

# PROSPETTIVE GEOMETRI PERSPEKTIVEN GEOMETER

NOTIZIE DAI COLLEGI GEOMETRI DI TRENTO E BOLZANO\_NACHRICHTEN DER KOLLEGIEN BOZEN UND TRIENT



2016

## IN QUESTO NUMERO

- La parola ai giovani
- Criteri omogenei agli esami di Stato
- Recupero energetico al risparmio
- Previdenza: previsioni nere senza immigrati
- Condominio: non è partita doppia ma quasi
- Superammortamenti anticrisi 2016





RIVISTA TECNICA  
DI INFORMAZIONE  
DEI COLLEGI GEOMETRI  
DELLA PROVINCIA  
DI TRENTO E BOLZANO

TECHNISCHE  
INFORMATIONENZEITSCHRIFT  
DER GEOMETERKOLLEGIEN  
VON BOZEN UND TRIENT

**Direttore responsabile\_**  
Verantwortlicher Direktor  
Silvano Contrini

**Redazione\_Redaktion**  
Consigli dei Geometri  
di Trento e Bolzano  
Ausschüsse der Kollegien  
Trient und Bozen

**Trento\_Trient**  
Via Brennero, 52  
T. 0461 826796 - F. 0461 428532  
sede@collegio.geometri.tn.it

**Bolzano\_Bozen**  
Via Josef-Ressel, 2/F  
Josef-Ressel-Strasse, 2/F  
"Enzian Office" 8. Piano/Stockwerk  
T. 0471 974359 - F. 0471 976865  
sede@collegio.geometri.bz.it  
sitz@geometerkollegium.bz.it

**Stampa\_Druck**  
Tipografia Esperia, Lavis (Trento)

**Raccolta pubblicitaria\_**  
Werbungsanmeldung  
GBF®, Trento  
T. 0461 420708 - F. 0461 1721906

Le tesi espresse nelle rubriche e negli articoli firmati o siglati, impegnano soltanto l'autore e non rispecchiano quindi necessariamente, né le opinioni della rivista, né quelle dei Collegi di Trento e Bolzano.

Die vertretenen Thesen der Informationsrubriken und der Artikel, welche signiert sind, verpflichten lediglich den Autor, spiegeln aber nicht zwingend die Meinung der Zeitschrift noch der Kollegien von Bozen und Trient wieder.

Progetto grafico a cura di GBF [www.gbf.it]

**Copertina**  
Andrea Contrini\_www.andreacontrini.com

INDICE\_INDEX

GENNAIO-MARZO  
JANUAR-MÄRZ

## DAL DIRETTORE\_VON DIREKTOR

La Panchina 6  
*Silvano Contrini*

## ■ CATEGORIA\_KATEGORIE 9

Gli appuntamenti del 18 e 21 aprile 9  
L'aria che tira 10  
Diplomati 2015: parola all'esperto 13  
Il Consigliere può esprimere opinioni personali? 15  
Commissione CTU: le conclusioni 18  
Giovani rottamati? 19

## ■ NOTIZIE\_NOTIZEN 22

Risanamento Low Cost 22  
Le più importanti notizie 2015 24  
8.000 regolamenti edilizi 26  
Terapie d'urto per l'edilizia in affanno 28

## ■ CASSA DI PREVIDENZA\_PENSIONSASSE 30

Contribuzione obbligatoria minima,  
pensione minima e limiti reddituali 30  
Previdenza e demografia 32

## ■ CONDOMINIO\_KONDOMINIUM 34

Professionisti nel condominio 34

## ■ LEGISLAZIONE E GIURISPRUDENZA\_ GESETZGEBUNG UND RECHTSPRECHUNG 37

Distanze legali dai confini e PRG 37

## ■ FISCO\_FISKUS 39

Legge di stabilità 2016 39  
Stabilitätsgesetz 2016 42

# La Panchina

Silvano Contrini

Renzi lo aveva previsto fin dal 2013.

"Il meglio deve ancora arrivare", aveva detto con il solito incrollabile entusiasmo.

Finalmente nel 2016 lo possiamo vedere con i nostri occhi, palpate nei nostri portamonete, assaporate con le nostre papille ed anche deliziare i nostri timpani con le ottimistiche notizie dei TG.

