

Anno 40 • numero 1 • Gennaio-Marzo 2013  
Poste Italiane spa - spedizione in abbonamento postale - 70% DCB Bergamo

# GEOMETRA OROBICO



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



Un'abitazione in Via Torni,  
in cui il verde del giardino gradonato si arrampica sulle pareti  
"giocando" a contornare le aperture con macchie di rossi gerani



## **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



# 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)



**DALLA PRESIDENZA**  
**4 ASSEMBLEA ANNUALE  
ORDINARIA 2013  
RELAZIONE DEL PRESIDENTE**

*Geom. Renato Ferrari*



**DALLA DIREZIONE**  
**23 DALLA DIREZIONE**

**DAL COLLEGIO**  
**24 CAMPIONATO ITALIANO DI SCI PER  
GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI**

*dalla Commissione Tempo Libero*



**CASSA GEOMETRI**  
**30 CONVENZIONE B.P.S. PER  
L'EROGAZIONE DEI PRESTITI AGLI  
ISCRITTI**

*da Cassa Italiana Geometri*

**LA VOCE DELL'INDUSTRIA**  
**32 ENRICO BORGARELLO  
Direttore Ricerca e Innovazione  
di Italcementi**

*a cura di Marco Sorelli*

**34 ANGELO BARONCHELLI  
Fondatore e Presidente  
del Gruppo AB**

*a cura di Marco Sorelli*

**LEGISLAZIONE**  
**36 VIZI DI COSTRUZIONE:  
CHI È IL RESPONSABILE**

*da Il Seprio*

**41 MERCATO DEI DIRITTI  
EDIFICATORI:  
DALLA CARTA ALLA REALTÀ**

*Fondazione De Iure Publico*

**45 PIANI REGOLATORI GENERALI  
LA FINE PUÒ ATTENDERE**

*Fondazione De Iure Publico*

**50 GIURISPRUDENZA  
AMMINISTRATIVA E MODELLI  
PEREQUATIVI**

*Fondazione De Iure Publico*

**53 PEREQUAZIONE E  
TRASFERIMENTO DEI DIRITTI  
EDIFICATORI: LA NECESSITÀ DI  
UNA NUOVA LEGGE NAZIONALE**

*Fondazione De Iure Publico*

**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
**56 OSSERVATORIO DEL MERCATO  
IMMOBILIARE DEL  
II° SEMESTRE 2012**

*da Agenzia Entrate - Bergamo*

## 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

## ASSEMBLEA ANNUALE ORDINARIA 2013 RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Bergamo, 25 marzo 2013



da sinistra il Tesoriere Geom. Bertocchi Franco, il Presidente Geom. Ferrari Renato, il Segretario Geom. Rota Romeo.

**C**are Colleghe e Colleghi, un cordiale saluto a tutti voi.

È passato un altro anno, ancora pieno di ansie ed aspettative.

Siamo sempre fiduciosi di una ripresa del lavoro e di un miglioramento socio economico che ormai affligge la nostra società da alcuni anni.

Continuiamo doverosamente nel nostro credo ottimistico verso il prossimo futuro ma, nonostante tanti sforzi e molte novità e strade percorse, sembra ancora lontano la crescita sociale del welfare.

Ne consegue che, nonostante tanti sforzi, ancora oggi siamo in un regime di difficoltà sia sotto il profilo politico, economico, finanziario, che sociale.

Viviamo questo momento di difficoltà come atto

positivo e condizione di vita che ci induce nella ricerca per costruire il futuro sviluppo socio economico.

Analizzando l'attività di Collegio effettuata nell'anno appena trascorso, di seguito, riporto alcuni aspetti che denotano l'attività svolta nell'attenzione della crescita culturale degli iscritti che con impegno dimostrano costantemente di voler essere preparati ed offrire ai propri committenti competenza e capacità professionale.

Attività sviluppata sempre con l'intento di valorizzare la nostra professionalità allo scopo di ottenere giusto riconoscimento della nostra importante funzione socio economica.

Sono state seguite tutte le attività sviluppate in ambito locale, regionale e nazionale, relative al ri-

conoscimento della funzione sociale dell'attività del Geometra libero professionista, allo scopo di ottenere la giusta legittimazione della nostra professionalità e competenza che da sempre ci contraddistingue.

Siamo ancora in una fase di crescita e transizione per le regole che disciplinano la nostra preparazione professionale e il nostro lavoro, ma siamo certi che il lavoro dei Geometri tecnici polivalenti e conoscitori del territorio, sarà sempre utile alla crescita sociale del nostro paese.

L'attività in ambito istituzionale ha visto il nostro Collegio impegnato nell'organizzazione di 175 incontri svolti dalle commissioni collegiali, incontri sostenuti in ambito provinciale, regionale e nazionale.

L'attività di segreteria, effettuata per conto della Cassa di previdenza, ha trattato 146 posizioni riguardanti gli iscritti.

I contatti informativi sviluppati nei confronti degli iscritti sono stati n° 168.

Come per gli anni precedenti, sin dal 2007, il lavoro svolto ha preso in considerazione l'attività corsistica formativa, divenuta obbligatoria e di dovere deontologico proprio nell'anno 2010.

Attività formativa divenuta obbligo legislativo come previsto dalla Legge Finanziaria DPR N° 137 del 07/08/2012.

Ricordo che tale DPR tratta rigorosamente il "Regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali a norma dell'art. 3, comma 5 del DL 13 agosto 2011 n° 138, convertito, con modificazioni, dalla Legge 14 settembre 2011, n° 148.

Impegno formativo quindi, non più dettato da regolamento interno ma, definito per legge.

Ne deriva che, d'ora in poi, nessuna deroga di disinteresse da parte degli iscritti verrà ammessa e la conseguenza sarà l'assunzione di provvedimenti disciplinari a carico dell'inadempiente, come previsto dall'art. 7 della Legge Finanziaria DPR N° 137 del 07/08/2012.

Nell'anno passato, si sono assegnati 29.308 crediti formativi agli iscritti.

L'attività formativa organizzata o patrocinata dal nostro collegio nell'anno appena trascorso è stata rivolta alle seguenti tematiche:

- 1) Tutela del territorio.
- 2) Recenti normative nazionali e regionali in tema di governo del territorio.

- 3) Corso di aggiornamento (20 ore) per coordinatori in materia di sicurezza D.Lgs. 81/2008.
- 4) Corso Mediatori/Conciliatori.
- 5) Metodo Valorimmobiliari.com.
- 6) IMU e aggiornamento tematiche catastali.
- 7) Decreto sviluppo 2012: le novità per i titoli abilitativi in edilizia (D.L. 22.06.12, n.83).
- 8) La progettazione di edifici in muratura.
- 9) Migliora l'offerta del presente... riscatta il futuro previdenziale... L'opportunità e gli strumenti i nuovi servizi, la Previdenza Complementare: Fondo Pensione Futura.
- 10) Riscaldare e raffreddare a costo di gestione zero.
- 11) Acustica abitativa. Normativa di riferimento. Materiali. Tecniche di posa. Risultati ottenibili.
- 12) La polizza di responsabilità civile professionale. Come valutarla e come sceglierla.
- 13) I dispositivi fissi di ancoraggio; i DPI anticaduta.
- 14) Costruire l'efficienza energetica. Approfondimenti sulle costruzioni energeticamente efficienti.
- 15) Corso per certificatori energetici.
- 16) Restart. Il risanamento delle aree dismesse diventa opportunità. I rifiuti si trasformano in risorse.
- 17) Ultime novità in materia di salute e sicurezza. Lavori in ambiente confinato. Analisi dell'Accordo Stato Regioni relativo alla formazione dei lavoratori.
- 18) Nuove frontiere nel rilievo topografico automatizzato.
- 19) Obiettivo 2020 in Italia. Il recupero energetico degli edifici esistenti.
- 20) Prevenzione e protezione incendi. La rivelazione e lo spegnimento.
- 21) Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia.
- 22) I centri di trasformazione secondo le nuove norme tecniche di costruzione. Alla luce del nuovo decreto cosa devono fare le aziende per essere a norma con i requisiti del D.M. del 14.01.2008?
- 23) Leica 3D Disto-Rilievo oltre la quarta Dimensione Laser scanner 3D.
- 24) Il valore delle case tra fisco credito e mercato alla luce degli Standard di Valutazione Immobiliare.

- 25) La cura del dettaglio. Ponti termici e acustici, dal progetto al cantiere.
- 26) L'utilizzo delle Termocamere IR nella diagnosi degli edifici per il risparmio e la Certificazione.
- 27) Il ruolo dei Progettisti, dei Direttori Lavori e dei CSP-CSE nei lavori sulle coperture.
- 28) 3R. Riqualificazione immobiliare. Recupero edilizio. Risparmio energetico.
- 29) Edifici esistenti in muratura: tecniche di rinforzo strutturale.
- 30) Progettare e costruire edifici a energia quasi zero.
- 31) Certificatori energetici di edifici. Protocollo CENED Organizzato da Cultura & Ambiente(D.G.R.L. n. 5018/07)
- 32) I diritti della natura.
- 33) Il calcolo dei ponti termici dell'edificio. Corso di specializzazione per progettisti, impiantisti e certificatori energetici.
- 34) Nuovo Piano Casa Regionale e modifiche alla L.R. 12/2005 (L.R. 13.3.2012, N. 4 'Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia')
- 35) La prevenzione e gli incendi e le novità introdotte dal D.P.R. 151/2011 - Attività soggette e procedure cosa cambia?
- 36) Corso per certificatori energetici a standard Cened Id. 826.
- 37) Edilizia: nuove regole e nuove tecnologie.
- 38) Edifici a energia quasi zero.
- 39) Misure di prevenzione e protezione incendi. Normative legislazione e aspetti applicativi.
- 40) Corso di aggiornamento/approfondimento per Certificatori Energetici.
- 41) Restauro, risanamento conservativo e valorizzazione dell'Abbazia benedettina di San Paolo d'Argon "La Rinascita".
- 42) Il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 43) La negoziazione per un'effettiva ed efficace mediazione
- 44) Climahotel.
- 45) Responsabilità Civile del Professionista, Decreto Liberalizzazioni e obbligatorietà polizza, mercato assicurativo ed intermediari di prossimità.
- 46) Prevenzione contro le cadute dell'alto - Formazione nei lavori forestali - Normativa sull'utilizzo delle piattaforme - Sicurezza macchine agricole.
- 47) Corso 120h per Coordinatori della Sicurezza - ai sensi del D. Lgs. N. 81/08 allegato XIV, integrato dal D.Lgs. N. 106/09. Tavolo di lavoro con Ordini Tecnici.
- 48) Aggiornamenti normativi e tecnologici di prevenzione incendi.
- 49) Nuovi protagonisti per la filiera. Il profilo del consumatore 2.0.
- 50) Corso formativo specialistico sulla Riqualificazione edilizia sostenibile.
- 51) Autocad 3D Università di Bergamo.
- 52) Dissesto idrogeologico in Valle Camonica. Approfondimento, prevenzione, idee.
- 53) Revit. Università di Bergamo Incentivi per l'efficienza energetica e il recupero dei sottotetti attraverso l'innovazione tecnologica spiegati da professionisti del settore.
- 54) L'isolamento acustico nell'edilizia residenziale. Corso introduttivo alle problematiche acustiche in edilizia.
- 55) Procedimenti digitali e fiscalità locali, ambiti di modernizzazione della Pubblica Amministrazione.
- 56) Ampliamenti e addizioni in sopraelevazioni e con sistemi costruttivi in legno.
- 57) Certificatori energetici degli edifici. La certificazione energetica in accordo con le procedure della regione Lombardia. Scuola Edile e Anit.
- 58) La certificazione energetica di edifici in tre casi studio. Edificio residenziale, Capannone, Ristorante. Workshop interattivo sulla pratica della certificazione energetica.
- 59) Pietre Bergamasche in scena.
- 60) Il programma CENED Sull'uso del programma di certificazione energetica di edifici con esempi pratici. Corso di aggiornamento per Certificatori Energetici di Edifici che operano con il vecchio Cened e che devono far pratica con il programma Cened + .
- 61) Consulente tecnico ambientale.
- 62) Le nuove società tra professionisti.
- 63) La sicurezza nel cantiere edile. Dispositivi di protezione individuale, sistemi anticaduta e piani operativi.
- 64) Corso APE 2012 per la formazione del tecnico ausiliario del giudice civile e penale.
- 65) Storia di progetti vincenti con architetture innovative.
- 66) Comfort per edifici energeticamente efficienti.



67) Sostenibilità attraverso il recupero di energia.

68) Certificazione e impianti per non impiantisti.

Le zone termiche, gli impianti ad alto rendimento, i sistemi rinnovabili nella certificazione energetica. Corso di approfondimento sulla pratica della certificazione energetica con gli impianti.

69) Prevenzione e protezione incendi. La rivelazione e lo spegnimento

70) La polizza di responsabilità civile professionale. Come valutarla e come sceglierla

71) La regolamentazione della professione di Amministratore. La prevenzione Incendi nel Condominio. Aspetti tecnici e responsabilità dell'Amministratore.

Nell'anno appena trascorso abbiamo continuato l'impegno verso la nostra scuola di riferimento, ed in particolare con l'ISIS Quarenghi, dove ormai vi è instaurato un rapporto di collaborazione particolare e grazie anche alla volontà del Preside Prof. Imerio Chiappa ed del Vice Preside Prof. Eugenio Baldi, con i quali è stato istituito un rapporto istituzionale mirato e rivolto a far conoscere la nostra istituzione e professione agli studenti dell'istituto. La collaborazione specifica è giunta sino all'apertura, all'interno della scuola, di uno sportello di consulenza del nostro collegio.

Credo sia un passo importante per far comprendere agli studenti l'importanza della nostra realtà professionale ed infondere, ai medesimi, consapevolezza della scelta scolastica fatta a garanzia di una loro futura possibile attività professionale.

Non è mancato nemmeno il dialogo attivo con gli uffici catastali dove le problematiche sono sempre in primo piano e spesso non di facile soluzione.

I problemi ci sono sia da una parte che dall'altra per svariati motivi e spesso, le diverse visioni di risoluzione che sempre devono, giustamente, essere mediate in ragione delle proprie esigenze e regole istitutive, hanno trovato la condivisa soluzione.

Per il domani, l'impegno sarà ancora rivolto all'organizzazione di eventi ritenuti d'interesse per tutta la categoria tenendo conto, anche, delle vostre preziose critiche e richieste specifiche.

Nell'anno passato abbiamo vissuto e viviamo tuttora, un periodo non molto felice a causa della crisi finanziaria che si protrae ormai da alcuni anni e che influisce anche sul nostro mondo lavorativo. È una situazione poco piacevole, ma non possiamo

sederci ed aspettare l'evoluzione dei fatti.

Dobbiamo essere attivi e partecipi per ricercare il giusto equilibrio socio economico e finanziario adeguato al tempo.

Guardiamo al futuro con ottimismo, sempre con la convinzione che non avremo momenti di tranquillità perché ogni cosa va conquistata con impegno, sacrificio e conoscenza.

La nostra attenzione, a difesa del nostro sapere, deve essere sempre elevata e particolarmente attenta all'evoluzione dei fatti e dei tempi.

Lo sviluppo sociale ci impone criteri di preparazione dai quali non dobbiamo fuggire, ma dobbiamo assumere nostre precise responsabilità nel rispetto dell'attività professionale che svolgiamo per la crescita di tutto e di tutti.

La nostra sensibilità al dovere e responsabilità di vita, ci impone il criterio di garantire preparazione adeguata per affrontare le esigenze di mercato del lavoro con estrema capacità e competenza.

Infine nell'anno 2012 sono stati consegnati n. 64 timbri professionali a giovani colleghi vogliosi di intraprendere l'attività libero professionale.

All'ultimo esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione si sono iscritti 196 candidati.

All'esame si sono presentati 159 candidati e 99 hanno ottenuto la ricercata abilitazione e solamente 29 si sono iscritti al nostro albo.

Da parte loro, è stato compiuto il primo passo per l'avvio alla libera professione e, ci auguriamo, vogliono proseguire il percorso libero professionale continuando con l'iscrizione al nostro albo.

A loro auguriamo un futuro prospero nel segno della soddisfazione del lavoro scelto ricordando che l'attività, come tutte le attività lavorative, ha sue difficoltà, pregi, difetti, oneri, onori, virtù.

In ragione della finanziaria precedentemente citata, l'anno trascorso ha visto l'attività istituzionale del nostro CNG impegnato nell'ambito di sviluppo della nostra professione nel rispetto delle nuove norme dettate.

Ricordiamo che la riforma della professione, per quanto ci riguarda, definisce quanto di seguito riportato in modo sintetico.

Il testo del DPR del 07 agosto 2012 n° 137 in riferimento al Regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali, a norma dell'articolo 3, comma 5, del decreto-legge 13 agosto 2011, n.

138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, detta regole alle quali noi siamo già preparati in quanto esprimono concetti che già noi stessi ci siamo autoimposti.

Di seguito ricordo i criteri e concetti principali:

- Art. 5 – L'obbligo di assicurazione obbligatoria;
- Art. 6 c.1 – durata del tirocinio determinato in diciotto mesi (art. 1 c.1);
- Art. 6 c. 3 – il professionista, salvo condizioni particolari, non può avere nel proprio organico più di tre praticanti;
- Art.6 c. 6 – Il tirocinio professionale non determina l'instaurazione di rapporto di lavoro subordinato anche occasionale;
- Art.6 c.7 – il tirocinio, pena decadenza, può essere interrotto per un periodo max di tre mesi (nove mesi con giustificato motivo);
- Art. 6 c. 12 – Acquisito il certificato di idoneità per l'esercizio della libera professione, tale certificato perde efficacia se l'iscrizione all'albo non è effettuata entro 5 anni;
- Art. 7 – obbligo di formazione continua;
- Art. 8 – formazione del consiglio di Disciplina, composto da un numero pari al numero dei consiglieri e nominati dal Presidente del Tribunale scelti tra un n. di persone esterni ai componenti il Consiglio dell'ordine o collegio.

Per quanto concerne la polizza assicurativa viene rinviata l'obbligatorietà alla data del 15 agosto 2013, nell'attesa che gli organismi di categoria stipulino apposite convenzioni con le compagnie assicurative.

Taluni elementi vengono adottati in ragione di appositi regolamenti che i rispettivi Consigli Nazionali devono adottare entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente Decreto.

Nel decreto emanato non viene effettuato alcun riferimento del tanto decantato, dal sottoscritto non condiviso, concetto di fusione o accorpamento od altro termine analogo tra professioni similari.

Certamente il testo sopra riportato apre a discussioni e considerazioni ed impegna gli organismi di categoria ad intensa attività per soddisfare quanto stabilito oggi dal Decreto medesimo.

Sta bene tutto: regolamentare, innovare, evolvere, aggiornarsi, confrontarsi, legiferare, modificare, integrare, ma il compito dello Stato e delle nostre istituzioni è creare le condizioni necessarie per permettere al proprio cittadino la possibilità di es-

sere al passo con tutte le novità che vengono introdotte e che obbligatoriamente sono imposte dalla crescita sociale, ma se non si crea lavoro ed opportunità di sviluppo per i cittadini medesimi diventa tutto difficile.

Ovviamente tale disposizione legislativa ha sviluppato nell'ambito del PAT nazionale concertazione tra le diverse categorie.

Concertazione, in quanto la disposizione legislativa imponeva ai Consigli Nazionali deposito di modifiche regolamentari nel rispetto del nuovo dettato legislativo.

Da questi incontri ne è scaturito un documento comune da sottoporre al Governo al fine di intraprendere una modifica legislativa comune a tutte le categorie professionali.

Documento comune che recepiva modifiche, come richiesto, specificatamente ed unicamente come quanto definito dal Governo nel predetto decreto.

Si sono poi sviluppati incontri di categoria nelle macroaree nazionali, nord, centro e sud, a cui sono stati invitati tutti i Consiglieri Provinciali della nostra categoria, per condividere i percorsi di riforma richiesti e giungere ad una proposta di modifica regolamentare condivisa secondo i criteri individuati nell'ambito PAT.

Da tali incontri è emerso il chiaro intento di rispettare gli accordi intercorsi a livello nazionale e definiti nell'ambito del PAT, recependo le sole modifiche dettate dal noto DPR.

In modo improprio, il nostro CNG, ignorando gli in-



Il Presidente Geom. Renato Ferrari

dirizzi avuti dai Consigli Provinciali durante le predette assemblee zonali si è, in modo arbitrario, dissociato da quanto definito nel documento PAT, ed ha provveduto ad inoltrare al Governo un documento proprio in spregio all'indirizzo ricevuto dai Consigli Provinciali di categoria emerso dagli incontri sopra citati.

Tale condizione, ovviamente, come conseguenza ha suscitato malumore nei confronti delle altre categorie professionali con il risultato che la nostra categoria si è messa in cattiva luce nei confronti delle altre professioni.

Di questo, tenuto conto anche delle difficoltà a livello categoriale che continuiamo a vivere in questo periodo, ne avevamo giusto bisogno.

Il CNG ha proseguito in modo autonomo la propria impostazione, lasciando intendere che il CNG è l'unico apparato istituzionale tenuto alla decisione del futuro della categoria e a nulla servono le decisioni assunte nell'ambito delle riunioni dei Presidenti e dei Consigli Provinciali tanto più se contro il volere deciso dal CNG.

Ovviamente viene da chiedersi a che servono tali incontri se poi nulla viene ascoltato e nulla viene recepito.

Assurdo vivere una condizione autoritaria imposta dal CNG che si dimostra in questo modo altamente antidemocratico e non rispettoso delle decisioni prese durante gli incontri nei quali vengono coinvolte le realtà provinciali.

Ma non finisce qui.

Nell'anno trascorso il lavoro del CNG è continuato sulla strada delle riforme ed ha predisposto un nuovo regolamento professionale trattando argomenti non richiesti dalla legislazione.

Regolamento professionale che è arrivato alla sua discussione alla recente Assemblea dei Presidenti che si è tenuta lo scorso 6 marzo in Roma.

L'articolato predisposto, per altro già conosciuto e discusso da circa un anno, ancora una volta riporta argomentazioni calate dall'alto e non recepisce le osservazioni già emerse nel corso di altre assemblee dei Presidenti.

Riporta argomenti non condivisi sia in ambito di definizione di competenze, accesso all'albo e governance.

Regolamento che traccia ed autodefinisce proprie competenze citando attività che non sono di nostra esclusività e quindi entrando in contrasto, ov-

viamente, con le altre categorie tecniche visto che tale definizioni di competenze non sono state per nulla concertate.

Ne è prova che periti industriali ed agrotecnici contestano pesantemente l'assunto definito dal nostro CNG, accusando lo stesso di aver prevaricato diritti ed assunto atteggiamenti poco corretti verso il rispetto istituzionale delle altre professioni.

Assurdo il criterio definito nel documento presentato, dove tra le righe si legge la costituzione di un albo con tre livelli, il vecchio e attuale diplomato, il futuro laureato triennale, ed il laureato magistrale, costituendo di fatto il professionista di serie A, serie B e serie C.

Sino ad ora ci divertivamo nel vedere gli ordini dei laureati bisticciare tra di loro per la costituzione dell'albo nella sezione A (laureato magistrale) e sezione B (laureato triennale), oggi in casa nostra costruiamo addirittura tre sezioni.

Non solo, per come prospettato perderemo la nostra conclamata polivalenza.

Ricordiamo che oggi il Geometra, forte della sua capacità organizzativa, della sua conoscenza tecnica, della sua capacità di aggiornamento, della sua preparazione didattica, ha saputo mantenere il mercato del lavoro anche durante il periodo di crisi sociale, grazie alla invidiata nostra preparazione polivalente.

Oggi il geometra sa fare nell'ambito dell'edilizia, catasto, topografia, VV.FF., sicurezza cantiere, pratiche estimative, rilevazioni architettoniche, direzione lavori, contabilità lavori, preventivazione, CTU, CTP, consulenze assicurative, ecc.

Da domani per svolgere ogni singola mansione sopra citata dovremo conseguire specifica laurea triennale.

Se questo è ciò che vogliamo, avanti tutta.

A mio avviso inoltre, viene tracciato uno svilimento della nostra storica attività professionale.

Basti pensare che il regolamento predisposto prevede la possibilità d'iscrizione al nostro albo anche a laureati che non hanno nulla di base con la nostra attività.

Infatti si parla di laureati in matematica, in geografia, disegno industriale, scienze e tecnologie agroalimentari, scienze e tecnologie informatiche. Cosa hanno a che fare tali attività didattiche con la nostra professione non è da sapere.

Proseguiamo, altra assurdità è la costituzione del

Consiglio Regionale.

Assurdità, perché inutile e rappresenta un aggravio pesante di costi per l'iscritto.

Già oggi, come Collegio Provinciale per mantenere, giustamente, l'istituzione Consiglio Nazionale, versiamo una somma pari a €40 per ogni iscritto per complessivi €87.600,00.

Un collegio Regionale, ovviamente necessita di personale, ufficio ed attrezzature idonee pari ad un collegio Provinciale.

Ciò significa che, come collegio Provinciale, dovremo alimentare economicamente anche il Collegio Regionale con altre €40, o più, per ogni iscritto, ossia altri €87.600,00.

Dove troveremo tali somme?

Per forza di cose tali somme dovranno essere richieste agli iscritti con un ulteriore appesantimento della quota annuale a carico di ogni singolo geometra.

Evviva la decantata filosofia del risparmio.

Ironia del regolamento viene dettato dal concetto di riduzione del numero dei Consiglieri in quanto, viene sostenuto dal CNG, costano agli iscritti.

La realtà è un poco diversa perché sia che i Consiglieri del Collegio Provinciale siano, nel nostro caso oggi 15 e domani 9, i costi per l'iscritto non mutano perché comunque l'attività istituzionale deve essere svolta e i servizi non vengono ridimensionati in ragione del numero dei Consiglieri.

Ancora assurdo il concetto di procedimento di votazione per lista con accesso al Consiglio ai rappresentanti di minoranza.

Ossia colui che si presenta con un gruppo rispetto ad un altro gruppo, anche se prende un decimo dei voti rispetto all'ultimo candidato del gruppo vincente, ha diritto ad entrare come Consigliere di collegio in luogo di tale candidato.

Evviva la democrazia.

L'iscritto vota il proprio candidato, il regolamento stabilisce chi dei candidati deve ricoprire il ruolo di Consigliere.

A mio avviso è argomento squallido parlare in ambito categoriale di gruppo di maggioranza e gruppo di minoranza.

