidenza, il Consiglio del Collegio ha voluto consegnare il "Timbro" di Geometra Honoris Causa a:



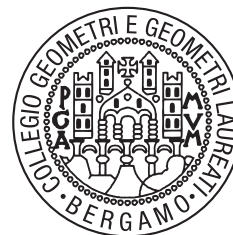
**Prof. Ing. Vittorio Savoldelli** premiato da Geom. Renato Ferrari, *Presidente Collegio Geometri*

*Un riconoscimento dovuto, per la continua amicizia e vicinanza alla categoria professionale dei geometri bergamaschi*



## Borse di studio

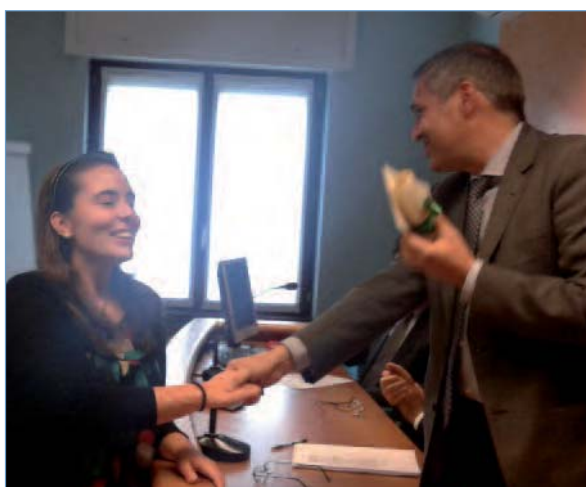
ARMANNI ANTONIO  
BASSANELLI MARCO  
EPIS LISA



**Geom. Antonio Armanni** premiato da Geom. Fausto Amadasi, *Presidente Cassa Geometri*

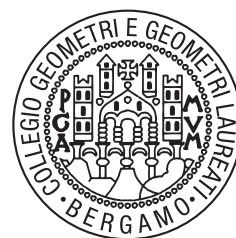


**Geom. Marco Bassanelli** premiato da Geom. Fausto Savoldi, *Presidente Consiglio Nazionale*



**Geom. Lisa Epis** premiata da Geom. Renato Ferrari, *Presidente Collegio Geometri*

# Iscritti da 40 anni



ARRIGONI AUGUSTO  
BELOTTI ANGELO  
BONALDI COSTANTINO  
BRIGNOLI DAVIDE  
BUGADA MAURIZIO  
CORNALI WALTER  
CORTINOVIS GIANBATTISTA  
DUCA MATTEO  
GAFFORELLI GEREMIA  
MALZANNI GIUSEPPE

PAGNONCELLI PIERANGELO  
PASQUINELLI GIUSEPPE  
PEZZOTTA GIANBATTISTA  
RIPAMONTI GIANCARLO  
RIZZOLI GIORGIO  
SEMENZA GIOVANNI  
SIRONI MASSIMO  
TEANINI SILVANO  
GRAZIOLI LUCIANO  
BERTOCCHI FRANCO



**Geom. Augusto Arrigoni** premiato da Geom. Valerio Bettoni, *Consigliere Regione Lombardia*



**Geom. Belotti Angelo** premiato da Dr. Giovanni Ferraro, *Presidente Aggiunto Corte Cassazione e Presidente Commissione Tributaria di Bergamo*





**Geom. Costantino Bonaldi** premiato da Mario Barboni,  
*Consigliere Regione Lombardia*



**Geom. Davide Brignoli** premiato da Geom. Fausto Amadasi,  
*Presidente Cassa Geometri*



**Geom. Maurizio Bugada** premiato da Geom. Fausto Savoldi,  
*Presidente Consiglio Nazionale*



**Geom. Walter Cornali** premiato da On. Nunziante Consiglio,  
*Deputato al Parlamento*



**Geom. Matteo Duca** premiato da Geom. Roberto Pedretti,  
*Consigliere Regione Lombardia*



**Geom. Geremia Gafforelli** premiato da Dr. Adriano Galizzi,  
*Già Procuratore Repubblica di Bergamo*



**Geom. Giuseppe Malzanni** premiato da On. Giovanni Sanga, *Deputato al Parlamento*



**Geom. Pierangelo Pagnoncelli** premiato da Dr. Marcello Raimondi, *Assessore Ambiente Energia e reti Regione Lombardia*



**Geom. Giuseppe Pasquinelli** premiato da Valerio Carrara, *Senatore*



**Geom. Giorgio Rizzoli** premiato da Don Bruno Caccia, *Addetto Uffici Beni Culturali Diocesi di Bergamo*



**Geom. Massimo Sironi** premiato da Valerio Carrara, *Senatore*



**Geom. Silvano Teanini** premiato da Dott. Enrico Facchetti, *Assessore Bilancio e tributi Comune di Bergamo*



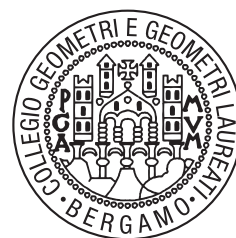


Geom. Luciano Grazioli e Geom. Franco Bertocchi premiati da Geom. Renato Ferrari, *Presidente Collegio Geometri*





# Iscritti da 50 anni



ARCAINI QUIRINO  
BONZI GIOVBATTISTA  
BREVI IGNAZIO  
CARAVITA LUCIANO  
GERACI SANTO  
MAGRI EZIO

PIEVANI ALFREDO  
RAVASIO GIANFRANCO  
RUGGERI EZIO  
STUCCHI LUIGI  
ZAMPOLERI ERNESTO



**Geom. Quirino Arcaini** premiato da Dr. Giovanni Ferraro, *Presidente Aggiunto Corte Cassazione e Presidente Commissione Tributaria di Bergamo*



**Geom. GiovBattista Bonzi** premiato da Geom. Fausto Savoldi, *Presidente Consiglio Nazionale Geometri*



**Geom. Ignazio Brevi** premiato da Geom. Valerio Bettoni, *Consigliere Regione Lombardia*



**Geom. Luciano Caravita** premiato da Mario Barboni, *Consigliere Regione Lombardia*



**Geom. Ezio Magri** premiato da On. Consiglio Nunziante, *Deputato al Parlamento*



**Geom. Alfredo Pievani** premiato da Geom. Fausto Amadasi, *Presidente Cassa Geometri*



**Geom. Gianfranco Ravasio** premiato da Dott. Enrico Facchetti, *Assessore bilancio e tributi Comune di Bergamo*



**Geom. Ezio Ruggeri** premiato da Dr. Franco Tentorio, *Sindaco Comune di Bergamo*



**Geom. Lugi Stucchi** premiato da Geom. Fausto Amadasi, *Presidente Cassa Geometri*

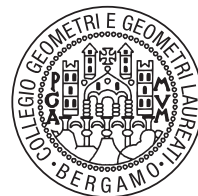


**Geom. Ernesto Zampoleri** premiato da Don Bruno Caccia, *Addetto Uffici Beni Culturali Diocesi di Bergamo*



# Iscritti da 60 anni

BORDOGNA ERNESTO  
VALCHER FELICE



**Geom. Ernesto Bordogna** premiato da Geom. Fausto Savoldi, *Presidente Consiglio Nazionale* e Geom. Fausto Amadasi *Presidente Cassa Geometri*



**Geom. Felice Valcher** premiato da Geom. Fausto Amadasi, *Presidente Cassa Geometri*

## IN FESTA CON NOI



**CARRARA Sen. VALERIO**  
*Senatore*

CARRARA Sen. VALERIO  
Senatore

CONSIGLIO On. NUNZIANTE  
Deputato al Parlamento

FERRARO Dr. GIOVANNI  
Presidente Aggiunto Corte  
Cassazione e Presidente Commis-  
sione Tributaria di Bergamo



**CONSIGLIO On. NUNZIANTE**  
*Deputato al Parlamento*

GALIZZI DR. ADRIANO  
Già Procuratore Repubblica di  
Bergamo

CACCIA Don BRUNO  
Addetto Uffici Beni Culturali  
Diocesi di Bergamo

RAIMONDI Dr. MARCELLO  
Assessore ambiente energia e reti  
Regione Lombardia

BETTONI Geom. VALERIO  
Consigliere Regione Lombardia

PEDRETTI Geom. ROBERTO  
Consigliere Regione Lombardia

BARBONI MARIO  
Consigliere Regione Lombardia

TENTORIO Dr. FRANCO  
Sindaco di Bergamo

FACOETTI Dr. ENRICO  
Assessore Bilancio e Tributi  
Comune di Bergamo

BERARDI Cap. ANTONIO  
Comandante Compagnia  
Carabinieri Treviglio



**FERRARO Dr. GIOVANNI**  
*Presidente Aggiunto Corte  
Cassazione e Presidente  
Commissione Tributaria di Bergamo*



**CACCIA Don BRUNO**  
*Addetto Uffici Beni Culturali  
Diocesi di Bergamo*

GAGLIANO Maresciallo  
DOMENICO  
Comandante Stazione Urgnano

CAVAGNIS Arch. GIORGIO  
Dirigente Divisione Urbanistica  
del Comune di Bergamo

PELUSO Ing. ANTONIO  
Direttore Agenzia del Territorio  
di Milano



**PEDRETTI Geom. ROBERTO**  
*Consigliere Regione Lombardia*





**BETTONI Geom. VALERIO**  
Consigliere Regione Lombardia



**BARBONI MARIO**  
Consigliere Regione Lombardia



**TENTORIO Dr. FRANCO**  
Sindaco di Bergamo



**RAIMONDI Dr. MARCELLO**  
Assessore ambiente energia e reti  
Regione Lombardia

LIBRIZZI Ing. FRANCESCO  
Direttore Agenzia Territorio Como

FINAZZI Ing. DIEGO  
Segretario Ordine Ingegneri  
di Bergamo

CARISSONI p.i. EZIO  
Presidente Collegio Periti  
Industriali di Bergamo

POSSENTI p.a. FRANCESCO  
Presidente Periti Agrari  
di Bergamo

FIORONA Avv. MAURO  
Legale Collegio Geometri Bergamo

PIANTONI Prof. Ing. ALDO

SAVOLDELLI Prof. Ing. VITTORIO

CATTANEO Dott. SIMONE  
Direttore De Iure Publico

MAURINI Prof. GIACOMO  
Responsabile corso di laurea in  
economia aziendale Treviglio

CHIAPPA Prof. IMERIO  
Preside Istituto G. Quarenghi

BALDI Prof. EUGENIO  
Vice Preside Istituto G. Quarenghi

CALOGERO Prof. MILIA

COPPILILLO Prof. CARLO  
MARIA  
Preside Istituto G.B. Rubini

SAVOLDI Geom. FAUSTO  
Presidente Consiglio Nazionale  
Geometri

BENVENUTI Geom. ANTONIO  
Consigliere Consiglio Nazionale  
Geometri

BONFANTI Geom. PIERPAOLO  
Consigliere Consiglio Nazionale  
Geometri

AMADASI Geom. FAUSTO  
Presidente Cassa Italiana Geometri

AVERSA Geom. ANTONIO  
Componente Giunta Esecutiva  
Cassa Italiana Geometri

GAROFALO Geom. CARMELO  
Componente Giunta Esecutiva  
Cassa Italiana Geometri

VALPREDÀ Geom. ENZO  
Sindaco Effettivo Cassa Italiana  
Geometri

PLATTO Geom. GIOVANNI  
Presidente Collegio Brescia

BELLOTTI Geom. ARMIDO  
Segretario Collegio Brescia

BELLAVIA Geom. GIUSEPPE  
Tesoriere Collegio Brescia

DILDA Geom. FERRUCCIO  
Presidente Collegio Como

TAVECCHIO Geom. ANGELO  
Segretario Collegio Como

MASCETTI Geom. CORRADO  
Tesoriere Collegio Como

GROPPELLI Geom. GIACOMO  
Presidente Collegio Cremona

DELLABONA Geom. ENZO  
Vicepresidente Collegio Cremona

BRUSADELLI Geom. LILIANA  
Presidente Collegio Lecco

TENTORI Geom. MARCO  
Segretario Collegio Lecco

CASTELLOTTI Geom. ROBERTO  
Consigliere Collegio Lodi

MONTANINI Geom. GIUSEPPE  
Consigliere Collegio Lodi

LORENZI Geom. ANNALISA  
Presidente Collegio Mantova

BALBI Geom. ENZO  
Presidente Collegio Milano

MORONI Geom. GIUSEPPE  
Segretario Collegio Milano

DE GIULI Geom. AMBROGIO  
Tesoriere Collegio Milano

GALBIATI Geom. CESARE  
Presidente Collegio Monza  
e Brianza

SPECCHIO Geom. MICHELE  
Segretario Collegio Monza  
e Brianza

CAVISAN Geom. MASSIMO  
Tesoriere Collegio Monza  
e Brianza

GENTA Geom. GIANCARLO  
Presidente Collegio Pavia

GRAMEGNA Geom. TIZIANO  
Tesoriere Collegio Pavia

VIOLA Geom. PIERLUIGI  
Consigliere Collegio Pavia

TOGNINI Geom. DARIO  
Presidente Collegio Sondrio

FAPPANI Geom. PAOLO  
Delegato Cassa Brescia

PIOTTI Geom. DARIO  
Delegato Cassa Brescia

PALÚ Geom. ROBERTO  
Delegato Cassa Cremona

CORTESI Geom. DAVIDE  
Delegato Cassa Mantova

RADICE Geom. PAOLO  
Delegato Cassa Milano

QUADRI Geom. RENATO  
Delegato Cassa Milano

VETTOVALLI Geom. PIETRO  
Delegato Cassa Sondrio

FERRARIO Geom. CLAUDIO  
Delegato Cassa Varese

## IN FESTA CON NOI ANCHE SE NON PRESENTI

On. STUCCHI Dott. GIACOMO  
Deputato al Parlamento

PELUCCHI Mons. DAVIDE  
Vicario Generale Diocesi di Bergamo

RICCIARDI Dr. VINCENZO  
Questore di Bergamo

CARRARA Dr. FAUSTO  
Assessore protezione civile, atti-  
vità giovanili e politiche montane

GALIZZI Dr. PAOLO MARIA

FISCHETTI Dr. ENRICO

GANDOLFI Ing. ALBERTO  
Direttore Agenzia del Territorio  
del Lazio

MERATI Ing. CLAUDIO  
Dirigente S.T.E.R.

FAUSTI Dott. PIERLUIGI  
Presidente Collegio Notarile

ENFISSI Dott. STEFANO  
Presidente Ordine Dottori Agronomi

CARRARA Dott. ALBERTO  
Presidente Ordine Dottori  
Commercialisti

RIVA Prof. PAOLO  
Preside Facoltà di Ingegneria

PANDINI Ing. GIULIO  
Presidente Cassa Edile

LUZZANA Dott. GIORGIO  
Responsabile Servizio  
prevenzione e sicurezza ambienti  
di lavoro ASL Bergamo

BIANCHI Avv. BRUNO  
Presidente De Iure Publico

ROTA Avv. GIANLUIGI

REDUZZI Dr. MARIO  
Direttore Generale Consorzio  
di Bonifica

GRELLA Avv. UMBERTO

MINUCCI Dr. FRANCO  
Direttore Cassa Italiana Geometri

VILLA Geom. NICOLA  
Tesoriere Collegio Lecco

LEONI Geom. GIORGIO  
Presidente Collegio Lodi

PIOLINI Geom. RENATO  
Segretario Collegio Lodi e Delegato  
Cassa

PASSOLUNGI Geom. ANTONIO  
Tesoriere Collegio Lodi

RAFFANINI Geom. LUIGI  
Tesoriere Collegio Mantova

RAVASI Geom. MARIO  
Vice Presidente Collegio Pavia e  
Consigliere Cassa

CALZAVARA Geom. PIETRO  
Presidente Collegio Verona

SPALLANZANI Geom. FRANCESCO  
Presidente Collegio Reggio Emilia

LEARDINI Geom. ADRIANO  
Presidente Collegio Rimini

# GEOMETRI IN FESTA



**Regione Lombardia** **FAX** **Chiamata gratuita**  
**Provincia di Bergamo**

Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo

Destinatario: **Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo** N° Fax: 0345/294811

Data: 10/10/2012

**SEDE TERRITORIALE DI BERGAMO**  
 VIA EXOTTIMIANO, 35/A - 24122 BERGAMO  
 FAX 03 237794

N° Fuga telematica composta in presente:

Con mia telefonata sono diretto a chiedere in ordine merito del presente a causa di un problema tecnico, non ricevuto il pagamento del debito in via telematica, nel tentativo di pagare per mezzo di un assegno, non è stato possibile.

*[Firma]*

Il Presidente  
 Dott. Guido Ferrini  
 Via Exottimiano, 35/A  
 24122 BERGAMO  
 Tel. 0345/294811 - fax 0345/27794  
 e-mail: g.ferrini@collegio-geometri-bergamo.it

**CASSA EDILE BERGAMO**

SEDE TERRITORIALE DI BERGAMO  
 Via Exottimiano, 35/A  
 24122 BERGAMO  
 Fax 0345/27794

Bergamo, 10 settembre 2012

Ho ricevuto il vostro invito alla manifestazione del 5 ottobre.

Confermo la presenza alla cerimonia e all'aperitivo, ma devo purtroppo comunicare la mia impossibilità di partecipare per impegni preesistentemente assunti e da non rinviare.

Cordiali saluti.