Forse non è che la crisi sia finita ma ci siamo talmente abituati a viverla che anche i cambiamenti alle nostre abitudini li accettiamo come un diversivo ed nuovo approccio alla vita quotidiana. Felici, perché ciò che prima ci sembrava indispensabile o necessario ora è perfino superfluo o indifferente.

Il nuovo anno lo iniziamo con una lettera che sembra scritta per toccare con mano, anche attraverso la percezione della gente comune, come le persone si adattino a qualsiasi cosa, anche a ciò che sembrava irrinunciabile.

Ma ecco a voi la testimonianza diretta di un bravo Collega, toccato dalla crisi ma conscio che la vita si può trascorrere anche nella sobrietà. Questo lettore ci ha voluto inviare una piccola storia, non solo toccante nella sua disarmante dignità ma significativa per insegnarci ad affrontare tutte le difficoltà della crisi, ben consci - come proclama il nostro leader che "il meglio deve ancora venire":

*"La mia città -lo leggo su internet- raggiunge i 39.000 abitanti: né tanti, né pochi ma sufficienti per poter avere discrete comodità e servizi.*

*Strade, circonvallazioni, ferrovia, uffici, ospedale, supermercati, aree sportive, teatro, sexy shop, un piccolo vespasiano e quanto basta per lavorare, vivere ed anche divertirsi.*

*Per il treno ad alta velocità dovremo forse attendere fino al 2030, ma allora non sarà un problema perché quando avremo voglia di andare a Monaco potremo prendere il treno per Verona (cioè in direzione opposta) ed aspettare la coincidenza. Saranno circa tre ore in più ma ne varrà la pena perché con sole altre due ore e mezza -cioè prima di notte- arriveremo comodamente a Monaco.*

*Dimenticavo. Nella nostra città c'è perfino il servizio di autobus per collegare le periferie ma anche gli altri maggiori centri della provincia ed i paesi delle vallate vicine. Ci sono gli autobus e c'era perfino la stazione degli autobus.*

*Ho detto "c'era" perché ora non c'è più.*

*Per anni la stazione era dislocata in un vecchio convento del 1600 squarciato ed aperto come una scatola di tonno: è stato il crocicchio di studenti, impiegati, operai e turisti, c'era la biglietteria, un bar, un tabacchino e perfino i servizi igienici.*

*Questa struttura -adattata negli anni 50- non era un granché sotto il profilo architettonico e la città finì per lasciarla sprofondare nel degrado e quasi dimenticarla; usata soltanto come pretesto nei rari rigurgiti di polemiche ed invettive che i nostri eletti si scambiavano dagli opposti scranni del Consiglio Comunale durante infuocate assemblee.*

*Da una parte i progressisti che volevano una grande stazione moderna ed avveniristica con la piazzola per gli elicotteri, dall'altra i moderati che erano convinti che quella esistente bastasse con una buona mano di colore e due panchine in più.*