Chi si candida, per quanto mi concerne, è persona che crede alla nostra categoria con passione e possiede un credo che va molto oltre il concetto puro politico di gruppo di maggioranza e gruppo di minoranza, ma ha solo voglia di lavorare e dedicare

del tempo al bene della nostra professione.

La nostra non è attività che ha bisogno di concetti politici istituzionali, ma ha bisogno di concetti programmatici di categoria per difendere la nostra apprezzata attività senza scopo di competizione politica che non ha nulla a che vedere con il concetto di professione.

Il pensare che il nostro CNG si preoccupi di tali aspetti mi rattrista pesantemente, perché vuol dire che non ha scopo di promozione della nostra categoria, ma pensa a concetti totalmente diversi, certamente non condivisi dal sottoscritto.

Inoltre, in tale regolamento è previsto un depauperamento delle funzioni collegiali dove il Collegio Provinciale perde la sua autonomia di gestione ed è prevista una concentrazione di attività presso il CNG (e i pensieri corrono).

Tali argomentazioni sono contestate pesantemente anche da altre realtà territoriali con i medesimi concetti sopra espressi.

Infatti, le consulte regionali della Lombardia, del Friuli Venezia Giulia, del Lazio, della Campania, della Sicilia, hanno espresso il loro totale dissenso sul contenuto del regolamento predisposto dal CNG.

Altri presidenti, singolarmente si sono espressi taluni contrari, taluni in parte contrari e taluni favorevoli.

Una cosa è certa la grade maggioranza della categoria è contraria al regolamento predisposto per i contenuti che non sono condivisi e ritenuti poco democratici e senza tenere conto delle contrarietà, come già detto, di altre istituzioni categoriali quali periti Industriali ed Agrotecnici.

Inoltre, vi aggiungo che lo stesso regolamento non è condiviso nemmeno da tutti i Consiglieri Nazionali.

Infatti cinque Consiglieri Nazionali su undici, hanno espresso totale dissenso da quanto proposto nel regolamento stesso.

Assurdo pensare che un argomento di tale importanza sia trattato in un Congresso Nazionale in Rimini il prossimo 10/11/12/13/14 aprile, argomento nemmeno condiviso all'interno del Consiglio Nazionale.

Ritengo che un argomento del genere, visto che parla del nostro futuro, avrebbe dovuto trovare almeno consenso unanime da parte di tutto il CNG, cosa che non è.

La cosa più assurda è dettata dal fatto, che chi oggi

ci guida, è incurante delle opinioni altrui, professa il concetto che la non condivisione di quanto predisposto non offre alternative e quindi si ritiene libero di proseguire il suo iter per presentare il regolamento predisposto in ambito governativo.

La realtà è un poco diversa, i concetti di contrarietà sono stati chiaramente espressi ed i suggerimenti correttivi puntualmente segnalati ma, ripeto, a mio avviso, strumentalmente non considerati.

Inoltre, sentite e lette le reazioni di altre categorie, mi viene spontaneo definire che siamo degli artisti nel renderci antipatici verso le altre istituzioni.

Infatti decidiamo in modo autonomo, invadendo anche il settore degli altri senza debita e corretta concertazione.

Sono della ferma opinione che siamo totalmente sulla strada sbagliata e chi ci guida è alla ricerca di perenne scontro.

Ci si deve rendere conto che non serve scontrarsi e creare incidente in primo luogo con i nostri colleghi provinciali ed in secondo luogo con altre categorie, ma necessita dialogo e unicità d'intenti, solidarietà tra professionisti e obiettivi comuni per la difesa della libera professione qualsiasi essa sia.

Ritengo che le professioni, tutte insieme debbano essere unite per la giusta difesa dei propri diritti ed il rispetto dei doveri, nella giusta concertazione assumendo decisioni senza ledere l'una all'altra.

Certamente è da ritenere positivo lo sforzo effettuato dal CNG rivolto alla ricerca di garantire una funzione futura dell'attività del geometra.

Tale argomento è di una importanza enorme e, ritengo, debba trovare progettualità ed impostazione condivisa da tutti, con concetti che soddisfano le esigenze tutte, i cui contenuti non possono essere solamente espressione della volontà di alcuni rappresentanti del CNG senza tenere conto dei suggerimenti provenienti dalle diverse realtà collegiali.

In un quinquennio di lavoro, dal 2008 al 2013, delle diverse strade percorse dal CNG nessuna è stata portata a termine e la nostra categoria soffre ancor di più rispetto a cinque anni fa.

Forse non per colpa del CNG a prescindere, ma è evidente che se nessun risultato si è ottenuto, vuol dire che tutte le strategie politiche messe in atto dal CNG, sono state basate su concetti errati e quindi fallimentari.

Ne è la conferma che in questo periodo siamo stati

capaci di costruirci solo antipatie verso le altre categorie professionali che ovviamente rispondono a dovere.

La risposta per giustificare il fallimento del progetto politico quinquennale del CNG la possiamo condensare in un aforismo di *“Thomas Alva Edison”*:

“Non ho fallito. Ho solo trovato decine di migliaia di strade che non portano a nessun risultato”.

Credo non ci sia altro da aggiungere e mi rimetto comunque alle vostre osservazioni e vi lascio a vostre considerazioni di merito su quanto relazionato.

Affrontiamo ora l'argomento Cassa di Previdenza. È finito un mandato quadriennale di enorme importanza dove si è vissuto un periodo di altre importanti modifiche.

Mandato che ci ha visto duramente impegnati nell'assunzione di provvedimenti impegnativi e, se così vogliamo dire, faticosi ma indispensabili per far fronte ad un cogente problema sociale rivolto anche a contrastare le difficoltà del mercato del lavoro.

Provvedimenti rivolti ovviamente al concetto imposto di sostenibilità previdenziale cinquantennale.

Difficoltà non solo nostra, ma dell'intero scenario socio economico.

Giusto per un rapido pro memoria, riepiloghiamo i provvedimenti assunti della nostra Cassa in questi ultimi quattro anni di mandato in riferimento alle modifiche statutarie e regolamentari:

ANNO 2009

- 1) Istituito il concetto di possibilità di partecipazione alle sedute di Consiglio in videoconferenza;
- 2) Innalzamento graduale dell'età anagrafica da 65 anni a 67 anni per accedere al diritto della pensione di vecchiaia; (a regime dal 1.1.2013)
- 3) Riconoscimento della liquidazione della pensione contributiva per coloro che hanno raggiunto un requisito pensionistico ed in presenza di debito contributivo;
- 4) Abbassamento da 10 a 5 anni di anzianità contributiva utile per la liquidazione della pensione contributiva;
- 5) Agevolazione dell'accesso alla pensione indiretta in regime di totalizzazione dando rilievo esclusivamente al periodo iscrivito valido da

totalizzare di fini del riconoscimento di un unico trattamento;

- 6) Comunicazioni obbligatorie alla Cassa mediante l'inserimento dei dati reddituali nel modello UNICO delle persone fisiche dell'Agenzia delle Entrate in luogo del mod. 17 con compensazione dei crediti fiscali;
- 7) Riduzione delle sanzioni per le ipotesi di pagamento entro 60 giorni dall'accertamento fiscale delle somme dovute per contributi ed interessi;

ANNO 2010

- 8) Ampliamento della garanzia di più elevati livelli di copertura previdenziale mediante l'attivazione della previdenza complementare; (Fondo FUTURA)
- 9) Clausola di salvaguardia per i trattamenti di vecchiaia o anzianità in luogo della pensione di invalidità;
- 10) Modifica delle scadenze di pagamento dei contributi minimi previsto in quattro rate in luogo delle due rate precedenti; (31.5 – 31.7 – 15.10 – 15.12)
- 11) Estensione della possibilità per gli iscritti di rendere le comunicazioni reddituali nell'area riservata del Modello Unico Persone Fisiche dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando le medesime modalità di pagamento previste per il Modello Unico (F24). Assunzione reddito zero per coloro che omettono la presentazione della dichiarazione redditi;
- 12) Introduzione dell'istituto di riscatto dei corsi universitari e del servizio militare;

ANNO 2011

- 13) Rafforzamento delle attività assistenziali attraverso iniziative finalizzate alla formazione professionale degli iscritti.
- 14) Aumento dell'arco contributivo di riferimento per il calcolo della pensione di vecchiaia basato sui migliori 30 anni su 35, a regime dal 1.1.2015;
- 15) Aumento dell'aliquota del contributo integrativo dal 4% al 5% (non per le attività svolte in favore dell'amministrazione pubblica) con decorrenza dal 1.1.2015; e aumento dell'aliquota contributiva soggettiva e del contributo soggettivo ed integrativo minimo a regime nell'anno 2017; (15% - sogg. € 3250 int. € 1625)

- 16) Recepimento criteri dettati dalla manovra finanziaria D.L. 98/2011 art. 18 comma 5, riguardo riduzione delle pensione di reversibilità ed indirette quando il matrimonio sia stato contratto con iscritto di età superiore a 70 anni e tra i coniugi vi sia differenza di età superiore ad anni 20. (riduzione reversibilità 10% in ragione di ogni anno di matrimonio con il dante causa mancante rispetto al numero 10 e la non applicazione in caso di presenza di figli minorenni o equiparati o inabili)

- 17) Integrazione tabella dei coefficienti di trasformazione del montante contributivo da 65 a 80 anni per il calcolo contributivo;

- 18) Aumento del contributo soggettivo minimo dovuto dai pensionati elevato da 1/3 ad 1/2 del contributo ordinario;

- 19) Modifica del sistema sanzionatorio per il tardivo e omesso versamento della contribuzione pari al 2% se il pagamento delle somme avviene entro il 30 giorno, dal 31 giorno sino all'iscrizione a ruolo delle somme dovute sanzione pari al 10% e pari a 25% se il pagamento del debito contributivo avviene dopo l'iscrizione a ruolo; (portale dei pagamenti);

ANNO 2012

- 20) Allargamento della possibilità di iscrizione alla nostra Cassa ai professionisti iscritti in albi, elenchi, ordini, registri o associazioni per i quali il relativo ordinamento preveda il versamento contributivo a favore della Cassa, prevedendo un'apertura alle nuove categorie professionali che ancora non hanno una rappresentanza o un ente previdenziale di riferimento. (poi non validato dai ministeri vigilanti)

- 21) Mantenimento del calcolo retributivo in caso di pensionamento innalzando da 67 anni a 70 anni l'età per il perfezionamento del diritto alla pensione di vecchiaia retributiva, a regime dal 1.1.2019. Resta attiva la possibilità di accesso alla pensione di vecchiaia con il calcolo misto, retributivo/contributivo, nel rispetto del principio del pro rata se il pensionamento viene chiesto con età inferiore e pari a 67 anni a regime dal 1.1.2016.

- 22) Liquidazione della pensione contributiva con minimo di anni venti di contributi versati e con un minimo di pensione maturata pari a 1,5 volte l'importo dell'assegno sociale. Si pre-

scinde da tale criterio se il pensionato ha età anagrafica pari a 70 anni con un minimo di 5 anni di anzianità contributiva.

- 23) Riduzione dell'aliquota di rivalutazione dei redditi da porre a base del calcolo pensionistico dal 100% al 75% dell'indice ISTAT;
- 24) Blocco dell'indicizzazione delle pensioni superiori ad € 1.500,00 lordi mensili per il biennio 2013/2014;
- 25) Blocco dell'indicizzazione delle pensioni superiori ad € 35.000,00 lordi annuali per il quinquennio 2015/2019; (rivalutato con l'andamento dell'indice ISTAT)
- 26) Introduzione di un meccanismo di revisione ed aggiornamento della tabella dei coefficienti di trasformazione per il calcolo contributivo per le età dai 65 anni agli 80 anni, secondo quanto previsto dalla L. 335/1995 e successive modificazioni;
- 27) Conferma delle agevolazioni contributive per i neo diplomati con l'introduzione dell'accredito figurativo dell'intera contribuzione soggettiva ai fini del calcolo del montante contributivo per il calcolo della futura prestazione pensionistica, con esclusione in caso di totalizzazione o trasferimento contributivo presso altra gestione in sede di ricongiunzione.

A quanto sopra ricordiamo inoltre l'attività rivolta all'assicurazione sanitaria gratuita e garantita a tutti gli iscritti per i grandi interventi chirurgici e gravi eventi morbosi attraverso EMAPI.

Ricordiamo inoltre l'introduzione della così definita LTC, Long Term Care, che è una copertura assicurativa che eroga un importo mensile per tutta la vita nel caso di perdita dell'autosufficienza, ossia quando l'assicurato ha l'impossibilità di poter compiere autonomamente 3 delle consuete attività della vita quotidiana: nutrirsi, vestirsi, lavarsi, spostarsi, mobilità, usare i servizi e continenza, o in caso di malattia mentale invalidante. È un'assicurazione gratuita per l'iscritto sottoscritta da Cassa a favore di tutti gli associati che garantisce, in caso di necessità, un assegno mensile pari ad € 903,00 oltre alla pensione ordinaria.

Importo che può giungere ad un massimo di € 1.403,00 mensili, se l'interessato ritiene di estendere tale copertura assicurativa versando un importo assicurativo in modo autonomo.

Importo variabile a seconda dell'età anagrafica dell'interessato.

Ricordiamo inoltre l'introduzione in favore delle colleghe in riferimento al calcolo della prestazione pensionistica che viene calcolata con la media dei redditi su periodi ridotti di due annualità in ragione dei figli concepiti, sino al limite di calcolo basato sui migliori 25 anni su 35.

Possiamo dire che non è certo mancato l'impegno di tutti noi nella ricerca dei concetti, talvolta in riferimento a quanto indicato dal Governo, per garantire la nota sostenibilità cinquantennale.

Certo, sono provvedimenti che influiscono sull'andamento economico di tutti noi, ma comunque, rivolto al concetto definito all'art. 38 della nostra costituzione che testualmente recita:

“Ogni cittadino inabile al lavoro e sprovvisto dei mezzi necessari per vivere, ha diritto al mantenimento e all'assistenza sociale.

I lavoratori hanno diritto che siano preveduti ed assicurati mezzi adeguati alle loro esigenze di vita in caso di infortunio, malattia, invalidità e vecchiaia, disoccupazione involontaria.

Gli inabili ed i minorati hanno diritto all'educazione e all'avviamento professionale.

Ai compiti previsti in questo articolo provvedono organi ed istituti predisposti o integrati dallo Stato. L'assistenza privata è libera.”

Non vi è dubbio che nasce spontanea la domanda se saremo impegnati nel prossimo futuro ad assumere ulteriori provvedimenti mirati alla nostra sostenibilità.



Il segretario Geom. Romeo Rota

Domanda alla quale non è certo semplice dare risposta, in quanto le decisioni sono ovviamente influenzate dall'andamento demografico, sociale, economico finanziario, politico, e non dimentichiamolo dall'evoluzione scolastica riferito alla nostra categoria.

Dobbiamo ricordare che l'istituto della Previdenza rappresenta "una forma di accantonamento economico, obbligatorio o volontario, collettivo o individuale, effettuato durante il periodo lavorativo, mirante a coprire le necessità economiche del periodo post-lavorativo, somme restituite sotto forma di pensione".

Il diritto della previdenza e della sicurezza sociale concerne i concetti di "previdenza e assistenza sociale" e di "sicurezza sociale".

L'assistenza sociale è formata dal complesso degli interventi dello stato a favore di tutta la cittadinanza, indipendentemente dalle capacità lavorative di questa.

Anzi, l'intervento è erogato proprio nel duplice presupposto che il cittadino sia inabile al lavoro e sprovvisto dei mezzi necessari per vivere.

Tali interventi consistono nel soddisfare gratuitamente fondamentali bisogni materiali e morali dell'esistenza (cure mediche, istruzione ecc.).

La previdenza sociale è invece riservata strettamente ai lavoratori, che come tali hanno diritto all'intervento dello stato sociale per fronteggiare i rischi futuri e prevedibili tipici del rapporto di lavoro e della persona (malattia, infortunio sul lavoro, pensione di vecchiaia e di anzianità ecc.).

Il trattamento previdenziale è in buona parte sostenuto finanziariamente dagli accantonamenti di quote di reddito presenti.

In altre parole, l'Art. 38 della Costituzione Italiana afferma il principio che ogni lavoratore ha il diritto di entrare in quiescenza, o per sopraggiunti limiti di età o nell'evenienza in cui non sia più in grado di svolgere la propria attività lavorativa.

Su questi presupposti vengono adottati dei "meccanismi" previdenziali, statali-parastatali e/o privati, che provvedano al sostegno del lavoratore pensionato.

Inoltre, in questo mandato sono stati introdotti servizi rivolti all'iscritto che brevemente riassumiamo di seguito.

- La creazione del portale dei pagamenti, a cui abbiamo già fatto riferimento in precedenza,

che consente all'iscritto di sanare i propri debiti contributivi non prescritti attraverso una personale pianificazione di rientro contributivo, mediante rateizzazione volontaria del debito.

Rateizzazione pianificata e costruita in ragione del monte del contributo a debito e programmazione di rientro che consente rateizzazione sino a 30 rate mensili se il debito contributivo ammonta ad un importo superiore a €10.000,00.

A tali importi rateizzati, viene applicato un interesse pari al 4% su base annua.

Tale processo è interamente informatizzato.

- Inoltre, già da oggi è attivo il processo telematico che consente all'iscritto di chiedere la liquidazione della prestazione pensionistica in modo interamente informatico garantendo, se vi è ovviamente il rispetto di tutte le condizioni normative in ragione del requisito pensionistico, la liquidazione della pensione in tempi brevi.

- Oggi ogni iscritto ha la possibilità di visionare opportunamente come la propria condizione contributiva genera la futura prestazione pensionistica.

Il metodo permette la visione dell'anno di quando si ha diritto di accesso alla prestazione pensionistica, ed il sistema consente la visione anche dell'importo pensionistico maturato mediante un calcolo ipotetico riferito all'attualità maturato e determinato sia in ragione dei contributi regolarmente versati, sia in ragione del versamento e regolarizzazione dei contributi eventualmente a debito.

Consente, in breve, la presa coscienza della propria situazione contributiva e pensionistica futura.

- L'istituzione del "CONTACT CENTER" in luogo del call center, che consente all'iscritto di porre quesiti agli uffici di Cassa in modo informatico garantendo tracciabilità del quesito posto e creazione archivio personale riferito ai quesiti inviati agli uffici Cassa.
- La possibilità di avere le "NEWSLETTER" che consiste in un servizio telematico offerto a chiunque sia interessato a ricevere, al proprio indirizzo di posta elettronica, notizie, informazioni ed aggiornamenti sulle principali iniziative



previdenziali, sulle attività e progetti di CIPAG e sugli adempimenti contributivi dell'iscritto.

- La possibilità di avere casella di posta elettronica certificata con il dominio GEOPEC.IT.
- La possibilità di ottenere la firma digitale a costi convenzionati con la presenza all'interno della chiave anche del certificato di ruolo (geometra iscritto) per l'autenticazione sui gestionali di Enti e istituzioni per la compilazione e l'inoltro on-line di pratiche professionali.
- La così chiamata "GEOCARD" che è una carta di credito prepagata dotata di IBAN e consente di pagare i contributi previdenziali, ottenere sconti per l'acquisto di prodotti se effettuati presso esercizi commerciali convenzionati con l'accredito dello sconto ricaricato direttamente sul conto correlato alla carta.
- È in programma l'attivazione di una convenzione con CONFIDI PROFESSIONISTI che è una società cooperativa a mutualità prevalente, senza fine di lucro, con ambito di operatività nazionale ed iscritta nell'Elenco Generale degli Intermediari Finanziari della Banca d'Italia al n° 42015 e consente all'iscritto di accedere a prestiti finanziari garantiti con fidejussione sottoscritta dalla nostra Cassa in ragione di convenzione sottoscritta con Confidi Professionisti, dando la possibilità di accedere all'ottenimento di aperture e anticipazioni di c/c, mutui ipotecari e chirografari, leasing, sovvenzioni.

Confidi Professionisti, svolge attività ai sensi della Legge 326/2003 che riguarda lo "Sviluppo e correzione andamento conti pubblici", ai sensi dell'art. 13 in materia di "disciplina dell'attività di garanzia collettiva dei fidi", e in riferimento a modifiche successive definite all'art. 10 della Legge 27/2012 ove viene prevista l'estensione ai liberi professionisti di partecipare al patrimonio di Confidi.

Non da sottovalutare che la garanzia del Consorzio potrà essere estesa, su istanza dei pensionati o pensionandi attivi con debiti contributivi, anche alle operazioni di finanziamento con rimborso contro la cessione del quinto della pensione erogata da CIPAG.

- Inoltre La nostra Cassa si è attivata come promotore in ordine all'iniziativa di "FONDAZIONE PATRIMONIO COMUNE" che vede come fon-

datore unico l'ANCI alla quale hanno aderito la "Fondazione Italiana Geometri" e l'EPPI, istituito allo scopo di studio, ricerca e formazione per censire, valutare, valorizzare e disporre del patrimonio pubblico, con l'obiettivo di progettazione, realizzazione e diffusione di banche dati locali o nazionali sugli asset detenuti dai Comuni.

Attività da realizzarsi attraverso un processo informatizzato di standardizzazione delle procedure per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, denominato VOL (Valorizzazione On Line) realizzato in collaborazione con ANCI e CdP.

L'intero processo informatizzato, utilizzerà il sistema informatico denominato "Dossier del Fabbricato di GRETA versione VOL"

- La formazione del primo social network per la casa "abitanti on line" che mette in contatto committenti, professionisti, condomini, inquilini, building manager, navigatori, fornitori e consente al professionista di costruire una propria vetrina professionale rivolta al mondo esterno dove far conoscere e promuovere la propria attività professionale via WEB.

All'interno del social network è inserita una così definita "cassetta degli attrezzi" dove sono introdotte delle funzionalità che consentono all'iscritto accreditato di usufruire dei servizi offerti in ragione alle proprie esigenze.

Inizialmente sono inseriti dei servizi rivolti alla gestione degli immobili interamente via web attraverso il sistema Greta ove è possibile gestire qualsiasi documento, riferito all'intero ciclo di vita dell'immobile, del contratto di locazione, fornitori, entrate, spese e molto altro. Il sistema permette la formazione del Dossier del Fabbricato dedicato alla gestione quotidiana di tutto il corredo documentale relativo ad un immobile.

Dossier del Fabbricato all'interno del quale vi sono le informazioni generali, tabelle millesimali, certificazioni ed immagini, storico degli interventi manutentivi, gestione anagrafiche (amm.re, cliente, utente), alert per le scadenze dei documenti, reporting ed indicatori.

- L'attività segue poi con la creazione di SIPEM che è un servizio telematico, per altro previsto anche nel recente Decreto Sviluppo n. 83 del

22 giugno 2012 in riferimento all'art. 5 comma 4 bis, realizzato per gestire in modo semplice ed efficace i rapporti tra Professionisti e Comune in materia edilizia, nel rispetto anche della nuova normativa, la Denuncia di Inizio Attività (DIA), il Permesso di Costruire (PdC), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), le nuove Comunicazioni di Inizio Lavori (CIL), sia semplici che corredate da relazione tecnica asseverata da Professionista abilitato.

- Sempre nella cassetta degli attrezzi, è stato inserito un processo informatico per adempiere ai principali obblighi derivanti dal Testo Unico Sicurezza sul Lavoro.

Il software mette a disposizione dei Tecnici professionisti i modelli di tutti gli atti necessari in materia di sicurezza cantieri e consente, archiviazione, riutilizzo della modulistica predisposta.

- Altro prodotto informatico messo a disposizione dell'iscritto è il PDA Punto di Accesso Telematico per Geometri (CTP e CTU) realizzato in collaborazione con Lextel Spa.

Il processo civile telematico (PCT) mira a consentire l'esecuzione di operazioni quali il deposito di atti e documenti, la trasmissione di comunicazioni e notifiche, la consultazione dello stato dei procedimenti risultanti dai registri di cancelleria, nonché dei fascicoli e della giurisprudenza, operando «on line» senza necessità di recarsi fisicamente presso le cancellerie.

- Infine vi è inserito anche un "gestionale dello Studio Tecnico".
- È un software che fornisce diverse funzionalità essenziali all'interno del quale vi è la gestione completa di clienti, fornitori, imprese, collaboratori, delle spese per cliente e per commessa, agenda e scadenziario degli adempimenti, protocollazione digitale di tutti i documenti in/out, parcellazione completa, gestione completa degli incarichi con imputazione di tutte le spese sostenute, prima nota o contabilità fiscale con stampa di tutti i registri, certificazione e compilazione degli studi di settore.

Tali servizi verranno implementati nel prossimo futuro.

Nell'anno appena trascorso, l'attività finanziaria del nostro ente previdenziale, ha evidenziato il se-

guente andamento.

Il patrimonio mobiliare ha avuto una redditività pari a +8,29% da inizio 2012 e pari al +42,76% da inizio gestione. (2003).

Dalla dichiarazione reddituale per l'anno 2012 dei geometri bergamaschi, si è accertata una media di reddito IRPEF che si attesta ad € 30.250,44 ed una media del volume IVA che si attesta ad € 49.902,85.

La media reddituale a livello nazionale ammonta, per quanto riguarda il reddito IRPEF ad € 21.770,56, mentre la media a livello nazionale del volume d'affari ai fini IVA corrisponde ad € 34.117,63.

Il lavoro della nostra Cassa di Previdenza continuerà con un criterio di sviluppo statutario e regolamentare rivolto al concetto di sostenibilità economico/finanziaria a difesa dei diritti doveri dell'iscritto nel rispetto del rapporto intergenerazionale.

Essendo il mandato di Cassa Geometri giunto al suo termine temporale quadriennale, recentemente si sono svolte le elezioni per il rinnovo del comitato dei delegati.

Per quanto riguarda il nostro collegio competono, in ragione del numero degli iscritti bergamaschi, n° 3 colleghi.

Le recenti elezioni hanno eletto quali rappresentanti bergamaschi i colleghi Pietro Fontanella, Romeo Rota, ed il sottoscritto.