Il Presidente  
 (Ing. Guido Ferrini)  
*[Firma]*

CASSA EDILE BERGAMO - Via Exottimiano, 35/A - 24122 BERGAMO - Tel. 0345/294811 - Fax 0345/27794



**Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo**

Da: Presidente Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo  
 A: Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo  
 Oggetto: Festa di Giorno

Milano, 19 settembre 2012

Firma:  
 Dott. Guido Ferrini  
 Presidente  
 Collegio Provinciale Geometri  
 e Geometri Laureati  
 di Bergamo

Spett.le Presidente,  
 Con riferimento al presente invito per il giorno 5 ottobre 2012 alla "Festa dei Geometri", sono spiacente di comunicare che, per circostanze di forza maggiore, non potrò essere presente.

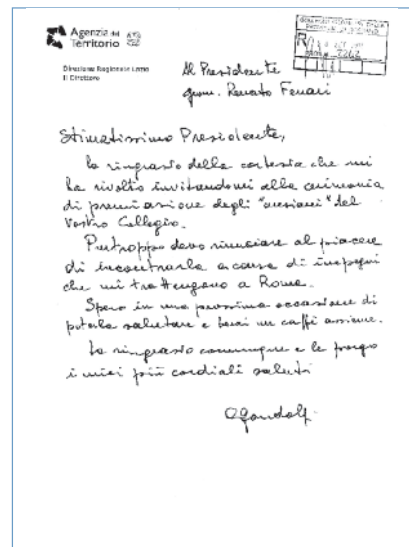
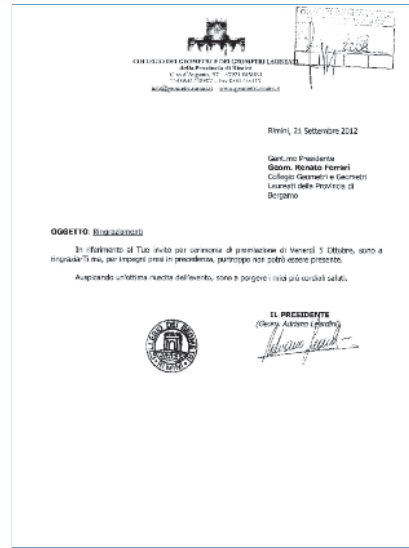
Ringrazio lei e tutti per graditi per l'invito e auguro un buon successo all'evento.

Distinti saluti.

Dr. Giacomo Siliotti  
 (ingegnere) - Via Exottimiano, 35/A - 24122 BERGAMO - Tel. 0345/294811 - Fax 0345/27794  
 e-mail: g.siliotti@collegio-geometri-bergamo.it



# GEOMETRI IN FESTA





**Collaigo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo**

**Dir:** Collaigo Geometri e Geometri Laureati di Bergamo  
**Destinatario:** venerdì 26 settembre 2012 16:45  
**A:** nicola@collaigo.com  
**Oggetto:** 6 ottobre, 16:45

**Carri B,**  
 con la presente si comunica l'importanza del Presidente, geom. Pietro Calzavara a partecipare la cerimonia di premiazione dei Geometri laureati, come da Vo invito per maggiori informazioni e per la conferma di partecipazione, si prega di inviare un sms al numero 3478242424.

Per il Presidente  
 La Segreteria

Collaigo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo  
 Via Cavour, 3 - 24122 Bergamo  
 Tel. 0345213156 - Fax 0345213163  
 Email: nicola@collaigo.com  
 E-Mail: info@collaigo.com

**Presidente - Collaigo Geometri di Bergamo**

**Dir:** Via Cavour 3, 24122 Bergamo  
**Destinatario:** venerdì 26 settembre 2012 16:45  
**A:** nicola@collaigo.com  
**Oggetto:** cerimonia di premiazione dei Geometri laureati

**Scorgiamo:**  
 con la presente si comunica l'importanza del Presidente, geom. Pietro Calzavara a partecipare la cerimonia di premiazione dei Geometri laureati, come da Vo invito per maggiori informazioni e per la conferma di partecipazione, si prega di inviare un sms al numero 3478242424.

Per il Presidente  
 La Segreteria

Collaigo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo  
 Via Cavour, 3 - 24122 Bergamo  
 Tel. 0345213156 - Fax 0345213163  
 Email: nicola@collaigo.com  
 E-Mail: info@collaigo.com



**CASSA EDILE BERGAMO**

**Dir:** Bergamo, 5 ottobre 2012  
**Destinatario:** venerdì 26 settembre 2012 16:45  
**A:** nicola@collaigo.com  
**Oggetto:** cerimonia di premiazione dei Geometri laureati

**Carri B,**  
 con la presente si comunica l'importanza del Presidente, geom. Pietro Calzavara a partecipare la cerimonia di premiazione dei Geometri laureati, come da Vo invito per maggiori informazioni e per la conferma di partecipazione, si prega di inviare un sms al numero 3478242424.

Per il Presidente  
 La Segreteria

Collaigo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo  
 Via Cavour, 3 - 24122 Bergamo  
 Tel. 0345213156 - Fax 0345213163  
 Email: nicola@collaigo.com  
 E-Mail: info@collaigo.com



# GEOMETRI IN FESTA



CONSIGLIO DELL'ORDINE DEGLI AVVOCATI  
DI BERGAMO  
SPELONCOVA 40 - 24122 BERGAMO  
9 Presidenti

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Bergamo, 16 ottobre 2012

Preg.mo Sig.  
Geom. Renato Ferrari  
Presidente Collegio dei Geometri  
e Geometri Laureati  
Via Bonamelli, 13  
24122 BERGAMO

Carissimo Presidente,  
per un disguido non sono riuscito a comunicarti la mia  
assenza alla Festa dei Geometri, di cui conservo un bellissimo  
ricordo in occasione del quale celebrato lo scorso anno.  
Nello scusarmi ancora, formulo con stima le più vive  
felicitazioni a tutti i presenti.  
Molti cordiali saluti.

avv. Emanoel Sollassane





## ABITANTIONLINE.IT NASCE IL SOCIAL NETWORK PER I PROFESSIONISTI DELLA CASA

È oggi online il primo social network dedicato alla casa che coinvolge tutti gli abitanti, i professionisti, gli artigiani e le imprese che lavorano per l'abitare. Una iniziativa dei geometri italiani aperta a tutti.

**A**bitantionline è il nuovo social network da oggi online in versione beta, aperto ai professionisti, artigiani e imprese del settore. L'accesso per gli abitanti non professionali è aperto dal 15 gennaio. È una iniziativa delle istituzioni dei geometri, realizzato da Groma, società di servizi tecnici della cassa di previdenza di categoria. Abitantionline oltre a essere un social network mette in contatto domande e offerta nel settore dei servizi per la casa.

Geometri, arredatori, assicuratori, avvocati, imbianchini, traslochi... tutti i professionisti, e chi offre servizi collegati alla cassa su Abitantionline si costruisce un proprio spazio, una vetrina nella quale presenta competenze e lavori, partecipa a richieste fatte dagli abitanti in funzione della tipologia di servizio e della geolocalizzazione.

Abitantionline consente agli abitanti di mettere in competizione i fornitori di servizi, raccogliere i preventivi, confrontarli e scegliere il più conveniente e convincente. Anche utilizzato i feedback rilasciati da altri abitanti.

Quando un abitante ha una esigenza per la propria casa, ad esempio deve fare una variazione catastale oppure ridipingere le pareti, con pochi clic inserisce la descrizione del lavoro, la data di inizio e luogo. Subito gli compare l'elenco di tutti i fornitori o professionisti che si occupano di quel servizio. Può sceglierli dall'elenco o mandare a tutti la sua richiesta.

I fornitori selezionati ricevono immediatamente una segnalazione, e nel loro cruscotto di gestione

leggono tutti i dettagli dell'offerta e possono quindi scrivere la loro proposta e il preventivo. All'abitante non resta che confrontare capacità e costi e trovare la soluzione migliore.

Abitantionline ha una parte social, formata di piazze, gruppi e condomini, nei quali tutti si confrontano sui temi collegati alla casa. Vi sono poi spazi di servizio, nei quali gli esperti e i tecnici spiegano come risolvere problemi. Dall'Imu al catasto, dalle regole condominiali fino ai contenziosi. In questo spazio la parte del leone la fanno i centomila geometri professionisti specializzati nelle diverse tematiche. Tutti gli abitanti si confrontano tra loro, aprono discussioni e spazi di incontro per scoprire, conoscere, decidere e risparmiare per la propria casa.

Oggi è possibile iscriversi come artigiano, professionista o azienda e iniziare a creare la propria vetrina che sarà visibile a tutti.

È sufficiente inserire la propria esperienza, descrivere i lavori realizzati e caricare album fotografici con didascalie per permettere agli Abitanti di scegliere a ci affidarsi. Il social è uno strumento utile anche per gli amministratori di condominio che possono aprire uno spazio per i condomini e utilizzarlo per la gestione delle pratiche operative e il confronto con i condomini attraverso una piattaforma software dedicata.

Nella vetrina del professionista c'è anche uno spazio dedicato ai feedback, dove gli utenti lasciano un commento sui servizi ricevuti.

### UN SOCIAL NETWORK PROFESSIONALE PER LE NUOVE SIFIDE DEL MERCATO

Uno dei messaggi fondamentali che l'attuale periodo storico diffonde, è che stiamo cambiando. Tutti noi stiamo cambiando, e velocemente; le persone che ci circondano stanno cambiando, e il mondo intero sta cambiando, pertanto è inevitabile che le regole del mercato si evolvano e si adattino.

tino ad una nuova realtà. E noi ci stiamo adattando a questi cambiamenti?

Negli ultimi 60 anni il mercato del lavoro qualificato ed in particolare delle professioni ha funzionato come una scala mobile. Dopo aver studiato (diploma o laurea) ed aver fatto qualche anno di gavetta per “sgrezzarti” venivi avviato alla professione quasi per inerzia. Normalmente dove facevi esperienza (datore di lavoro o Titolare di Studio che sia) riuscivi anche a trovare formazione ed opportunità di crescita. Se ti comportavi bene a livello umano e professionale la scala mobile saliva costantemente ed ogni fase ti procurava più potere, più soldi, più sicurezza.

Alla fine, intorno ai 65 anni smontavi dalla scala approdando comodamente alla pensione, magari col sostegno di una polizza assicurativa integrativa.

Oggi, la scala mobile si è inceppata.

Molti giovani, compresi i più istruiti sono bloccati alla base, sottoccupati o senza lavoro. Al tempo stesso chi ha oltre 65 anni, con una pensione poco allettante preferisce rimanere nel sistema lavoro.

Per i giovani è difficile salire sulla scala mobile, per le persone di mezza età è difficile andare avanti e per chiunque abbia superato i 65 anni è difficile scendere.

Dato che i tradizionali percorsi di carriera sono ormai solo un sogno, è sparito quel genere di crescita professionale di cui hanno tradizionalmente goduto le generazioni passate.

Il crollo di queste aspettative tradizionali ha a che fare con due forze correlate tra loro: la globalizzazione e la tecnologia.

La tecnologia automatizza attività che richiedevano conoscenze e competenze ottenute con il sudore della fronte. Dà inoltre vita a nuove professioni e richiede spesso competenze diverse, che se in alcuni settori restano invariate, come minimo consente a più persone in ogni parte del mondo di farti concorrenza per soffiarti lavoro.

Il mercato del lavoro in cui tutti operiamo è quindi cambiato, e per sempre.

Scordiamoci, dunque, ciò che pensavamo di sapere sul mondo del lavoro. Le regole sono cambiate.

Il networking come attività opportunistica è stato sostituito dalla costruzione intelligente di una rete di relazioni.

Sta crescendo il divario fra chi conosce le nuove regole per far carriera e possiede le nuove compe-

tenze richieste da un'economia globale, e chi invece rimane aggrappato alla vecchia mentalità e si accontenta di competenze ormai troppo comuni. Il cambiamento reca nuove opportunità e nuove sfide.

Una risposta valida a tutto questo è lo sviluppo di un Professional Network dedicato al mondo del “costruito”.

## **ABITANTIONLINE.IT, COME SVILUPPO DI RELAZIONI PROFESSIONALI**

“**Relazione**” può significare molte cose.

Esistono amici, familiari, conoscenti, colleghi, collaboratori. Esistono persone con cui ci si relaziona per amore, per amicizia, per rispetto o per necessità. Ci sono persone che si frequenta solo in ambito privato e poi ci sono persone che si frequentano unicamente in un contesto professionale: colleghi, clienti, fornitori, consulenti, ecc. Ad unire questi ultimi sono gli obiettivi di business e gli interessi professionali in comune.

Un tempo per relazionarti con questi colleghi fidati o con i potenziali o fidelizzati clienti ci si incontrava al bar o in piazza, presso lo studio dell'amico influente od in chiesa, al circolo od al cinema.

Oggi è tutto “Online”!

Occorre un network, una “piazza virtuale” per incontrarsi. Una piattaforma da utilizzare per relazionarti con i tuoi colleghi fidati o con i tuoi clienti attuali o potenziali, a cui puoi raccomandare un amico medico od un altro professionista, con il quale magari ti consulti di frequente e gli chiedi consigli sul tuo settore professionale. È l'ambito in cui condividi informazioni dettagliate sul tuo patrimonio di competenze e sulle tue esperienze lavorative. La fotografia che ne emerge è di tipo professionale non “sociale” nel senso stretto del termine. In questo caso a nessuno importa con chi esci o se sei sposato che segno zodiacale sei o se ti piace pescare, ma solo se sei un bravo professionista, un esperto nel tuo settore e soprattutto, come hai lavorato in passato con altri. Senza dimenticare quanto costi.

Un Network è un sistema composto da elementi interconnessi, come gli aeroporti di tutto il mondo o la stessa rete internet. Un Network sociale corrisponde ad un gruppo di persone ed alle relazioni esistenti fra loro. Ogni persona con cui interagisci in

ambito lavorativo rientra nel tuo network sociale professionale.

Pensa a tutte le volte che hai conosciuto qualcuno e avete scoperto di avere amici o conoscenti in comune e moltiplica per 100, 1000, 10.000 volte la potenzialità "on line", senza avere i limiti del mercato in cui ti muovi, del quartiere in cui vivi o lavori da sempre; perché su internet sei presente in tutto il mondo nello stesso momento.

Il mondo però, è davvero così piccolo?

La risposta è SÌ! È piccolo in quanto è interconnesso.

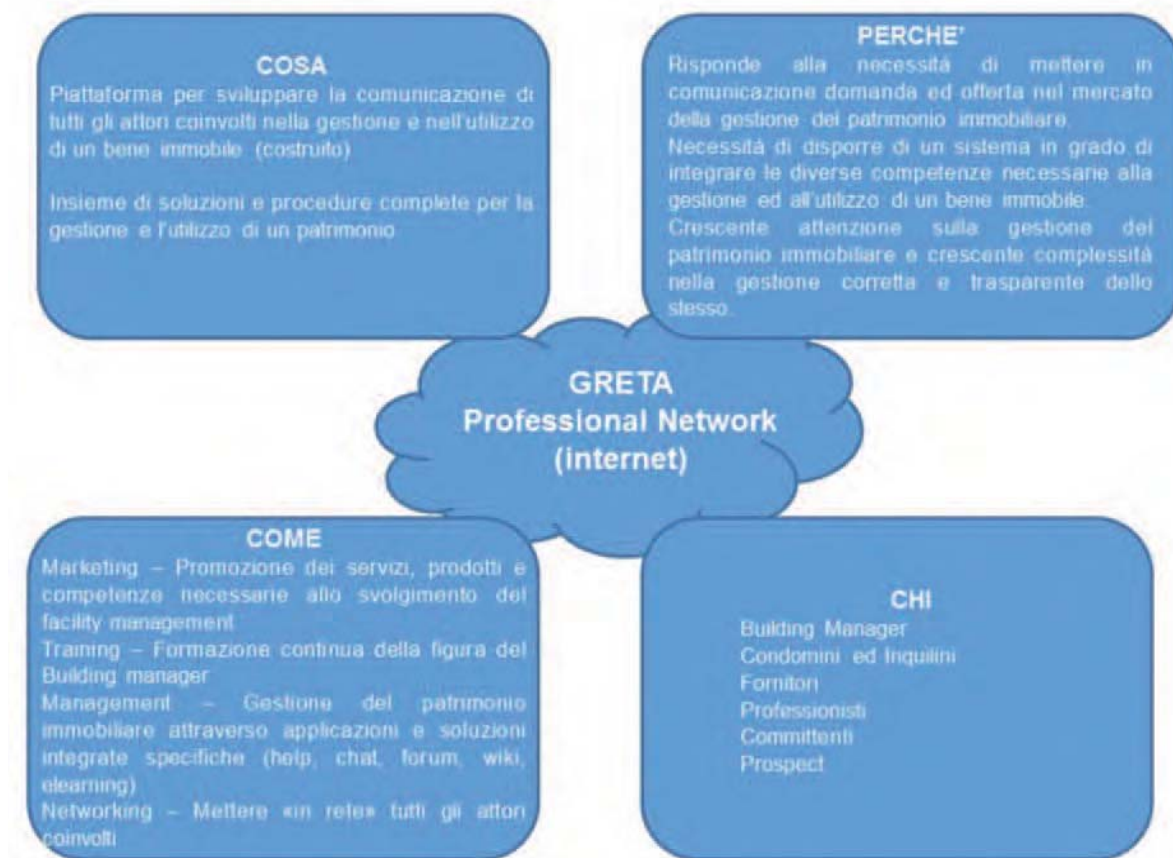
Numerosi studi di sociologia fin dagli anni '60 hanno dimostrato che la Terra è un enorme network sociale, in cui ogni essere umano è collegato a tutti gli altri attraverso non più di sei intermediari. In pratica se si volesse conoscere una persona che ci interessa per motivi professionali od anche soltanto di amicizia, sappiamo che ci troviamo al massimo a sei gradi di separazione da lei. I Social Network con internet stanno trasformando in maniera velocissima il concetto astratto dell'intercon-

nessione su scala mondiale in qualcosa di tangibile ed esplorabile tramite funzionalità di ricerca.