Pietro Fontanella è stato eletto in sostituzione del collega Giovanni Re in quanto ormai pensionato e



Il Tesoriere Geom. Franco Bertocchi

quindi in regime di incompatibilità di ruolo.  
Al collega Giovanni Re un sentito ringraziamento per l'impegno e fattivo contributo svolto per otto anni nell'ambito del comitato dei delegati.  
In questo periodo abbiamo sostenuto anche le elezioni suppletive per la nomina di un Consigliere in sostituzione del compianto collega Giorgio Zanchi al quale rivolgiamo un particolare ringraziamento per l'impegno profuso nell'arco di un ventennio nell'ambito dell'attività consiliare.  
Le elezioni si sono concluse con la nomina a Consigliere del collega Fabrizio Canevisio, già profondamente impegnato nell'ambito della commissione parcelle.  
A lui un sincero augurio e un sentito complimento da parte di tutti noi per la volontà da tempo espressa dove, con abnegazione, si è dedicato al servizio della nostra categoria che certamente acquisirà maggiore impegno visto l'importante ruolo che oggi ricopre.  
Un sentito ringraziamento va rivolto certamente anche a tutti gli altri candidati che non hanno ottenuto risultato elettivo, ma va comunque elogiato il loro spirito collaborativo messo a disposizione dell'attività collegiale.  
A conclusione un breve richiamo ai nostri bilanci, consuntivo 2012 e preventivo 2013 che vi sono stati proposti per l'approvazione.  
Il bilancio consuntivo registra un avanzo economico di € 9.243,29 mentre il bilancio preventivo per il 2013 prevede entrate e spese di competenza che si attestano sulla somma di € 711.630,00.  
Per l'anno in corso non sono previste variazioni di quote associative nonostante l'obbligatorietà legislativa della costituzione del consiglio di disciplina che certamente inciderà sui conti gestionali del nostro collegio.  
Vengono confermate le agevolazioni iscritte per i giovani colleghi con i criteri già definiti nell'assemblea di fine mandato dell'anno scorso.  
I valori di dettaglio dei bilanci, dati per letti come da convocazione, verranno specificati e meglio illustrati a seguito dei Vs. preziosi interventi, che ci consentiranno di cogliere utili osservazioni ed indirizzi per meglio operare in futuro.  
Come attività di CNG, Cassa Geometri, Collegio Provinciale, tanto è stato fatto, tanto c'è ancora da fare.

Forse non tutto è riuscito nel rispetto delle attese, ma le difficoltà sono spesso talmente radicate che diventa impegnativo e difficile ottenere sempre i risultati sperati.  
Certamente, ritengo, non sia mancato l'impegno di tutti nel ricercare di offrire al meglio quei servizi dettati dalle esigenze specifiche dei vari momenti. Non vi è dubbio che il futuro ci vedrà ancora uniti nell'affrontare tutte le difficoltà derivate dal mondo del lavoro, dalla crescita sociale, dalla crescita tecnologica, dalla crescita dell'istruzione scolastica, dall'importanza del ruolo istituzionale che ricopre la nostra categoria.  
Ovviamente con la speranza e l'ottimismo che nel futuro vengano ascoltate e valutate le opinioni di tutti, favorevoli e contrari e costruito un percorso condiviso e concertato con tutti gli addetti ai lavori, non decisi in modo autoritario ed autonomo in spregio ai normali concetti di democrazia, di buona educazione e di buon senso istituzionale.  
Siamo in un momento topico dove a breve, fine aprile primi di maggio, vivremo anche il concitato momento istituzionale del rinnovo del Consiglio Nazionale, dove auspicio, anzi, auspichiamo che il dovere istituzionale e il convincimento passionale verso la nostra categoria, sia superiore al principio egoistico personale di ricoprire un incarico istituzionale a livello Nazionale con il convincimento che non vi siano prevaricazioni verso altri colleghi. Nella convinzione dei sani principi democratici, auguriamoci che il futuro CNG lavori con lo spirito costruttivo rivolto alla crescita culturale della nostra professione con l'auspicio di raggiungere le giuste condizioni di lavoro che ci competono nel rispetto dei diritti e doveri.  
A fine maggio, inoltre assisteremo anche al rinnovo del Consiglio di Amministrazione della nostra Cassa.  
Anche qui auspichiamo che vi sia rispetto delle decisioni in ordine alle candidature che verranno segnalate da chi di dovere, senza interferenza esterna mirata alla distruzione di chi si è manifestato contrario e critico in modo costruttivo ad un progetto non condiviso.  
A livello professionale importante è il confronto non solo tra di noi e le altre categorie, ma principalmente verso il Governo.  
Non vi è dubbio che viene spontaneo chiedersi, "quale Governo?"

Nell'ambito politico e socio economico, viviamo un momento talmente complicato e confuso che, oggettivamente, mi torna difficile sperare che il Governo pensi alla problematica professioni e risolva le condizioni del nostro mondo lavorativo.

Da diversi anni sappiamo che le professioni sono osteggiate dai governanti e poco gli interessa se tale mondo lavorativo entra in crisi.

L'assurdità è data anche dal fatto che viene trascurato che il mondo delle professioni produce il 15% del PIL nazionale, dato certamente non trascurabile.

Ma nonostante ciò, siamo visti sempre come dei privilegiati, ricchi e benestanti e per questo invidiati e resi antipatici all'opinione pubblica.

Non si tiene conto che un professionista lavora ore indefinite al giorno, non ha riferimento del sabato e domenica, non ha ferie pagate, non ha garanzia di entrate in caso di malattia, ecc.

Abbiamo certamente la libertà di lavoro, ma siamo obbligati anche dal nostro lavoro.

Non ci lamentiamo di questo, anzi ne andiamo fieri, ma chiediamo rispetto per ciò che facciamo e che si smetta di condannare il professionista come un lavoratore privilegiato.

In ogni cosa che abbiamo fatto e che dovremo ancora fare, è importante non scordarci i principi del rispetto, del sapere, del trasmettere, della lealtà, della serietà, della solidarietà, della scienza.

Con l'aiuto e le critiche di tutti voi, cerchiamo di guardare al futuro con coscienza del nostro ruolo socio-economico, nel rispetto delle regole.

Infine, rivolgo un ringraziamento a tutti i Consiglieri e i Commissari, che in questo periodo hanno dedicato il loro prezioso tempo impegnandosi, collaborando aiutando ad ottimizzare l'attività collegiale, dove hanno dimostrato attenzione e spirito critico consentendo di migliorare alcuni aspetti istituzionali.

Un sincero e sentito ringraziamento al personale del collegio, Marisa, Nadia, Tiziana, che costantemente sono state impegnate nella frenetica attività istituzionale a cui sono state sottoposte dal sottoscritto e che normalmente svolgono con estrema diligenza, tempismo, correttezza e competenza, non prive da critiche, ma sempre pronte nella risposta positiva alle esigenze imperiose imposte dal Consiglio e da tutti gli iscritti.

Il loro lavoro, silente, non passa inosservato e chi è al loro fianco nota la professionalità, la capacità, la conoscenza, la praticità di azione, la pazienza nel sopportarmi con le mie assidue richieste di operosità ed efficienza.

Un caro saluto a Marisa, che dopo tanti anni di attività dedicata al Collegio ha raggiunto, nel recente mese di settembre, la tanto aspirata quiescenza.

A lei un augurio sincero di un futuro tranquillo e sereno.

Un saluto di benvenuto a Lucia che entra a far parte della nostra famiglia, spesso impegnativa ma certamente piena di soddisfazioni.

A lei l'augurio di trovare la giusta armonia per lo svolgimento dell'attività istituzionale nella certezza che nel nostro ambiente troverà anche le soddisfazioni lavorative, dove certamente non vi è spazio per l'ozio.

A tutte loro, rivolgiamo un sentito plauso e ringraziamento per l'attività che svolgono con attenta passione.

*Bergamo, 25 marzo 2013*

*Renato Ferrari*

**A volte un atteggiamento rigido  
è conseguenza di una paralisi.**

**Stanislaw Jerz. Lec**

## SINTESI DELL'ASSEMBLEA

Lunedì 25 marzo 2013 alle ore 18 presso la sala riunioni nella sede del Collegio, si è svolta in 2° convocazione, l'Assemblea annuale ordinaria degli iscritti con all'Ordine del giorno:

- 1) Relazione del Presidente
- 2) Approvazione bilancio consuntivo 2012;
- 3) Approvazione bilancio preventivo 2013;
- 4) Regolamento professionale;
- 5) Sede Collegio;
- 6) Varie ed eventuali.

### 1) Relazione del Presidente

Il presidente, dopo aver salutato i convenuti ed aver ricordato con un minuto di silenzio i colleghi mancati nel corso dell'anno, apre i lavori dell'assemblea come previsto nell'ordine del giorno, dando lettura della relazione predisposta per dare giusta informazione agli iscritti in ordine all'attività istituzionale sostenuta nell'ambito provinciale, regionale e nazionale.

Nella relazione viene illustrata in sintesi l'attività svolta dal collegio, facendo riferimento in particolare alla normale attività a servizio degli iscritti, che hanno coinvolto gli argomenti inerente la formazione continua, tenuta albo, consulenza, Cassa Geometri, CNG, praticanti ecc.

Viene riportato che, nonostante la situazione sociale non sia delle migliori per la nostra categoria e per le professioni tecniche, nell'anno 2012 sono stati consegnati n. 64 timbri professionali a giovani colleghi vogliosi di intraprendere l'attività libero professionale.

Inoltre si è puntualizzato che all'ultimo esame di stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione si sono iscritti 196 candidati, all'esame si sono presentati 159 candidati e 99 hanno ottenuto la ricercata abilitazione e solamente 29 si sono iscritti al nostro albo.

Oltre quanto svolto a livello provinciale, regionale e nazionale, l'attività è sempre volta al riconoscimento della funzione sociale professionale dell'attività del Geometra libero professionista, allo scopo di mantenere ed ottenere la giusta legittimazione della nostra professionalità, competenza e polivalenza che da sempre ci contraddistinguono.

Nell'ambito della relazione, è stato rafforzato il concetto di formazione continua puntualizzando che da agosto 2012 la formazione continua è divenuta obbligo legislativo come previsto dalla Legge Finanziaria DPR n° 137 del 07/08/2012 che tratta rigorosamente il "Regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali a norma dell'art. 3, comma 5 del DL 13 agosto 2011 n° 138, convertito, con modificazioni, dalla Legge 14 settembre 2011, n° 148.

Impegno formativo quindi, non più dettato da autoregolamentazione, ma definito per legge.

Ne deriva che, d'ora in poi, nessuna deroga di disinteresse da parte degli iscritti verrà ammessa e la conseguenza sarà l'assunzione di provvedimenti disciplinari a carico dell'inadempiante, come previsto dall'art. 7 della Legge Finanziaria DPR N° 137 del 07/08/2012.

Nell'anno passato, sono stati assegnati 29.308 crediti formativi agli iscritti, nei corsi organizzati o patrocinati dal collegio sono state trattate diverse tematiche d'interesse della categoria dal corso per mediatori/conciliatori, la sicurezza cantieri, edilizia, cantieristica, ambiente, certificazione energetica ecc...

Viene inoltre sottolineato l'importante rapporto di collaborazione instaurato con l'ISIS Quarenghi grazie anche alla volontà del Preside Prof. Imerio Chiappa ed del Vice Preside Prof. Eugenio Baldi, mirato a far conoscere la nostra istituzione e professione agli studenti istituendo anche all'interno dell'istituto uno sportello di consulenza del nostro collegio.

La relazione riporta poi le principali argomentazioni riguardo alla riforma degli ordini professionali, introdotti dal noto DPR del 07 agosto 2012 n° 137, a norma dell'articolo 3, comma 5, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, che, tutto sommato, detta regole che in parte ci siamo da tempo già autoimposti e sono basati su concetti principali di seguito riportati:

Art. 5 - L'obbligo di assicurazione obbligatoria;

Art. 6 c.1 - durata del tirocinio determinato in diciotto mesi (art. 1 c.1);

Art. 6 c. 3 - il professionista, salvo condizioni particolari, non può avere nel proprio organico più di tre praticanti;

Art.6 c. 6 - Il tirocinio professionale non determina l'instaurazione di rapporto di lavoro subordinato anche occasionale;

Art.6 c.7 - il tirocinio, pena decadenza, può essere interrotto per un periodo max di tre mesi (nove mesi con giustificato motivo);

Art. 6 c. 12 - Acquisito il certificato di idoneità per l'esercizio della libera professione, tale certificato perde efficacia se l'iscrizione all'albo non è effettuata entro 5 anni;

Art. 7 - obbligo di formazione continua;

Art. 8 - formazione del consiglio di Disciplina, composto da un numero pari al numero dei consiglieri e nominati dal Presidente del Tribunale scelti tra un n. di persone esterni ai componenti il Consiglio dell'ordine o collegio.

Nella relazione è stato precisato inoltre che, per quanto concerne la polizza assicurativa, è stata rinviata l'obbligatorietà alla data del 15 agosto 2013, nell'attesa che gli organismi di categoria stipolino apposite convenzioni con le compagnie assicurative.

Per l'attività di praticantato, il comma 5, conferma la necessità dell'esame di Stato per l'accesso alle professioni regolamentate, dispone che gli ordinamenti professionali devono garantire l'attività nel rispetto dei principi della libera concorrenza ed alla pluralità di offerta.

Viene dettato il principio secondo cui gli ordini professionali dovranno essere riformati entro dodici mesi dall'entrata in vigore del decreto.

L'art. 3, co. 5 del D.L. 13 agosto 2011 n. 1381, sulla base del principio generale secondo il quale l'iniziativa e l'attività economica privata sono libere, prevede l'abolizione delle restrizioni, in particolare di carattere amministrativo, che limitano l'accesso e l'esercizio delle attività economiche d'impresa.

Con riferimento al mondo delle professioni, le intenzioni del legislatore sono rivolte al concetto di libero accesso all'esercizio delle attività professionali.

Un'obbligo mantenuto resta l'esame di Stato per l'accesso alle professioni regolamentate.

Viene precisato che gli ordini professionali devono garantire che l'esercizio dell'attività risponda alle seguenti linee guida:

- principio della libera concorrenza;
- diffusione dei professionisti su tutto il territorio nazionale;
- differenziazione e pluralità di offerta al fine di garantire l'effettiva possibilità di scelta da parte del cliente;
- ampia informazione al cliente in relazione ai servizi offerti.

Tante delle condizioni imposte ora per norme legislative come sopra riportato, per la nostra categoria, sono già in essere e quindi non mutano il principio della nostra attività istituzionale e professionale.

L'unico principio a cui dobbiamo adeguarci resta l'istituzionalizzazione della commissione di disciplina esternalizzata dall'ambito consiliare.

L'art. 10, co. 3 della legge 12 novembre 2011, n. 183 consente la costituzione di società per l'esercizio dell'attività professionali (STP) regolamentate nel sistema degli ordini secondo modelli societari di cui ai titoli V e VI del libro V del c.c. (ad esempio società di persone, società di capitali, società cooperative).

Nell'ambito della relazione viene criticato il principio su cui la riforma introduce all'interno del mondo professionale il ruolo di socio di capitale nell'ambito della STP.

Condizione estremamente negativa per il mondo professionale, che vede cedere l'opera intellettuale ai poteri forti, banche e confindustria, con effetto che verrà sminuito il lavoro professionale e la qualità della prestazione.

La professione perderà il principio della sua autonomia intellettuale lasciando spazio al potere economico. In tale progetto inoltre non viene evidenziato il pesante problema del versamento dei contributi previdenziali del socio di capitale.

Non si è trascurata l'attività svolta dal nostro CNG.

Attività svolta con tanta fatica che ha visto lo stesso CNG impegnato su un concetto politico istituzionale impegnativo.

Resta l'amarezza che la tanta attività svolta, non ha portato alcun beneficio né istituzionale né lavorativo alla nostra categoria e i colleghi soffrono ancora la pesante diatriba sul principio delle competenze che ancor oggi sono osteggiate dalle categorie a noi affini.

Non si è voluto fare alcuna condanna al CNG, ma semplicemente si è voluto sottolineare che se nessun risultato è stato ottenuto, probabilmente sono state percorse strade e principi sbagliati e nulla si è voluto fare per modificare i propri atteggiamenti.

La relazione procede poi nel suo contenuto riportando l'importante evoluzione avvenuta nell'ambito della nostro ente previdenziale Cassa Geometri

Viene riportata la crescita normativa e statutaria modificata in ragione delle imposizioni governative di sostenibilità cinquantennale imposti con la riforma FORNERO.

L'adeguamento al decreto Fornero ha in sostanza obbligato all'introduzione di concetti contributivi e di prestazioni previdenziali che hanno indotto senza dubbio a doveri impegnativi per tutti gli iscritti.

Sforzo comunque positivo per il nostro futuro previdenziale.

## **2) Approvazione bilancio consuntivo 2012**

Il Presidente invita il Segretario geom. Romeo Rota in sostituzione del Tesoriere geom. Bertocchi Franco che pur essendo presente per eventuali chiarimenti è indisposto alla lettura, ad illustrare l'andamento economico finanziario del Collegio per il Bilancio Consuntivo 2012.

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

Dopo aver dato maggior chiarimenti ad alcuni contenuti di bilancio, non essendoci ulteriori richieste in merito, il bilancio consuntivo 2011 è posto in votazione ed approvato all'unanimità.

## **3) Approvazione bilancio preventivo 2013**

Così pure il bilancio Preventivo 2013 è illustrato dal Segretario geom. Romeo Rota, terminata l'esposizione, il Presidente dichiara aperta la discussione per eventuali interventi.

Dopo aver dato maggior chiarimenti ad alcuni contenuti di bilancio, non essendoci ulteriori richieste in merito, il bilancio preventivo 2013 viene posto in votazione conseguendo l'approvazione all'unanimità.

## **4) Regolamento professionale**

Nel corso dell'assemblea è stata introdotta la discussione in riferimento al nuovo regolamento professionale scritto dal CNG ed oggetto di discussione nel prossimo 44° Congresso di categoria che si terrà al Palacongressi di Rimini nel mese di aprile nei giorni 10, 11, 12 e 13, dove, tra le altre manifestazioni, nella giornata di sabato 13 sono previsti gli interventi e le mozioni finali sul nuovo regolamento professionale.

Precisa che l'analisi del regolamento predisposto contiene riferimenti articolari per nulla condivisi.

Informa che lo stesso regolamento non è condiviso da cinque Consiglieri Nazionali e nemmeno da diversi comitati regionali nazionali.

Relaziona brevemente gli argomenti contestati che riguardano la definizione di competenze stabilite senza la doverosa concertazione delle altre professioni tecniche, la definizione dell'accesso all'Albo, la suddivisione dell'Albo in tre sezioni con competenze differenti, la perdita della polivalenza, la definizione di un concetto di governance basato su liste di maggioranza e minoranza.

Non condivide l'atteggiamento assunto di redigere un regolamento senza la necessaria concertazione e senza il dovuto confronto con i Presidenti provinciali ove vengono totalmente trascurati i suggerimenti e richieste di modifiche.

L'Assemblea letto e preso atto del contenuto dell'articolato predisposto dal CNG, valutato i contenuti dello stesso, preso coscienza del contenuto del regolamento, non condivide per nulla l'impostazione e il contenuto dell'articolato stesso, dando ampio e pieno potere e mandato al Presidente, qual ora tale argomento fosse messo in votazione, di esprimere voto pesantemente contrario al contenuto dello stesso, auspicando che il futuro regolamento venga debitamente concertato con le professioni affini e principalmente discusso e condiviso con i Presidenti Provinciali che costituiscono il riferimento dei colleghi nell'ambito territoriale.

## 5) Sede Collegio

L'assemblea è continuata poi affrontando l'argomento inerente la nostra sede.

Il Presidente ha illustrato all'assemblea circa la necessità di trovare nuovi spazi per la nostra sede al fine di armonizzare al meglio l'attività istituzionale.

È stato precisato che, la necessità di ricerca di nuovi spazi, sono resi necessari in funzione dello sviluppo sociale della professione che oggi vede il Collegio impegnato nell'obbligo legislativo di formazione continua, della costituzione della commissione disciplina e del futuro sportello di conciliazione.

L'assemblea, condividendo quanto illustrato e le ragioni esposte, ha dato mandato al Consiglio di attivarsi nella ricerca di spazi ritenuti idonei per poi eventualmente indire assemblea straordinaria e decidere in merito.

Null'altro essendoci da discutere, l'Assemblea è dichiarata conclusa alle ore 21.00.

Letto confermato e sottoscritto

II SEGRETARIO  
Rota Geom. Romeo

II PRESIDENTE  
Ferrari Geom. Renato



La sala riunioni



## DALLA DIREZIONE



**F**iduciosi in un miglioramento socio-economico e di ripresa del lavoro, con il “Geometra Orobico 2013” ci presentiamo con un tripudio di colori e vivacità, proponendo per le copertine alcuni “scorci” di giardini di Bergamo. Scorci tratti, per gentile concessione della Sestante Edizioni, dal libro “100 Giardini di Bergamo” curato da architetti, docenti universitari e giornalisti professionisti.

La copertina dell’attuale numero propone un’abitazione di via Tornì, in Città Alta, con relativo giardino.

All’interno, il reportage dal collega Roberto Rovida sul “Campionato Italiano di Sci per Geometri” tenutosi a Lizzola nel febbraio 2013.

Nell’ambito degli incontri al vertice, due articoli del Dott. Marco Sorelli con interviste a Enrico Borgarello, direttore Ricerca e Innovazione della Italcementi e Angelo Baronchelli fondatore e Presidente del gruppo AB di Orzinuovi.

Ampio spazio alla giurisprudenza amministrativa, ai vizi di costruzione, mercato dei diritti edificatori, perequazione dei diritti edificatori, nei servizi curati con competenza e professionalità da “De Iure Publico”.

Volontamente lasciato per ultimo, data l’importanza, il commento alla Relazione del Presidente geom. Renato Ferrari, per l’assemblea ordinaria 2013 del Collegio.

Relazione approvata all’unanimità dell’assemblea e dove, come riportato nella “sintesi della stessa” sono state valutate importanti problematiche oltre all’approvazione del Bilancio Consultivo 2012 e del Bilancio Preventivo 2013.

Problematiche, inerenti alla riforma degli ordini professionali secondo i dettami del D.P.R. n. 137/2012 e importante, il nuovo regolamento professionale proposto dal Consiglio Nazionale Geometri.

“Regolamento” che con la suddivisione dell’Albo in tre sezioni con competenze differenti, porterà alla perdita della “polivalenza” del Geometra.

“Regolamento” che, nella definizione della “governance” tende a diminuire l’operatività dei Collegi Provinciali (riduzione del numero dei consiglieri) per poi istituire i Consigli Regionali, che non saranno mai vicini, come i Consigli Provinciali, ai problemi degli iscritti e della base.

L’auspicio è quello che il nostro Consiglio Nazionale valuti tutte le osservazioni emerse in merito al proposto Regolamento Professionale.

Che lo stesso venga concertato con le professioni affini, vengano sentiti i Presidenti Provinciali, venga difesa ad oltranza la figura e il nome “GEOMETRA”.

*Pietro Giovanni Persico*

■ dalla Commissione Tempo Libero

## CAMPIONATO ITALIANO DI SCI PER GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

**Giovedì, Venerdì e Sabato** rispettivamente **21, 22 e 23 febbraio 2013** presso la stazione sciistica di **Lizzola** si è svolto il **campionato ITALIANO** (e ribadisco ITALIANO) di **sci per geometri**.



Arrivo delle gare

**P**rima di iniziare la “narrazione” di come sono effettivamente “andate le cose” è doveroso, da parte nostra, porgere dei ringraziamenti sia alla società Baz dei colleghi Morbi e Vigani che hanno gestito in modo impeccabile l’evento sia al nostro “**infaticabile sostenitore**” geometra Renato Ferrari mitico ed insostituibile presidente del collegio di Bergamo (non trovo aggettivi maggiormente adatti per indicare e descrivere quanto si è “speso” e quanto ha creduto fermamente in noi affinché si svolgesse il campionato italiano di sci a Bergamo). Un particolare ringraziamento va dato anche alle nostre “veline” e colleghe geom. Bonfanti e geom. Suardi che si sono improvvisate (sprezzanti delle temperature non sicuramente favorevoli) come vigili “guardia porte”, si sono rese disponibili a “dispensare” medaglie (baciando colleghi più o meno giovani) e ad effettuare mescite di vino (tanto) oltre

ad improvvisarsi aiuto cuoche, cameriere etc. etc. Un grazie anche al nostro medico di gara, figlia di un nostro collega, che si è dovuta “staccare” (naturalmente gratuitamente) dall’ospedale di Brescia allo scopo di poter assicurare la presenza medica alla gara anche se, fortunatamente, non ha dovuto fornire i propri servizi.

L’ultimo, ma per questo non meno importante, ringraziamento è doveroso nei confronti dei nostri super ed incredibili sponsor che ci hanno sostenuto (più per amicizia che per un “ritorno personale o aziendale”) **EDILMAC DEI FRATELLI MACCABELLI, CO.VER.LAC DI FOINI, NUOVO MODULO DI BERNINI, BETA FORMAZIONE, PROMETTI** e la nostra **COOPERATIVA GEOMETRI** degnamente rappresentata dal nostro amico e collega Persico che si è presentato in giacca e cravatta e scarpette poco adatte per “seguire” dal vivo la manifesta-



Premiazione Geom. Morbi Matteo

zione, ma molto appropriate per “infilare” le gambe sotto il tavolo alla cena conviviale.

Il poter effettuare a Bergamo il campionato italiano dei geometri proprio a “casa nostra”, era un “sogno” che, come si vuol dire, era tenuto da tanto tempo nel cassetto, e non senza problemi in quanto è stato un vero lavoraccio, è stato finalmente realizzato oltretutto “cogliendo perfettamente l’obiettivo”.

Infatti tutte le fatiche sono state ripagate sia per la buona riuscita della manifestazione (che ha avuto un positivo eco anche in altri ambienti) sia per l’eclatante vittoria del collegio di Bergamo che ha surclassato tutte le altre province presenti alla manifestazione.

Anche questa volta, come per i precedenti campio-

nati provinciali sin dall’inizio si è avvertito che l’organizzazione aveva perfettamente il “polso della situazione” e non solo per le vivande e le bevande (sono state consumate più bottiglie di vino, spumante, grappette, formaggi, bresaole e salami di un raduno di alpini), ma anche e soprattutto per i tracciati, la puntualità sui tempi, cene e pranzi conviviali (gentilmente offerti dal collegio grazie all’impegno del nostro presidente e dei nostri sponsor).

Le gare di fondo svoltesi a fondo vallata sia di 5 che di 10 km. sono state stravinte dal nostro collega Sangiovanni, mentre i colleghi Morbi e Rovida (che oltretutto sono cognati) si sono “improvvisati” provetti fondisti in quanto, di fatto, hanno fatto una passeggiatina più che una gara, in uno stile (molto personale e poco “olimpico”) che lascia il tempo che trova, percorrendo l’intero tracciato di 10 Km amichevolmente e chiacchierando fra di loro, lasciando in un primo tempo stupiti i cronometristi che inizialmente pensavano in un “ritiro” dei due concorrenti, stupore che in un secondo tempo si è trasformato in una lunga e barbosa attesa dei due baldi concorrenti che, in ogni caso, anche se con un ritardo impensabile hanno tagliato l’agoniato traguardo.

Incredibile performance di Visinoni, di Maj, di Scandella e di Morbi che come ormai di consuetudine hanno tagliato il traguardo con tempi incredibili.

Sempre una nota di merito all’universo femminile che si è dimostrato veramente “all’altezza” del compito in quanto tutte le ragazze (soprattutto di altri collegi...parecchie delle nostre erano “latitanti”)



Cena conviviale



Pranzo conviviale

hanno dimostrato una tenacia ed una “grinta” incredibile.

Come ormai di consuetudine la nostra Nadia (sempre ottima segretaria, ma sempre pessima sciatrice) anche quest’anno ha collaborato fattivamente con l’organizzazione sia durante la gara che durante le premiazioni (anche se questa volta senza i roccamboleschi capitomboli a cui ci aveva abituati e nonostante la sua proverbiale mancanza di “dimestichezza” con gli sport invernali e con pochissimo feeling con i “fondi” e le piste innevate). Siamo riusciti, ad ogni buon conto, a metterla in “seria difficoltà”, infatti ha dovuto “improvvisarsi” per poter portare a valle con la seggiovia la mega coppa vinta meritatamente dal nostro collegio.

Come per le scorse edizioni mi chiederete “e Francione? dove è Francione? si è presentato al cancelletto?”

In modo eroico, sprezzante della propria salute, con 16 tutori, 27 fasce e fascette, con la solita e folta schiera del suo fan club a seguito (moglie, figlia, cugina etc., etc.) nonostante fosse gravemente infortunato, Francione si è presentato ed ha ottenuto un meritatissimo 6° posto e, per tanto e a parte gli scherzi, gli va un bravo ed un plauso per la determinazione.

Il nostro collega, maestro di sci e organizzatore Matteo Morbi (di giorno sciatore, la sera organizzatore

e la notte...bevitore) oltre alle ottime performance per tre giorni (a differenza del cognato Rovida che è stato meritatamente surclassato da un agguerritissimo e preparatissimo Salis con il quale persiste una forte competizione) ha vissuto in tuta da sci e scarponi (anche durante le due/tre ore medie di sonno per notte).

È stato veramente piacevole (non trovo termine maggiormente appropriato) che ad ogni gara ci attendesse un ottimo spuntino/aperitivo con lauto buffet, e, dopo aver terminato gli “impegni” della gara, ci si ritrovava a tavola chi nel rifugio “due baite” chi al “Lizzola 2000”.

Alla cene conviviale al ristorante Lizzola 2000 abbiamo lanciato il testimone che è stato prontamente raccolto dal collegio di Torino che... non sa a cosa andrà incontro, ma... tranquilli che il collegio di Torino ci troverà preparati e agguerriti più che mai. Come ultima considerazione reputo che tutti, nessuno escluso, si siano sentiti a Lizzola un po’ come a “casa” e come ogni volta che mi ritrovo a scrivere queste quattro righe non posso non menzionare come sia stato un evento che, innegabilmente, ci ha fatto sentire più vicini e colleghi.

*Geom. Rovida Roberto*



Il Presidente Geom. Renato Ferrari riceve il Trofeo Nazionale vinto dai bergamaschi dal Presidente Geosport Geom. Gian Luca Musso



Panoramica trofei

# PARTECIPANTI ALLE GARE



## **COLLEGIO DI AOSTA**

Geom. HAUDEMAND CORRADO  
Geom. NAVILLOD SERGIO

## **COLLEGIO DI ASTI**

Geom. BECHIS LUCIANO

## **COLLEGIO DI BERGAMO**

Geom. BALZARINI ANGELO  
Geom. FERRARI LUCA  
Geom. FRANCIONE ALBERTO  
Geom. MAFFEIS CHIARA  
Geom. MAFEZZOLI DIEGO  
Geom. MAJ CRISTIAN  
Geom. MORBI MATTEO  
Geom. ROVIDA MICHELE  
Geom. ROVIDA ROBERTO  
Geom. SALIS MARCELLO  
Geom. SANGIOVANNI ELIA  
Geom. SANGIOVANNI IVAN  
Geom. SCANDELLA IMERIO  
Geom. SCANDELLA STEFANO  
Geom. STABILINI MATTEO  
Geom. STANCHERIS WALTER  
Geom. VISINONI EZIO

## **COLLEGIO DI BRESCIA**

Geom. LISSANA PERGIOVANNI  
Geom. MARUFFI SILVIO  
Geom. ORSATTI PAOLO  
Geom. PARIETTI CLAUDIO  
Geom. PARIETTI ENRICO  
Geom. PIOTTI DARIO PIERGIOVANNI  
Geom. RACCAGNI ANDREA  
Geom. RACCAGNI ENRICO  
Geom. SALERI MARCO  
Geom. ZAMMARCHI GIOVANNI BATTISTA

## **COLLEGIO DI BOLOGNA**

Geom. NATALI PAOLO  
Geom. ROSANO SILVIA

## **COLLEGIO DI MANTOVA**

Geom. CORTESI DAVIDE

## **COLLEGIO DI MASSA CARRA**

Geom. BEGHETTI GIULIAN

## **COLLEGIO DI MONDOVI'**

Geom. BEGLIATTI PIERMARIO  
Geom. LEVRONE ISABELLA  
Geom. LIPRANDI MAURO

## **COLLEGIO DI PIACENZA**

Geom. BIANCHI MARCELLO  
Geom. BIANCHI VIRGINIA  
Geom. BOLZONI ENRICO  
Geom. BOLZONI GIANCARLO  
Geom. BOSELLI FILIPPO  
Geom. GUGLIELMETTI ANDREA  
Geom. MARCHESINI MIRCO  
Geom. MERLI ROBERTO  
Geom. PRANDO ARIMDA  
Geom. RANZANI GIANCARLO  
Geom. ZANETTI PAOLO

## **COLLEGIO DI SIENA**

Geom. ORLANDI ANTONIO  
Geom. ROSSI VASCO

## **COLLEGIO DI SONDRIO**

Geom. TOGNINI DARIO  
Geom. VETTOVALLI PIETRO

## **COLLEGIO DI TORINO**

Geom. BIANCHIN GIOVANNI  
Geom. BIANCHIN MARCO  
Geom. COCHIS ALESSIA  
Geom. JANNON CORRADO  
Geom. JANNON SIMONE  
Geom. PIASER CRISTINA  
Geom. VIETTO ELISABETTA

## **COLLEGIO DI VICENZA**

Geom. DALLA VECCHIA EMANUELE

## **COLLEGIO DI VARESE**

Geom. LUCCHINA ROUL

# CLASSIFICA FINALE



## CAMPIONE ITALIANO

COLLEGIO DI BERGAMO

2° classificato

COLLEGIO DI PIACENZA

3° classificato

COLLEGIO DI BRESCIA

4° classificato

COLLEGIO DI TORINO

5° classificato

COLLEGIO DI BOLOGNA

6° classificato

COLLEGIO DI SONDRIO

## CATEGORIA MASCHILE

GARA DI FONDO 5 KM

CAMPIONE ITALIANO

**GEOM. SANGIOVANNI IVAN**

*COLLEGIO DI BERGAMO*

GARA DI FONDO 10 KM

CAMPIONE ITALIANO

**GEOM. SANGIOVANNI IVAN**

*COLLEGIO DI BERGAMO*

GARA DI SLALOM SPECIALE

CAMPIONE ITALIANO

**GEOM. LIPRANDI MAURO**

*COLLEGIO DI MONDOVI*

GARA DI SLALOM GIGANTE

CAMPIONE ITALIANO

**GEOM. VISINONI EZIO**

*COLLEGIO DI BERGAMO*

## CATEGORIA FEMMINILE

GARA DI FONDO 5 KM

CAMPIONESSA ITALIANA

**GEOM. ROSANA SILVIA**

*COLLEGIO DI BOLOGNA*

GARA DI FONDO 10 KM

CAMPIONESSA ITALIANA

**GEOM. ROSANA SILVIA**

*COLLEGIO DI BOLOGNA*

GARA DI SLALOM SPECIALE

CAMPIONESSA ITALIANA

**GEOM. MAFFEIS CHIARA**

*COLLEGIO DI BERGAMO*

GARA DI SLALOM GIGANTE

CAMPIONESSA ITALIANA

**GEOM. PIASER CRISTINA**

*COLLEGIO DI TORINO*

# CLASSIFICA DI SPECIALITÀ

## PROVA DI FONDO 5 KM

- 1° classificato - COLLEGIO DI BERGAMO - *Punti 104*
- 2° classificato - COLLEGIO DI PIACENZA - *Punti 64*
- 3° classificato - COLLEGIO DI BOLOGNA - *Punti 55*  
- COLLEGIO DI SONDRIO - *Punti 55*
- 4° classificato - COLLEGIO DI VICENZA - *Punti 30*

## PROVA DI FONDO 10 KM

- 1° classificato - COLLEGIO DI BERGAMO - *Punti 128*
- 2° classificato - COLLEGIO DI PIACENZA - *Punti 96*
- 3° classificato - COLLEGIO DI BOLOGNA - *Punti 55*  
- COLLEGIO DI SONDRIO - *Punti 55*
- 4° classificato - COLLEGIO DI AOSTA - *Punti 47*
- 5° classificato - COLLEGIO DI VICENZA - *Punti 25*
- 6° classificato - COLLEGIO DI BRESCIA - *Punti 22*

## PROVA DI SLALOM GIGANTE

- 1° classificato - COLLEGIO DI BERGAMO - *Punti 235*
- 2° classificato - COLLEGIO DI BRESCIA - *Punti 188*
- 3° classificato - COLLEGIO DI TORINO - *Punti 116*
- 4° classificato - COLLEGIO DI PIACENZA - *Punti 100*
- 5° classificato - COLLEGIO DI MODOVI' - *Punti 41*
- 6° classificato - COLLEGIO DI BOLOGNA - *Punti 36*
- 7° classificato - COLLEGIO DI ASTI - *Punti 30*
- 8° classificato - COLLEGIO DI SIENA - *Punti 19*
- 9° classificato - COLLEGIO DI VARESE - *Punti 9*

## PROVA DI SLALOM SPECIALE

- 1° classificato - COLLEGIO DI BERGAMO - *Punti 153*
- 2° classificato - COLLEGIO DI BRESCIA - *Punti 137*
- 3° classificato - COLLEGIO DI PIACENZA - *Punti 113*
- 4° classificato - COLLEGIO DI TORINO - *Punti 89*
- 5° classificato - COLLEGIO DI MODOVI' - *Punti 64*
- 6° classificato - COLLEGIO DI BOLOGNA - *Punti 41*
- 7° classificato - COLLEGIO DI BIELLA - *Punti 22*
- 8° classificato - COLLEGIO DI MASSA CARRARA  
- COLLEGIO DI ASTI  
- COLLEGIO DI MANTOVA - *Punti 17*



■ da Cassa Italiana Geometri

## CONVENZIONE B.P.S. PER L'EROGAZIONE DEI PRESTITI AGLI ISCRITTI

**S**i fa seguito alle circolari, prot. 81/SDG del 14 ottobre 2009 e prot. 36/SDG del 29/04/2010 (di seguito riportate) per comunicare che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di elevare da 60 a 65 anni il limite massimo di età per accedere alla richiesta di finanziamento di cui all'oggetto, ferme restando le altre condizioni.

Nel perdurare della crisi economica e delle difficoltà ad accedere ai finanziamenti la CIPAG ha ritenuto doveroso dare una risposta tangibile alle esigenze della categoria fornendo un utile sostegno allo svolgimento dell'attività professionale, attraverso l'accesso a finanziamenti agevolati, ad una più ampia platea degli iscritti.

### **CIRCOLARE PROT. 81/SDG DEL 14 OTTOBRE 2009**

Si comunica che, dal 7 ottobre 2009, è attiva la procedura per la richiesta on-line dei prestiti di cui alla convenzione in oggetto.

L'accordo sottoscritto dal Presidente CIPAG con la Banca Popolare di Sondrio, introduce nuove opportunità, a beneficio dei giovani associati, volte a consentire, attraverso l'accesso agevolato ai prestiti, lo sviluppo della libera professione.

Tale convenzione, in particolare, prevede:

- **La concessione di finanziamenti** finalizzati all'acquisto di attrezzature, strumenti e/o arredi necessari allo svolgimento dell'attività professionale riservata ai geometri richiedenti iscritti da almeno due anni alla Cassa e con età inferiore o pari a 35 anni;
- **Un importo massimo erogabile**, pari all'80% delle spese documentate per l'acquisto di beni strumentali e funzionali all'esercizio della libe-

ra professione al netto dell'IVA, con un minimo di 5.000,00 euro e un massimo pari a 25.000,00 euro;

- **La durata di finanziamento** per minimo 1 anno e massimo 5 anni oltre al periodo di preammortamento intercorrente tra la data di erogazione e la prima scadenza di rata;
- **La periodicità dei rimborso** trimestrale con rate posticipate comprensive di capitale e interessi, scadenti il 31 gennaio, 30 aprile, 31 aprile, 31 luglio e 31 ottobre di ciascun anno;
- **Il tasso nominale annuo fisso**, pari al 4,50% per i prestiti erogati nell'anno 2009;
- **Le spese di istruttoria** che ammontano a euro 30,00 per erogazioni fino a €15.000,00 e euro 50,00 per gli importi superiori;
- **Le spese d'incasso** ammontano a euro 1,50 per ciascuna rata;
- **La possibilità di estinzione anticipata** del prestito in corrispondenza della scadenza di ciascuna rata, la commissione è pari all'1% sul capitale residuo.

Attraverso l'accesso all'area riservata del portale [www.cassageometri.it](http://www.cassageometri.it) è possibile compilare direttamente l'apposito Form di richiesta, visualizzare il regolamento e simulare il calcolo della rata.



# Liberté, Egalité, Fai da te.\*

Abitantonline è una grande opportunità per i **geometri e i professionisti della casa**. Permette di incontrare in uno spazio qualificato nuovi clienti, di proporre le proprie capacità ed esperienze direttamente a un pubblico sempre più ampio. Registrati subito e crea la vetrina che racconta quello che fai, partecipa alle piazze e ai gruppi tematici, fatti conoscere e riconoscere. **È gratis. È pensato per te.**

**Noi ci mettiamo i clienti e le loro richieste  
tu ci metti il tuo lavoro e i tuoi consigli**



\*  
**Il primo social network per la casa.**

[www.abitantonline.it](http://www.abitantonline.it)

■ a cura di Marco Sorelli

## ENRICO BORGARELLO

### Direttore Ricerca e Innovazione di Italcementi



Enrico Borgarello,  
Direttore Ricerca e Innovazione di Italcementi

#### ITALCEMENTI: RICERCA E INNOVAZIONE

Abbiamo chiesto al Dott. Enrico Borgarello, Direttore Ricerca e Innovazione di Italcementi, di presentarci come sta evolvendo l'impegno del Gruppo alla luce dell'avvio di "i.lab", realtà all'avanguardia nello sviluppo di nuovi progetti nell'ambito dei materiali e delle tecnologie per il settore delle costruzioni.

#### Il centro ricerche i.lab, nell'area del Kilometro Rosso, è ormai una realtà: quali sono i progetti sui quali state lavorando?

*i.lab* è stato inaugurato lo scorso anno alla presenza del Ministro dell'Ambiente Corrado Clini e ospita ingegneri, tecnici e ricercatori della Direzione Ricerca e Sviluppo, della Direzione Laboratori del Centro Tecnico di Gruppo (CTG) e della Direzione Innovazione di Italcementi, impegnati quotidianamente nello studio e nello sviluppo di innovazioni tecnologiche, funzionali ed estetiche dei nuovi materiali per le costruzioni. Il progetto è firmato dall'architetto americano Richard Meier.

Cinque i fondamentali temi strategici studiati e approfonditi nell'attività di *i.lab*: **nuovi clinker, cementi o leganti** alternativi ai più tradizionali cementi Portland. In particolare la ricerca si concentra sull'uso di materie prime rinnovabili e riutilizzabili e sullo sviluppo di additivi e aggiunte speciali ai calcestruzzi. Il progetto di studio è stato promosso anche attraverso l'indagine e la sperimentazione nell'ambito delle nanotecnologie e delle biotecnologie applicate al settore dei materiali da costruzione; **prodotti speciali** come il cemento fotocatalitico TX Active, il cemento trasparente *i.light* e altri, in grado di aggiungere valore tecnologico e funzionale ai prodotti convenzionali; **calcestruzzi e malte per ripristini e rinforzi strutturali** di edifici esistenti o di nuova costruzione con nuove ed elevate performance ad alto valore aggiunto; **soluzioni tecniche** finalizzate alla riduzione dell'impatto di CO<sub>2</sub> nel settore industriale dei materiali da costruzione; **networking con architetti e progettisti** a livello mondiale per definire e diffondere una cultura del costruire attenta all'ambiente e all'uomo.

**I frutti della ricerca si vedono e si applicano prima di tutto nei prodotti: quale vostra proposta desiderate particolarmente porre all'attenzione dei geometri bergamaschi?**

*La lista dei nuovi materiali e delle nuove soluzioni è...*

lunga! Il modo migliore è venirci a trovare per osservare da vicino i prodotti, alcuni dei quali utilizzati nella stessa realizzazioni di i.lab. Il più recente, lanciato sul mercato, si chiama i.idro DRAIN. È un'innovativa formulazione di calcestruzzo in grado di drenare l'acqua. Grazie al suo speciale mix design combina la resistenza di una pavimentazione in calcestruzzo con una capacità 100 volte superiore a quella di un terreno naturale. i.idro DRAIN è oggi nel mercato delle costruzioni uno tra i prodotti più sostenibili dal punto di vista ambientale: il materiale infatti restituisce al terreno le acque piovane "ricaricando" le falde acquifere e permettendo di convogliare le acque attraverso la realizzazione di sottoservizi. A differenza delle pavimentazioni in asfalto drenante, non contiene olii e altri agenti inquinanti. È particolarmente adatto per la realizzazione di vialetti di parchi e giardini, strade sottoposte a tutela ambientale, aiuole contenitive, aree pedonali, camminamenti e sentieri. Un'altra performance di DRAIN è la capacità di "rinfrescare" le pavimentazioni. La colorazione chiara e la circolazione dell'aria garantita dal prodotto consentono infatti una riduzione del calore superficiale su strade, piazzali, parcheggi o marciapiedi, abbattendo nei periodi estivi, grazie all'"effetto albedo", il caldo fino a 30° rispetto a una analoga pavimentazione in asfalto. In i.lab lo abbiamo utilizzato per realizzare le pavimentazioni delle rampe d'accesso ai piani interrati e al giardino, come anche le aree di cordatura intorno alle piante, sono state realizzate con i.idro DRAIN. Proprio per le sue caratteristiche di sostenibilità è stato scelto per la realizzazione di una pista ciclabile a Calusco d'Adda oltre ad altre realizzazioni in giro per l'Italia. È un prodotto disponibile in sacco e in betoniera. TX Active®, il cemento fotocatalitico è invece un prodotto "storico" conosciuto e apprezzato dal mondo dell'edilizia e dell'architettura per le sue proprietà disinfettanti e autopolenti. Il rivestimento esterno di i.lab è in TX Active® già utilizzato da Richard Meier per la chiesa Dives in Misericordia di Roma. In i.lab gli elementi strutturali hanno richiesto lo sviluppo di un calcestruzzo bianco ad alta resistenza e in grado di rispondere ai requisiti di resistenza statica, durabilità e inalterabilità nel tempo. Un altro prodotto molto conosciuto è i.light®, il cemento trasparente utilizzato per la prima volta nel Padiglione Italiano all'Expo di Shanghai. i.light® nasce dall'unione di un polimero più trasparente del vetro e una malta di nuovissima concezione, è un manufatto cementizio prefabbricato in grado di far filtrare la luce

dall'esterno verso l'interno e viceversa, offrendo al tempo stesso la solidità di un calcestruzzo altamente performante. Infine vorrei aggiungere Effix Design®, il cemento per la creatività. È una malta a elevate prestazioni meccaniche ed estetiche, capace di soddisfare il gusto e la cura del dettaglio dei designer, aprendo così una nuova strada per i progettisti di elementi decorativi urbani e da giardino. Effix Design è studiato per la realizzazione di elementi da arredo non strutturali in cemento. Particolarmente adatto per complementi da giardino come panchine, tavoli, fioriere, vasi, sedute artistiche e pensiline. Con Effix Design® è possibile ottenere elementi sottili e curati nei minimi dettagli. L'elevata resa superficiale dei pezzi, ottenibili anche con effetto lucido, lo rende ideale per un impiego nel design di alta gamma. Il prodotto è di facile impiego: viene venduto come premiscelato secco pronto all'uso e necessita della sola aggiunta di acqua. A partire dalla base bianca, con l'aggiunta di pigmenti di origine minerale, si ottiene una vasta gamma di colorazioni.

### **Il tema dell'ecosostenibilità rimane centrale nel futuro del mondo delle costruzioni, ad ogni livello. Dopo il grande interesse suscitato con vostri prodotti innovativi, dove state puntando ora l'interesse tecnico-produttivo?**

A Rezzato a pochi chilometri da Brescia stiamo costruendo la cementeria più efficiente ed ecologica d'Europa. L'impianto sarà dotato delle migliori tecnologie produttive e avrà una elevata sostenibilità ambientale. Le nuove tecnologie impiegate nell'ammmodernamento garantiranno una riduzione dei costi di produzione del 23% e un radicale abbattimento delle emissioni, con un calo complessivo a regime del 75%. L'intervento assicurerà quindi competitività e redditività dell'impianto, ponendo la rete produttiva di Italcementi nelle condizioni di cogliere le opportunità che si potranno presentare al termine dell'attuale fase di crisi del mercato. Una buona metà dell'investimento, inoltre, avrà una ricaduta economica diretta per il territorio e contribuirà a promuovere l'eccellenza industriale del territorio. La realizzazione della nuova cementeria vedrà infatti impiegate le migliori tecnologie disponibili nel settore e porterà l'impianto di Rezzato a diventare uno dei più moderni e competitivi d'Europa, con indubbi benefici per l'intero distretto industriale bresciano così come lo è stato negli anni passati per l'impianto bergamasco di Calusco d'Adda inaugurato nel 2004 e di Matera inaugurato nel 2011.

■ a cura di Marco Sorelli

## ANGELO BARONCHELLI

### Fondatore e Presidente del Gruppo AB



Angelo Baronchelli,  
Fondatore e Presidente del Gruppo AB

#### IL 2013 È L'ANNO DELL'ENERGIA TERMICA

Di origini bergamasche, Angelo Baronchelli è il fondatore e presidente del Gruppo AB con sede a Orzinuovi: la più importante realtà industriale italiana nel settore della cogenerazione, una delle principali in Europa. Gli impianti AB sono utilizzati in vari settori industriali, nella biocogenerazione per le imprese agrozootecniche, ma anche per teleriscaldamento e in complessi di edilizia pubblica, commerciale e civile.

*La consapevolezza dei vantaggi della cogenerazione e l'esigenza di unire una concreta azione di ecosostenibilità con l'ottimizzazione dell'efficienza energetica, rappresentano le principali motivazioni che sollecitano sempre più industrie a guardare proprio alla cogenerazione come la soluzione più efficace e facilmente praticabile. Lo stesso sta avvenendo nel settore agrozootecnico con gli impianti di cogenerazione alimentati a biogas. Altrettanto interessante è l'utilizzo della cogenerazione per sfruttare il biogas generato da discariche di rifiuti. Infine gli impianti si stanno sempre più diffondendo come scelta vincente nel caso del teleriscaldamento e come soluzione intelligente per produrre contemporaneamente energia elettrica e termica in complessi ed edifici in ambito commerciale e pubblico. Parlare di cogenerazione in Italia, ma oggi si può dire in Europa, significa parlare del Gruppo AB, di cui è fondatore e Presidente Angelo Baronchelli, famiglia di origini bergamasche (alta valle Seriana), da sempre ad Orzinuovi dove ha posto anche la sede della sua azienda.*

*Il Gruppo Industriale AB opera da oltre 30 anni nel settore della cogenerazione e della valorizzazione energetica di fonti rinnovabili. Oggi conta 13 società operative e più di 500 dipendenti ed è l'unica realtà in grado di gestire in proprio tutto il ciclo di realizzazione di un impianto di cogenerazione: consulenza, progettazione, produzione, installazione e avviamento con un servizio a 360°. Il successo di AB - che ha già progettato e realizzato più di 500 impianti - deriva dai continui investimenti in tecnologie evolute, dalla formazione e specializzazione professionale costante di ogni addetto e dallo sviluppo di una sezione engineering di oltre 100 tecnici. Gli impianti di cogenerazione AB si caratterizzano per la modularità, la compattezza e le performance elevate.*

**Il successo e la crescita di AB sono direttamente collegati alla validità della cogenerazione come sistema o esiste una formula specifica che ha portato il Gruppo di cui Lei è Presidente ai vertici del settore?**

*“Direi entrambe le cose. I principi non possono che essere quelli che stanno alla base dell’esperienza imprenditoriale AB, quelli che hanno guidato l’azienda fin dalle sue origini: ricerca della elevata qualità di prodotto ma mai fine a sé stessa, rivolta altresì a soddisfare le aspettative e le richieste del cliente nella logica complessiva della migliore collaborazione. In questa visione la qualità del prodotto collima e si integra alla qualità del servizio, sono tutt’uno, proprio perché l’impianto è il risultato di un processo più ampio e articolato della fornitura di tecnologia, mirato a risolvere necessità tramite l’apporto di intelligenze, pensieri e azioni del singolo e dell’intero team. Ciò che ha fatto crescere AB ed ha costruito la sua affermazione in mercati sempre più complessi ed esigenti, è stata la capacità di sviluppare la competitività attenendosi a questi valori distintivi.”*

**Il 2013 è stato già definito l’anno dell’energia termica, grazie alle normative recentemente entrate in vigore che favoriscono chi desidera aggiornare e ottimizzare i propri impianti, in particolare scegliendo la cogenerazione. Questo scenario corrisponde a quanto avete previsto nei vostri piani di sviluppo?**

*“Lo scorso anno è entrato in vigore il V conto energia, con importanti evoluzioni normative. Viene favorito soprattutto chi intende ricorrere ad uno sfruttamento “sostenibile” dell’energia termica. La nuova normativa premia infatti con incentivi e benefit fiscali, chi andrà ad utilizzare impianti alimentati da fonti “assimilate” (cogenerazione, fumi di scarico, scarti di lavorazione e processi industriali). È già in corso un rilancio nell’utilizzo del gas metano per il settore industriale e di biogas per quanto concerne il comparto agricolo, quest’ultimo ora più orientato agli impianti di piccola taglia. Un ulteriore passo avanti sul fronte della cogenerazione, come auspicato anche dal nostro Gruppo, servirà a portare le aziende, ma anche il settore della progettazione in ambito di costruzioni industriali e civili, verso investimenti ispirati ad un modello energetico verde, pulito, efficiente. Un percorso evoluto che il gruppo AB sostiene concretamente con impianti di cogenerazione particolarmente validi nel recupero ed im-*

*piego dell’energia termica. Per noi questo significa mettere a disposizione il nostro know-how specialistico per studiare come rendere economicamente vantaggiosa ogni richiesta di maggiore efficienza energetica, sia essa proveniente da un’azienda o da uno studio professionale di progettazione in - trasformarlo in un’ulteriore risorsa.”*

**Quale consulenza può offrire il Gruppo AB ad un progettista, ad un geometra che desidera conoscere meglio la cogenerazione sia a livello tecnologico sia a livello applicativo?**

*“Siamo sempre a disposizione di ogni professionista che vuole sapere meglio come funziona e quali vantaggi si possono ottenere dalla cogenerazione. Esistono diversi progetti e cantieri, tanto in ambito di costruzioni industriali come nelle opere pubbliche e nell’edilizia privata, nelle quali la cogenerazione può garantire grandi vantaggi da ogni punto di vista. Importante è conoscere queste opportunità. Organizziamo visite presso i nostri stabilimenti e il reparto tecnico è il contatto giusto per conoscere meglio, tramite AB, il settore. La diffusione di impianti di piccola taglia è un ulteriore motivo di interesse che merita un aggiornamento e approfondimenti. Invito quindi i geometri bergamaschi ad entrare in un argomento che, ne sono certo, riserva molte interessanti prospettive e piacevoli sorprese professionali”.*



■ da il Seprio

## VIZI DI COSTRUZIONE: CHI È IL RESPONSABILE

La sentenza n. 63/2010 pronunciata dalla sezione distaccata del Tribunale di Monopoli concerne la problematica relativa alla denuncia di gravi vizi di costruzione di alcuni immobili e la responsabilità solidale del costruttore e del progettista. In particolare, il Tribunale di Monopoli ascrive una responsabilità solidale in capo al costruttore e al progettista, riconoscendo un danno patrimoniale emergente rappresentato dai costi dei lavori necessari per l'eliminazione dei difetti strutturali degli immobili in questione, nonché dagli esborsi sostenuti dai danneggiati per il trasloco e il canone corrisposto per l'uso di altri immobili. Il Tribunale, a titolo risarcitorio, riconosce anche un'altra voce di danno patrimoniale, concernente le spese sostenute dai danneggiati per i compensi corrisposti ai vari professionisti, incaricati di verificare le condizioni statiche degli immobili. A titolo di danno non patrimoniale vengono, infine, riconosciute le sofferenze e i gravi disagi derivanti dalla lesione del diritto all'abitazione, quale diritto inviolabile.