## La risposta al "nuovo" mercato

Con l'attuale fase di recessione, ora più che mai, non importa in quale campo ed a che livello, è importante interagire con la gente, con il "mercato". Ma occorre farlo in modo diverso. Non più tradizionale. Il "passaparola" è cambiato; è "On line". L'obiettivo è quello di sviluppare nuovi business, nuove specializzazioni per nuove figure professionali, aggiornare i professionisti fornendo un punto d'accesso ad informazioni verificate, ottenere consulenza specialistica, fornire strumenti informatici innovativi, erogare formazione (nuova figura del Building Manager), offrire un potenziale mercato di "nuovi" clienti.

Chiunque di noi oggi per prenotare una vacanza o semplicemente un viaggio (treno, aereo, nave) lo fa utilizzando internet, senza muoversi dalla sedia e confrontando prezzi, qualità e feedback di chi lo ha fatto prima di noi. E così per fare l'assicura-





zione dell'auto o fare un bonifico bancario, o valutare il curriculum di un chirurgo o comprare musica, film, libri, e così via.

Vi rendete conto che appena cinque anni fa era fantascienza (almeno in Italia). Oggi sia noi che i nostri figli (ma loro lo fanno meglio) chattano su Facebook, o twittano su Twitter, siamo iscritti a LinkedIn per avere relazioni professionali, abbiamo sempre in mano l'ipad e leggiamo più o meno ogni cinque minuti le mail che ci arrivano sull'iphone o sul Blackberry.

### **Come fare per adeguarci?**

La soluzione che ci è apparsa immediatamente realizzabile è alzare il velo su GRETA (la piattaforma per la gestione integrata di patrimoni immobiliari che GROMA ha sviluppato oltre 10 anni fa e che utilizza come strumento di lavoro per la sua attività "core") e mettere in contatto tutti gli attori presenti nella piattaforma per farli interagire tra loro.

Inquilini, Condomini, Fornitori (idraulici, fabbri, muratori, ecc.), Building Manager, Committenti, Professionisti (Avvocati, Broker, Notai, Commercialisti, ecc.). Chiunque può fornire le proprie prestazioni a chiunque e diventare a propria volta cliente per altra tipologia di servizi. Non ci sono più barriere territoriali, ma vige la competenza e la meritocrazia riconosciuta dal mercato. Che proprio perché aperta diviene trasparente.

L'idea è maturata quando ci si è accorti che vi era sempre più l'esigenza di avere da parte non solo dei Proprietari di immobili, ma anche da chi viveva in quegli stessi immobili, (indipendentemente dalla tipologia), di avere strumenti informatici innovativi, notizie ed informazioni, professionalità tecniche, consulenza, confronti, reportistica, divenuti tutti strumenti **"indispensabili"** in questi anni in cui l'immobile non era più inteso come un bene rifugio "statico", immobile appunto.

Abitationline.it vuole essere la risposta ad una evidente necessità del mercato, fatto di persone con diversi ruoli.

Un **"Social Network Professionale"** dedicato a chiunque viva uno spazio costruito.

Tra le prime applicazioni a supporto del Professionista "Tecnico" che sono in fase di sviluppo c'è una piattaforma di servizi informatici "cloud like"

attraverso l'utilizzo delle nuove tecnologie "tablet e smart phone" per supportare l'attività in completa mobilità; sarà poi creata la vetrina del professionista (dove poter rappresentare la propria professionalità e le singole competenze) ed avere la possibilità di confronto (con blog, forum, bacheca e chat) con la georeferenziazione per la ricerca.

Le tre macro aree di interesse principale che si andranno a sviluppare, saranno: 1) gli aspetti gestionali, 2) i rapporti con i fornitori/professionisti e 3) l'interazione sociale e commerciale.

Già realizzate due importanti applicazioni: **"GRETAeasy"** per gestire anche piccoli portafogli immobiliari ed il **"Dossier del fabbricato"** il fascicolo virtuale dell'immobile sempre on line ed a disposizione anche del Cliente/proprietario. Fra qualche settimana sarà ultimata l'applicazione **"Condoeasy"**, dedicata alla gestione dei rapporti condominiali e il **"Punto di accesso Telematico"** per i rapporti con le cancellerie dei Tribunali; ed inoltre **"GEOSTudio"**, il gestionale per lo studio professionale ed il **"Trovatore"** una sorta di Wikipedia Tecnico. Tutti questi applicativi saranno disponibili in un cruscotto a supporto dell'attività professionale di un Tecnico al fine di creare una **"cassetta degli attrezzi"** a vantaggio del "moderno" professionista.

**Vincenzo Acunto**

GROMA s.r.l. – *Direttore Generale*



# Libertè, Egalitè, Fai da te.



C'è da ridipingere la facciata del palazzo o da trovare un'impresa di pulizie per le scale? Ti piacerebbe cambiare amministratore o risparmiare sulle utenze?

**Invece di rivolgerti a caso, fai da te:**


trova i migliori professionisti, dialoga con gli esperti, fatti consigliare da chi ha avuto gli stessi problemi. Regalati la libertà di risolvere i problemi della tua casa prima ancora che nascano.

Solo su

**Abitantionline.it, il primo socialnetwork per la casa.**



abitantionline.it

 Il primo social network per la casa

■ dai Geometri Giovanni Longhini, Alessandro Previtali, Caterina Rossi

## ESPERIENZA SOLIDALE NELLE ZONE TERREMOTATE DELL'EMILIA

### ULTERIORE TESTIMONIANZA DELLA SOLIDARIETÀ DEI GEOMETRI BERGAMASCHI NELLE TERRE SCONVOLTE DAL TERREMOTO

**L**unedì 25 giugno di buon mattino, in otto geometri del collegio di Bergamo – dopo i contatti telefonici e le varie e-mail scambiate in settimana – siamo partiti in gruppi di 2 o 3 persone per raggiungere il Di.Coma.C. (Dipartimento Comando e Controllo) della Protezione Civile insediato presso la sede della Regione Emilia Romagna di Bologna dove – alle ore 8,30 –, era stato fissato il ritrovo per l'accreditamento, le istruzioni operative e l'assegnazione del luogo dove operare. Le mansioni erano già state stabilite nei contatti precedenti; il turno di lavoro volontario terminava il lunedì successivo.

Ecco i nomi dei colleghi che si sono incontrati a Bologna (diversi per la prima volta): Stefano Scandella, Roberto Tintori, Corrado Caccia, Caterina Rossi, Alessandro Previtali, Lelio Bedolini, Luigi Beccarelli ed io, Giovanni Longhini. Età variabile dai 30 ai 62 anni, tutti liberi professionisti con studio tecnico; io anche pensionato da lavoro dipendente. È un ottimo segnale che anche i geometri, – tramite l' "A.Ge. Pro" (Associazione Nazionale Geometri Volontari per la Protezione Civile) – rispondono all'appello di soccorso alle persone colpite dal drammatico terremoto del 20 e 29 maggio scorsi, mettendo a disposizione le proprie competenze professionali, per questa







emergenza. Naturalmente sul posto erano operativi volontariamente anche altri tecnici (ingegneri, architetti, Vigili del Fuoco ecc.); ma in totale saranno 31 i geometri provenienti dal Collegio di Bergamo impegnati a vario titolo nelle zone terremotate – vedi G.O. n° 3/2012.

Siamo poi stati assegnati a compiti diversi e dislocati in varie zone. Ritrovo Alessandro Previtali di Barzana – conosciuto nella precedente missione in terra d’Abruzzo a fine maggio 2009 (alla quale partecipò anche Pietro Fontanella) – e, a tre anni di distanza, facciamo nuovamente squadra insieme (la 921) nella Funzione di Censimento Danni.

**Luogo di lavoro assegnato Comune di Mirandola** in provincia di Modena, l’alloggio è presso il Campo n° 2 della tendopoli della Protezione Civile a Finale Emilia – a circa 20 km di distanza. Colazione, pranzo e cena ci è assicurato nelle mense delle varie tendopoli, (solo due sere siamo usciti per gustare la pizza del posto)

Siamo operativi dal primo pomeriggio dopo che i funzionari del comune ci hanno assegnata la zona agricola situata a sud del paese di Mirandola (località denominata San Giacomo Roncole), dove effettuiamo i primi sopralluoghi a proprietà private, per stabilire se il fabbricato o una sua porzione è agibile o meno, e suggerire interventi urgenti di messa in sicurezza per poter – dove possibile – tornare a utilizzare il fabbricato medesimo.

“Le schede di 1° livello di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità per edifici ordinari nell’emergenza post-sisma” denominate AeDES (Agibilità e Danno nell’Emergenza Sismica) vengono compilate durante il sopralluogo, in base alla situazione che vediamo sul posto ed in base ad alcuni dati

che ci vengono forniti dai proprietari. A fine giornata (o al mattino dopo) si ritorna in comune per inserire nella scheda la mappa del fabbricato con il proprio numero di “aggregato”, si compila il modello GE1 “Resoconto agibilità edifici” ed il modello GP1 “Provvedimenti urgenti per edifici”, in duplice copia. Una delle copie viene lasciata al comune e l’altra, debitamente firmata da un funzionario comunale per ricevuta, deve essere consegnata – con l’originale delle schede AeDES - al Di.Coma.C. di Bologna – entro 3 giorni circa; qui le schede vengono discusse e verificate con un funzionario e nel caso vengono apportate delle correzioni; verranno poi trasmesse al Comune interessato per l’emissione di provvedimenti urgenti o ordinanze di inagibilità da parte del Sindaco.

La sera di lunedì ci rechiamo al campo 2 di Finale Emilia – installato in un centro sportivo – e ci viene assegnata una tenda di 6/8 posti, dove hanno trovato sistemazione due colleghi geometri di Isernia, i fratelli Pietro e Gervaso, anche loro in servizio Censimento Danni a Mirandola.

Ceniamo alla mensa situata sotto il tendone del campo da tennis, il cartello dice “Locanda Quellocheccè” a 5 stelle; la cena è buona.

Finalmente possiamo fare la doccia e poi a nanna. Di notte un vento piuttosto forte sbatte i teli delle entrate alla tenda, ma non fa temporale. Sarà caldo per tutta settimana con punte di 42°.

Dopo la colazione del mattino passiamo al Campo 6 e Alessandro preleva Caterina, moglie e socia, in servizio al comune di Mirandola insieme alla collega Elisa di Firenze. La strada da Finale Emilia a Mirandola è tortuosa e stretta, e se trovi un camion o un trattore, Alessandro ne soffre, e si spreca tempo prezioso.



Riprendiamo i sopralluoghi con alcune difficoltà nel raggiungere il posto giusto; non ci hanno dato una cartina della zona (ce la siamo procurata a metà settimana) e alcune strade sono chiuse per pericolo di crollo di fabbricati che vi si affacciano o per cedimento del terreno; anche il tom-tom in certi momenti è andato in tilt.

**La zona di piatta campagna è caratterizzata** da alcuni piccoli agglomerati di case e da cascine isolate costituite generalmente dall'abitazione, dalla stalla con fienile e da uno o più fabbricati di deposito (per macchinari o prodotti agricoli); i proprietari o contadini dormono prudenzialmente quasi tutti nelle tende sistemate all'ombra delle piante vicine all'aia, anche se poi constateremo che alcune abitazioni sono agibili.

Ci aspettano e ci accompagnano nel sopralluogo che inizia con una visione esterna del fabbricato e poi interna (dove possibile) locale per locale dal piano terra al sottotetto. In un solo fabbricato – anche se non era il solo inagibile – mi sono sentito in pericolo e ho sollecitato Alessandro ad uscire in fretta da lì. Alessandro è più giovane di me, ma ha un ottimo occhio per valutare la presenza e la gravità delle lesioni ed una migliore memoria visiva utile per la successiva compilazione della scheda AeDES.

I fabbricati di età superiore ai 100 anni sono abbastanza simili come tipologia di costruzione: muri

in mattoni pieni, solette con travi in legno e tavelline oppure a volta con tavelline; nella zona della stalla ci sono dei caratteristici pilastri circolari in mattone, intonacati e tinteggiati a calce; il tetto è in legno.

I fienili hanno i pilastri quadrati, sempre in mattoni, ma molto più alti.

Dove, 30 o 40 anni fa, sono state fatte ristrutturazioni importanti, i solai e i tetti in legno sono stati sostituiti da strutture molto più pesanti e rigide, costituite da travetti prefabbricati in cemento e sovrastanti tavelloni in laterizio. Generalmente queste strutture hanno ben resistito ma, in diversi casi purtroppo, hanno trasmesso le vibrazioni del terremoto ad altre strutture circostanti più deboli (ad esempio muri portanti, o edifici confinanti) provocando gravi danni.

**Alcune persone ci raccontano** di come hanno “visto/vissuto” il terremoto, e questa esperienza sembra incredibile anche a loro stessi.

Giorgio (*uso nomi di fantasia*) era sul trattore in campagna ed è sobbalzato di un metro; mentre le piante dei filari a fianco della strada ondeggiavano e andavano a toccarsi l'un l'altro, e il terreno si muoveva e rincorreva con un andamento ondulatorio (tipo “ola” da stadio).

Renato di circa 70 anni ha visto la propria casa sbalottata tutta intera come una nave nel mare in tempesta e con un rumore difficilmente descrivibile. E la casa non ha subito danni; infatti anche le porte scorrevoli della scala funzionano perfettamente. Di giorno, quando trascorre un pò di tempo in casa, tiene il cancello e la porta sempre aperti come via di fuga verso la strada. Ai piani superiori era risalito solo durante il primo sopralluogo dei Vigili del Fuoco, e questa seconda volta con noi; lo rassicuriamo che la casa è a posto e agibile, ma non è facile vincere la paura. Ci racconta che la moglie è ospite di una sorella in un'altra città, e quando quotidianamente la sente al telefono gli riferisce di piccole scosse avvertite – anche se non sempre è vero – così se ne può stare relativamente tranquillo e non è “stressato” dalla moglie che lo manderebbe ai piani superiori a rimettere in ordine gli oggetti caduti a terra.

L'anziana signora Antonia ha visto il pavimento della cucina sollevarsi e spostarsi come una piccola onda in movimento; è fuggita all'esterno e ha detto al figlio accorso poi, che dentro la casa era scoppiato

tutto; mentre la casa non ha subito gravi danni e il pavimento era al suo posto.

La giovane Maria invece è tutta contenta e ci ringrazia di aver constatato che la casa è agibile (deve solo riparare alcune parti di intonaco e sistemare alcune tegole smosse sul tetto) ed è ansiosa di chiamare i genitori (che ha insistito a far allontanare presso altri parenti lontani) e di dargli la buona notizia del possibile rientro.

La casa di Lorena, ha subito qualche danno, e l'ha già fatta visionare privatamente a ingegneri di sua fiducia che hanno consigliato alcune puntellazioni precauzionali interne, che sono già state eseguite. Il nostro giudizio è che la casa non è agibile perché quella confinante (da dove ci siamo allontanati in fretta) potrebbe crollare e quindi provocare danni anche alla sua. Alla specifica domanda se può tornare ad abitare la sua casa rispondiamo affermativamente (naturalmente dopo la messa in sicurezza - o demolizione - della casa confinante e le riparazioni delle lesioni della propria, come tentiamo di spiegargli). Questa nostra risposta non è piaciuta a Lorena che si è alterata e ha cominciato a contestarla affermando che ciò non era possibile, e che non sarebbe mai andata a vivere in una casa puntellata, proseguendo in questo fino a che - avendo esaurito il nostro compito - non ce ne siamo andati. È l'unico caso in cui siamo stati in qualche modo contestati, ma l'atteggiamento - considerando il contesto - è comprensibile e scusabile.

Filomena, ha già incaricato l'impresa per la demolizione della casa (è uno dei casi citati con tetto in travetti prefabbricati intatto e muri sottostanti molto lesionati); nei muri ci sono fessurazioni passanti dove puoi infilarci la mano. Fortunatamente ha a disposizione un altro fabbricato attiguo - in via di ristrutturazione e con il tetto in legno lamellare - che ha retto benissimo al terremoto.

Giacomo, il marito della signora che poi ci ha ospitato nel Bed & Breakfast - (dove dopo 2 giorni di tendopoli ci siamo trasferiti sia per "ricongiungimento familiare" di Alessandro e Caterina che per evitare lo stress e le spese dei trasferimenti da Finale Emilia a Mirandola) - aveva superato la paura della prima scossa ed era rientrato in casa il 29 maggio. Purtroppo però il rientro ha coinciso con la seconda forte scossa; e a causa di questo ha continuato a pernottare nella tenda in giardino, mentre noi tre dormivamo nella casa nella quale non abbiamo ri-

scontrato danni. Ci ha poi detto che da domenica 1 luglio sarebbe rientrato a dormire.

Ci siamo trovati in difficoltà nella casa di Edoardo, che consigliato da un amico fabbro aveva installato alcune catene per legare le varie parti di fabbricato costruite o ristrutturate in anni diversi e che hanno contribuito a limitare i danni del terremoto. Ma la presenza di alcuni cedimenti e crolli limitati al 2° e 3° piano di una parte del fabbricato, ci hanno lasciato nel dubbio di concedere l'agibilità parziale alla parte sottostante, e così abbiamo espresso l'unico giudizio D - edificio temporaneamente inagibile da rivedere con approfondimento - (da parte di un'altra squadra di tecnici).

Ci siamo anche imbattuti in un caso in cui gli inquilini stranieri di un fabbricato, si sono allontanati dalla casa - con un atteggiamento certamente non corretto - senza lasciare le chiavi al proprietario e senza lasciare un recapito presso cui essere rintracciabili. In questo caso il nostro sopralluogo si è limitato alla visione esterna del fabbricato.

La settimana di lavoro - abbastanza faticosa - anche per il caldo torrido, è comunque volata e i sopralluoghi della domenica sono stati i più soddisfacenti soprattutto per le persone interessate, con 6 edifici agibili su 7 visitati.







Naturalmente ci sono stati anche momenti piacevoli per le sorprese gastronomiche che la signora del B&B ci ha fatto trovare in frigo al ritorno alcune sere. E la bellissima semifinale dell'Europeo di Calcio vinta dall'Italia sulla Germania con la favolosa doppietta di "Supermario" Balotelli; seguita da una brevissima apparizione su Rai 1 – a fianco della collega Caterina Rossi – nel collegamento post partita dalla tendopoli di Mirandola, dove era installato un maxischermo.

La finale con la Spagna, seppure pesantemente persa, ci lascia comunque la soddisfazione del 2° po-

sto in Europa, cosa impensabile all'inizio del torneo. Ed il bel rapporto rinsaldato con Alessandro a tre anni di distanza, e imbastito con sua moglie Caterina, superprotagonista nel C.O.C. (Centro Operativo Comunale) di Mirandola.

Lunedì è il giorno del ritorno e ci concediamo una visita al centro storico di Mirandola, in gran parte chiuso nella zona rossa presidiata dai militari; chiediamo il permesso ai Vigili del Fuoco che ci fanno salire sul mezzo di una delle diverse squadre che sta accompagnando delle persone in procinto di ritirare delle cose dalla propria casa inagibile. Ci avviciniamo alla chiesa e ad altri edifici più o meno danneggiati – stando comunque all'esterno delle transenne di delimitazione.

Poi ci spostiamo in un paese vicino dove Caterina e Alessandro hanno telefonicamente prenotato del parmigiano, ne prendo anch'io; comperiamo anche della frutta in un'altra azienda vicina.

E iniziamo il viaggio di ritorno a casa cercando di individuare – senza successo – le località dove si è manifestato (indotto dal sisma in alcune zone) il fenomeno della "terra liquida", che ci interessava vedere.

Possiamo affermare che è stata un'esperienza fatta con "scienza e coscienza" – pur considerando i limiti inevitabili di ogni cosa. Bella dal punto di vista umano e professionale. Da ripetere, come affermato anche da Roberto Tintori (autore di una delle testimonianze sull'argomento già pubblicate sul G.O.) in uno scambio di e-mail successivo a questa esperienza. Ma non tanto per augurare terremoti o altri disastri, quanto per testimoniare azioni concrete e specifiche di solidarietà.

Riepilogo esiti sopralluoghi edifici privati		totale	%
Edificio AGIBILE	A	32	38,6%
Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o parte) ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento	B	12	14,5%
Edificio PARZIALMENTE INAGIBILE	C	-	0,0%
Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere con approfondimento	D	1	1,2%
Edificio INAGIBILE	E	27	32,5%
Edificio INAGIBILE per rischio esterno	F	11	13,3%
<b>SOMMA</b>		<b>83</b>	<b>100,0%</b>

## GUIDA AL RISPARMIO ENERGETICO

**D**i recente, organizzato dal nostro Collegio con la collaborazione della ditta "IDROSISTEMI S.r.l." che ha messo a disposizione un interessante volume tecnico con riportate numerose schede tecniche d'intervento tecnico, è stato tenuto un interessante convegno di studio che ha affrontato l'importante tematica del risparmio energetico

Il decreto sviluppo 83 / 2012 entrato in vigore per il rilancio dell'economia prevede che, fino al 30 Giugno 2013, venga applicata per tutte le ristrutturazioni edili la nuova detrazione fiscale pari al 50 %, che va a sostituire la detrazione pari al 36% e prolunga l'attuale detrazione prevista per gli interventi volti al risparmio energetico.

### COME SFRUTTARE AL MASSIMO LE OPPORTUNITÀ OFFERTE DAI NUOVI INCENTIVI ?

Bisogna proporre sistemi tecnologici per il riscaldamento e il raffrescamento che uniscano la tecnologia della Geotermia e delle Pompe di Calore ad alta efficienza alla tecnologia del Radiante a bassa temperatura.

Il tutto combinato con impianti solari che permettono di avere l'energia primaria gratuita e pulita per il funzionamento del sistema stesso ottenendo così un costo di gestione impianto pari a zero o, quanto meno, tendente a zero .

Tecnologie avanzate che uniscono il miglior comfort per l'utente e il risparmio energetico ed economico al massimo rispetto ambientale.

In questa ottica Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Bergamo ha organizzato in collaborazione con "Idrosistemi S.r.l." di Conegliano il seminario di aggiornamento dello scorso 11.12.2012.

Durante il seminario sono state illustrate le varie tecnologie oggi disponibili, i criteri di scelta tra le varie soluzioni possibili, ed interessanti confronti tra costi di gestione di impianti diversi, le relative prestazioni, e tempi di ammortamento dell'investimento iniziale con "risultati sorprendenti".

Tecnologie applicabili sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni e nelle riqualificazioni energetiche con "risultati sorprendenti" che rendono l'in-

vestimento in queste tecnologie altamente remunerativo.

Per orientarsi, in maniera facile tra le tante soluzioni possibili, Idrosistemi S.r.l., ha messo a punto "la Guida al Risparmio Energetico" uno strumento tanto facile da utilizzare quanto efficace nell'orientare il cliente nella scelta degli impianti.

La guida raccoglie, 160 schemi di principio di impianti diversi, suddivisi in edifici realizzati su un piano, due piani e tre piani e in tre sezioni con l'impiego di caldaie, pompe di calore ad alta efficienza e della geotermia.

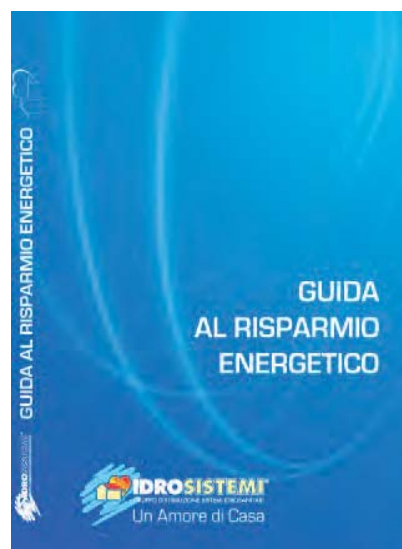
Ogni scheda contiene anche un simbolo grafico, una casina con un cuore al fianco, che come le stelle della guida Michelin per gli alberghi, vuole immediatamente dare all'utente un'idea sul grado di comfort e di risparmio energetico che quella soluzione potrà offrire all'utilizzatore finale.

Ogni schema è affiancato da una spiegazione sintetica delle tecnologie in essa previste.

Il contenuto del volume, è un valido supporto tecnico che aiuta noi tecnici ad indirizzare i nostri clienti ad effettuare precise scelte in ragione del grado di risparmio energetico che si vuole ottenere.

**I volumi sopra citati saranno disponibili, sino ad esaurimento, presso la sede del nostro Collegio nelle date di 26/27/28 febbraio p.v.**

Di seguito si riporta la copertina del volume che verrà distribuito a chi ne farà richiesta ed un esempio di scheda tecnica.







■ da "Il Geometra Risponde"

## IL POLIESTERE PER ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

Pubblichiamo il quarto numero del periodico "Il Geometra risponde"

### BOTTIGLIE RICICLATE NELLE PARETI DI CASA... PER DORMIRE MEGLIO!

Come difendersi dai rumori mettendo nelle pareti di casa pannelli in poliestere riciclato da bottiglie in plastica.

#### CHE COS'È IL POLIESTERE?

Il poliestere (PET) è un materiale plastico utilizzato in numerosissime applicazioni, tra cui la produzione di contenitori per alimenti, grazie alla totale assenza di sostanze tossiche o nocive per l'uomo.

Le bottiglie in PET che gettiamo nei contenitori della differenziata, vengono separate dalle altre plastiche nei centri di raccolta.

Le balle di bottiglie post-consumo vengono poi trasformate in fibra di poliestere, utilizzata per produrre svariati prodotti tra cui i materassini per isolamento termico e acustico di tetti e pareti.

In questo numero presentiamo il caso Isolamento acustico. Una delle problematiche più frequenti nelle nostre abitazioni riguarda il rumore. I rumori tipici che si propagano negli edifici provengono principalmente:

- 1) dalle pareti confinanti con i nostri vicini;
- 2) dall'esterno (traffico, aziende, esercizi commerciali, ecc.);
- 3) dal soffitto, con i cosiddetti rumori di calpestio;
- 4) dagli impianti tecnici presenti nell'edificio (idraulici, ascensori, ecc.).

Il rumore si associa generalmente a sensazioni di fastidio che generano stress e malessere, fino a costituire un vero danno alla nostra salute. Per questo motivo si sono fatte leggi, sia a livello europeo che nazionale, che sempre di più tutelano l'essere umano e la sua salute da ogni tipo di rumore. In parallelo, la ricerca di materiali per isolare dal rumore ha prodotto numerose soluzioni innovative e sempre più efficaci.

È chiaro che una corretta progettazione consente di ottenere ottimi risultati, ma come comportarsi in caso di edifici esistenti? In questo numero vedremo come risolvere il problema del rumore in un condominio degli anni '50 e ci riferiamo al punto 1), cioè al rumore prodotto dai nostri vicini.

Occorre dunque pensare ad interventi isolamento acustico e fono assorbimento, con l'applicazione alle nostre pareti di materiali che consentano di diminuire, minimizzare il passaggio di rumori da un appartamento all'altro.

Nello specifico, presenteremo la soluzione ad un problema "musicale"... risolto con una soluzione ecologica, grazie alla realizzazione di contropareti isolate con materassini in poliestere riciclato da bottiglie.

### BOTTIGLIE RICICLATE NELLE PARETI DI CASA... PER DORMIRE MEGLIO!

I nostri personaggi sono un ragazzo ed una ragazza che vivono, da qualche mese, in un condominio

degli anni '50 nell'hinterland torinese cioè nella cintura urbana della città dove hanno acquistato ciascuno un appartamento sullo stesso piano. Tecnico dei computer lui (Paolo) e commerciante lei (Marisa) hanno orari di lavoro variabili e – tenendo conto degli impegni, del traffico e di tutto il resto – la tranquillità della loro casa, come si può immaginare, è di vitale importanza. La vita moderna è frenetica, veloce, rumorosa, soprattutto nelle città, e per tutti noi la serenità, il riposo, il rilassamento sono fondamentali. E qui nasce il problema!

Sia Paolo che Marisa hanno scelto con cura i rispettivi appartamenti, scegliendo una zona abbastanza silenziosa e arredando i loro spazi per avere comfort e relax. Ma non avevano considerato che anche i vicini hanno la loro vita e che un po' di rumore comunque lo fanno! E purtroppo si sono accorti solo dopo che il loro vicino, Mario, è un cantante lirico dalla voce ... ovviamente potente! Che fare quando le camere da letto sono adiacenti proprio all'appartamento di Mario? Paolo e Marisa non si arrendono alla tranquillità perduta, una soluzione ci deve essere per forza!

## IL CASO TECNICO

Il poliestere per isolamento termico e acustico

### PREMESSE

La casa è il luogo in cui passiamo molto tempo e dove svolgiamo funzioni fondamentali come dormire, mangiare, etc. La casa ha per noi molti significati, tra cui sicuramente il relax e la necessità di stare tranquilli. La vita moderna è frenetica e spesso rumorosa, cosa che ci porta a cercare quotidianamente momenti di sosta e di recupero delle energie. Uno degli ostacoli al nostro necessario riposo è però il rumore, costante e frequente soprattutto nelle città, dove traffico e varie attività contribuiscono ad alzare i livelli del cosiddetto inquinamento acustico. A questo si aggiungono i rumori interni alle nostre abitazioni, in particolare nei condomini, dove la presenza di molte famiglie può portare a frequenti disturbi, anche se "normali": lavori di casa, bambini, radio, televisione, parlare, russare, etc. Soprattutto nei condomini costruiti tra i decenni '50 e '90, le pareti divisorie sono realizzate con materiali che lasciano passare molto i rumori, in pratica si sente tutto!

Questo ha creato nel tempo una serie di proteste, liti condominiali e cause legali legate proprio al "disturbo acustico". Negli anni leggi e provvedimenti hanno quindi portato allo sviluppo di materiali e tecniche costruttive che proteggono dall'inquinamento acustico, che è direttamente collegato con la salute ed il benessere dell'individuo.

### *Perché è importante l'isolamento acustico?*

Va innanzitutto detto che l'esposizione al rumore può portare a varie problematiche di salute, poiché il rumore influisce sullo stress, sull'umore e condiziona il sonno.

Da un punto di vista legislativo si sono avviate negli ultimi anni molte cause legali proprio inerenti a tale materia, situazioni in cui occorre però dimostrare tramite un tecnico specializzato in acustica che il rumore prodotto dal vicino supera certi limiti in intensità e durata oltre ai quali si può chiedere ragione.

Il quadro legislativo che regola la materia "acustica" in Italia poggia su due grandi pilastri:

- 1) la legge 447 del 26.10.1995, che stabilisce le competenze di Comuni, Province, Regioni e Stato in merito alle possibili problematiche del rumore;
- 2) il DPCM del 5.12.1997 (decreto attuativo della legge precedentemente citata, nella parte riguardante l'edilizia) che determina quali sono i requisiti acustici e quali sono i "limiti di legge" da rispettare. In pratica definisce i valori misurabili che consentono di valutare le nostre abitazioni ed i nostri edifici, per tutti gli edifici con concessione edilizia a partire dal 20.02.1998.

Quest'ultimo in particolare ci consente, ad esempio nel caso proposto, di avere un riferimento per stabilire quali dovrebbero essere le caratteristiche acustiche minime delle pareti divisorie degli appartamenti di Paolo, Mario e Marisa come vedremo di seguito.

L'art 844 del Codice Civile, riferimento legislativo per le cause legali inerenti a 'rumori nel condominio', parla invece più genericamente di normale tollerabilità.

"Il proprietario di un fondo non può impedire [...] i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità [...]"

Certo è che, in generale, in molti casi è difficile poter dimostrare che la nostra vicina al piano di sopra cammina con i tacchi, sposta le sedie, o che i bambini fanno rumore, i nostri vicini dall'altra parte della parete sono una famiglia rumorosa perché parlano a voce alta, tengono alto il volume della tv, etc. Nella nostra storia l'amministratore condominiale ha invitato al dialogo, ma per risolvere davvero il problema ha suggerito di isolare le pareti dell'appartamento del cantante Mario. In effetti, in generale la soluzione più semplice ed efficace è proprio quella di ricercare, dove possibile, l'isolamento acustico tramite soluzioni strutturali. In questi casi la conoscenza di materiali innovativi può risolverci molte problematiche.

## ISOLARE ACUSTICAMENTE LE PARETI

Ma quando parliamo di acustica, di rumore e di decibel di cosa parliamo in pratica? Acustica deriva dal greco "udire" ed è la scienza che studia il suono, ossia la sensazione data da un corpo in oscillazione. La vibrazione che si propaga nell'aria o in un altro mezzo raggiunge l'orecchio, dove si crea una sen-

sazione uditiva. Su questa sensazione uditiva è stata costruita una scala di intensità la cui unità è il decibel (simbolo dB). 0 decibel rappresentano il minimo della soglia di udibilità, mentre 130 dB sono un rumore troppo forte per l'orecchio umano, cioè la soglia del dolore. Prendere a riferimento i decibel per l'isolamento acustico è fondamentale perché le leggi in merito, le prestazioni dei materiali fonoisolanti, e naturalmente le fonti sonore che producono suoni o rumori fanno riferimento o si misurano in decibel. Nella scala di valori espressi in dB, il rumore in ambiente domestico è stimato intorno ai 50 dB.

Si può quindi stabilire che il cantante lirico arriva come intensità massima in generale intorno ai 90 dB, una conversazione animata è intorno ai 60 dB, in biblioteca ci sono circa 30 Db.

Ma possiamo proprio a valutare, da questo punto di vista, il nostro caso con l'appartamento del Sig. Mario che sta provando le sue arie di Mozart.

Qualsiasi corpo in oscillazione che emette vibrazioni viene definito sorgente sonora. Diciamo che la sala A è il luogo dove si emette il suono e la stanza B dove si riceve il suono.