La sentenza del **Tribunale di Monopoli** merita di essere segnalata in quanto affronta un profilo peculiare del contratto di appalto, che solo in poche occasioni è passato al vaglio della giurisprudenza. Partiamo dal dato normativo: ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., "quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta".

### LA PROBLEMATICIA GIURIDICA AFFRONTATA

La sentenza del Tribunale di Monopoli merita di essere segnalata in quanto affronta un profilo peculiare del contratto di appalto, che solo in poche occasioni è passato al vaglio della giurisprudenza. Partiamo dal dato normativo: ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., "quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal

compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive (art. 2934 cod. civ.) in un anno dalla denuncia".

La giurisprudenza maggioritaria individua nella norma di cui all'art. 1669 cod. civo un genere di responsabilità extracontrattuale a prescindere dal rapporto negoziale di appalto, essendo riconducibile a regole di ordine pubblico volte a garantire l'interesse generale alla sicurezza delle attività di edificazione. Secondo tale orientamento, al costruttore non può essere ascritta una responsabilità oggettiva ma una presunzione *iuris tantum* di responsabilità, che può essere vinta, non già attraverso la generica prova di aver usato nell'esecuzione dell'opera tutta la diligenza possibile, ma con la positiva e specifica dimostrazione della mancanza di responsabilità, attraverso l'allegazione di fatti positivi, precisi e concordanti (Cass., sent. 28 novembre 1998, n. 12106; sent. 6 dicembre 2000, n. 15448 e sent. 15 aprile 1999, n. 3756). Pertanto, l'ambito di applicazione dell'art. 1669 cod. civo concerne non solo la responsabilità dell'app-

paltatore-costruttore che sia stato anche venditore degli immobili (Cass., sent. 31 marzo 2006, n. 7634), ma anche quella del direttore dei lavori e del progettista (Cass., sent. 16 febbraio 2006, n. 3406; sent. 29 gennaio 2002, n. 1154; sent. Il agosto 2000, n. 10719 e 26 aprile 1993, n. 4900). Proprio perché tale norma mira a tutelare l'incolumità pubblica, la stessa è inderogabile e la relativa azione risarcitoria non è rinunciabile".

La denuncia dei gravi difetti di costruzione entro il termine di decadenza di un anno dalla scoperta, secondo costante giurisprudenza, decorre dal giorno in cui il committente consegue un apprezzabile grado di conoscenza oggettiva della gravità dei difetti e della loro derivazione - causate dall'imperfetta esecuzione dell'opera, non essendo sufficienti, viceversa, manifestazioni di scarsa rilevanza e semplici sospetti (Cass., sent. 13 gennaio 2005, n. 567; sent. 1 febbraio 2008, n. 2460 e sent. 15 novembre 2006, n. 24301). Sono definiti dalla giurisprudenza gravi difetti quelli che incidono sulla solidità, efficienza e quindi funzionalità dell'opera, comportando una menomazione del godimento dell'immobile a prescindere dalla stabilità". Diversamente, il comma 1, dell'art. 1669 cod. civ., ai fini della sussistenza della responsabilità dell'appaltatore, prevede il termine decennale per determinare la durata del rapporto sostanziale di responsabilità dell'appaltatore.

In particolare, rileva il Tribunale - riportandosi alla CTU - "che la causa principale dei dissesti sia da imputare alla disuniformità del piano di posa. Uno spessore, anche modesto, di materiale di scadenti caratteristiche meccaniche al di sotto di alcune porzioni di fondazioni può dar luogo a cedimenti incompatibili con la funzionalità della struttura stessa".

Il giudice ha ritenuto solidalmente responsabili il costruttore e il progettista, considerato che l'indagine sulla natura e sulla consistenza del suolo, sul quale i fabbricati sono stati realizzati, implica una specifica attività conoscitiva da espletare tramite particolari strumenti tecnici di competenza dell'appaltatore, quale soggetto obbligato a realizzare l'opera commessagli mettendo a disposizione la propria organizzazione; pertanto, l'appaltatore risponde dei vizi di costruzione dipendenti dal cedimento delle fondazioni, unitamente al progettista, a causa delle caratteristiche geologiche del suolo qualora i citati vizi dipendano anche da una inadeguata progettazione (Cass., sent. 9 febbraio 2000, n. 1449; sent. 23 set-

tembre 1996, n. 8395 e sent. 16 novembre 1993, n. 11290).

A riguardo giova precisare che non sono cause di esonero della responsabilità del costruttore, ex art. 1669<sup>4</sup> cod. civ., né la natura del terreno né le manchevolezze del progetto, salva l'ipotesi in cui l'esecuzione sia ordinata all'imprenditore nonostante i suoi contrari rilievi, né la responsabilità del progettista, che si aggiunge eventualmente a quella del primo (Corte di Appello Perugia, 12 marzo 1991). Conformemente, la giurisprudenza ha previsto che la disciplina dell'art. 1669 cod. civ. si applica non solo nei confronti dell'appaltatore ma anche nei riguardi del progettista e/o direttore dei lavori, poiché la relativa responsabilità esula dai limiti del rapporto contrattuale intercorso tra le parti, per assumere la configurazione propria della responsabilità per fatto illecito (Corte di Appello Lecce-Taranto, 10 giugno 1997; Trib. Roma, 17 novembre 1993; Corte di Appello Cagliari, 22 aprile 1993).

In ogni caso, la Cassazione (sent. 28 novembre 2001, n. 15124) ha ritenuto - secondo i principi generali in materia d'illecito, contrattuale o extracontrattuale che sia - che, laddove un unico evento dannoso sia imputabile a più soggetti, è sufficiente, al fine di ritenere la solidale responsabilità di tutti nell'obbligo risarcitorio, che le azioni e/o le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento, onde che, stante l'autonomia dell'appaltatore nell'esecuzione dell'opera, questi è comunque tenuto ad agire nel rispetto delle regole dell'arte sua e, pertanto, è responsabile del danno cagionato al committente pur ove soggetto a un'ordinaria ingerenza da parte di questi e/o del direttore dei lavori dallo stesso nominato.

Allorché, infatti, il danno derivi da carenze o vizi imputabili al progetto fornito dal committente e/o alla direzione dei lavori da parte del preposto del committente, la responsabilità relativa e il conseguente obbligo risarcitorio incombono anche sull'appaltatore quando questi, accortosi del vizio, non lo abbia denunciato tempestivamente al committente manifestando formalmente il proprio dissenso, ovvero quando non abbia rilevato i vizi, pur potendo e dovendo riconoscerli in relazione alla perizia e alle capacità tecniche da lui esigibili nel caso concreto; denuncia e dissenso che, tuttavia, non lo esimono dalla responsabilità quando la palese eventualità del danno avrebbe dovuto indurlo ad aste-

nersi in ogni caso dall'esecuzione dell'opera o della parte di essa riscontrate foriere della situazione di pericolo. In tema di contratto di appalto (Cass., sent. 14 ottobre 2004, n. 20294), qualora il danno subito dal committente sia conseguenza dei concorrenti inadempimenti dell'appaltatore e del direttore dei lavori (ovvero del progettista), entrambi rispondono solidalmente dei danni", essendo sufficiente, per la sussistenza della solidarietà, che le azioni e le omissioni di ciascuno abbiano concorso in modo efficiente a produrre l'evento, a nulla rilevando che le stesse costituiscano autonomi e distinti fatti illeciti, o violazioni di norme giuridiche diverse.

L'originario orientamento della Cassazione, riprendendo i principi espressi riguardo alla responsabilità del progettista, statuiva che questi risponde verso il committente in base ai principi relativi alla disciplina delle professioni intellettuali (Cass., sent. 10 maggio 1961).

Alla luce di tale pregresso orientamento, l'appaltatore e il progettista sta rispondevano dunque verso il committente sulla base di un diverso titolo; da ciò derivava il principio secondo il quale le due responsabilità non potevano ritenersi solidali (Cass., sent. 27 marzo 1965, n. 1520). Esse, e le relative azioni, stavano quindi in concorso non cumulativo, né graduale, ma alternativo: il committente poteva rivolgersi per l'intero danno contro il solo appaltatore o contro il solo progettista, a sua scelta; una volta soddisfatto per l'intero da uno dei due, nulla poteva pretendere dall'altro, ovvero soddisfatto da uno solo in parte, poteva agire solo in parte contro l'altro per la differenza.

A sua volta, chi aveva soddisfatto il committente non aveva azione di regresso verso l'altro debitore, perché nei rapporti fra i due debitori non si potevano estendere analogicamente le regole proprie delle obbligazioni solidali (Cass., sent. 6 settembre 1968, n. 2887).

Tale orientamento è stato superato dalla successiva giurisprudenza di legittimità che ha sposato la tesi secondo cui l'art. 1669 cod. civ. configurerebbe una responsabilità extracontrattuale, estendendo la sua applicabilità anche al professionista intellettuale il quale è chiamato a rispondere in solido con l'appaltatore e altri soggetti eventualmente responsabili.

## VIZI DEL SUOLO ACCERTAMENTI GEOLOGICI

Da quanto analizzato nel paragrafo precedente possiamo confermare che il tema della responsabilità dell'appaltatore continua a registrare notevoli interessi giurisprudenziali e a fornire diverse interpretazioni dottrinali. La sentenza in commento, infatti, si inserisce in un settore giurisprudenziale in continuo fermento, ovvero quello relativo alla tematica della responsabilità solidale del professionista. Su questa materia, le questioni più dibattute riguardano la delimitazione dell'oggetto dell'obbligazione del progettista, l'ammissibilità di una responsabilità solidale tra appaltatore e progettista sta nonostante la diversità delle norme violate, la natura giuridica della responsabilità da rovina e difetti di cose immobili e l'estensibilità dell'art. 1669 cod. civ. a figure diverse dall'appaltatore. Se da un lato la giurisprudenza propone una interpretazione "estensiva" dell'art. 1669 cod. civ., "tendendo ad ampliare gli ambiti di tutela dei soggetti? che possono subire un pregiudizio dipendente dalla realizzazione difettosa di un'opera, dall'altro la dottrina" - denunciando la scarsa applicabilità pratica degli esiti interpretativi suggeriti dalla giurisprudenza - auspica una lettura più pragmatica del dettato normativo". Sinteticamente possiamo enucleare tre orientamenti di massima che si sono succeduti nel tempo.

## LE STRUTTURE DI SOSTEGNO DELL'IMMOBILE

Secondo un orientamento giurisprudenziale dato, si verifica un grave difetto qualora questo incida in maniera profonda sugli elementi essenziali dell'opera, influenzando sulla stabilità e sulla durata dell'opera stessa. Questa rigorosa interpretazione viene motivata argomentando che, se i difetti non si riferiscono alle strutture portanti della costruzione ma consistono in vizi anche di non lieve entità e che diano pur luogo a inconvenienti di un certo rilievo, non ricorre la particolare responsabilità dell'appaltatore prevista dall'art. 1669 cod. civ. (tra le tante si vedano:

Cass., sent. 8 settembre 1970, n. 1360; sent. 17 aprile 1968, n. 1151 e n. 39; sent. 13 luglio 1961, n. 1695), rimarrebbero, perciò, esclusi tutti i vizi, sia pure di grave entità, che limitano o impediscono l'utilizzazione dell'opera secondo la sua destinazione, qualora i vizi medesimi non pregiudichino gli elementi strutturali che garantiscono la stabilità e la conservazione dell'immobile.



## LA SOLIDITÀ DELL'IMMOBILE

Un differente orientamento giurisprudenziale distingue fra vizi riguardanti la solidità dell'immobile, che pregiudica la buona conservazione futura o la possibilità di lunga durata e i vizi attinenti la stabilità futura dell'immobile, ipotesi in cui si avrebbe pericolo di rovina (Cass., sent. 8 aprile 1969, no 1064; sent. 11 giugno 1968, n. 1853 e n. 1378; sent. 8 aprile 1968, no 10640).

## LA MENOMAZIONE APPREZZABILE NEL NORMALE GODIMENTO DELL'IMMOBILE

Nella giurisprudenza più recente è andata affermandosi una terza interpretazione, più estesa, dell'espressione "gravi difetti" di cui all'art. 1669 cod. civ. Questo orientamento prevede, infatti, il diritto del committente al risarcimento dei danni da parte dell'appaltatore, non solo nelle ipotesi in cui, per vizio del suolo o difetto della costruzione, questa rovina in tutto o in parte o ci sia pericolo che tale rovina si verifichi, ma anche quando l'opera, per sua natura destinata a lunga durata, presenti "gravi difetti" - generatori a loro volta di danno - nel caso in cui questi non comportino rovina - o pericolo di rovina - parziale o totale della costruzione (Cass., sent. 8 gennaio 2000, n. 117 e sent. 22 febbraio 1999, n. 1468). Con riguardo alla specifica ipotesi presa in considerazione dalla sentenza che si commenta, si può osservare che in base agli accertamenti effettuati dal progettista, circa la natura del suolo su cui edificare, non si preclude la responsabilità dell'appaltatore da ulteriori verifiche, che egli deve comunque compiere, anche rispetto alle fondazioni, esaminando con diligenza e peri-

zia il progetto da realizzare (Cass., sent. 23 settembre 1996, n. 8395; sent. 27 aprile 1993, n. 4912 e sent. 14 maggio 1977, n. 1943). In base a questo orientamento, particolarmente rigido, l'appaltatore deve considerarsi responsabile verso il committente e i suoi aventi causa, pure per i vizi del suolo, nonostante sia stata effettuata un'indagine geologica compiuta in occasione della progettazione 10. Rimane sempre a carico del progettista l'onere di sondare suolo e sottosuolo qualora non vi provveda il costruttore. È la diligenza del professionista che impone tale controllo preventivo al fine di poter valutare adeguatamente il tipo di fondazione più adatto alla realizzazione dell'opera (in un caso il progetto sta è stato ritenuto responsabile in seguito a un crollo di un immobile causato da un terreno franoso, Cass., sent. n. 1 del 5 gennaio 1976). Pertanto il progettista, al momento dell'accettazione del mandato, dovrà chiedere al committente o appaltatore se tali ricerche siano state effettuate (Cass., sent. 16 novembre 1993, no 11290).

Infine, secondo una recente linea giurisprudenziale della Corte di Cassazione, la "sorpresa geologica" non può essere invocata dall'appaltatore per esimersi dall'obbligo, che gli è proprio, di accertare le caratteristiche idrogeologiche del terreno sul quale i lavori devono essere eseguiti (Cass., sent. 18 febbraio 2008, n. 3932).

*Fonti: Consulente Immobiliare*

## NOTE

- 1** - Corte Costo Sento 28 luglio 1983, n. 252, sento 25 febbraio 1988, n. 217, sento 7 aprile 1988, n. 404; sento 14 dicembre 2001, n. 410; sento 21 novembre 2000, n. 520 e sento 25 luglio 1996, n. 309.
- 2** - Gazzoni F. *Manuale di diritto privato*, Roma, 2005.
- 3** - Gazzoni F. *op. cit.*
- 4** - *Per quanto riguarda l'indagine sulla natura e sulla consistenza del suolo edificatorio, si è osservato che la medesima rientra tra gli obblighi dell'appaltatore e non del progetti sta con l'avvertenza, però, che quest'ultimo è responsabile dei gravi vizi di costruzione dipendenti dalla mancanza di fondazioni idonee alla particolare situazione geologica del terreno su cui insiste l'edificio. In tal caso egli, infatti, contravviene all'obbligo di osservare la diligenza prevista dall'art. 1176 cod. civ., non potendo in mancanza di precisi dati geofisici scegliere un determinato tipo di fondazione e procedere alla formazione del progetto. (Cass. civ., sento 16 novembre 1993, n. 11290; sento 23 settembre 1996, n. 8395 e sento 7 settembre 2000, n. 11783).*
- 5** - *Si veda in dottrina: Greca A., "Riflessioni sulla responsabilità solidale dell'appaltatore e del progetti*

sta ex art. 1669 c.c. in caso di rovina di edificio" (nota a Cass., Sez. II, sento 5 febbraio 2000 6. 1290, in *Giur. it* 2001, pag. 266; De Tilla M., "Sulla responsabilità dell'appaltatore e del progettista in relazione alla natura e alla consistenza del suolo" (nota a Cass., Sez. II, sento 23 settembre 1996, n. 8395, in *Giust. Civ.* 1997, I, pag. 1015).

- 6 - Per esempio la giurisprudenza ha ritenuto che integrano i gravi difetti, riconducibili alla previsione dell'art. 1669 cod. civ, anche la caduta dell'intonaco per infiltrazioni di umidità, i difetti di costruzione che interessano i tetti e quelli attinenti alla impermeabilizzazione del manto di copertura dell'edificio (Cass., sento 29 marzo 2006, n. 7254). Per approfondimenti Sulla castigata giurisprudenziale in ambito condominiale si rinvia alle tabelle riportate alla fine di questo articolo.
- 7 - Sugli effetti "estensivi" dell'interpretazione si veda De Tilla M., "Responsabilità dell'appaltatore. La nozione estensiva dei gravi difetti dell'edificio", in *Riv. Giur. Ed.*, 2007, pt. 1, pag. 1529.
- 8 - In argomento si vedano: Musolino G., "Linee evolutive della nozione di gravi difetti dell'opera appaltata", in *Riv. Giur.Ed.*, 2003, 2, pago 57; Lapertosa E, "Casi e questioni in tema di responsabilità dell'appaltatore", in *Resp. civ. e prev.* 2000, pago 887, Savanna L., *La responsabilità dell'appaltatore*, Torino, 2004; Cervale M. C., *La responsabilità dell'appaltatore*, Milano, 1994; Ballati F., *La responsabilità dell'appaltatore e del direttore dei lavori per vizi e difformità delle opere*. Matelica, 2006, pagg. 119 e segg. In tema di condominio invece si rimanda a Salciarini L., *L'appalto nel condominio*, Milano, 2008, pagg. 190 e segg.; De Tilla M., "Condominio e gravi difetti di costruzione", in *Riv. Giur. Ed.*, 1996, pago 484.
- 9 - Per un'interpretazione "restrittiva" si veda Mangini-M. Lacuaniello Bruggi secondo i quali l'opinione che i gravi difetti attenessero esclusivamente alla sostanza e stabilità della costruzione, compromettendone la solidità e la conservazione si è passati al convincimento che si abbia grave difetto anche quando altri aspetti vengano alterati o compromessi, quale la nonnale utilizzazione o godimento dell'immobile in relazione alla sua natura intrinseca economica e pratica (cfr. Mangini-M. Lacuaniello Bruggi, *il contratto di appalto*, Torino, 1997, pago 347). Si veda anche Rubino D., *L'appalto*, Torino, 1980, che collega i gravi difetti a qualsiasi alterazione rispetto allo stato normale, che ne pregiudichi gravemente l'utilizzazione; specificando che se i difetti non sono gravi l'appaltatore è pur sempre responsabile, ma solo in base agli artt. 1667-1668 e nei limiti di essi. (10). La Corte di Appello di Torino, con sento 1/ novembre 2005, ha stabilito che tra i compiti del progetti sta rientra anche quello concernente "l'acquisizione di tutti i dati geofisici necessari alla soluzione dei problemi tecnici attinenti le fondazioni". Con riferimento alla tipologia di responsabilità, la stessa Corte ha ravvisato la responsabilità solidale dell'appaltatore e del progettista, confondendosi all'orientamento consolidato in dottrina e giurisprudenza ai sensi del quale più autonome violazioni di distinte nonne giuridiche possono concorrere nella produzione del medesimo evento dannoso e pertanto fondare una responsabilità risarcitoria solidale.

■ a cura Fondazione De Iure Publico

## MERCATO DEI DIRITTI EDIFICATORI: DALLA CARTA ALLA REALTÀ

Il mercato, luogo di incontro fra idee e culture diverse, ha rappresentato una parte importante nella formazione delle città e nello sviluppo della civiltà. In origine fu il baratto; poi vennero le spezie e le stoffe dall'Asia; quindi sorsero le Borse Valori; ora è il tempo del mercato dei diritti edificatori.

Sulla carta – o meglio – nella legislazione lombarda, la perequazione ha visto la luce ormai quasi un decennio fa, l'11 marzo 2005. La LR 12/2005 sul governo del territorio, all'articolo 11, normava per la prima volta, sulla scia di altre regioni italiane, un'innovativa tecnica pianificatoria che rifletteva il passaggio epocale da un'urbanistica "pre-cettiva" (quella, per intendersi fondata sulla zonizzazione dei PRG) all'urbanistica "consensuale" posta alla base della filosofia dei PGT, all'interno della quale vi è ampio spazio per il ricorso alle procedure negoziali fra la Pubblica Amministrazione ed i soggetti privati. Sostanzialmente, come noto, la perequazione è basata sull'assegnazione di un potenziale edificatorio uniforme a tutte le proprietà che concorrono alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria delle singole aree e dall'imposizione di vincoli di inedificabilità preordinati alla realizzazione di opere collettive; nasce dalla necessità di superare la discriminatorietà degli effetti insita nel tradizionale sistema della zonizzazione, ricercando, attraverso l'applicazione del principio di giustizia redistributiva, la cosiddetta "indifferenza" dei proprietari rispetto alle scelte di piano e favorendo la concreta attuazione di interventi di riqualificazione del territorio.

Pur essendo stata non di rado oggetto di applicazioni dal carattere pionieristico o quantomeno sperimentale da parte di alcune Amministrazioni, si è dovuto attendere il 12 luglio 2011, con la legge n. 106 di conversione del DL 13 maggio 2011 n. 70, affinché la perequazione trovasse un riconoscimento ufficiale a livello statale e legittimità costituzionale: la previsione contenuta nell'art. 5, comma 3, della citata legge, modificando l'art. 2643 del Codice Civile, si preoccupava finalmente di introdurre l'obbligo di trascrizione per *"i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati previsti da normative statali"*

o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale". Pur restando aperti molteplici profili di criticità (si pensi ad esempio alla dibattuta natura giuridica o agli aspetti di fiscalità correlati ai diritti edificatori perequati) tale disposizione costituisce un esplicito avallo, da parte del legislatore nazionale, alla perequazione, in particolare al modello diffuso o generalizzato nell'ambito del quale è previsto che le potenzialità volumetriche circolino dai fondi-sorgente verso i fondi accipienti.

L'art. 11 LR 12/2005 prevede infatti due diverse forme di perequazione: nella perequazione parziale (o limitata ovvero per ambiti o comparti edificatori) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale "possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti se mantenuti"; nella perequazione generalizzata (ovvero riguardante l'intero territorio comunale) il Piano delle Regole può "attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di interventi previsti" e regolamentare la cessione gratuita al Comune delle aree destinate nel Piano alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, da effettuarsi all'atto dell'utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo. In quest'ultima ipotesi si verifica l'attribuzione da parte dei Comuni di diritti edificatori virtuali spettanti anche alle aree destinate a opere o servizi pubblici ed esportabili in zone insediative diverse da quelle che li generano.

Regione Lombardia ha istituito al comma 3 un ulteriore strumento alternativo all'espropriazione: la cessione compensativa, sulla cui legittimità si è espresso favorevolmente il TAR Lombardia con la sentenza 27 gennaio 2012 n. 297, richiamando tra l'altro i fondamentali principi espressi in materia dal Consiglio di Stato nella sentenza 13 luglio 2010 n.