<b>A</b>	<b>C</b>	<b>B</b>
Sala in cui il Sig. Mario sta cantando a 90 dB	Parete divisoria	Sala in cui il Sig. Mario sta cantando a 90 dB

Ecco che la nostra sorgente sonora (il Sig. Mario) emette suoni arrivando anche a 90 dB. Ora fra la sala A (Sig. Mario) e la stanza da letto B (Sig.ra Marisa) c'è una parete divisoria C (per fortuna!), che ha tra l'altro la funzione di "non far passare", di "smorzare" il suono, almeno in parte. Questo potere di isolare si chiama potere fonoisolante indicato con  $R_w$  e si esprime in decibel. La nostra parete C in mattone forato da 12 cm intonacato dovrebbe avere un potere fonoisolante  $R_w$  di 40 dB, ossia "non far passare" 40 dB. In teoria; perché il risultato dipende da molti fattori.

Ma quanti sono i dB percepiti dalla Sig.ra Marisa in questo caso?

Possiamo assumere, per semplificare un po' le cose, trascurando eventuali fattori correttivi generalmente di lieve entità, che la Sig.ra Marisa percepisce circa 50 dB (90 - 40).

Il calcolo dei decibel è particolare: teniamo conto

che pochi decibel cambiano notevolmente la sensazione di disturbo o di sollievo! Un incremento di un valore di 3 decibel corrisponde ad un raddoppio della rumorosità emessa, mentre un decremento di 3 dB corrisponde ad un suo dimezzamento.

Consideriamo inoltre che la "normale tollerabilità" è prevista intorno ai 40 dB e che se l'appartamento fosse stato costruito dopo il 20.02.98 la parete C avrebbe dovuto avere un potere fonoisolante di 50 dB.

Se la parete fosse stata correttamente isolata (50 dB) i dB percepiti dalla Sig.ra Marisa sarebbero stati 40 dB.

Ecco quindi che il Geom. Aldo valuta di isolare dal punto di vista acustico le pareti D e C della sala dell'appartamento A confinante da una parte con la stanza da letto del Sig. Paolo e dall'altra con la stanza da letto della Sig.ra Marisa.



La soluzione proposta dal Geom. Aldo è in questo caso una controparte in cartongesso contenente dei pannelli termoisolanti in poliestere ECOZERO. Ecco che, applicando una controparete con all'interno il materassino isolante come da descrizione tecnica, avremo a questo punto un isolamento tra due appartamenti adiacenti di oltre 60 dB in opera. Di conseguenza, il livello di rumore percepito dalla Sig.ra Marisa e dal Sig. Paolo sarà intorno ai 30 dB, che corrisponde ad un livello di rumore percepito decisamente soddisfacente. Questo in teoria dicevamo perché il suono, il ru-

more, si propaga anche tramite le strutture e quindi tramite le pareti laterali ed il soffitto, ma lasciamo questo ad una sperimentazione pratica sul campo con relativa ricerca di soluzioni.

Abbiamo accennato nella nostra storia che il materassino termoacustico viene prodotto dal riciclo delle bottiglie in plastica, in PET vediamo come...

## RICICLO E POLIESTERE

I pannelli per isolamento termico e acustico di pareti e coperture sono prodotti con il 100% riciclato da bottiglie in PET post-consumo. Il processo



produttivo parte dal lavaggio delle bottiglie, che vengono poi macinate e ridotte in scaglie. Dalle scaglie si ottiene la fibra che successivamente viene cardata e termolegata, fino ad ottenere pannelli di densità e spessore variabili, a seconda delle esigenze di isolamento termico e acustico. Il poliestere viene utilizzato per i contenitori per alimenti, dalle bottiglie alle vaschette, o per capi di abbigliamento, come le magliette traspiranti o i caldi pile. Ne consegue che anche i pannelli in poliestere riciclato da bottiglie sono totalmente privi di sostanze nocive per l'uomo e per l'ambiente, analergici e facilmente maneggiabili.

Inoltre, i materiali riciclati, così come un corretto isolamento degli edifici, contribuiscono notevolmente alla riduzione di emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera, al risparmio energetico e alla riduzione del consumo di risorse naturali e non rinnovabili.

Insomma, un ciclo virtuoso... dai cassonetti alle pareti di casa nostra... a favore dell'ambiente così come dell'essere umano!

## APPLICAZIONI DEL POLIESTERE NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Come dicevamo il materassino in poliestere riciclato:

- A) Serve per difenderci dal caldo e dal freddo (*termoisolante*).
- B) Attenua, smorza, riduce il suono che passa da A a B (*fonoisolante*).
- C) Smorza la riflessione del suono all'interno dell'ambiente A (*fonoassorbente*).

Nel caso analizzato, sono state applicate nell'appartamento del cantante Mario delle contropareti in cartongesso con il materassino in poliestere. In fase costruttiva o di ristrutturazione il materassino posto in intercapedine tra due tavolati offre ottime prestazioni come dall'esempio sopra.

■ da Agenzia del Territorio - Bergamo

## TRIBUTI SPECIALI CATASTALI

Di seguito si pubblica la tabella dei Tributi Speciali Catastali in vigore a partire dal 01.10.2012

(tabella modificata dal D.L. 02/03/2012 n. 16 art. 6, in vigore dal 01/10/2012)

N. ORD	OPERAZIONI	TARIFFA IN EURO	NOTE
<b>1</b>	<b>Certificati, copie ed estratti delle risultanze degli atti e degli elaborati catastali conservati presso gli uffici</b>		
	Per ogni certificato, copia o estratto.	16,00	Per i certificati richiesti dai privati per comprovare la situazione generale reddituale e patrimoniale ai fini della legislazione sul lavoro, di quella previdenziale e di quella sulla pubblica istruzione, è dovuto il diritto fisso di euro 4,00.
1.1	1.1.1 Oltre all'importo dovuto ai sensi del precedente punto 1.1, per ogni quattro elementi unitari richiesti, o frazioni di quattro, presenti nei rispettivi elaborati: - particella, per gli estratti e le copie autentiche dalle mappe e dagli abbozzi; - foglio di mappa, per la copia dei quadri di unione; - vertice o caposaldo, per le copie di monografia; - punto, per il quale si determinano le coordinate; - unità immobiliare, per gli estratti storici e per soggetto; - unità immobiliare urbana per il rilascio di copia di planimetrie ed elaborati planimetrici.	4,00	Il tributo non si applica ai primi quattro elementi ed alle fattispecie diverse da quelle elencate.
1.2	Per ogni estratto di mappa rilasciato in formato digitale.	16,00	L'estratto è utilizzabile esclusivamente per la redazione di tipi di aggiornamento geometrico
	1.2.1 Oltre all'importo dovuto ai sensi del precedente punto 1.2, per ogni quattro particelle richieste, o frazioni di quattro.		Il tributo non si applica alle prime quattro particelle.
<b>2</b>	<b>Definizione ed introduzione delle volture, delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione, dei tipi mappali, particellari e di frazionamento, ai fini dell'aggiornamento delle iscrizioni nei catasti e all'anagrafe tributaria:</b>		
2.1	per ogni domanda di voltura:	55,00	Nei territori ove vige il sistema del libro fondiario, il tributo è dovuto per ogni comune cui si riferiscono le particelle rurali, menzionate nel decreto tavolare.
	per ogni unità di nuova costruzione ovvero derivata da dichiarazione di variazione:		
2.2	2.2.1 per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi A, B e C) e a quelle censite senza rendita:	50,00	
	2.2.2 per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione speciale (categorie dei gruppi D ed E):	100,00	
	per ogni tipo, fino ad un massimo di 10 particelle edificate ovvero derivate da frazionamento;	65,00	
2.3	2.3.1 per ogni particella eccedente	3,00	

<b>3</b>	<b>Attestazione di conformità degli estratti di mappa per tipi di aggiornamento geometrico:</b>		
	per ogni estratto di mappa.	10,00	
	<b>3.1.1</b> Oltre all'importo dovuto ai sensi del precedente punto 3.1, per ogni quattro particelle richieste, o frazioni di quattro.	4,00	Il tributo non si applica alle prime quattro particelle.
<b>3 - bis</b>	<b>Consultazione degli atti catastali:</b>		
<b>3 - bis.1</b>	<b>consultazione effettuata su documenti cartacei:</b> per ogni richiedente e per ogni giorno o frazione.	5,00	La consultazione delle planimetrie e degli elaborati planimetrici dalla base informativa è gratuita.
<b>3 - bis.2</b>	<b>Consultazione della base informativa:</b> - consultazione per unità immobiliare; - consultazione per soggetto, per ogni dieci unità immobiliari, o frazione di dieci; - consultazione della mappa, per ogni particella richiesta; - elenchi di immobili con estrazione di dati selezionati ed ogni altra consultazione, per ogni dieci unità immobiliari, o frazioni di dieci.	1,00 1,00 1,00 1,00	Per la consultazione telematica della banca dati catastale sono dovuti i tributi di questa tabella con una riduzione del 10%.

L'accesso ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale gestite dall'Agenzia del Territorio avviene gratuitamente e in esenzione da tributi se viene richiesto presso gli uffici in relazione a beni immobiliari dei quali il soggetto richiedente risulta titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento.

(ai sensi dell'art. 6, comma 5-quater, del d.l. n. 16/2012, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 44/2012.)



■ a cura di Marco Sorelli

## ETTORE PIROVANO

### Presidente della Provincia di Bergamo



Ettore Pirovano, Presidente della Provincia di Bergamo

**Il contesto socio-economico bergamasco è da sempre una realtà nella quale il mondo della progettazione edilizia e delle costruzioni riveste un ruolo fondamentale: la difficile situazione di mercato e dell'economia in generale, in base al suo osservatorio, come influenza questa identità? Il mondo delle costruzioni bergamasco come sta reagendo a livello provinciale e quali interventi politici potrebbero dare ossigeno al settore in questa fase così delicata?**

*La difficile situazione economica di questi ultimi anni ha avuto ripercussioni molto negative in materia edilizia, influenzando ancor di più le scelte urbanistiche delle Amministrazioni comunali. Con i tagli effettuati dal Governo centrale sui trasferimenti agli Enti locali e il rispetto del patto di stabilità, i Comuni sono spesso costretti a "vivere" grazie agli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione; tuttavia, proprio a causa di questa congiuntura economica assai negativa, gli stessi costruttori edili sono scoraggiati dall'intraprendere nuove iniziative, sia in campo residenziale, sia commerciale e produttivo. Pertanto ciò comporta meno introiti per le casse Comunali derivanti dagli oneri di urbanizzazione e da standard qualitativi. La Provincia, in questa fase così delicata, opera cercando di semplificare e accelerare il più possibile le varie procedure burocratiche di competenza. Spetta comunque alla Regione, in quanto organo legislativo, legiferare nuove norme che possano incentivare la ripresa del mercato immobiliare.*

**La nostra Provincia ha ancora aree espansive dove è ipotizzabile nuovi sviluppi sia dal punto di vista di nuove costruzioni sia per possibili riqualificazioni? Che ruolo può avere a livello di programmi e di idee guida la Provincia di Bergamo su questo argomento?**

*L'impegno principale della Provincia, in materia di pianificazione territoriale, è di contenere al massimo il consumo di suolo, infatti il recupero delle aree*

*dismesse fa parte dei principi fondamentali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) che promuove e supporta i progetti di ristrutturazione urbanistica per le aree più degradate. A tal proposito si richiama il Protocollo d'Intesa stipulato per l'area degradata di Zingonia. Inoltre la Provincia di Bergamo risulta essere promotore di alcuni Accordi di Programma (Cartiere Pigna di Alzano Lombardo, Rilancio turistico di San Pellegrino Terme, recupero area Honegger in Albino ecc...) per i quali è previsto il recupero di aree dismesse creando nuove zone produttive, commerciali e residenziali con la conseguente creazione di nuovi posti di lavoro e preservando il territorio agricolo.*

**Per quanto riguarda lo sviluppo delle energie rinnovabili voi pensate che si possa incentivare ancora il settore anche a livello locale, in particolare geotermico, mini idroelettrico, cogenerazione e fotovoltaico?**

*Le leggi nazionali e regionali emanate negli ultimi anni in materia di energie rinnovabili hanno dato un enorme contributo all'incentivazione dell'utilizzo di fonti alternative, soprattutto il fotovoltaico. Gli stessi Piani di Governo del Territorio dei singoli Comuni hanno inserito nella propria normativa l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, addirittura premiando con bonus volumetrici chi ne preveda l'utilizzo. Inoltre ricordo che è tuttora in vigore il decreto che prevede il recupero del 55% delle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica.*

**Nel patrimonio di immobili della Provincia, così come nella rete stradale, ci sono interventi che vorreste attuare e quali prospettive concrete sussistono alla luce della stretta economica in corso?**

*La Provincia di Bergamo in sinergia con altre Amministrazioni (Regione Lombardia e Comuni) nell'ultimo decennio, da un punto di vista infrastrutturale, ha pianificato e realizzato numerose infrastrutture sia di livello locale che sovracomunale, tra le quali la nuova linea metrotramviaria della Val Seriana, la variante di Clusone e l'avvio dei lavori per la nuova variante di Zogno che hanno permesso e consentiranno sia agli abitanti delle Valli che ai turisti di risparmiare sia in termini economici che temporali. Per quanto riguarda la Pianura sono in corso di realizzazione opere di grande rilievo quali la Bre.Be.Mi., l'Alta Capacità/Alta*

*Velocità e la Pedemontana. Inoltre è in fase di progettazione la nuova Autostrada Treviglio-Bergamo. Per quanto riguarda la valorizzazione degli immobili provinciali è nostro impegno razionalizzare l'utilizzo degli spazi e valorizzarne gli immobili che si rendessero disponibili.*

**La vocazione turistica del nostro territorio può dare spazio per nuove strutture alberghiere e ricettive? Avete delle idee o dei programmi su questo argomento?**

*La Provincia di Bergamo è parte attiva all'interno di vari Accordi di Programma, tra i quali il rilancio turistico di San Pellegrino Terme, la riqualificazione del comparto di Minitalia in Comune di Capriate San Gervasio e la realizzazione dei nuovi comprensori sciistici di Val Brembana, Val Seriana e Val di Scalve all'interno dei quali verrà dato impulso alle strutture ricettive ed alberghiere nuove ed esistenti. La Provincia inoltre è promotore dell'Accordo di Programma per la realizzazione di infrastrutture per la pratica di sport invernali al coperto finalizzate al rilancio dell'offerta turistica ed alla tenuta occupazionale dell'altopiano di Selvino; tale opera avrà sicuramente ripercussioni positive sull'intera valle.*



■ a cura di Marco Sorelli

## PAOLA PALAZZANI

### Direttore Commerciale Palazzani Industrie SpA



Paola Palazzani,  
Direttore Commerciale Palazzani Industrie SpA

**Rappresenta la nuova generazione della famiglia Palazzani ai vertici di un'azienda che continua tenacemente a difendere l'eccellenza italiana nel settore delle macchine movimento terra e delle piattaforme aeree. Collocata strategicamente fra Bergamo e Brescia, nell'area territorialmente più "costruttiva" d'Italia, la Palazzani Industrie è l'esempio di come l'imprenditoria italiana può continuare a essere competitiva puntando sulla qualità.**

*Paola Palazzani è stata nominata nella scorsa primavera dal CdA della società di famiglia nella posizione di Direttore Commerciale. L'evoluzione logica di un impegno in azienda cominciato oltre 15 anni fa, sempre al fianco di suo padre Davide, Presidente di una realtà industriale che continua a essere un positivo "caso" nello scenario di settori di mercato dove globalizzazione ed esasperata competitività hanno spesso reso difficile la vita al made in Italy. Eppure la Palazzani Industrie non solo resiste, ma cresce, grazie soprattutto ad idee tecnologiche innovative, scelte che puntano a privilegiare la qualità e tanta passione per il proprio lavoro.*

#### **Come state confrontandovi con un mercato sempre più complesso da affrontare?**

*Siamo convinti che proprio il nostro modo di lavorare e ciò che proponiamo in termini di prodotti possano essere elementi vincenti anche in un momento così complesso per l'economia e l'industria. Per il settore delle costruzioni in particolare. I nostri clienti si rendono infatti conto che tramite le nostre tecnologie possono raggiungere più elevati livelli di redditività operativa. Questo è frutto di soluzioni innovative che ci giungono dal nostro engineering. Il mio compito principale come Direttore Commerciale è quello di rendere sempre più evidente questo posizionamento di mercato.*

*Cerchiamo di mantenerci fedeli ai valori che ci distinguono e nel contempo di essere sempre più flessibili, modellando le nostre strategie commerciali e la produzione alle richieste dei nostri interlocutori. In questo dialogo siamo favoriti dall'identità che da sempre caratterizza la nostra azienda: produrre in forma quasi sartoriale le nostre macchine, andando oltre le rigide logiche seriali. La nostra configurazione di azienda, snella ed efficiente per sua stessa costituzione, ci ha consentito di rispondere in modo rapido e propositivo alle nuove condizioni di mercato, anche nel settore del movimento terra. Per gli uti-*



lizzatori i temi al centro dell'attenzione sono sempre di più quelli di aumentare l'efficienza di ogni ora di lavoro, in modo da ridurre i relativi costi, e allo stesso tempo abbassare i consumi di carburante, anche in un'ottica di eco sostenibilità. Questo significa, prima di tutto, ottimizzare il rapporto fra peso delle macchine e loro prestazioni, ottenere da ogni CV il massimo senza sacrificare l'affidabilità. Uno scenario di questo tipo ha posto in luce ancora maggiormente la qualità delle nostre macchine, sulle quali siamo intervenuti ulteriormente con innovazioni importanti, finalizzate a renderle sempre più rispondenti alle richieste di ogni singolo settore”.