4545. Essendo "finalizzata ad attenuare le disuguaglianze derivanti dalla pianificazione urbanistica, assicurando al contempo all'Amministrazione lo strumento per acquisire, senza oneri, con modalità diverse dall'esproprio, aree da destinare a scopi di pubblico interesse" può "legittimamente risolversi nella sostituzione della proprietà pubblica a quella privata sulle aree destinate a servizi pubblici, senza denotare perciò solo alcun profilo di illegittimità, trattandosi di un effetto riconducibile, in parte all'esercizio del potere conformativo e, per il resto, all'accordo tra PA e privato in sede di pianificazione di dettaglio".

Ma, ammesso che un'Amministrazione comunale che abbia saputo dotarsi di un autentico PGT, nel quale trovano piena cittadinanza i principi dell'urbanistica negoziata, ed abbia deciso di optare per l'applicazione della perequazione e/o della compensazione, come può gestire i diritti edificatori così generati e trasferiti? Sempre l'articolo 11, al comma 4, prevede che: "I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni". Tuttavia, assai frequentemente, tali istituti sono rimasti confinati sulla carta, non essendo mai sbocciato il "mercato dei diritti edificatori", né essendo mai stato previsto un meccanismo, quale ad esempio una "borsa dei diritti edificatori" che lo regoli e che ne curi la sua concreta attuazione. Al più, è stato introdotto un "registro delle cessioni dei diritti edificatori", che si limita ad annotarne i trasferimenti.

Abbiamo parlato di "mercato dei diritti edificatori". A prima vista, può sembrare un'espressione piuttosto strana. Siamo abituati a varie tipologie di mercato (dal classico mercato di generi alimentari o di beni di largo consumo, al mercato finanziario, passando per il mercato immobiliare) ma certamente ad oggi ancora non siamo portati a pensare, almeno non senza difficoltà, ai diritti edificatori in sé, ovvero svincolati dal terreno che li ha generati, come un bene da mettere sul mercato, da vendere ed acquistare liberamente. Eppure, nella storia, vi sono stati diversi stadi evolutivi del mercato: il mercato di Sumeri e Babilonesi, che già 4mila anni fa regolavano un complesso sistema di scambi basato sul baratto, le contrattazioni che avvenivano

nell'agorà delle polis dell'antica Grecia o nel foro della Roma Imperiale, le lunghe rotte commerciali che solcavano il Mediterraneo e percorrevano la leggendaria "via della seta", congiungendo Xian, nella Cina centrale, con le città del Medio Oriente e dell'Europa indubbiamente non contemplavano, fra le loro merci, titoli di Stato o azioni finanziarie. Nonostante ciò, nel XV secolo, nei mercati pubblici di città italiane a forte vocazione commerciale come Venezia e Firenze, sono ravvisabili gli albori dei moderni mercati finanziari. Nel 1500, nella città belga di Bruges, si assistette alla prima compravendita di titoli; nel 1531, ad Anversa, venne istituita la prima Borsa Valori della storia; una storia che oggi prosegue in prestigiose sedi come Piazza Affari a Milano o Wall Street a New York. Oggi, è tempo di portare ad un nuovo stadio l'evoluzione del "mercato" e della "borsa": dopo i beni primari scambiati con il baratto, le spezie e le stoffe della "via della seta", i debiti e i crediti degli Stati nazionali, le azioni delle imprese, ora è tempo di dar vita al "*mercato dei diritti edificatori*".

Come è possibile dunque far spiccare il volo, pur in un contesto di innegabile crisi economica come è quello attuale, al mercato dei diritti edificatori? Senza alcun dubbio, il ruolo dell'Amministrazione Comunale assume un carattere di assoluta centralità. La preventiva definizione dei criteri di negoziazione dei diritti edificatori, nell'ambito del Piano di Governo del Territorio, costituisce il presupposto indispensabile al fine di operare una trasparente ed efficace strategia pianificatoria, nonché il riferimento principale per l'organizzazione del Registro dei diritti edificatori e delle forme di mercato che regoleranno il loro trasferimento fra privati cittadini. Fra le variabili da definirsi, emerge in primo luogo la necessità di precisare la titolarità del Soggetto, interno o esterno all'Amministrazione Comunale, chiamato a gestire e a regolare il mercato dei diritti edificatori. Inoltre, indipendentemente dalla filosofia alla base dell'architettura generale attribuita dalla Pubblica Amministrazione al proprio Registro dei diritti edificatori e ai meccanismi di trasferimento di tali diritti (di carattere prettamente liberista o riconducibile ad un'economia sociale di mercato), è necessario valutare l'opportunità di prevedere un Organismo di vigilanza e controllo deputato a verificare il rispetto delle leggi di mercato, garantendo così la massima trasparenza, fluidità

e regolarità delle transazioni ed evitando al contempo eventuali distorsioni e patologie del mercato. Richiamandosi ai principi dell'urbanistica negoziata, appare dunque decisivo, allo scopo di risvegliare l'interesse delle Pubbliche Amministrazioni e al tempo stesso porre le basi per pervenire in seguito alla sottoscrizione di un contratto pubblico – privato (i cd. accordi di secondo livello), qualificare attentamente il beneficio di interesse pubblico derivante dall'attivazione del mercato dei diritti edificatori. Fra le opzioni percorribili, è possibile valutare l'opportunità di inserire una sorta di "golden share" nel mercato dei diritti edificatori, che consentirebbe, ad esempio, di riservare a beneficio della Pubblica Amministrazione una quota parte dei diritti edificatori generati sul territorio comunale o, comunque, di rendere determinante l'assenso dell'Ente Pubblico ai fini della loro trasferibilità. Il "fondo di riserva dei diritti edificatori" rappresenta il valore aggiunto della pianificazione comunale, la moneta urbanistica che la Pubblica Amministrazione conserva ai fini dell'attuazione delle politiche di Governo del Territorio e della realizzazione di opere a vantaggio dell'intera collettività.

Il primo passo di questo ambizioso percorso è rappresentato dalla costituzione, presso ogni Comune interessato, di un'Agenzia Municipale, un organismo che rivestirà, ai sensi del Regolamento comunale approvato, una specifica funzione di raccolta e commercializzazione dei diritti edificatori, quando gli operatori non riescano a valorizzarli autonomamente, così da assicurarne l'effettiva liquidità.

Per garantire la circolazione dei diritti edificatori (e conseguentemente favorire la realizzazione degli obiettivi previsti dalla pianificazione perequativa) è necessario che il Comune individui forme organizzative per il trasferimento dei titoli volumetrici. A nostro avviso, un'appropriata soluzione è rappresentata dalla Società di Trasformazione Urbana (STU) disciplinata dall'art. 120 del d.lgs. n. 267/2000, dal momento che tale modello societario presenta una potenziale attitudine a divenire mezzo ordinario per il governo del territorio, favorendo una logica di collaborazione stabile tra pubblico e privato.

Numerosi altri aspetti rivestono un ruolo determinante ai fini del successo del mercato dei diritti edificatori. Estremamente delicata è la fase di individuazione delle aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori, nonché la precisa quantificazione

dei diritti edificatori, in modo tale da disporre innanzitutto di un quadro chiaro ed esaustivo della reale situazione caratterizzante la specifica realtà locale, requisito evidentemente di fondamentale importanza per poter attivare il mercato. Da una “banca dati” ben definita, con una puntuale indicazione del “credito” e del “debito” edificatorio, discende infatti una corretta informazione, la quale rappresenta l'irrinunciabile premessa per assicurare una reale partecipazione dei cittadini e consentire l'incontro fra “domanda” ed “offerta”.

Un altro aspetto di particolare rilevanza, che apre peraltro interessanti prospettive per i liberi professionisti, è quello afferente la determinazione, tramite perizia estimativa, del valore economico attribuito ai diritti edificatori, i quali rientrano a pieno titolo fra i beni economici, aventi valore patrimoniale; il loro trasferimento non può pertanto prescindere da una corretta valutazione estimativa, incentrata non più sulle proprietà fondiari materiali, tradizionale oggetto dei processi estimativi, bensì sulle proprietà immateriali, finalmente scorporate ed indipendenti dalle prime. La puntuale definizione dei criteri estimativi e, soprattutto, l'individuazione del Soggetto deputato a svolgere tale ruolo rappresentano dunque un passaggio fondamentale al fine di garantire la necessaria trasparenza. E ancora, un ulteriore campo nel quale i professionisti, in base alle rispettive competenze, sono chiamati a giocare un ruolo di primo piano è quello connesso ai dibattuti profili di fiscalità, discendenti dalla natura giuridica dei diritti edificatori, certamente di non facile risoluzione.

In tale contesto, la Fondazione de Iure Publico ha inteso promuovere due innovativi progetti, ideati

specularmente a sostegno delle Amministrazioni Comunali, chiamate a svolgere il fondamentale ruolo di attivazione e regolamentazione del mercato dei diritti edificatori, e a beneficio dei liberi professionisti che desiderino, in un'ottica di sussidiarietà e di partecipazione, porsi con uno spirito collaborativo e propositivo nei confronti delle Amministrazioni Comunali, fornendo loro un prezioso contributo ai fini della concreta e reale attuazione dei principi espressi in sede di Piano di Governo del Territorio e, nello specifico, ai fini dell'attivazione del mercato dei diritti edificatori generati dalle varie forme di perequazione e compensazione.

La Fondazione, dal canto suo, attraverso l'istituzione di uno specifico “Osservatorio” monitorerà l'applicazione da parte delle Amministrazioni Comunali di detti principi e garantirà idonea assistenza dottrinale nella complessa attivazione e regolazione del mercato dei diritti edificatori, nella stesura del Regolamento istitutivo della “Borsa dei diritti edificatori”, nonché nella definizione dei modelli organizzativi, metodologici e procedurali del Registro dei diritti edificatori e dei meccanismi di trasferimento di tali diritti. Ciò, naturalmente, tenendo in debita considerazione le peculiarità della specifica realtà territoriale di riferimento nella quale si intende declinare tale istituto. Il tutto, nella convinzione che i diritti edificatori saranno le “spezie” e la “seta” del XXI Secolo.

*Ing. Omar Gilardoni*

■ a cura Fondazione De Iure Publico

## PIANI REGOLATORI GENERALI, LA FINE PUÒ ATTENDERE

Secondo un'interpretazione letterale della **LR 12/2005**, i vecchi PRG sarebbero decaduti, pur in assenza di PGT, **il 31 dicembre 2012**.

Ma un'interpretazione costituzionalmente orientata lascia aperto uno spiraglio di residua efficacia, ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Il termine fissato dalla normativa regionale per l'approvazione del Piano di Governo del Territorio da parte dei Comuni lombardi, originariamente fissato al 31 marzo 2009, è più volte slittato in avanti, alla luce delle difficoltà incontrate dai tecnici e dagli amministratori locali nel calarsi nella nuova filosofia pianificatoria introdotta dalla LR 12/2005 e, proroga dopo proroga, grazie all'ultima modifica apportata alla *Norma transitoria* di cui all'articolo 25, LR 12/2005, dall'articolo 12 della LR n. 3/2011, è giunto al 31 dicembre 2012, data nella quale *"gli strumenti urbanistici comunali vigenti perderanno comunque efficacia"* (questo il termine utilizzato dal legislatore; non si parla di validità), pur in mancanza di un PGT approvato. Un termine che, questa volta, si è rivelato definitivo, non essendo intervenuta un'ulteriore proroga da parte della LR 24 dicembre 2012 n. 21.

Introducendo nel citato art. 25 della LR n. 12/2005 i commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies, l'art. 4 della LR 21/2012 ha confermato la perdita di efficacia dei previgenti PRG alla data del 31 dicembre 2012, con la sola eccezione dei Comuni colpiti dal recente evento sismico o in dissesto finanziario: *"Nei comuni che entro il 31 dicembre 2012 non hanno approvato il PGT, dal 1° gennaio 2013 e fino all'approvazione del PGT, fermo restando quanto disposto dall'articolo 13, comma 12, e dall'articolo 26, comma 3 quater, sono ammessi unicamente i seguenti interventi:*

- a) *nelle zone omogenee A, B, C e D individuate dal previgente PRG, interventi sugli edifici esistenti nelle sole tipologie di cui all'articolo 27, comma 1, lett. a), b) e c);*
- b) *nelle zone omogenee E e F individuate dal previgente PRG, gli interventi che erano consentiti dal medesimo PRG o da altro strumento urbanistico comunque denominato;*
- c) *gli interventi in esecuzione di piani attuativi approvati entro la data di entrata in vigore della*

*[presente] legge [...] la cui convenzione, stipulata entro la medesima data, è in corso di validità”.*

Pertanto, stando ad una *interpretazione letterale* della norma, nei suddetti Comuni sarebbero consentiti, fino all'approvazione del PGT, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restando del tutto impraticabili dunque, a prescindere da quanto indicato nel PRG (scaduto) o nel PGT (non approvato, anche se già adottato), tutti gli altri interventi: ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica (lettere d, e, f dell'articolo 27, comma 1, LR 12/2005). Il problema evidentemente non si pone invece per i Comuni che abbiano già approvato in tempo utile il nuovo PGT.

Tuttavia intendiamo porre l'accento su due non secondari aspetti. Innanzitutto sottolineiamo la locuzione *“fermo restando quanto disposto dall'articolo 13, comma 12, e dall'articolo 26, comma 3 quater”* riportata nella stessa LR 21/2012.

Il comma 12 dell'articolo 13 della LR 12/2005 richiama le cosiddette misure di salvaguardia: *“nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi”.*

L'istituto delle norme di salvaguardia, non contemplato dalla legge urbanistica fondamentale n. 1150 del 1942, risale alla legge 03 novembre 1952 n° 1902, recante appunto “Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori”, modificata ed integrata a più riprese (dall'art. 4 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357, poi dalla legge n. 615 del 1959, quindi dalla legge 05 luglio 1966 n. 517 e dagli articoli 3 e 4 della legge n. 1187 del 1968) ed infine abrogata dall'articolo 24 del DL n. 112 del 2008, convertito dalla legge n. 133 del 2008: *“A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani regolatori generali e particolareggiati, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco, su parere conforme della Commissione edilizia comunale, può, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospendere ogni de-*

*terminazione sulle domande di licenza di costruzione, di cui all'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato”.*

L'istituto in parola concedeva alle autorità comunali un'eccezionale facoltà di sospensione delle licenze edilizie in quei casi in cui la costruzione, pur legittima, risultava in contrasto con qualche norma di PRG in corso di approvazione e pertanto la costruzione, qualora autorizzata, avrebbe finito in un prossimo futuro per ostacolare la realizzazione del nuovo piano urbanistico. Nel testo iniziale, il potere di sospensione era meramente facoltativo e il suo esercizio era consentito solo su conforme parere della commissione edilizia, nonché a tutela dei soli PRG; successivamente la Legge Ponte 765/1967 ha introdotto l'obbligatorietà della sospensione. Nell'attuale configurazione, le misure di salvaguardia rappresentano il potere di sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia in contrasto con il piano regolatore, il programma di fabbricazione ed i piani particolareggiati a far tempo dalla loro data di adozione.

Le norme di salvaguardia si ritrovano nel Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), all'articolo 12 *“Presupposti per il rilascio del permesso di costruire”*: *“In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione”* (comma 3); *“A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici”* (comma 4).

Indubbiamente, per i Comuni che avessero provveduto ad adottare il Piano nel corso del 2012, le misure di salvaguardia si sarebbero dovute applicare quantomeno fino al fatidico 31 dicembre 2012, ai sensi del comma 12, articolo 13, LR 12/2005. E cosa accade dunque, nei medesimi Co-



muni, dal 1° gennaio 2013? Con la “perdita di efficacia” del PRG cessa anche l’applicazione delle misure di salvaguardia?

Per rispondere a tale più che legittimo interrogativo ci viene in aiuto la sentenza del TAR Milano, Sezione II, 3 novembre 2010, n. 7508, avente ad oggetto il PGT di un Comune lombardo e, nello specifico, la deliberazione di approvazione del PGT assunta oltre il termine previsto dall’art. 13, comma 7, della L.R. 12/2005, il quale dispone che “entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all’eventuale accoglimento delle osservazioni”. La censura oggetto di ricorso non ha trovato accoglimento presso il TAR, nonostante il Comune non avesse effettivamente rispettato il termine previsto e questo perché il Collegio ha ritenuto “di non poter accedere ad una interpretazione letterale della previsione di cui al comma 7”, interpretazione che porterebbe a conclusioni in netto contrasto con i principi costituzionali, sulla base delle seguenti considerazioni: “Una soluzione che individui la ratio dell’art. 13 nell’esigenza di dettare una rigida tempistica procedimentale a fini acceleratori correlando alla mera violazione del termine previsto dal comma 7 l’inefficacia degli atti del p.g.t., non è percorribile, in quanto conduce ad esiti contrastanti con il principio di buon andamento dell’azione amministrativa, posto dall’art. 97 Cost.”.

Difatti, prosegue il TAR, *“qualora si ritenesse che all’inutile scadenza del termine entro il quale il Consiglio Comunale deve decidere sulle osservazioni consegua la perdita di efficacia del provvedimento di adozione del p.g.t., invero, l’attività amministrativa precedentemente esercitata verrebbe posta nel nulla, con conseguente obbligo per l’amministrazione di rinnovare l’intero procedimento, il tutto in contrasto con il principio di economicità oltre che con la ratio acceleratoria sottesa alla norma”*.

In definitiva, concludono i giudici milanesi, *“l’esigenza di celerità sarebbe, invero, del tutto vanificata ove il termine previsto dall’art. 13, c. 7 della legge regionale n. 12/2005 fosse sanzionato con la perdita di efficacia dell’atto di adozione del piano di governo del territorio, in quanto l’amministrazione dovrebbe reiterare l’intera procedura amministrativa”*. Al fine di evitare il palese contrasto con i principi co-

stituzionali, l’unica interpretazione possibile è quella di considerare il termine di novanta giorni previsto dall’art. 13, comma 7, LR 12/2005 quale un termine *“meramente ordinatorio”*, la violazione del quale *“non comporta alcuna conseguenza”*.

Veniamo dunque al secondo aspetto cardine della nostra riflessione. In analogia con quanto rilevato dal TAR Milano nella sentenza 7508/2010 e facendo proprie le medesime considerazioni sulla ratio legis espresse nella sentenza sopra richiamata, a partire dal principio di buon andamento dell’azione amministrativa posto dall’art. 97 della Costituzione, è più che auspicabile l’apertura, all’interno della comunità dottrinale, di un dibattito in merito alla corretta interpretazione da attribuire al nuovo articolo 25 della LR 12/2005 al fine di poter sostenere, in luogo dell’*interpretazione letterale* fornita in apertura, una *lettura Costituzionalmente orientata* della stessa normativa regionale e considerare, per quanto concerne l’applicazione delle misure di salvaguardia, la data del 31 dicembre 2012 ivi indicata quale un *“termine ordinatorio”* e non *“perentorio”*.

In quanto alle modalità di interpretazione della legge, rammentiamo infatti l’articolo 12 delle Preleggi del Codice Civile, laddove si indicano le due vie percorribili: “Nell’applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse [la cosiddetta interpretazione letterale (vox iuris), volta ad attribuire alla norma il significato che si evince immediatamente dalle parole utilizzate] e dalla intenzione del legislatore [la cosiddetta interpretazione logico-sistematica che, superando il significato immediato della disposizione, mira a stabilire il suo vero contenuto ossia lo scopo che il legislatore, emanandola, ha inteso realizzare]”.

Nel caso in esame, si intende far rilevare come la norma non possa essere estrapolata dal contesto stesso nella quale è inserita, al solo scopo di seguire un’interpretazione puramente letterale. Peraltro, il legislatore è chiaro nell’indicare come la decadenza del PRG non sia totale ed assoluta, dal momento che, nello stesso comma 1-quater, dopo la lettera a) dedicata alle zone omogenee A, B, C e D, la lettera b) ammette *“nelle zone omogenee E e F individuate dal previgente PRG, gli interventi che erano consentiti dal medesimo PRG o da altro strumento*

*urbanistico comunque denominato*". Una sia pur parziale e residuale vigenza del PRG, che mantiene validità per le zone E ed F, è dunque riconosciuta.

Quali sono i principi costituzionali che, dunque, si intendono garantire con una diversa interpretazione della norma? In primo luogo il già richiamato principio del "buon andamento ed imparzialità" dell'azione amministrativa di cui all'articolo 97 della Costituzione. L'interpretazione letterale, secondo la quale la vigenza del PRG non verrebbe preservata per tutti i Comuni che non hanno approvato il PGT, creerebbe un vuoto normativo e pregiudicherebbe non soltanto il disegno complessivo della pianificazione urbanistica comunale, ma anche il diritto di proprietà privata sancito all'articolo 42 della Carta Costituzionale, andando le misure restrittive / sanzionatorie a ledere i diritti dei cittadini, impossibilitati a realizzare interventi di nuova costruzione e ristrutturazione sugli immobili di proprietà. Inoltre vi sarebbero cittadini, per così dire, di serie A ed altri di serie B, disattendendo appunto con ciò il principio di imparzialità, con una palese disparità di trattamento fra i cittadini di Comuni dotati di PGT vigente e i cittadini di Comuni "ritardatari". Il tutto senza voler disquisire sull'opportunità da parte della Regione di prevedere misure sanzionatorie a carico dei Comuni inadempienti sulla scadenza del 31 dicembre 2012, sia pur con la finalità di spronarli a completare celermente l'iter di approvazione del PGT, venendo in tal modo meno al criterio di proporzionalità e a quanto indicato all'articolo 23 (Supporto agli enti locali) della LR 12/2005: nell'occasione la Regione si impegna ad assicurare agli enti locali "idonea collaborazione tecnica", garantendo loro "un riferimento unico", e a promuovere "corsi di formazione al fine di assicurare le necessarie professionalità per la predisposizione degli atti di programmazione e pianificazione" nonché "iniziative per la divulgazione dei contenuti, delle procedure e degli strumenti previsti dalla legge". La realtà dei fatti dice invece che la Regione, al di là di qualche sporadica iniziativa, ha lasciato i Comuni soli nell'affrontare il difficile passaggio tra la vecchia filosofia urbanistica propria dei PRG alla radicalmente diversa filosofia alla base dei Piani di Governo del Territorio e della stessa, rivoluzionaria legge 12/2005. L'attuale situazione nella quale versano i Comuni lombardi non può dunque essere interamente addebitata all'inerzia delle Amministrazioni Comunali.

Il vuoto normativo a cui abbiamo accennato è solo in parte colmato dal comma 1-quater introdotto dalla LR 21/2012, il quale peraltro non fa altro che riproporre norme già vigenti: nello specifico, l'articolo 9 "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001): "Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali [...], nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti: a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse". Ovvero proprio gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Quale sarebbe dunque l'utilità del passaggio della LR 21/2012 in esame, se il legislatore avesse voluto con la stessa unicamente ribadire l'applicazione di una norma nazionale vigente? L'utilità dell'ultimo intervento del legislatore regionale è invece evidente approcciandosi alla norma con l'interpretazione suggerita dalla Fondazione: in tal caso l'elemento di novità sarebbe ravvisabile nell'introduzione di una distinzione fra i Piani né adottati né approvati e quelli quantomeno adottati (pur se non approvati), in modo tale da consentire con riferimento a questi ultimi l'applicazione delle misure di salvaguardia. La ratio legis del principio di salvaguardia consiste in null'altro se non nel tutelare l'attività di pianificazione della PA senza compromettere l'urbanizzazione del territorio, i diritti costituzionali dei cittadini e l'applicazione delle norme vigenti, garantendo il buon andamento e l'imparzialità dell'azione amministrativa.

Un ulteriore elemento di ragionevolezza a sostegno di una siffatta tesi consiste nel fatto che la LR 21/2012 non fa riferimento al termine "adozione", limitandosi genericamente a sanzionare (con una limitazione degli interventi edilizi ammissibili) i Comuni che non hanno "approvato" in tempo utile il PGT. Come ben noto, pur essendo adozione ed approvazione due fasi di un unico procedimento (la formazione del PGT) disposte in successione cronologica, esse sono tuttavia due fasi indubbiamente distinte. E in passato, Regione Lombardia ha dato prova di saper operare una distinzione, anche lessicale, fra le due fasi, riferendosi apertamente al termine "adozione", quando ritenuto opportuno: si confronti ad esempio la disposizione prevista dall'art. 26, comma 3-quater, della LR 12/2005 lad-

dove si legge che *“i Comuni che alla data del 30 settembre 2011 non hanno adottato il PGT non possono dar corso all’approvazione di piani attuativi del vigente PRG comunque denominati, fatta salva l’approvazione dei piani già adottati alla medesima data”*.

Alla luce di tali considerazioni e richiamando alla memoria il principio secondo cui *“è permesso tutto ciò che non è espressamente vietato dalla legge”* (presente, fra l’altro, al comma 1, articolo 3 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 148 del 2011, a favore del quale, dichiarandone non fondata la questione di legittimità costituzionale, si è espressa la Corte Costituzionale con la sentenza n. 200 del 17 luglio 2012), ne consegue come la lettura costituzionalmente orientata suggerita in questa sede sia l’unica in grado di coniugare i principi di rango costituzionale o, comunque, contenuti in Leggi dello Stato con le norme di dettaglio emanate dal legislatore regionale.

In tale ottica, la situazione dei Comuni lombardi al 1° gennaio 2013, in contrapposizione all’interpretazione letterale della norma, sarebbe la seguente:

- I Comuni che hanno positivamente concluso il procedimento di approvazione del PGT entro il 31 dicembre 2012, possono fare esclusivo riferimento al nuovo strumento urbanistico (a tutti gli effetti vigente);
- Nei casi in cui alla data del 31 dicembre 2012 risulti intervenuta l’approvazione definitiva del PGT ma non ancora la relativa pubblicazione sul BURL che ne determina l’efficacia ex art. 13, comma 11, LR 12/2005, nelle more di quest’ultimo adempimento (e dunque anche oltre la predetta data) non viene meno l’efficacia del PRG; a tale conclusione si deve addivenire sia in ragione del disposto per il quale le salvaguardie del PGT trovano applicazione per l’apunto fino alla *“pubblicazione dell’avviso di approvazione degli atti di PGT”* (art. 13, comma 12, LR 12/2005), sia perché la disciplina restrittiva di cui al comma 1 quater introdotto dalla LR 21/2012, che il legislatore regionale ha inteso dettare a fronte della sopravvenuta inefficacia del PRG, è stata dallo stesso legislatore espressamente riferita ai *“Comuni che entro il 31 dicembre 2012 non hanno approvato il PGT”* (si-

milmente a quanto espresso dalla stessa Regione Lombardia nel comunicato del 16 gennaio 2013);

- Nei Comuni che, al 31 dicembre 2012, non hanno neppure adottato il PGT, non è applicabile la norma di salvaguardia, che appunto rappresenta per sua stessa natura una misura di controllo che prende spunto dagli atti amministrativi adottati, al fine di garantire loro efficacia giuridica e continuità progettuale alla politica urbanistica d’insieme; pertanto gli unici interventi ammessi, fino all’approvazione del PGT, sono quelli elencati al citato comma 1-quater, art. 25, della LR n. 12/2005;
- Infine, nei Comuni per i quali il 31 dicembre 2012 si colloca fra il momento dell’adozione e quello della futura approvazione, per il decaduto PRG varrebbe il principio giuridico dell’ultrattività: in altri termini, il PRG sopravviverebbe rimanendo in essere per la sola applicazione delle misure di salvaguardia e verrebbe confrontato con il piano adottato per la verifica di eventuali interventi in contrasto con lo stesso. Oltre agli interventi elencati al citato comma 1-quater, sarebbero dunque fin da subito possibili, senza attendere l’approvazione del PGT, tutti quegli interventi (compresa la ristrutturazione e la nuova costruzione) ammissibili ai sensi del PRG e del PGT adottato.