**Considerando come operate e le macchine che formano la vostra offerta, l'impegno di Ricerca&Sviluppo in Palazzani appare come un concetto trasversale e diffuso.**

“Se riusciamo a essere e mantenerci all'avanguardia, pur essendo un'azienda non grandissima nelle dimensioni e ancora a carattere familiare a livello di management, è soprattutto merito della volontà, direi della passione per la ricerca dell'eccellenza. Ci fa molto piacere, inoltre, che questa identità sia applicata e riconosciuta dal mercato sia nelle macchine movimento terra come nelle piattaforme aeree. Abbiamo cominciato tanti anni fa a produrre macchine in modo quasi artigianale: l'ha fatto mio nonno, poi mio padre ha industrializzato e reso moderna l'azienda. Oggi ci sono anch'io a contribuire alla definizione delle strategie. Spero di portare idee nuove e ulteriore entusiasmo, senza però mai tradire i principi sui quali siamo cresciuti”.

**Con quali scelte organizzative intendete tradurre queste linee strategiche in offerta al mercato?**

“Restiamo saldamente un'impresa di persone e non di capitali finanziari. La passione delle persone che lavorano all'interno dell'azienda è la molla potente che fa andare avanti. Quello che ci chiedono gli utilizzatori più attenti è avere macchine che operino al meglio e non diano problemi. Questo significa, ad esempio, applicare le opportunità che ci offre l'evoluzione dell'elettronica nel dialogo con la parte idraulica e meccanica delle macchine, ma anche introdurre nuove soluzioni telescopiche, o ancora, nel campo delle piattaforme aeree, dare la possibilità di scegliere la propulsione elettrica mantenendo tutte

le caratteristiche che hanno reso il nostro prodotto Ragno un riferimento mondiale nel settore.

Siamo interlocutori sia delle aziende private come delle amministrazioni pubbliche. Per i comuni in particolare, stretti fra risorse economiche sempre più limitate e vincoli del patto di stabilità, è necessario valutare con la massima attenzione gli acquisti di attrezzature. Soprattutto è fondamentale considerare quali tecnologie sanno unire affidabilità e durata, per ottimizzare le ore lavoro e l'impiego di tempo del personale. Un imperativo diventa saper fare bene molte cose in poco tempo. Con la loro versatilità, l'ampia gamma di accessori, il migliore equilibrio fra peso e potenza, le nostre pale gommate costituiscono soluzioni multifunzionali ottimali per le attività cantieristiche e di manutenzione stradale delle amministrazioni comunali.

Con i geometri, siano essi di imprese pubbliche o di studi privati, abbiamo un dialogo costante e siamo sempre contenti quando un professionista della progettazione e delle costruzioni desidera farci visita in azienda per conoscere meglio le nostre macchine. Per i geometri bergamaschi c'è il vantaggio poi di essere molto vicini alla nostra azienda: Paderno di Franciacorta è infatti subito dopo l'uscita A4 di Ospitaletto. Conoscere come lavoriamo penso sia un buon modo per capire come noi Italiani sappiamo produrre eccellenza”.



■ a cura Fondazione De Iure Publico

## EDILIZIA, UNO SPORTELLINO SEMPRE PIÙ “UNICO”

**N**ato con il DPR 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), lo Sportello Unico per l'Edilizia non aveva finora riscosso sul piano pratico l'auspicato successo ottenuto, ad esempio, dallo Sportello Unico per le attività produttive.

Il Decreto Legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134, nel tentativo di rilanciare l'edilizia e trainare così la crescita del Paese, ha pertanto voluto innovare e ridare slancio a tale strumento, destinato secondo le ultime correzioni del legislatore nazionale a diventare il punto di riferimento universale per cittadini, imprese e professionisti.

L'articolo 5 del DPR 380/2001, al comma 1 già prevedeva che *“Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture [...], ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività”*.

Il nuovo comma 1-bis, introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera a), della legge 134/2012 aggiunge ora che *“lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte”*. Spetta allo Sportello Unico l'acquisizione, presso le singole amministrazioni competenti, degli *“atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità”*, che può avvenire *“anche*

*mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241”*.

Lo Sportello Unico diventa così, almeno nelle intenzioni del legislatore, il punto di snodo di tutte le attività di competenza comunale relative alle pratiche edilizie e l'unico referente per il cittadino. Ancora più chiaro, a tal proposito, è il comma 1-ter, anch'esso aggiunto ad opera della legge 134/2012: *“le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati”*.

Con le modifiche di recente introduzione parrebbe dunque evidente l'impossibilità, al contrario di quanto si verifica attualmente nella prassi, di rivolgersi direttamente in Soprintendenza o alle Amministrazioni interessate al fine di risolvere preliminarmente le questioni legate alla presenza di vincoli di tutela, prima di presentare al Comune il progetto edilizio. Peraltro, l'eventuale domanda di nulla osta presentata all'Ente competente verrebbe girata al Comune prima ancora di essere istruita nel merito: *“gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune [...] sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente”*. Unica eccezione alla centralità dello Sportello Unico dell'edilizia espressamente contemplata dal nuovo TUE è rappresentata dalla *“competenza dello Sportello Unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160”*.

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive entra così in gioco, a fianco dello Sportello Unico per

l'Edilizia, allorché, insieme ad opere edili, siano richiesti assensi in merito all'apertura, localizzazione, trasformazione, ristrutturazione, ampliamento, trasferimento, riconversione o cessazione di un'attività produttiva o di servizi. Tuttavia sembrerebbe presentarsi un'ulteriore eccezione, quantomeno limitatamente agli interventi soggetti a DIA, per i quali la consuetudine del privato di rivolgersi direttamente e preventivamente all'Amministrazione preposta al fine di ottenerne l'assenso antecedentemente alla presentazione del progetto sarebbe indirettamente confermata dal comma 4, articolo 23, dello stesso DPR 380/2001, nel passaggio in cui, con riferimento ad immobili sottoposti a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, si riporta ancora "ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia".

Vediamo ora nel dettaglio quali sono i compiti propri dello Sportello Unico. Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza [...];
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari [...], all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli

*interventi di trasformazione edilizia del territorio;*

- e) *alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del Testo Unico.*

Tra i compiti dello Sportello vi è anche quello di acquisire gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini del rilascio del permesso di costruire e della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare: il parere della Azienda Sanitaria Locale; il parere dei Vigili del Fuoco in ordine al rispetto della normativa antincendio; le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione per le costruzioni in zone sismiche; l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari; l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale; l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo; gli atti di assenso previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004; il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici; gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali; il nulla osta dell'autorità competente in materia di aree naturali protette; infine, per l'attività edilizia nella laguna veneta, il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia.

Se l'acquisizione degli atti da parte dello Sportello Unico non avviene direttamente, essendo rimasta inascoltata, oltre il termine previsto, la richiesta dell'ufficio rivolta alle altre Amministrazioni interessate dal procedimento al fine di ottenere le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, e non essendo nel frattempo intervenuto il dissenso, fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, di una o più Amministrazioni interpellate, lo stesso Sportello procederà tramite indizione di apposita conferenza di servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge 241/1990. Le Amministrazioni che esprimono



parere positivo *“possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso”*, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241/1990. Non è dunque necessario che tutte le Amministrazioni interessate partecipino fisicamente, per mezzo di un loro rappresentante autorizzato ad esprimerne la volontà, alle riunioni della Conferenza, ma sarà sufficiente l'invio tempestivo allo Sportello di un atto d'assenso.

Come ricordano tanto il Consiglio di Stato, con le sentenze n. 2488 del 2 maggio 2012 e n. 4400 del 1° agosto 2012, quanto la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 179 dell'11 luglio 2012, il provvedimento finale di assenso o dissenso deliberato in sede di Conferenza dei Servizi dovrà eventualmente essere impugnato non già nei confronti della Conferenza dei Servizi – non essendo quest'ultima un ufficio speciale della Pubblica Amministrazione né un organo nuovo, distinto e autonomo rispetto ai soggetti che vi partecipano ma un modulo procedimentale attraverso il quale le Amministrazioni interessate prendono coscienza del provvedimento in corso ed esprimono un proprio parere in merito - bensì nei confronti di tutte le Amministrazioni coinvolte.

*“La conferenza di servizi trova il proprio senso nella partecipazione integrata di tutti i componenti necessari in tutte le fasi dei propri lavori, fino al provvedimento finale, di spettanza dell'amministrazione che ha indetto la conferenza e ne ha assunto la conduzione, alla quale è rimessa la responsabilità di rendere la decisione finale derivante dalla valutazione collegiale”*. Pur essendo l'unico punto di riferimento per il cittadino nonché l'organo che assume formalmente l'atto conclusivo di assenso o diniego, non può dunque ritenersi che lo Sportello Unico per l'Edilizia sia il solo soggetto chiamato a rispondere di eventuali illegittimità dell'atto finale.

Parallelamente, con il restyling dello Sportello Unico si aggravano le responsabilità dei professionisti: ora è chiesta loro una collaborazione di tipo sostitutivo nei confronti della Pubblica Amministrazione. In materia edilizia, i tecnici devono asseverare, assumendosene la piena responsabilità, la

conformità sotto tutti i profili delle opere agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi e alla legislazione vigente, senza più avvalersi di autorizzazioni pubbliche o altri documenti, comprese le planimetrie, già in possesso della Pubblica Amministrazione, salvo quelli riguardanti vincoli ambientali, paesaggistici e culturali, o ancora concernenti atti di difesa, pubblica sicurezza, immigrazione, asilo, cittadinanza, giustizia e finanze; in caso di errore gli stessi rispondono, oltre che al committente, anche verso l'Amministrazione, per reato di falsità ideologica in atti pubblici, e verso l'Ordine professionale, per eventuali sanzioni disciplinari. La fattispecie più grave, che prevede l'arresto fino a un anno, è naturalmente quella in cui il professionista attesta con dolo qualcosa non rispondente alla realtà, ma deve rispondere anche per colpa lieve, ovvero per errori imputabili a leggerezza o trascuratezza. Esclusa invece la responsabilità del tecnico qualora indotto in errore dal comportamento doloso del proprio cliente.

Particolare risalto è dato inoltre all'informatizzazione delle procedure e delle comunicazioni fra le Pubbliche Amministrazioni: *“lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione [...]”*.

Ricordiamo infine che gli Sportelli Unici per l'Edilizia possono essere aperti dai Comuni, soprattutto se di piccole dimensioni, anche in forma associata, al fine di diminuire i costi e razionalizzare il servizio, e sono comunque da attivare entro il 12 febbraio 2013, data entro la quale lo Sportello deve essere pronto a ricevere le domande anche via posta e fornire ad ogni pratica un interlocutore responsabile. Il nome del soggetto incaricato dell'esercizio sostitutivo, in caso di inerzia dello Sportello, dovrà essere altresì individuato e pubblicato sul sito internet: sarà suo il compito di sbloccare la pratica (nella metà del tempo originariamente previsto) e segnalare il dipendente inadempiente al competente ufficio per i provvedimenti disciplinari.

■ a cura Fondazione De Iure Publico

## IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI: PROFILI FISCALI

In presenza di molteplici opzioni interpretative emerse in dottrina, prendere posizione in merito alla configurazione dei diritti edificatori nell'ambito dell'ordinamento giuridico, così da proporre "credibili" modalità di circolazione degli stessi, non è compito facile.

Ovviamente, tali incertezze si riverberano anche sul piano fiscale, perché ad una precisa configurazione giuridica della fattispecie in questione - negozio di tipo obbligatorio ovvero negozio costitutivo di un diritto reale - corrisponde un differente trattamento tributario. Anzi, può affermarsi che le difficoltà relative al fenomeno circolatorio dei crediti edilizi e dei diritti edificatori in generale - ancorati a matrici legislative regionali e a strumenti urbanistici locali e scaturenti da nuove modalità di pianificazione del territorio, fondate sull'interazione tra Amministrazione e privati (perequazione e compensazione urbanistica) - divengono ancora maggiori in questo campo. Nell'ambito della cessione del "credito edilizio" non esiste, infatti, un fondo servente la cui edificabilità viene ridotta e, dunque, nemmeno può esistere un fondo dominante, poiché detto credito non nasce per riduzione di una edificabilità esistente su uno specifico terreno ma per iscrizione nello strumento urbanistico. Inoltre, si osservi che il proprietario dei crediti edilizi o diritti edificatori - a differenza del titolare della "cubatura" - potrebbe anche non essere proprietario di un fondo al quale collegarli.

Sarebbe possibile affermare, ritenendosi che i crediti edilizi e i diritti edificatori rappresentino soltanto una *posizione giuridica attiva economicamente rilevante del privato che può vantare nei confronti dell'Amministrazione comunale ottenendo un permesso di costruire in deroga* (come affermato dall'ufficio studi del C.N.N. nello studio n. 254/2007 con riferimento all'ipotesi di trasferimento di diritti edificatori di cui alla l.r. Veneto n. 11/2004 in materia di governo del territorio) o costituiscano in-

dici di rilevazione economica della capacità edificatoria ad essi relativa, che la loro cessione vada assoggettata ad imposta di registro, con applicazione dell'aliquota del 3 per cento, o ai sensi dell'art. 2 della Tariffa (integrando atti diversi da quelli di cui all'art. 1 - Pischetola A. La circolazione di cubatura, di crediti edilizi e di diritti edificatori: profili fiscali in Il fisco 17/2011) del d.p.r. n. 917/1986 (Tuir) o ai sensi dell'art. 9, Tariffa parte I, del Tuir medesimo (con riferimento agli atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale).

Tale tassazione (da riferire alla tesi secondo la quale il "bonus volumetrico" ha natura obbligatoria) risulta difficile se il diritto edificatorio è qualificato come diritto reale. Dunque, supponendo che l'attribuzione e la successiva cessione dei diritti edificatori sia idonea *a produrre effetti analoghi a quelli derivanti dall'atto costitutivo di diritti immobiliari, non avendo rilievo che il presupposto acquisitivo dei medesimi diritti abbia avuto origine dalla rinuncia allo sfruttamento edilizio da parte di un soggetto ovvero dall'attribuzione da parte del Comune* - come espressamente affermato dall'Agenzia delle entrate, direzione Regionale Lombardia, nel parere del 4 agosto 2009 - il regime fiscale applicabile non può che essere quello previsto per le cessioni di diritti reali e, più precisamente, quello delineato per i terreni non aventi destinazione agricola con applicazione dell'aliquota dell'8 per cento (art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986) e dell'imposta ipotecaria del 2 per cento (art. 1 della Tariffa allegata al d.lgs. n. 347/1990). (Ai fini delle imposte dirette, si applicherà, pertanto, lo stesso regime fiscale previsto per il trasferimento di aree edificabili (in base alla previsione di strumenti urbanistici vigenti) con la conseguenza che occorrerà stabilire, preliminarmente, se il "cedente" è un soggetto passivo IVA. In tal caso, la cessione sarà assoggettata anche a siffatto tributo in misura pari al 20 per cento ai sensi del-

l'art. 16, comma 1, d.p.r. n. 633/1972). Nello specifico, il trasferimento di volumetria posto in essere da un soggetto IVA (ad esempio un'impresa) rientra tra le operazioni imponibili IVA che scontano l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa, pari a 168 euro ciascuna (ai sensi, rispettivamente, dell'art. 40, comma 1, del d.p.r. n. 131/1986, dell'art. 1 della Tariffa allegata al d.lgs. n. 347/1990 e dell'art. 10 del medesimo decreto).

Si dovrebbe, tuttavia, ritenere non applicabile l'imposta catastale, non essendo soggetto l'atto di cessione dei diritti edificatori a voltura.

Si analizzi ora la questione delle imposte dirette. Può la fattispecie in esame generare reddito di natura tassabile? Nell'ambito di un contesto in cui mancano ancora sicuri riferimenti normativi a livello definitorio e pacifici orientamenti dottrinali - considerato che anche la tesi della cubatura quale bene autonomo (rientrante nella definizione civilistica ex art. 810 c.c.) riproposta in vigore del nuovo art. 2643 n. 2-bis deve essere ancora vagliata e unanimemente accolta, con la conseguenza che per qualsivoglia considerazione in merito agli aspetti fiscali occorrerebbe particolare cautela - allo stato è necessario e inevitabile argomentare a partire dall'indirizzo giurisprudenziale sostanzialmente unitario secondo cui il trasferimento di cubatura configura un'ipotesi di cessione con effetti traslativi di diritti reali di godimento.

In tal caso, gli atti di cessione dei diritti edificatori rientrano a pieno titolo tra quelli capaci di generare plusvalenze, stabilendo l'art. 9 del d.p.r. n. 917/1986 l'equivalenza, ai fini fiscali, delle cessioni a titolo oneroso e degli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento (interpretazione fornita dal Fisco attraverso la Risoluzione 20 agosto 2009 n. 233/E). Pertanto, tenuto conto che nella fattispecie in questione viene a configurarsi il trasferimento di un diritto equiparabile ad un diritto reale di godimento, per il quale si rendono applicabili le regole fiscali stabilite per le cessioni, ne consegue che l'operazione di cui trattasi è produttiva di plusvalenze tassabili secondo il combinato disposto degli artt. 67, comma 1, lettera b) e 68 del summenzionato d.p.r. n. 917/1986. (Agenzia delle Entrate, Risoluzione n. 233/E, Oggetto: Richiesta di consulenza giuridica- Redditi diversi- Cessione del diritto di rilocalizzazione previsto dalla legge regionale dell'Emilia Romagna n. 38 del 1 dicembre 1998- art. 67 del TUIR)

Nello specifico, ai sensi dell'art. 68, comma 1, del d.p.r. il valore della plusvalenza tassabile, ritraibile dal trasferimento è costituito *dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo*. (Risoluzione cit.)