Chiaramente indicate dalla LR 21/2012 infine le ripercussioni negative per i Comuni “ritardatari” in relazione al cosiddetto Piano Casa: *“dal 1° gennaio 2013 e fino all’approvazione del PGT, non è consentito applicare le disposizioni di cui agli articoli 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 13 marzo 2012, n. 4 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia); sono fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività presentate entro il 31 dicembre 2012”*.

Ing. Omar Gilardoni

■ a cura Fondazione De Iure Publico

## GIURISPRUDENZA AMMINISTRATIVA E MODELLI PEREQUATIVI

Ormai da tempo, in applicazione delle nuove regole che presiedono “il governo del territorio”, i Comuni lombardi hanno organicamente incorporato nei propri sistemi di pianificazione i meccanismi perequativi e compensativi previsti dalla l.r. n. 12/ 2005.

In realtà, osservando il panorama della pianificazione comunale della Lombardia ( PGT), è possibile rilevare come i Comuni – causa l’assenza di una normativa quadro nazionale e la presenza di disposizioni regionali “leggere” e poco dettagliate – stiano manifestando *una tendenza forse esageratamente creativa* che si traduce non soltanto in una serie di previsioni a livello locale frastagliate e parcellizzate, ma altresì nell’adozione di soluzioni che sembrano non poter trovare una copertura legislativa a livello regionale. *(Per un compiuto approfondimento, Renna M. Governo e mercato dei diritti edificatori. L’esperienza della Lombardia, Relazione presentata al seminario di studi “ Governo e mercato dei diritti edificatori”, organizzato da IUS, Perugia 30 novembre 2007 in [www.pausania.it](http://www.pausania.it))*

Si pensi all’applicazione della fattispecie perequativa consistente nella creazione unilaterale, da parte del Comune, di propri diritti edificatori virtuali (autoattribuzione di un “tesoretto” di diritti edificatori) che ha trovato applicazione in alcune realtà territoriali, pur rappresentando una soluzione certamente non compatibile con l’ordinamento giuridico che, in linea di principio, non consente appunto al Comune di autogenerare diritti edificatori prescindendo dal collegamento con un proprio diritto di proprietà sui suoli. *(Bartolini A. I diritti edificatori in funzione premiale (le c.d. premialità edilizie) in atti Convegno Aida “I rapporti tra legislazione statale e regionale”, Verona, 10-11 ottobre 2008)*

In tal senso, si ritiene che la grande varietà dei modelli perequativi adottabili ben potrebbe costituire anche un *vulnus* al principio di legalità e tipicità dei poteri amministrativi in materia urbanistica. *(Renna cit)*

In assenza delle auspiccate disposizioni quadro di legge nazionale che fissino i punti fermi della disciplina perequativa e del trasferimento dei diritti edificatori, delineando precisamente il confine tra la competenza statutale e quella regionale, i responsi dei giudici amministrativi continuano ad essere decisivi per comprendere il limite tra le sperimentazioni legittime e le innovazioni prive, invece, della necessaria sostenibilità giuridica.

Tuttavia, sembrano ormai irrimediabilmente lontane le significative riflessioni compiute dalla giurisprudenza amministrativa – senza dubbio rassicuranti in ordine alla conformità del metodo perequativo ai principi dell’ordinamento giuridico – dalle quali è possibile dedurre che il parametro di riferimento per considerare la perequazione in linea con il principio di legalità è costituito dal considerarla non un fine in sé ma un mezzo, collocandola nella fase attuativa del piano e prevedendola quale modalità di attuazione di alcune aree del territorio ordinate in comparti e preventivamente identificate *(In primis, Tar Emilia Romagna, sentenza n. 22/1999)*.

Oggi, evidenzia opportunamente la dottrina, *dalla giurisprudenza amministrativa traspare una attenzione nuova al concreto funzionamento dei dispositivi perequativi, nella consapevolezza che solo un effettivo ed efficiente dispiegamento delle potenzialità prefigurate dal piano (...) possa garantire pienezza alla proprietà conformata mediante questo tipo di piano.* *(Boscolo E. Perequazioni e compensa-*

zioni mediante circolazione di titoli volumetrici, Convegno Associazione veneta avvocati amministrativisti “La concertazione pubblico-privato per l’attuazione dei piani dalla perequazione urbanistica ai crediti edilizi”, Castelfranco Veneto, 25 novembre 2011).

È accaduto, infatti, che i giudici amministrativi abbiano annullato lo strumento urbanistico di un Comune perché nelle c.d. “aree di compensazione”, già “sature” dal punto di vista edificatorio, non era possibile far atterrare i diritti edificatori assegnati ai proprietari delle aree da cedere al comune (cessione compensativa), con ciò configurando per queste ultime un vincolo sostanzialmente perequativo (Tar Lombardia, sentenza n. 4671/2009).

Altra fondamentale questione affrontata dalla giurisprudenza riguarda i c.d. “oneri esorbitanti”. (Urbanì P. *Urbanistica solidale – Alla ricerca della giustizia perequativa tra proprietà e interessi pubblici*, *Bolletti Boringhieri*, 2012) Gli oneri perequativi per rimanere tali e non tramutarsi in “occulti” vincoli espropriativi debbono prevedere un equilibrio tra oneri di cessione e possibilità di dispiegamento della facoltà pianificatoria. Deve cioè essere garantito al privato un esito non illusorio che non si risolva in una malcelata compressione del “contenuto minimo” del diritto di proprietà. (Boscolo cit.)

L’analisi delle più recenti esperienze in tema di perequazione e compensazione consente di rilevare come molti Comuni abbiano predisposto meccanismi tesi a rendere maggiormente oneroso l’esercizio dello ius aedificandi da parte dei proprietari delle aree.

La rilevante questione si è posta all’attenzione a seguito della nota sentenza del Consiglio di Stato del 21 agosto 2006 n. 4833 (*Consiglio di Stato*, sentenza n. 4833/2006 (che ha confermato le decisioni del Tar veneto n. 1356/1997, con riferimento alle previsioni contenute nelle NTA del PRG del Comune di Bassano del Grappa) che ha annullato lo strumento urbanistico comunale laddove esso prevedeva una riserva al Comune del 50% della capacità insediativa di zona.

Il Supremo Consesso ha rilevato che, in assenza di specifica normativa primaria, la previsione di cui sopra si manifestava *priva del supporto legislativo necessario per giustificare la compres-*

*sione del diritto di proprietà al di fuori delle garanzie previste in proposito dal sopraccitato articolo 42 della Carta costituzionale.*

La norma di piano regolatore non specificava i meccanismi attraverso cui il Comune avrebbe potuto intervenire (espropriando, convenzionandosi o trasferendo altrove la capacità edificatoria di cui sopra) e di fatto il valore delle aree risultava gravato da una destinazione che non poteva essere gestita dai privati.

Più propriamente, secondo il Supremo Consesso, la disposizione in parola realizzava *una immediata compressione della potenzialità edificatoria delle aree che subiscono un altrettanto immediato ridimensionamento nel valore, senza che assumano alcun rilievo le modalità di successiva attuazione degli interventi pubblici né le garanzie previste dall’ordinamento in corrispondenza con l’avvio delle procedure negoziate.*

Ebbene, proprio in base agli orientamenti espressi dalla giurisprudenza amministrativa, sembra potersi affermare che con la predisposizione di tecniche perequative e/o compensative che impongono oneri non coperti da disciplina legislative – come nel caso della c.d. “riserva di edificabilità” – si rischia di imbattersi nelle garanzie previste dall’art. 42 Cost. (*e altresì di far emergere profili di ingiustificata disparità che invece proprio con la perequazione si volevano eliminare*). A similari considerazioni era pervenuto il Tar Lazio con la sentenza n. 1524/2010 che aveva drasticamente “bocciato” l’innovativo sistema perequativo-compensativo introdotto dal nuovo PRG del Comune di Roma nell’ambito del quale è previsto che la maggiorazione della volumetria concessa all’area del privato in parte sia avocata al Comune – nello specifico per il 70 per cento delle volumetria premiale concessa – e in parte sia riconosciuta al proprietario che è tuttavia soggetto al pagamento di un “contributo straordinario”.

Le previsioni in tema di cessione di aree al Comune e di contributo straordinario erano state appunto dichiarate illegittime per violazione del principio di legalità.

Il tema della legalità, rappresentando la fattispecie della “cessione delle aree” e il contributo straordinario i mezzi cui il piano affida la reale

ed effettiva conformazione del territorio, si estende, fino a toccare lo statuto di proprietà. Invero, la tenuta del piano avanti al principio di legalità è messa in discussione nel momento in cui la perequazione da modalità di esercizio di un potere attribuito dalla legge, quello appunto di conformazione del territorio, si trasforma in principio che possa condurre l'Amministrazione a travalicare i confini della riserva di legge di cui all'art. 42 Cost.

In particolare, secondo il primo giudice, la "cessione compensativa" non risultava conforme alla legislazione vigente e contrastava con i principi costituzionali in materia di proprietà e legalità dell'azione amministrativa, non essendo possibile rinvenire nel nostro ordinamento *alcuna legge che autorizzi una riserva di proprietà fondiaria alla mano pubblica al di fuori di adeguate garanzie previste in proposito dall'articolo 42 della Costituzione* (con la rilevante conseguenza che veniva a configurarsi una sorta di "espropriazione larvata" dello *ius aedificandi* riconosciuto al privato dallo strumento urbanistico).

Il contributo straordinario, invece, esigeva una imposizione patrimoniale, seppur di natura non tributaria, in difetto di espressa previsione e, dunque, in violazione della riserva di legge ex art. 23 Cost.

Tuttavia sappiamo che il Consiglio di Stato (sentenza n. 4545/2010) ha riformato le decisioni del giudice di primo grado ritenendo legittimo il meccanismo perequativo in questione nella considerazione che, pur in assenza di una specifica previsione normativa, esso trova il suo fondamento "in due pilastri fondamentali" del

nostro ordinamento: nella potestà conformativa del territorio di cui è titolare l'amministrazione nell'esercizio della propria attività di pianificazione e, altresì, nella possibilità di utilizzare modelli consensuali per il perseguimento di finalità di interesse pubblico (artt. 1, comma 1-bis e 11 l. n. 241/1990).

Orbene, pare utile rimarcare che il Supremo Consesso amministrativo riconduce le disposizioni impugnate riguardanti "la riserva di edificabilità" e l'onere esorbitante del "contributo straordinario di urbanizzazione" ai meccanismi del consenso; cioè il Comune, attraverso di esse, non avrebbe fatto altro se non predeterminare le condizioni in base alle quali attivare i meccanismi convenzionali in ogni caso rimessi alla libera scelta dei proprietari.

Dunque, nel vuoto lasciato dal legislatore regionale, è la giurisprudenza amministrativa a svolgere il ruolo di guida nel verificare la legittimità dell'azione amministrativa nel rispetto del principio di legalità. Purtroppo, l'orientamento dei giudici amministrativi non ha assunto una posizione consolidata sui diversi aspetti del sistema perequativo.

Rimangono poi ancora aperte alcune fondamentali questioni (sulle quali la dottrina urbanistica sta discutendo da molto tempo). In che cosa consiste il diritto edificatorio – o credito di volumetria – anche in funzione "premiale" o compensativa? E qual'è il relativo fondamento giuridico? Inoltre, come operano i trasferimenti dei diritti edificatori? E che dire in merito all'"aleatorietà" che connota, con il passare del tempo, la reale possibilità dell'esercizio dei diritti edificatori solo astrattamente previsti?

■ a cura Fondazione De Iure Publico

## PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI: LA NECESSITÀ DI UNA NUOVA LEGGE NAZIONALE

In ambito dottrinale, come noto, sono state svolte ampie riflessioni in ordine al fondamento giuridico dei modelli perequativi (e compensativi) introdotti dalle nuove leggi urbanistiche regionali. Si ritiene che legiferare in tema di perequazione e “diritti edificatori” significa legiferare in tema di proprietà immobiliare concludendo che siffatta potestà – stante l’attuale riparto di cui all’art. 117 Cost. – sia preclusa alla Regioni.

Invero, nell’ambito della perequazione c.d. “generalizzata” e della “compensazione” si assiste ad una “separazione” della capacità edificatoria dalla proprietà del terreno da cui ha origine, divenendo essa qualcosa di trasferibile e negoziabile.

Pertanto, non si tratterebbe *più solamente di funzionalizzare le diverse aree, quindi di incidere sulla proprietà in concreto, ma di innovare sul diritto di proprietà in astratto, creando una facoltà che ha origine nel diritto di proprietà di un’area ma che può essere ceduta ad altro proprietario e che comunque non può essere esercitata sull’area medesima*. Ci troviamo di fronte, cioè, ad un nuovo diritto che non è riconducibile a nessuna delle figure già note nel nostro ordinamento. (*Stella Richter P. La perequazione urbanistica Riv. giur. edilizia 2005*)

Per tale motivo, anche la dottrina più favorevole all’“allargamento” della perequazione concorda sulla necessità di una copertura legislativa “alta” ovvero di una legge statale

per configurare diritti edificatori pubblici che sorgono *absque re*.

Va chiarito, quindi, che le perplessità sollevate in ambito dottrinale non sono da riconnettere alla mancanza dell’enunciazione legislativa statale del principio della perequazione. La questione appare alquanto ridimensionata, avendo la Consulta stabilito che l’assenza di un’espressa, specifica disciplina statale contenente i principi fondamentali di una determinata materia di competenza legislativa concorrente, non impedisce alle regioni di esercitare i propri poteri, in quanto in ogni caso i principi possono e devono essere desunti dalla preesistente legislazione statale.

I dubbi di costituzionalità delle fattispecie generatrici e traslative dei diritti edificatori previste dalle normative regionali sono legati alla presunta mancanza di una copertura costituzionale poiché attinenti al diritto di proprietà e come tali di riserva legislativa esclusiva statale, rientrando nella materia dell’ordinamento civile di assoluta competenza dello Stato (art. 42, comma 2, Cost. e art. 117, comma 2, lett. l, Cost.)

Ciononostante certa dottrina (quella che sostiene la teoria dell’autonomia dei diritti edificatori rispetto allo *ius aedificandi*) rinviene comunque il fondamento dei diritti edificatori nelle normative regionali. Queste ultime fornirebbero una sufficiente base normativa in quanto i diritti edificatori sarebbero espres-

sione del potere conformativo del territorio e della proprietà che è il *quid proprium* della pianificazione urbanistica. Pertanto, in linea di principio, verrebbe in gioco la potestà concorrente in materia di governo del territorio e non la competenza esclusiva statale in materia “ordinamento civile”. (In tal senso, Bartolini A. *Profili giuridici del credito di volumetria, Relazione Incontro di studio “La disciplina del territorio tra regole del mercato e mercato dei diritti” organizzato dal Tar dell’Abruzzo, Pescara, il 28 giugno 2007. Secondo l’autore i “diritti edificatori” sono il frutto della conformazione urbanistica rappresentando la “dimensione quantitativa dello ius aedificandi”; il corollario di questa configurazione è che il diritto edificatorio consiste in una “chance edificatoria”, da intendersi come seria possibilità di trasformazione in termini volumetrici del territorio*). La Corte Costituzionale ha infatti precisato che *per quanto attiene alla normativa conformativa del contenuto dei diritti di proprietà allo scopo di assicurarne la funzione sociale la riserva di legge stabilita dall’art. 42 Cost. può trovare attuazione anche in leggi regionali, nell’ambito, s’intende, delle materie indicate dall’art. 117 Cost.* (Corte costituzionale, sentenza n. 391/1989)

Secondo la Consulta, inoltre, la preclusione del potere legislativo regionale di interferire nella disciplina dei diritti soggettivi riguarda i profili civilistici dei rapporti da cui derivano, modi di acquisto e di estinzione, modi di accertamento, regole sull’adempimento, i rapporti di vicinato ma non la conformazione del contenuto dei diritti di proprietà. Cioè *se alle regioni è precluso legiferare in materia di diritto privato, tale preclusione concerne i rapporti intersoggettivi e non riguarda il potere di conformare il contenuto del diritto di proprietà al fine di assicurarne la funzione sociale.* (Corte costituzionale, sentenza n. 190/2001; sentenza n. 164/2000; sentenza n. 379/1994).

Tuttavia, si ritiene che le previsioni regionali relative al trasferimento dei diritti edificatori e alla libera commerciabilità degli stessi non possano semplicemente rientrare nel “governo del territorio”, poiché incidono chiaramente sui diritti soggettivi e sui rapporti civilistici che ne derivano.

Giova rammentare, a tal proposito, che la Con-

sulta, con riferimento alla disciplina nazionale sul “Piano casa”, rivolta all’incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo (l. 6 agosto 2008 n. 133) ha avuto modo di rilevare che gli aspetti afferenti al trasferimento e alla cessione dei diritti edificatori debbono essere disciplinati dal legislatore statale in quanto da ricondurre all’ambito delle competenze di cui al già citato art. 117, comma 2, lett. l) “ordinamento civile”.

Come è possibile, dunque, conciliare la disciplina regionale che come detto introduce un nuovo diritto non riconducibile ad alcun istituto già conosciuto (perché atipico e con caratteristiche del tutto peculiari) con i principi di sistema del diritto privato, imponendo questi ultimi forme specifiche per gli atti comportanti la costituzione o il trasferimento di diritti e vincoli che limitino o incidano sulla disponibilità o sul godimento di beni immobili?

Ad una disciplina nazionale non sarebbe pertanto lecito rinunciare. Anche perché, attualmente, si sta assistendo alla proliferazione di modelli perequativi estremamente differenziati (e, appunto, in vario modo incidenti sul diritto di proprietà), espressione dell’accentuata autonomia – stante la predisposizione da parte del legislatore regionale di previsioni poco dettagliate – di cui si sono avvalsi i comuni nel disciplinare la materia, tale da travolgere anche i principi delle norme regionali.

Alla luce di quanto sopra, appare evidente che la fissazione di alcune regole sui trasferimenti dei diritti edificatori nell’ambito di una legge sui principi in materia di governo del territorio, così da regolamentare la materia in modo uniforme su tutto il territorio nazionale, non sia sufficiente, sussistendo altre fondamentali questioni da risolvere che ineriscono al diritto di proprietà.

Ecco, dunque, che emerge la pressante necessità, vista l’intima connessione tra la disciplina urbanistica e quella della proprietà, di affrontare la riforma in modo trasversale per materie. (In tal senso, Urbani P. *Urbanistica solidale – Alla ricerca della giustizia perequativa tra proprietà e interessi pubblici*, Bollati Boringhieri, 2012).

Il d.l. 13 maggio 2011 n. 70 (*Decreto- legge 13*



maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia, G.U. 13 maggio 2011 n. 110) (che introduce la «tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la cessione di cubatura» nonché l'obbligo di trascrivere nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2643 c.c., i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale) ha fornito, certamente, un considerevole contributo al fine di *garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori*.

Tuttavia, la novella provvede a regolare la pubblicità della fattispecie senza disciplinare il fenomeno giuridico in sé.

L'intervento legislativo non sembra prendere in considerazione, limitandosi a rinviare alle de-

nominazioni previste dalla legislazione statale e regionale nonché a quelle contemplate negli strumenti urbanistici, la categoria "multiforme" dei trasferimenti di volumetria (che comprende i fenomeni della "cessione di cubatura"; delle "redistribuzioni fondiari" proprie dei piani che applicano la perequazione "di comparto" e i "trasferimenti dei diritti edificatori" propri della perequazione c.d. "generalizzata" o derivanti dalla compensazione o premialità edilizia).

Inoltre, non è rinvenibile nella fattispecie alcuna proposizione tipizzante al di là dell'indicazione circa la trascrivibilità.

Una mancanza grave, poiché la chiara definizione del concetto di "diritto edificatorio" o di "credito di volumetria" (anche in funzione premiale o compensativa) e del relativo fondamento giuridico costituisce un presupposto ineludibile della disciplina applicabile.



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



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

■ da Agenzia Entrate - Bergamo

# OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DEL II° SEMESTRE 2012

## VERBALE DELLA RIUNIONE DEL COMITATO CONSULTIVO MISTO

In data 28 gennaio 2013 nei locali di questo Ufficio Provinciale si è riunito il Comitato Consultivo Misto dell'O.M.I., costituito in data 18/06/2003 e composto da:

Presidente: Direttore -Angelo Iero  
 Componenti interni: Giuseppe Tursone  
 Componenti esterni:  
 FIAIP Giuliano Olivati  
 COLLEGIO DEI GEOMETRI  
 DI BERGAMO Pietro Fontanella  
 APPE-CONFEDILIZIA Antonello Pagani  
 FIMAA Enzo Pizzigalli  
 Referente Ordine Ingegneri —  
 Referente Ordine Architetti —

Scopo della presente è quello di relazionare sull'andamento generale del mercato immobiliare della provincia (capoluogo e comuni) nel periodo del II° semestre 2012 ed in particolare i valori minimi e massimi che questo Ufficio Provinciale ha determinato per ciascuna destinazione d'uso e tipologia edilizia.

Viene presentata la novità delle statistiche provinciali del mercato immobiliare residenziale, che si allegano al presente verbale, basati su dati del I semestre 2012 e sulla serie storica delle NTN e delle Quotazioni Immobiliari dal 2004.

Sono stati esaminati i dati tecnico-economici del capoluogo di provincia e dei comuni suddivisi in gruppi omogenei per caratteristiche socio economiche, vicinanza e collegamento al capoluogo, vocazione turistica e altro. Nel compilare le schede di rilevazione OMI l'ufficio si è basato principalmente sui dati desumibili dagli atti di compravendita trascritti presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia, dagli atti registrati e considerando le offerte immobiliari presenti sul mercato. Su 395 schede compilate 314, circa l'80%, riportano dati degli atti di compravendita. Nella tabella n. 1 vengono riportati i valori di mercato relativi alle compravendite, espressi dalla rilevazione, che hanno uno scostamento tra valore minimo e valore massimo non superiore al 50%.

Tabella n. 1 Valori immobiliari in euro - Compravendite

Comune	Zona Omi	Tipologia	Stato Manutentivo	Valore Minimo	Valore Massimo
ALBINO	B1	Abitazione Civile	Normale	1100	1370
ALBINO	D1	Abitazione Civile	Normale	1420	1810
ALZANO LOMBARDO	B1	Abitazione Civile	Normale	1140	1590
BERGAMO	B4	Abitazione Civile	Normale	2060	3010
BERGAMO	B5	Abitazione Civile	Normale	2410	3590
BERGAMO	B7	Abitazione Civile	Normale	2540	3270
BERGAMO	C1	Abitazione Civile	Normale	1470	2180
BERGAMO	C11	Abitazione Civile	Normale	1680	2050

BERGAMO	C2	Abitazione Civile	Normale	2050	2970
BERGAMO	C3	Abitazione Civile	Normale	1800	2260
BERGAMO	C4	Abitazione Civile	Normale	1440	1980
BERGAMO	C6	Abitazione Civile	Normale	1710	1990
BERGAMO	C6	Abitazione Civile	Ottimo	2210	2900
BERGAMO	C8	Abitazione Civile	Normale	1590	2000
BERGAMO	D1	Abitazione Civile	Normale	1650	2140
BERGAMO	D2	Abitazione Civile	Normale	1550	2100
BERGAMO	D3	Abitazione Civile	Normale	1490	1700
BERGAMO	E2	Abitazione Civile	Normale	1180	1610
BERGAMO	E2	Abitazione Economico	Normale	990	1330
BONATE SOTTO	B1	Abitazione Civile	Normale	980	1470
CARAVAGGIO	B1	Abitazione Civile	Ottimo	1620	2020
CARAVAGGIO	D1	Abitazione Civile	Ottimo	1540	1810
CAPRIATE SAN GERVASIO	B1	Abitazione Civile	Normale	1210	1710
CASTIONE D. PRESOLANA	B1	Abitazione Civile	Normale	1380	2000
COLOGNO AL SERIO	B1	Abitazione Civile	Normale	1180	1640
DALMINE	D1	Abitazione Civile	Normale	1110	1530
GORLE	B1	Abitazione Civile	Normale	1380	1950
LOVERE	B1	Abitazione Civile	Normale	1120	1550
ROMANO DI LOMBARDIA	D1	Abitazione Civile	Normale	1170	1320
SARNICO	B1	Abitazione Civile	Normale	1360	1960
SERiate	B1	Abitazione Civile	Normale	1370	2020
SERiate	D1	Abitazione Civile	Normale	1540	1980
SERINA	B1	Abitazione Civile	Normale	1160	1420
STEEZZANO	B1	Abitazione Civile	Normale	1240	1720
STEEZZANO	B1	Abitazione Civile	Ottimo	1700	2050
TREVIGLIO	B1	Abitazione Civile	Normale	1600	1760
TREVIGLIO	B2	Abitazione Civile	Normale	1550	1890
TREVIGLIO	B3	Abitazione Civile	Normale	1510	2240
TREVIGLIO	D1	Abitazione Civile	Normale	1310	1520
VILLA D'ALMÈ	D1	Abitazione Civile	Normale	1540	1790

I componenti esterni del comitato fanno notare come alcuni valori non sono in linea con quelli presenti ad oggi sul mercato. In particolare, i valori dei comuni di Caravaggio, Seriate e Stezzano vengono ritenuti elevati. Pur essendo i prezzi ricavati dalle compravendite è possibile che si riferiscano a trattative concluse a un anno o due anni fa. In ef-

fetti gli stessi componenti affermano che il secondo semestre n°..., ha mostrato nessun segnale di ripresa come ci si aspettava, e le previsioni per il 2013 sembrano essere ancora negative.