Dunque, nell'ipotesi di trasferimento di volumetria da parte di un soggetto non esercente attività commerciale, verrebbe a configurarsi una plusvalenza assoggettata ad Irpef ai sensi dell'art. 67 del d.p.r. n. 917/1986.

Tuttavia, in materia di imposte dirette, con specifico riferimento alla "cessione di cubatura", è venuto a delinearsi l'opposto orientamento secondo cui la vicenda traslativa della cubatura non produrrebbe reddito tassabile, svolgendo il corrispettivo una mera funzione indennitaria in capo al cedente. L'imponibilità della plusvalenza deriverebbe cioè dalla circostanza che viene ristorata una oggettiva e definita perdita di valore del lotto dal quale viene sottratta la cubatura cedenda. (Raponi F. Plusvalenze immobiliari: aspetti notarili, Studio n. 21-2012 in [www.notariato.it](http://www.notariato.it)) In realtà si ritiene, a prescindere da qualsivoglia orientamento si intenda seguire, che la nascita in capo ad un soggetto privato del diritto edificatorio di per sé non rileva a livello tributario, non realizzandosi nuova ricchezza da tassare. Dubbi permangono, invece, nel caso in cui il "decollo" del diritto de quo sia da riferire ad un soggetto titolare d'impresa; parrebbe infatti possibile prospettare l'imponibilità della stessa vicenda del decollo, verificandosi una sopravvenienza attiva tassabile a norma dell'art. 88 del Tuir.

Nella fase del "volo" - quella più rilevante sul piano dell'imposizione diretta - certa è l'imponibilità della plusvalenza ex art. 67 del Tuir nel caso si aderisse alla tesi che considera la circolazione come un trasferimento di diritti reali. Ovviamente, se si aderisse alla teoria che evidenzia il profilo obbligatorio dell'atto di trasferimento dei diritti edificatori, non si porrebbe la problematica della plusvalenza tassabile.

A tal riguardo, vi è chi, riferendosi all'ipotesi della cessione di credito, ritiene che con l'atto di cessione il titolare cedente, per permettere al cessionario di esercitare la facoltà, attribuitagli dal "credito edilizio", di rendere edificabili dei terreni, si impegna a non farlo con ciò assumendo un obbligo



di non fare che l'art. 67, comma 1, lett. l) del Tuir contempla quale fattispecie generativa di reddito la cui determinazione avviene, ai sensi dell'art. 71, comma 2, sottraendo all'ammontare percepito le spese specificatamente inerenti quali, ad esempio, le spese della demolizione se il credito tale origine così come in forza del divieto della doppia imposizione. (Pilla F. Il credito edilizio e la sua libera commerciabilità Il commercialista veneto n. 185/2008)

Infine, con riguardo alla fase dell'atterraggio, è da ritenersi che la concentrazione della volumetria in capo al fondo accipiente andrebbe a generare una situazione che potrebbe essere ritenuta certamente imponibile solo qualora si aderisse alla tesi del trasferimento dei diritti reali. (Rapani F. Plusvalenze immobiliari: aspetti notarili, Studio n. 21-2012/T)

L'annosa questione circa l'assimilabilità dei contratti di cessione dei diritti edificatori alle fattispecie produttive di plusvalenza quale reddito diverso, ai sensi dell'art. 67, comma 1 del Tuir, impone, inevitabilmente, di analizzare il tema inerente alla facoltà di procedere anche, nelle ipotesi che si stanno esaminando, alla rideterminazione di valore con affrancamento ed imposta agevolata del 4 per cento. Anche perché proprio il d.l. n. 70/2011 (art. 7, comma 2) ha riproposto, con la riapertura dei termini al 30 giugno 2012, l'agevolazione fiscale introdotta e disciplinata dall'art. 7 della l. n. 448/2001 ai sensi del quale il valore rivalutato dei terreni edificabili e con destinazione agricola - da effettuarsi attraverso una perizia giurata di stima redatta da un professionista abilitato e il versamento dell' imposta sostitutiva- poteva essere assunto in luogo del costo o valore di acquisto nella determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 81, comma 1, lett. a) e b) del d.p.r. n. 917/1986 -art. 67 del Tuir in vigore dal 1° gennaio 2004- a condizione che il suddetto valore venisse assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi pari al 4 per cento del valore periziato. (Legge 28 dicembre 2001, n. 448 Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002), G.U. 29 dicembre 2001 n. 301, Suppl. Ordinario n. 285.)

Ovviamente, qualunque considerazione a favore dell'applicabilità agli atti di trasferimento dei diritti edificatori del regime fiscale "agevolato" di cui sopra presuppone che il negozio sia trattato alla stregua della cessione di un diritto reale che, in quanto tale, è considerato, sulla base dei principi generali

e della disciplina del Testo Unico, un atto suscettibile di determinare il conseguimento di una plusvalenza ex art. 67 comma 1, lett. b) del Tuir.

Dunque, potrebbe essere possibile evitare la tassazione della plusvalenza in regime Irpef ricorrendo all'affrancamento di valore con l'imposta sostitutiva del 4% che è prevista, attualmente, dallo stesso d.l. n. 70/2011 attraverso cui- un dato in tale sede non trascurabile- il contratto di trasferimento, costituzione e modifica dei diritti edificatori ha trovato un riferimento giuridico preciso.

Altresì, sempre assumendo le motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione Finanziaria e la giurisprudenza ad equiparare il trasferimento dei diritti edificatori al trasferimento di aree fabbricabili (diritto reale), possono considerarsi applicabili alla fattispecie in esame le agevolazioni riconosciute dal legislatore tributario per l'acquisto dei terreni inseriti nei piani particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati; nello specifico, l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota dell'1 per cento e dell' imposta ipotecaria con aliquota del 3 per cento.

*Dott.ssa Alessandra Locci*

■ a cura Fondazione De Iure Publico

## IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI DOPO LE MODIFICHE ALL' ART. 2643 DEL CODICE CIVILE (ART. 5, COMMA 3, L.N. 106/2011). LA "VEXATA QUAESTIO" DELLA NATURA GIURIDICA DI TALI DIRITTI

**L**e moderne modalità di pianificazione del territorio che si concretizzano nella perequazione e compensazione urbanistica rappresentano, attualmente, uno dei temi centrali del dibattito urbanistico nel nostro Paese, avendo messo in luce alcuni nodi problematici intimamente connessi al complesso meccanismo di funzionamento dei "diritti edificatori", *in primis* quello riguardante la natura giuridica di tali diritti.

La "vexata quaestio" è stata affrontata dai giurispubblicisti con riferimento allo specifico tema della "cessione di cubatura" cioè il contratto con il quale un soggetto trasferisce ad un altro, a titolo oneroso o gratuitamente, una porzione o l'intera capacità edificatoria del proprio suolo di modo che il cessionario possa aggiungere la volumetria trasferita a quella di spettanza del proprio fondo.

Tuttavia, rispetto a quest'ultimo istituto, il quale implica sempre la presenza del fondo del cedente e del fondo del cessionario ed è possibile solo tra aree contigue o ricadenti nella stessa zona (tanto tanto da essere descritto dal prevalente orientamento della giurisprudenza amministrativa come una *servitus non aedificandi*, ed essere pertanto ricondotto nell'ambito dei diritti reali, con ciò conseguendo, tramite la trascrizione nei registri immobiliari, l'opponibilità *erga omnes*), il trasferimento dei diritti edificatori sembrerebbe rappresentare un fenomeno giuridico diverso, potendo tali diritti essere riconosciuti senza che sia prevista nel tempo la loro effettiva localizzazione.

Più propriamente, i diritti edificatori che conseguono

agli istituti perequativi e compensativi, oltre che riguardare, come avviene nella c.d. "perequazione generalizzata", aree localizzate in zone e ambiti diversi, possono anche essere riconosciuti senza che siano collegati ad un'area di provenienza e associati ad un'area di atterraggio individuata (in cui quell'edificabilità che rappresentano può essere concretamente realizzata).

Potrebbe verificarsi, pertanto, l'ipotesi di un beneficiario di diritti edificatori che al momento del conferimento della volumetria non sia proprietario di altro fondo su cui sfruttare la volumetria attribuitagli, avendo già ceduto al Comune l'area di sua proprietà e dovendosi, quindi, limitare a mantenere i diritti edificatori in vista di un acquisto futuro o a cederli a terzi. (Restaino L., I diritti edificatori: regole per un mercato nuovo, luglio 2011, in WikiJus)

Ecco, dunque, che il problema della rilevanza giuridica della circolazione dei diritti edificatori assume ancor più interesse nei casi in cui trovi applicazione, nelle scelte dello strumento di pianificazione comunale ai fini della conformazione dei suoli, il modello della "perequazione generalizzata" presente, ad esempio, nella legislazione urbanistica della Lombardia (art. 11 l.r. n. 12/2005) ove è prevista, appunto, l'attribuzione da parte del Comune di indici di edificabilità (diritti edificatori) "virtuali" spettanti anche alle aree destinate a opere o servizi pubblici o di interesse pubblico o generale ed esportabili in zone insediative diverse da quelli che li generano.

In tale caso, infatti, i diritti edificatori riconosciuti

a seguito della perequazione vivono e circolano liberamente quali autonomi beni giuridici oggetto di contrattazione senza un collegamento diretto con l' area di provenienza o di destinazione. In sostanza, il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire "in volo" senza cioè la necessità delle fasi del "decollo" e dell'"atterraggio".

Tali diritti edificatori - cioè diritti volumetrici smaterializzati, scorporati e autonomi dalle proprietà immobiliari e destinati a circolare anche a lungo, per poi un domani eventualmente atterrare ed essere concretamente impiegati in aree anche molto lontane dal decollo - (Fantini S., Profili pubblicistici dei diritti edificatori, ottobre 2011 in [www.giustiziamministrativa.it](http://www.giustiziamministrativa.it), Renna M. Governo e mercato dei diritti edificatori. L' esperienza in Lombardia, Seminario di studi " Governo e mercato dei diritti edificatori", IUS, Perugia, 2007) vedono attenuate, dunque, le caratteristiche proprie della realtà (relazione giuridicamente qualificata di un soggetto con una res).

Posto che nell'ambito del trasferimento dei diritti edificatori in "volo" (cioè nel trasferimento delle volumetrie in cui è individuato il fondo cedente ma non quello su cui andranno ad atterrare le volumetrie cedute) il diritto edificatorio, potendo esistere a prescindere dalla relazione del titolare con un bene immobile, non può essere qualificato come diritto reale né come facoltà di un diritto reale né tantomeno come potere attribuito alla P.A. in relazione ad diritto reale e alle relative modalità di esercizio (Perequazione urbanistica Relazione Convegno Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Como e Lecco novembre 2010), si è fatto riferimento ad un contratto atipico ad effetti obbligatori, costitutivo di un "credito edilizio" che, come tutti i diritti di credito, può anche circolare normalmente o in forma accentrata, mediante creazione di un "borsino" dei diritti edificatori anche gestito da un ente super partes.

In tal caso, ad un creditore corrisponde necessariamente un debitore. Il soggetto obbligato è il Comune che, a fronte di ogni "diritto edificatorio", deve consentire al titolare di realizzare la volumetria oggetto del diritto medesimo e acquisire su di essa il diritto di proprietà. (Urbani P., La perequazione entra nel codice civile, regola la cessione dei diritti edificatori, Edilizia e Territorio, n. 30/2011; Conformazione della proprietà, diritti edificatori e moduli di destinazione d' uso dei suoli in [www.astrid-online.it](http://www.astrid-online.it); De Lucia Luca La perequazione nel disegno di legge sui " principi in materia di governo del territorio" in [eddyburg.it](http://eddyburg.it)). Si noti che

il soggetto titolare del " diritto di credito" nei confronti dell'Amministrazione è da considerare in una posizione di interesse legittimo cioè la sua posizione giuridica nei confronti del Comune erogatore del diritto di credito edilizio è basata nella pretesa del rispetto delle regole giuridiche che presiedono al corretto esercizio della funzione pubblica, che si estrinseca nei poteri autoritativi e discrezionali dell'Ente.

Dunque, il diritto di credito è da intendersi come legittimazione ad ottenere un titolo edificatorio in deroga ai titoli volumetrici (legittimazione che nel caso di compensazione deriva e segue un comportamento oggettivo, cessione aree a destinazione pubblica, e può essere liberamente ceduta a fronte di un prezzo). (Perequazione urbanistica Relazione Convegno Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Como e Lecco novembre 2010). In realtà, i diritti edificatori hanno trovato le più varie ricostruzioni in dottrina le quali, più o meno, ripropongono l'intera tipologia delle situazioni soggettive, dal diritto reale "all'interesse legittimo pretestivo". Secondo quest'ultima prospettazione il corollario della configurazione del diritto edificatorio come la dimensione quantitativa dello *ius aedificandi* (oggetto di trasferimento sono esclusivamente i diritti edificatori, vale a dire i volumi realizzabili, che atterrano su un altro fondo, in relazione al quale il potere di trasformazione è comunque condizionato dal rilascio del titolo abilitativo, la cui estensione è indicata proprio dai diritti edificatori trasferiti) è che lo stesso è una "chance" ovvero una potenzialità di trasformazione in termini volumetrici del territorio.

La questione è ancora vivamente dibattuta a livello dottrinale sebbene il legislatore, attraverso l'art. 5 del d.l. 13 maggio 2011 n. 70, *abbia ricondotto i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale* nell' ambito delle fattispecie trascrivibili presso i registri immobiliari (modificando l'art. 2643 c.c.), con ciò consentendo di rendere nota ai terzi la limitazione edificatoria intervenuta con riguardo all' area di proprietà del cedente. La dottrina ritiene, infatti, che non possa in ogni caso considerarsi risolto il problema della natura reale o meno dei diritti edificatori. Nella nuova disposizione, al di là della trascrivibilità, non sarebbe possibile rinvenire alcuna proposizione tipizzante, per cui il nuovo testo dell'art. 2643 c.c. non parrebbe legittimare una lettura dello stesso nel senso di dar vita



a un diritto reale o comunque ad una situazione soggettiva connotata di requisiti analoghi (la trascrizione, infatti, non vale ad attribuire natura reale a situazioni che sul piano sostanziale ne siano prive; inoltre nel c.c. sono già contemplate fattispecie a carattere obbligatorio espressamente trascrivibili). (Restaino L. I diritti edificatori in Wikijus; Boscolo E. Le perequazioni e le compensazioni in Riv. Giur. Edilizia).

Ecco, dunque, che anche in vigenza dell'innovazione normativa in questione vengono a ripresentarsi le diverse teorie formulate già in passato.

Prima delle modifiche apportate all'art. 2643 c.c. sembrava essersi formata una certa convergenza, sia nella dottrina amministrativista sia in quella civilistica, nel qualificare i diritti edificatori tra i beni mobili immateriali (Trapani G. La cubatura quale bene in senso tecnico, in [www.notaicomolecco.it](http://www.notaicomolecco.it)).

Tale prospettazione è oggi fortemente contrastata da chi ritiene che l'espressa dizione della Novella, consentendo di superare l'obiezione circa l'impossibilità di ipotizzare, in presenza del limite rappresentato del *numerus clausus* dei diritti reali, una scissione di facoltà ad opera del proprietario, corrisponda

ad una "tipizzazione" da parte del legislatore di un nuovo diritto reale. Si tratterebbe, nello specifico, di un nuovo diritto immobiliare tipico. (Petrelli G. Trascrizione degli atti relativi a "diritti edificatori" (c.d. cessione di cubatura o di volumetria), *Rassegna delle recenti novità normative di interesse notarile - primo semestre 2011*; Restaino L. I diritti edificatori in Wikijus).

Dunque, il decreto sviluppo, pur avendo fornito un considerevole contributo nel garantire maggior certezza nello scambio dei titoli volumetrici, porta certamente con sé nuovi e importanti interrogativi. Anche perché alla diversa qualificazione giuridica dell'istituto consegue, ovviamente, una differente disciplina (con specifico riferimento all'indennizzabilità del diritto in caso di modificazione degli strumenti urbanistici successivamente alla sua costituzione, ai requisiti di forma, alla suscettibilità di pegno oppure ipoteca, ai doveri della P.A. nel momento in cui rilascia il titolo abilitativo fondato su un atto di trasferimento ex art. 2643 n. 2-bis).

*Dott.ssa Alessandra Locci*



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



■ a cura Fondazione De Iure Publico

## A DIFESA DEL TERRITORIO

**G**overno nazionale e Regione Lombardia scendono in campo, sia pure tra mille difficoltà, a difesa di un bene prezioso ma solitamente finora poco tutelato e valorizzato: il territorio, in particolare quello agricolo. Sia a Roma sia a Milano si lavora infatti da tempo, nei limiti delle rispettive competenze, ad una legge espressamente dedicata al contenimento del consumo del suolo e alla valorizzazione delle aree agricole.