Per il capoluogo si esprimono anche i valori delle locazioni con i valori minimo e massimo al metro quadro. I componenti esterni affermano per la

zona C6 i valori indicati nella tabella n. 2 risultano elevati. Un fenomeno che è in atto è quello della rinegoziazione dei canoni di locazione, avviene per le abitazioni ma avviene soprattutto per i negozi e

gli uffici. Ciò era stato constatato in fase di rilevazione presso l'ufficio registro ma non è stato possibile rapportare i valori indicati negli atti con le unità immobiliari e le zone di riferimento.

Tabella n. 2 Valori immobiliari in euro - Locazioni

Zona Omi	Tipologia	Stato Manutentivo	Valore Minimo	Valore Massimo
C6	Abitazione Civile	Normale	6,7	8,6
C8	Abitazione Civile	Normale	6,4	8,5
D1	Abitazione Civile	Normale	5,9	8,6
D2	Abitazione Civile	Normale	4,6	6,9

Il mercato non residenziale, soprattutto per i negozi, come riportato dai diversi rappresentanti è sostanzialmente fermo, in effetti l'ufficio ha riscontrato delle difficoltà a reperire dei dati utili per una rilevazione campionaria dei prezzi.

### CONCLUSIONI

Esauriti gli argomenti, scopo della riunione, l'ufficio prende atto dei rilievi emersi.

Il presente verbale viene sottoscritto da:

Presidente:

Componente interno:

Componenti esterni:

FIAIP

FIMAA

APPE-CONFEDILIZIA

COLLEGIO GEOMETRI BERGAMO



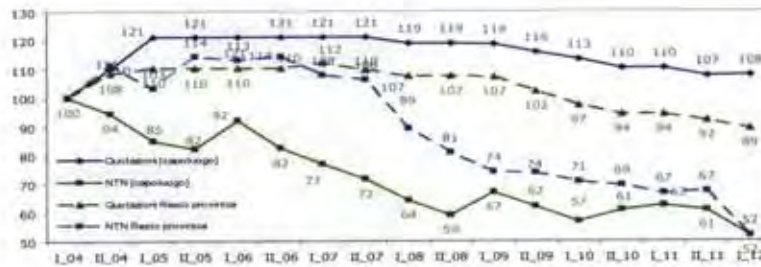
A cura di  
Ufficio provinciale di [BERGAMO]  
Nome Cognome [Angelo Iero]  
31/12/2012

### I dati provinciali

Macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Città'	629	-16,8%	12,6%	1.776	0,2%	107,7
Cintura Città'	833	-18,0%	16,7%	1.427	-2,2%	103,9
Val Seriana	573	-24,2%	11,5%	1.193	-2,6%	86,2
Val Brembana	280	-18,9%	5,6%	1.025	-3,5%	81,8
Valle Imagna	152	-10,2%	3,0%	958	-3,5%	87,4
Laghi Bergamaschi	460	-28,1%	9,2%	1.095	-3,4%	88,3
Isola Lario Orientale	545	-22,1%	10,9%	1.057	-3,5%	88,7
Collinare Val Calepio	383	-20,6%	7,7%	1.095	-3,6%	88,8
Bassa	1.145	-23,5%	22,9%	1.114	-3,4%	85,2
<b>Provincia Bergamo</b>	<b>4.370</b>	<b>-22,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.155</b>	<b>-3,0%</b>	<b>89,3</b>

Quota % delle compravendite (NTN) per macroarea provinciale e numeri indice NTN e quotazioni



Macroarea Cintura Città

Comune	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Almè	14	-49,7%	1,65%	1.404	-3,4%	1,15
Villa d'Almè	24	-5,6%	2,82%	1.410	-3,4%	1,15
Alzano Lombardo	60	-28,2%	7,19%	1.521	0,0%	1,25
Azzano San Polo	16	-53,0%	1,87%	1.327	-3,5%	1,09
Curno	22	-27,5%	2,64%	1.563	-3,1%	1,28
Dalmine	117	-9,5%	14,09%	1.339	-3,5%	1,10
Gorle	35	13,2%	4,20%	1.577	1,7%	1,29
Grassobbio	21	-12,7%	2,46%	1.260	-3,7%	1,03
Lallio	29	3,0%	3,42%	1.285	-3,6%	1,05
Mozzo	35	9,1%	4,17%	1.563	-3,1%	1,28
Orio al Serio	6	-4,5%	0,66%	1.260	-3,7%	1,03
Paladina	18	22,0%	2,20%	1.404	-3,4%	1,15
Ponteranica	25	0,4%	3,03%	1.400	-3,4%	1,15
Ranica	15	61,0%	1,82%	1.471	-3,3%	1,20
Seriate	148	-7,4%	17,74%	1.548	2,1%	1,27
Sorisole	32	18,7%	3,90%	1.496	-3,2%	1,22
Stezzano	45	-44,3%	5,42%	1.327	-3,5%	1,09
Torre Bordone	60	-2,1%	7,23%	1.567	-3,1%	1,28
Treviolo	47	-10,8%	5,65%	1.404	-3,4%	1,15
Valbrembo	21	-43,5%	2,53%	1.404	-3,4%	1,15
Zanica	44	25,2%	5,30%	1.060	-3,8%	0,87
<b>Cintura Città</b>	<b>833</b>	<b>-18,0%</b>	<b>16,7%</b>	<b>1.427</b>	<b>-2,2%</b>	<b>1,17</b>

Macroarea Val Seriana

Comune	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Albino	53	-48,8%	9,31%	1.517	3,4%	1,24
Ardesio	17	-13,4%	2,94%	952	-3,5%	0,78
Aviatico	35	6,7%	6,02%	1.128	-4,0%	0,92
Azzone	0	-	0,00%	810	-3,2%	0,66
Casnigo	4	-61,4%	0,75%	1.047	-3,8%	0,86
Castione della Presolana	29	-38,8%	5,14%	1.567	-3,1%	1,28
Cazzano Sant'Andrea	6	475,0%	1,00%	922	-3,2%	0,75
Cene	21	54,1%	3,58%	1.047	-3,8%	0,86
Cerete	5	-57,2%	0,87%	903	-3,2%	0,74
Clusone	32	-30,3%	5,62%	1.462	-1,3%	1,20
Colere	5	-41,6%	0,82%	1.200	-3,7%	0,98
Colzate	7	49,0%	1,30%	1.047	-3,8%	0,86
Fino del Monte	4	-49,1%	0,70%	962	-3,5%	0,79
Fiorano Al Serio	12	13,7%	2,06%	1.047	-3,8%	0,86
Gandellino	10	-27,7%	1,79%	962	-3,5%	0,79
Gandino	19	-27,5%	3,31%	1.047	-3,8%	0,86
Gazzaniga	24	-18,9%	4,19%	1.047	-3,8%	0,86
Gorno	5	66,7%	0,87%	907	-3,2%	0,74
Gromo	10	-62,0%	1,66%	907	-3,2%	0,74
Lefte	6	-59,5%	0,97%	1.047	-3,8%	0,86
Nembro	36	-38,8%	6,24%	1.405	-3,4%	1,15
Ponte Nossa	9	1,5%	1,54%	990	-3,4%	0,81
Oltressenda Alta	2	-42,7%	0,30%	848	-3,2%	0,69
Oneta	8	27,2%	1,40%	903	-3,2%	0,74
Onore	21	15,9%	3,64%	978	-3,5%	0,80
Parre	8	20,1%	1,48%	990	-3,4%	0,81
Peia	2	-71,6%	0,26%	982	-3,4%	0,80
Piario	2	0,0%	0,35%	903	-3,2%	0,74
Pradalunga	18	0,9%	3,06%	1.030	-3,6%	0,84
Premolo	8	74,6%	1,32%	903	-3,2%	0,74
Rovetta	23	-6,3%	3,98%	987	-3,4%	0,81
Schilpario	11	-7,3%	1,95%	1.203	-3,7%	0,99
Selvino	36	35,2%	6,20%	1.383	-3,5%	1,13
Songavazzo	8	-28,8%	1,37%	962	-3,5%	0,79
Valbondione	19	-26,3%	3,24%	1.060	-3,8%	0,87
Valgoglio	4	-48,8%	0,61%	858	-3,2%	0,70
Vertova	14	43,0%	2,50%	1.047	-3,8%	0,86
Villa di Serio	27	-30,4%	4,74%	1.429	-3,4%	1,17
Villa D'ogna	10	-12,8%	1,72%	903	-3,2%	0,74
Vilminore di Scalve	7	-30,0%	1,22%	1.200	-3,7%	0,98
Val Seriana	573	-24,9%	11,50%	1.193	-2,6%	0,98

Macroarea Val Brembana

Comune	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Bracca	2	-27,7%	0,77%	903	-3,2%	0,74
Branzi	8	-11,8%	2,68%	1.020	-3,5%	0,84
Brembilla	5	+65,8%	1,83%	903	-3,2%	0,74
Camerata Cornello	3	-42,8%	1,22%	837	-3,1%	0,68
Carona	11	83,3%	3,93%	1.020	-3,5%	0,84
Cassiglio	0	-100,0%	0,00%	805	-3,2%	0,66
Cornalba	9	-35,7%	3,21%	903	-3,2%	0,74
Costa di Serina	16	18,2%	5,62%	957	-3,0%	0,78
Cusio	1	-83,3%	0,36%	903	-3,2%	0,74
Dossena	9	-39,2%	3,13%	805	-3,2%	0,66
Foppolo	10	-48,7%	3,57%	1.065	-3,8%	0,87
Gerosa	6	200,0%	2,14%	805	-3,2%	0,66
Isola di Fondra	2	-29,3%	0,71%	805	-3,2%	0,66
Lenna	4	-20,0%	1,43%	903	-3,2%	0,74
Mezzoldo	1	0,0%	0,36%	805	-3,2%	0,66
Moio dé Calvi	2	-40,5%	0,85%	805	-3,2%	0,66
Olmo al Grembo	0	-100,0%	0,00%	805	-3,2%	0,66
Oltre il Colle	12	-19,6%	4,40%	1.095	-3,8%	0,90
Omica	1	-66,6%	0,42%	805	-3,2%	0,66
Piazza Brembana	8	45,3%	2,68%	1.042	-3,7%	0,85
Piazzatorre	9	-57,5%	3,21%	973	-3,6%	0,80
Piazzolo	4	283,0%	1,37%	805	-3,2%	0,66
Roncobello	13	18,2%	4,58%	903	-3,2%	0,74
San Giovanni Bianco	11	-3,7%	3,85%	1.055	-3,7%	0,86
San Pellegrino Terme	21	57,2%	7,57%	1.220	-3,7%	1,00
Santa Brigida	2	-81,5%	0,54%	805	-3,2%	0,66
Sedrina	5	-43,4%	1,78%	1.035	-3,6%	0,85
Serina	20	-45,2%	6,97%	1.080	-3,7%	0,88
Taleggio	9	50,0%	3,21%	860	-3,2%	0,70
Valleve	3	82,9%	1,07%	928	-3,1%	0,76
Valnegra	1	-	0,18%	843	-3,3%	0,69
Valtorta	22	170,3%	7,85%	860	-3,2%	0,70
Vedeseta	1	-66,1%	0,36%	860	-3,2%	0,70
Zogno	35	-12,8%	12,49%	1.400	-3,4%	1,15
<b>Val Brembana</b>	<b>2</b>	<b>-27,7%</b>	<b>0,77%</b>	<b>903</b>	<b>-3,2%</b>	<b>0,74</b>

Macroarea Valle Imagna

Comune	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Almenno San Bartolomeo	21	-36,9%	13,52%	1.077	-3,7%	0,88
Almenno San Salvatore	14	-1,1%	8,96%	1.077	-3,7%	0,88
Bedulita	3	-	1,65%	860	-3,2%	0,70
Berbenno	12	-14,2%	7,58%	875	-3,2%	0,72
Brumano	3	-50,0%	1,98%	860	-3,2%	0,70
Capizzone	2	38,0%	1,36%	860	-3,2%	0,70
Corna Imagna	2	-65,2%	1,32%	875	-3,3%	0,72
Costa Valle Imagna	9	115,8%	5,93%	870	-3,3%	0,71
Fuipiano Valle Imagna	0	-99,3%	0,05%	875	-3,3%	0,72
Locatello	6	216,5%	4,17%	843	-3,3%	0,69
Palazzago	26	-3,7%	17,14%	1.077	-3,7%	0,88
Roncolo	19	155,2%	12,20%	875	-3,3%	0,72
Rota Imagna	5	-25,0%	2,97%	875	-3,3%	0,72
Sant'Omobono Terme	22	-1,9%	14,56%	937	-3,1%	0,77
Strozza	6	-40,0%	3,96%	937	-3,1%	0,77
Valsecca	4	-33,3%	2,64%	860	-3,2%	0,70
<b>VALLE IMAGNA</b>	<b>152</b>	<b>-10,2%</b>	<b>3,00%</b>	<b>958</b>	<b>-3,5%</b>	<b>0,78</b>

Macroarea Laghi Bergamaschi

Comune	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Ad rara San Martino	8	-5,7%	1,85%	950	-3,6%	0,78
Adrara San Rocco	1	0,0%	0,22%	860	-3,2%	0,70
Berzo San Fermo	5	-43,9%	1,09%	937	-3,1%	0,77
Bianzano	29	107,1%	6,31%	937	-3,1%	0,77
Borgo di Terzo	1	-67,5%	0,22%	937	-3,1%	0,77
Bossico	1	-66,7%	0,22%	815	-3,4%	0,67
Casazza	12	-55,5%	2,50%	1.060	-3,8%	0,87
Castro	6	-38,9%	1,20%	1.172	-3,4%	0,96
Cenate Sopra	7	-8,5%	1,59%	1.107	-3,8%	0,91
Costa Volpino	27	-24,3%	5,91%	1.122	-3,6%	0,92
Credera	9	-67,3%	1,85%	1.077	-3,6%	0,88
Endine Gaiano	13	-21,5%	2,77%	937	-3,1%	0,77
Entratico	5	-16,7%	1,09%	970	-3,5%	0,79
Fonteno	8	-60,5%	1,63%	815	-3,4%	0,67
Foresto Sparso	7	-33,5%	1,59%	932	-2,5%	0,76
Gandosso	5	12,5%	0,98%	993	-3,7%	0,81
Gaverina Terme	3	-61,6%	0,70%	937	-3,1%	0,77
Grone	4	-11,1%	0,87%	843	-3,3%	0,69
Lovere	13	-65,9%	2,79%	1.295	-3,5%	1,06
Luzzana	5	-21,1%	1,09%	937	-3,1%	0,77
Monasterolo al Castello	4	60,0%	0,87%	1.030	-3,5%	0,84
Parzanica	8	-84,3%	1,74%	932	-3,5%	0,76
Pianico	1	-54,0%	0,28%	910	-3,0%	0,75
Predore	10	-24,3%	2,15%	1.375	-3,5%	1,13
Ranzanico	14	-40,2%	2,94%	1.025	-3,6%	0,84
Riva di Solto	11	-17,9%	2,47%	1.213	-3,3%	0,99
Rogno	9	72,6%	1,96%	950	-3,4%	0,78
Sarnico	60	36,8%	13,06%	1.775	-2,7%	1,45



Solto Collina	16	-10,2%	3,52%	1.213	-3,3%	0,99
Sovere	18	-38,0%	3,87%	914	-3,3%	0,75
Spinone al Lago	21	250,0%	4,57%	937	-3,1%	0,77
Tavernola Bergamasca	14	-16,9%	3,07%	1.212	-3,7%	0,99
Trescore Balneario	48	-34,8%	10,45%	1.103	-3,8%	0,90
Viadanica	16	291,8%	3,41%	932	-3,5%	0,76
Vigano San Martino	5	-2,7%	1,09%	937	-3,1%	0,77
Vigolo	0	-100,0%	0,00%	860	-3,2%	0,70
Villongo	33	-7,3%	7,11%	1.077	-3,6%	0,88
Zandobbio	4,5	-35,7%	1,0%	1008,33	-3,7%	0,83
<b>Laghi Bergamaschi</b>	<b>460</b>	<b>-28,1%</b>	<b>9,20%</b>	<b>1095</b>	<b>-3,4%</b>	<b>0,90</b>

Macroarea Isola Lario Orientale

Comune	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Ambivere	5	-41,7%	0,96%	970	-3,5%	0,79
Barzana	7	-46,2%	1,29%	970	-3,5%	0,79
Bonate Sotto	29	5,5%	5,39%	970	-3,5%	0,79
Bonate Sopra	44	-7,9%	8,14%	970	-3,5%	0,79
Bottanuco	13	-33,4%	2,30%	998	-3,4%	0,82
Brembate	28	-48,2%	5,05%	998	-3,4%	0,82
Brembate di Sopra	39	11,4%	7,16%	1.207	-3,6%	0,99
Calusco D'Adda	30	-21,4%	5,60%	1.099	-3,6%	0,90
Capriate San Gervasio	40	-47,3%	7,35%	1.055	-3,8%	0,86
Caprino Bergamasco	15	-10,5%	2,84%	970	-3,5%	0,79
Carvico	10	-51,2%	1,84%	970	-3,5%	0,79
Chignolo d'Isola	23	3,3%	4,27%	970	-3,5%	0,79
Cisano Bergamasco	25	2,4%	4,61%	970	-3,5%	0,79
Madone	21	27,3%	3,92%	970	-3,5%	0,79
Mapello	42	6,5%	7,77%	1.077	-3,7%	0,88
Medolago	9	30,8%	1,56%	970	-3,5%	0,79
Ponte San Pietro	47	-35,0%	8,58%	1.418	-3,4%	1,16
Pontida	10	-55,0%	1,82%	970	-3,5%	0,79
Presezzo	9	-62,2%	1,56%	1.077	-3,7%	0,88
Solza	9	-22,8%	1,56%	970	-3,5%	0,79
Sotto il Monte Giovanni XXIII	27	-9,9%	4,91%	970	-3,5%	0,79
Suisio	6	-50,2%	1,14%	970	-3,5%	0,79
Terno d'Isola	44	3,9%	8,08%	1.099	-3,6%	0,90
Villa D'Adda	13	-35,9%	2,30%	970	-3,5%	0,79
<b>Isola Lario Orientale</b>	<b>545</b>	<b>-22,1%</b>	<b>10,9%</b>	<b>1.057</b>	<b>-3,5%</b>	<b>0,87</b>

Macroarea Collinare Val Calepio

Comune	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Albano Sant'Alessandro	40	-26,3%	10,34%	1.123	-3,7%	0,92
Bagnatica	15	-31,0%	3,78%	1.115	-3,7%	0,91
Brusaporto	21	-43,5%	5,39%	1.115	-3,7%	0,91
San Paolo D'Argon	19	-21,3%	5,03%	1.115	-3,7%	0,91
Carobbio degli Angeli	14	-38,7%	3,75%	1.007	-3,7%	0,82
Castelli Calepio	34	-21,8%	8,82%	1.132	-3,7%	0,93
Cenate Sotto	23	-7,3%	6,12%	1.107	-3,8%	0,91
Chiuduno	24	-10,3%	6,38%	987	-3,4%	0,81
Costa di Mezzate	15	18,7%	4,03%	1.007	-3,7%	0,82
Gorlago	22	-15,7%	5,61%	990	-3,7%	0,81
Grumello del Monte	17	-48,2%	4,32%	1.182	-3,5%	0,97
Montello	10	-65,7%	2,59%	987	-3,4%	0,81
Pedrengo	52	14,6%	13,65%	1.260	-3,7%	1,03
Scanzosciate	47	3,9%	12,35%	1.147	-3,5%	0,94
Telgate	18	-31,7%	4,76%	970	-3,5%	0,79
Torre de' Roveri	12	12,4%	3,08%	993	-3,4%	0,81
<b>Collinare Val Calepio</b>	<b>383</b>	<b>-20,6%</b>	<b>7,7%</b>	<b>1.095</b>	<b>-3,6%</b>	<b>0,90</b>

Macroarea Bassa

Comune	NTN I sem. 2012	Var % NTN I sem. 2012/I sem. 2011	Quota % NTN provincia	Quotazione I sem. 2012 €/m <sup>2</sup>	Var % quotazione	Numero indice
Antegnate	8	-50,0%	0,65%	928	-3,1%	0,76
Arcene	18	-49,6%	1,53%	1.107	-3,8%	0,91
Arzago D'Adda	11	-26,0%	0,92%	937	-3,1%	0,77
Barbata	2	-60,0%	0,17%	888	-3,1%	0,73
Bariano	11	-25,4%	0,96%	937	-3,1%	0,77
Bolgare	30	-8,7%	2,65%	970	-3,5%	0,79
Botiere	28	-47,7%	2,47%	1.143	-3,5%	0,94
Brignano Gera D'Adda	25	-24,6%	2,21%	937	-3,1%	0,77
Calcinato	15	-26,2%	1,34%	970	-3,5%	0,79
Calcio	13	-49,7%	1,14%	928	-3,1%	0,76
Calvenzano	21	-15,9%	1,83%	937	-2,2%	0,77
Canonica D'Adda	21	-4,9%	1,81%	998	-3,4%	0,82
Caravaggio	62	-29,3%	5,41%	1.233	-3,8%	1,01
Casirate D'Adda	17	-23,6%	1,48%	937	-3,1%	0,77
Castel Rozzone	10	-34,4%	0,91%	937	-3,1%	0,77
Cavernago	14	-12,9%	1,18%	970	-3,5%	0,79
Ciserano	11	-66,3%	0,93%	1.107	-3,8%	0,91
Civate Al Piano	16	-12,5%	1,43%	970	-3,5%	0,79
Cologno Al Serio	37	-25,2%	3,21%	1.060	-3,8%	0,87
Comun Nuovo	18	-39,1%	1,54%	970	-3,5%	0,79
Cortenuova	6	0,0%	0,52%	928	-3,1%	0,76
Covo	20	34,5%	1,70%	928	-3,1%	0,76
Fara Gera D'Adda	37	-28,3%	3,19%	998	-3,4%	0,82
Fara Olivana con Sola	10	126,0%	0,89%	928	-3,1%	0,76
Filago	9	11,2%	0,76%	937	-3,1%	0,77
Fontanella	25	52,6%	2,15%	888	-3,1%	0,73
Fornovo San Giovanni	13	-36,7%	1,12%	937	-3,1%	0,77
Ghisalba	35	37,2%	3,07%	970	-3,5%	0,79
Isso	3	-	0,26%	855	-3,2%	0,70
Levate	9	-42,6%	0,79%	970	-3,5%	0,79
Lurano	9	-44,3%	0,74%	917	-3,2%	0,75
Martinengo	72	52,1%	6,29%	1.060	-3,8%	0,87
Misano Gera D'adda	11	-17,3%	0,98%	937	-3,1%	0,77
Morengo	4	-22,6%	0,35%	937	-3,1%	0,77
Mornico Al Serio	9	-28,0%	0,79%	970	-3,5%	0,79
Mozzanica	15	-42,4%	1,27%	937	-3,1%	0,77
Osio Sopra	42	160,8%	3,68%	1.143	-3,5%	0,94
Osio Sotto	59,89	-44,8%	5,2%	1143,33	-3,5%	0,94
Pagazzano	9	28,6%	0,79%	937	-3,1%	0,77
Palosco	18	13,4%	1,60%	970	-3,5%	0,79
Pognano	5	-50,0%	0,44%	970	-3,5%	0,79
Pontirolo Nuovo	16	-32,6%	1,38%	998	-3,4%	0,82
Pumenergo	6	-33,3%	0,52%	888	-3,1%	0,73
Romano di Lombardia	60	-55,0%	5,25%	1.358	-3,6%	1,11
Spirano	13	-18,3%	1,11%	970	-3,5%	0,79
Torre Pallavicina	7	250,0%	0,61%	888	-3,1%	0,73
Treviglio	169	-7,9%	14,72%	1.606	-3,0%	1,32
Urgnano	29	-59,3%	2,49%	1.060	-3,8%	0,87
Verdellino	17	-38,1%	1,44%	1.107	-3,8%	0,91
Verdello	24	-41,8%	2,10%	1.107	-3,8%	0,91
<b>Bassa</b>	<b>1.145</b>	<b>-23,5%</b>	<b>22,90%</b>	<b>1.114</b>	<b>-3,4%</b>	<b>0,91</b>

# 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



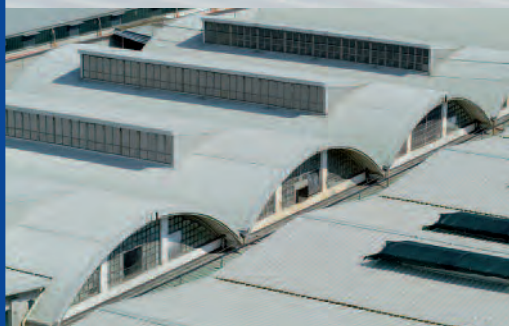
ISCRIZIONE ALBO NAZIONALE  
GESTORI AMBIENTALI  
CERTIFICATI SOA CAT. 0G01 - 0G12  
ASSOCIATI ANCE BERGAMO

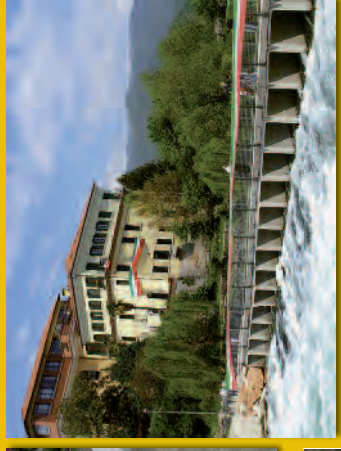
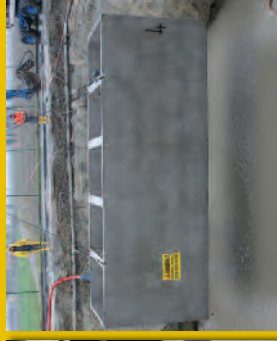
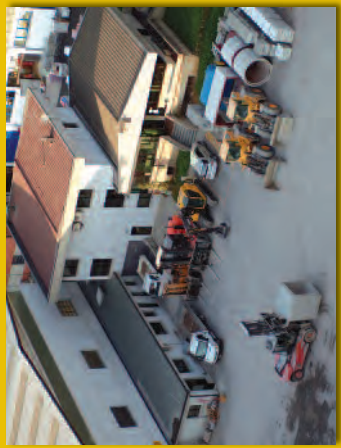
# Duesse

COPERTURE SRL

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

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





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)

# FRANZONI

**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.

# PREFABBRICATI E MANUFATTI IN CEMENTO

- 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 Turmulatione Frontale e Laterale
- Lastrine in cemento per chiusura loculi ed ossari prefabbricati.