Entrambe le leggi allo studio puntano, non senza una generosa dose di ambizione, a promuovere innanzitutto un rinnovamento culturale, un cambiamento epocale che, attraverso una sorta di rivoluzione copernicana, capovolga la tradizionale prassi urbanistica del nostro Paese: divenuto insostenibile il progressivo, irrazionale, a tratti persino cannibalistico ed apparentemente inarrestabile -salvo evidenti limiti fisici- consumo di territorio, dovrà giocoforza essere introdotta una filosofia radicalmente opposta, un "new deal" che riconosca nell'ammodernamento e nella riqualificazione dell'esistente, piuttosto che nella costruzione di nuovi edifici a fianco di aree degradate, il modello prioritario al quale conformarsi. Una riqualificazione da interpretare nella sua accezione più estesa, intendendo con ciò tutti gli sforzi tesi alla promozione e alla regolazione dei processi di recupero delle aree degradate o dismesse, alla tutela delle caratteristiche architettoniche, culturali, paesaggistiche ed ambientali che contraddistinguono il territorio, al miglioramento della qualità dell'edificato, in termini di efficienza funzionale ed energetica, così come alla prevenzione dei rischi naturali - si pensi alla componente sismica ed idrogeologica, particolarmente critica nel nostro Paese -, indirizzando fin dal principio le azioni pianificatorie in un'ottica di sostenibilità e di sicurezza, così da limitare per quanto possibile l'esposizione di persone e beni materiali nelle aree più esposte e non essere costretti ad intervenire nel tentativo di tamponare una situazione di emergenza, quando le risorse disponibili e il tempo per prendere importanti decisioni sono sempre troppo scarsi. In definitiva, tante sfaccet-

tature di un solo, unico obiettivo: elevare nel complesso la qualità della vita dei cittadini.

Il consumo di suolo, oltre ad essere il sintomo più evidente di gravi miopie urbanistiche e la classica cartina di tornasole della carenza di una precisa strategia di pianificazione, ha rappresentato a sua volta la causa della cronica incapacità di riconvertire il territorio utilizzato, stante la difficoltà, dovuta a ragioni tecniche, economiche e, non ultime, burocratico-legislative, di colmare le lacune e correggere gli errori in corsa. Un limite che talvolta è degenerato in un freno per lo sviluppo dell'economia, soffocando il tessuto urbano esistente e togliendo spazio alla nuova rete di infrastrutture.

In verità, il tentativo di arrestare il consumo di suolo non è una novità assoluta introdotta dai nuovi disegni di legge. Il Piano Casa (o, meglio, i due Piani Casa, per quanto riguarda la Lombardia) e il Piano nazionale per le Città, tanto per citare le esperienze più recenti, già andavano in questa direzione, avendo fra gli obiettivi dichiarati la valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con la duplice finalità di rilanciare una stentata economia, soprattutto nel comparto edile, e di salvaguardare le aree agricole o comunque non ancora urbanizzate. Ma in entrambi i casi si trattava di norme straordinarie, aventi una durata temporalmente limitata e chiare motivazioni economiche prima ancora che urbanistiche.

Siamo invece ora di fronte a (potenziali) leggi ad hoc, nelle quali il legislatore mette nero su bianco la necessità di porre freno alle nuove costruzioni su terreni agricoli e detta principi fondamentali e di carattere generale espressamente tesi alla "valorizzazione delle aree agricole e al contenimento del consumo del suolo".

Partiamo dal disegno di legge nazionale, fortemente voluto dal Ministro delle Politiche agricole Mario Catania sulla base delle seguenti considerazioni: "Ogni giorno 100 ettari di terreno agricolo vengono cementificati e così negli ultimi 40 anni la superficie agricola è passata da 18 a 13 milioni di ettari, con una perdita pari alla somma dei territori

di Lombardia, Liguria ed Emilia Romagna. Sono dati che evidenziano un'emergenza: il problema del consumo del suolo nel nostro Paese deve essere una priorità da affrontare e contrastare. In un quadro come quello italiano, che da questo punto di vista non è assolutamente virtuoso, dobbiamo invertire la rotta di un trend gravissimo che richiede un intervento in tempi rapidi. Serve una battaglia di civiltà, per rimettere l'agricoltura al centro di quel modello di sviluppo che vogliamo dare al nostro Paese. Non penso, naturalmente, a un ritorno a un paese agreste, ma immagino uno Stato che rispetti il proprio territorio e che salvaguardia le proprie potenzialità. Noi usciremo vincenti da questa crisi se lo faremo con un nuovo modello di crescita che passa necessariamente attraverso questi temi. Sono spesso, infatti, proprio questi passaggi difficili quelli utili a dare una svolta. C'è anche un'ulteriore effetto del fenomeno: la perdita di superficie agricola – e la conseguente riduzione della produzione – impedisce al Paese di soddisfare completamente il fabbisogno alimentare nazionale e aumenta la dipendenza dall'estero. [...] Il provvedimento tocca temi molto sensibili, come l'uso del territorio e la sua corretta gestione, ma coinvolge anche la vita delle imprese agricole e l'aspetto paesaggistico dell'Italia" [tratto da: <http://www.mariocatania.eu>].

Approvato in via preliminare dal Consiglio dei Ministri in data 14 Settembre 2012, il disegno di legge ha ottenuto il via libera dalla Conferenza Unificata nella riunione tecnica dello scorso 23 Ottobre e, una settimana dopo, il 30 Ottobre, il benessere della Conferenza Stato Regioni, seppur condizionato all'accoglimento di alcune significative proposte emendative "irrinunciabili".

Il provvedimento, diretto a "promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente" (art. 1) puntando ad uno "sviluppo territoriale sostenibile", definisce il consumo di suolo - inteso quale "bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici" – come "la riduzione di superficie agricola per effetto di interventi di impermeabilizzazione, urbanizzazione ed edificazione non connessi all'attività agricola"; a tal proposito istituisce, presso il Ministero delle Politiche agricole, alimentari e forestali, "un Comitato con la funzione di monitorare la riduzione di consumo di suolo agricolo sul territorio nazionale" (art. 3). Con Decreto Ministeriale viene definito "l'obiet-

tivo nazionale in termini quantitativi di riduzione del consumo di suolo agricolo", tenendo conto delle "specificità territoriali, delle caratteristiche qualitative dei suoli e delle loro funzioni ecosistemiche, delle produzioni agricole in funzione della sicurezza alimentare, della tipicità agroalimentare, della estensione e localizzazione dei suoli agricoli rispetto alle aree urbane e periurbane, dello stato della pianificazione territoriale e urbanistica, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, dell'estensione del suolo già edificato e della presenza di edifici inutilizzati"; tale quota viene quindi ripartita dalla Conferenza Unificata tra le diverse Regioni, le quali a loro volta stabiliscono "la riduzione in termini quantitativi del consumo di suolo agricolo a livello provinciale e determinano i criteri e le modalità per la definizione dei limiti di consumo del suolo agricolo nella pianificazione territoriale degli Enti locali".

Un decreto ministeriale istituirà anche un "Registro degli Enti Locali" nel quale indicare, su richiesta, i Comuni che hanno adottato strumenti urbanistici ove non è previsto alcun ampliamento delle aree edificabili ovvero è previsto un ampliamento delle aree edificabili comunque inferiore al limite fissato (art. 6).

Un altro punto fondamentale del disegno di legge riguarda l'introduzione del divieto di mutare la destinazione dei terreni e dei fabbricati agricoli in favore dei quali siano stati erogati aiuti di Stato o aiuti comunitari per almeno cinque anni (erano dieci nella prima stesura) decorrenti dall'ultima erogazione. Vietati altresì per la medesima durata "interventi di trasformazione urbanistico - edilizio non funzionali all'attività agricola, ad eccezione della realizzazione di opere pubbliche e di pubblica utilità" (art. 4, comma 1).

Vengono inoltre introdotti importanti criteri di incentivazione (art. 5): i Comuni e le Province che intraprenderanno "azioni concrete per localizzare le previsioni insediative prioritariamente nelle aree urbane dismesse" e che procederanno al "recupero dei nuclei abitati rurali, mediante manutenzione, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo di edifici e manufatti esistenti e conservazione ambientale del territorio", potranno vantare una posizione di priorità per usufruire dei finanziamenti comunitari, statali e regionali. La medesima corsia preferenziale è riservata ai privati che intendono



realizzare “il recupero di edifici e delle infrastrutture rurali nei nuclei abitati rurali”. Inoltre per tali interventi le Regioni possono prevedere ulteriori misure di semplificazione ed agevolazioni di natura fiscale. Parallelamente viene rivisto il sistema degli oneri di urbanizzazione, con l’abrogazione della norma che consente ai Comuni di fare cassa con i contributi di costruzione, distogliendoli dal finanziamento delle opere per le quali sono richiesti.

La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome aveva osservato che il testo, così come approvato dal Consiglio dei Ministri, presentava numerose lacune e risultava “di difficile applicazione concreta, portando al paradosso di esporre, nella prima fase di applicazione, ad una corsa alla cementificazione con risultati ed effetti di segno esattamente opposto a quelli il Governo intendeva perseguire”. Ecco dunque le ragioni che hanno portato alla stesura dell’art. 8, recante disposizioni transitorie e finali, e nello specifico alla previsione di una moratoria immediata di almeno tre anni all’erosione del suolo agricolo: “per 3 anni dalla data di entrata in vigore della presente legge [...] non è consentito il consumo di superficie agricola”, fatte salve “le opere pubbliche e di pubblica utilità e le previsioni degli strumenti urbanistici con contenuti conformativi della proprietà vigenti, nonché gli interventi strumentali all’esercizio delle attività” necessarie all’imprenditore agricolo.

L’Istituto Nazionale di Urbanistica ha espresso “grande soddisfazione” in merito al Ddl, pur auspicando che in sede di approvazione “vengano superati alcuni limiti presenti nella proposta, come l’individuazione delle aree agricole sulla base delle previsioni della strumentazione urbanistica o la stessa proposta di contenimento del consumo di suolo alle sole aree agricole, dimenticando l’ampio patrimonio naturalistico non coltivato, anch’esso fonte di equilibrio ecologico e qualità paesaggistica”; al contempo, ha sollecitato il ricorso ad “un nuovo regime fiscale che penalizzi il consumo di suolo e incentivi il necessario processo di riqualificazione urbana, sulla scorta delle migliori esperienze europee in materia”.

L’ideale, come osserva l’INU, sarebbe naturalmente riassumere le nuove, apprezzabili, norme sul consumo di suolo in un provvedimento organico e complessivo di riforma del governo del territorio, tuttora regolamentato a livello nazionale da una leg-

ge del 1942. E qui è doveroso aprire una piccola parentesi. Inutile dire che molte cose sono cambiate da allora. Nulla - o quasi - è più come prima: si sono registrati profondi mutamenti, di grande portata e per certi versi imprevedibili, nella cultura, nella società, nella politica e nella geografia, non soltanto a livello di confini fra gli Stati, ancora più rilevanti di quelli che segnarono il passaggio fra Medioevo e Rinascimento. E i nostri paesi, le nostre città, il nostro territorio, osservatore privilegiato, nonché fedele testimone delle trasformazioni del tempo e dell’eterna staffetta fra le diverse epoche storiche, sono lì a dimostrarlo, qualora ce ne fosse bisogno. Ecco dunque la grande contraddizione di fondo, la progressiva quanto insanabile dicotomia che si è creata fra il territorio dell’Italia di oggi e la legislazione urbanistica: cambia il volto del Paese; cambiano i principi ispiratori, il campo di applicazione e la definizione stessa - dalla tradizionale e restrittiva urbanistica al ben più ampio, e sostanzialmente onnicomprensivo, governo del territorio - di una disciplina antica e da sempre estremamente complessa, a sancirne l’intrinseca correlazione, più o meno marcata, con un pressoché illimitato ventaglio di tematiche, che va dalla pianificazione del territorio alla tutela ambientale e paesaggistica, dall’edilizia al risparmio energetico; resta, al contrario, retaggio di un lontano passato, la vigente legge 1150, per molti aspetti anacronistica ed incapace di stare al passo con le molteplici normative regionali, ben più moderne ed avanzate sotto il profilo tecnico e giuridico.

Precise indicazioni correttive sono giunte anche dall’Anci, fra cui: fare riferimento ad “attività agricola e forestale”, anziché soltanto “agricola”; prevedere un incentivo stabile e reale per i Comuni virtuosi, in luogo del generico meccanismo di priorità nella concessione di finanziamenti; prestare attenzione alle capacità di gestione dei terreni demaniali; orientarsi verso una logica di certificazione di qualità, premiando la scelta di salvaguardare le superfici agricole e forestali; inserire un particolare livello di priorità nell’erogazione degli incentivi, a beneficio dei Comuni o di privati, che, oltre a recuperare il patrimonio edilizio esistente, finalizzino gli interventi ad attività industriali certificate collegate alle filiere agroforestali presenti sul territorio.

Ora il testo del disegno di legge passerà al Parlamento, anche se, come ammesso dallo stesso Mi-

nistro Catania, pur fiducioso nella celerità dell'iter parlamentare, i tempi per l'approvazione sono stretti considerata l'imminente scadenza della legislatura che non lascia grandi margini per una sua definitiva conversione.

Sempre a livello nazionale, misure per la riduzione del consumo di suolo sono presenti anche in un altro recente disegno di legge, approvato dal Consiglio dei Ministri nella seduta del 30 ottobre scorso, recante "Norme e deleghe in materia di infrastrutture, trasporti e territorio". All'articolo 10 dell'attuale versione della proposta di legge, "al fine di assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo", si apportano alcune modifiche all'articolo 16 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380): viene inserita, al comma 4, la lettera d-bis (L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita [...] in relazione "alla adeguata differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia [...] anziché quelli di nuova costruzione"; al comma 10, il secondo periodo è sostituito dal seguente: "Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia [...] i Comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni".

Tempi strettissimi per il completamento dell'iter legislativo anche in Regione Lombardia, dove sono stati assegnati alla competente Commissione ben due progetti di legge regionale (PDL n° 192 e n° 193) rubricati "Norme per il contenimento del consumo del suolo" e contenenti modifiche alla LR 12/2005.

Questi, in sintesi, gli obiettivi perseguiti: affermare l'uso razionale del suolo quale obiettivo priori-

tario di interesse regionale; introdurre meccanismi regolatori relativi al dimensionamento del fabbisogno immobiliare, collocando l'eventuale fabbisogno prioritariamente nel patrimonio edilizio esistente dismesso o sottoutilizzato e prevedendo soglie percentuali di consumo di suolo sostenibile per sistemi territoriali omogenei; introdurre la compensazione ambientale preventiva quale forma di credito a beneficio della comunità, data la natura "non rinnovabile" del bene suolo; rafforzare il riuso di suoli ed immobili dismessi e del patrimonio sottoutilizzato; prevedere articolazioni del contributo di costruzione in funzione del contenimento del consumo di suolo, volto a favorire il patrimonio edilizio esistente e vincoli di destinazione relativamente ai terreni agricoli; promuovere e premiare la qualità pianificatoria, edilizia e urbana e favorire il riuso del Tessuto Urbano Consolidato; definire tempistiche di adeguamento degli strumenti di pianificazione locale e sovralocale (PTCP, PGT).

Molte sono le proposte sul tavolo e altrettanti gli strumenti (Fascicolo dei Fabbricati, fiscalità immobiliare di vantaggio, perequazione e compensazione, ...) che ben si sposerebbero con l'ideale di sostenibilità auspicato per il nuovo governo del territorio e che porterebbero nel medio-lungo orizzonte i frutti sperati. Ora non sappiamo se tali proposte e tali strumenti verranno attuati nella realtà. Quel che è certo è che sarà richiesta una non comune dose di lungimiranza, poiché la capacità di spingere il più possibile in avanti lo sguardo è fondamentale soprattutto in ambito urbanistico, in considerazione degli elevati tempi di risposta del sistema-territorio. In altri termini, si dovrà saper garantire alla pianificazione urbanistica un respiro temporale il più possibile ampio, nella consapevolezza che le scelte, le intuizioni e gli errori di oggi condizioneranno inevitabilmente, nel bene e nel male, le scelte e la qualità della vita di domani.





# FRANZONI



## PREFABBRICATI E MANUFATTI IN CEMENTO

**S.F.R. FRANZONI da oltre 40 anni si occupa di costruzione prefabbricati e manufatti in cemento quali:**

- Tubazioni circolari in cemento con e senza piano di posa, armate e non armate.
- Collettori prefabbricati a posizione orizzontale e verticale armati con doppia gabbia metallica, progettati secondo la legge Nazionale Strutture in Cemento Armato D.M. 14 Gennaio 2008.
- Canali prefabbricati a cielo aperto armati con doppia gabbia metallica.
- Tubi in cemento per pozzi perdenti.
- Tubi pozzetto in linea.
- Pozzetti d'ispezione in cemento
- Solette prefabbricate in cemento armato, su richiesta si producono anche solette a misura secondo le necessità del cliente.
- Cisterne e Fosse Imhoff in cemento monoblocco complete di solette prefabbricate pedonali e carrabili.
- Impianti di disoleazione e depurazione acque.
- Plinti in cemento armato per pali di illuminazione, calcolati per la resistenza dei venti per tutto il territorio nazionale.
- Loculi prefabbricati in cemento a Tumulazione Frontale e Laterale
- Lastrine in cemento per chiusura loculi ed ossari prefabbricati.

Via dei Mille, 14 - 25086 Rezzato (Brescia)  
 Tel. 030 2591621 (3 linee r.a.) - Fax 030 2791871  
[www.sfranzoni.it](http://www.sfranzoni.it) - [info@sfranzoni.it](mailto:info@sfranzoni.it)



**PFC 2000 s.r.l. - Via Crema, 70 - 24055 Cologno al Serio (Bg)**



## **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



**Tel. 035/4872102 - Fax 035/4872254 - [www.pfc2000.com](http://www.pfc2000.com) - [info@pfc2000.com](mailto:info@pfc2000.com)**