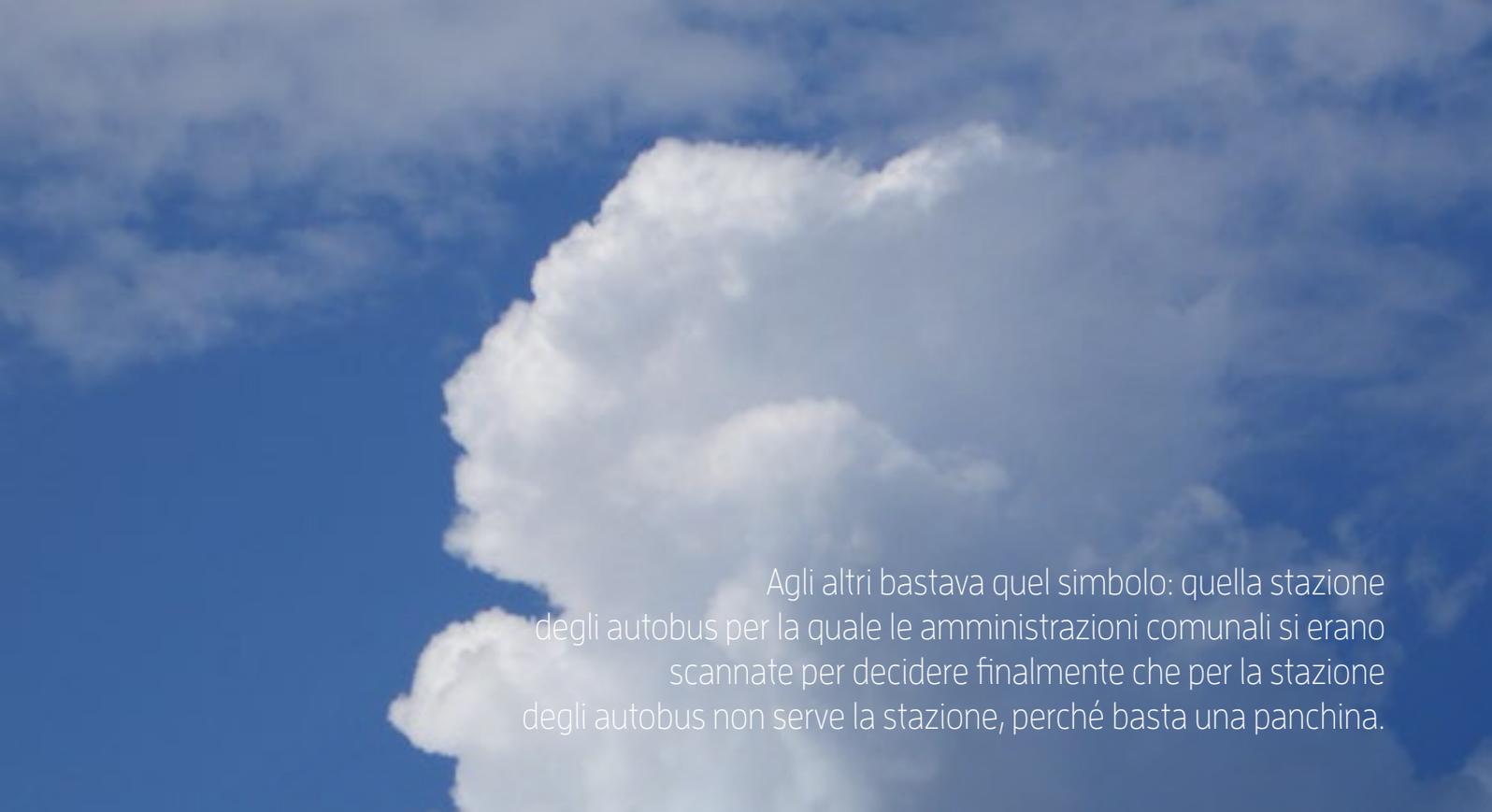
*Da anni questo infuocato dibattito si è affievolito e poi spento: i protagonisti di allora -finalmente pacificati- riposano quasi tutti in via Parteli dove il loro sommerso russare è coperto dai brevi cinguettii dei passerotti che hanno fatto il nido tra i cipressi.*

*Così nella nostra vecchia stazione, con il tempo, si chiusero alcune corsie, il porticato divenne la tavolozza per "i graffitari" e zona privilegiata per cani incontinenti.*

*All'insegna della intermodalità furono partoriti diversi grandi progetti: autobus + treno, autobus + bici, autobus + metro di superficie, autobus più car sharing e noleggio. Alla fine però prevalse il buon senso. Eliminare la stazione degli autobus per fare qualcosa di veramente innovativo e diverso, una sfida per il futuro: cioè un bel SUPERMERCATO.*

*Le più avanzate città europee insegnano; meno auto si convogliano nel centro e meglio è.*

*Da noi la genialità dell'idea viene proprio dal contrario.*



Agli altri bastava quel simbolo: quella stazione degli autobus per la quale le amministrazioni comunali si erano scannate per decidere finalmente che per la stazione degli autobus non serve la stazione, perché basta una panchina.

*Quindi si pensò al supermercato con più parcheggi, più uffici pubblici e molte più auto tutt'attorno.*

*E gli autobus? Gli autobus furono sloggiati, la vecchia stazione rasa al suolo e la nuova costruzione, tutta pannelli bianchi e cristallo divenne la perla del grande corso stile liberty al quale mancava proprio un tocco di modernità.*

*Dapprima gli utenti degli autobus ebbero il loro bel daffare vagando in città alla ricerca delle partenze per il capoluogo, per il lago di Garda, per i paesi delle vallate e così via.*

*Alla fine ce la fecero e si adattarono a cercare, trovando quella per il Garda vicino alla ferrovia, quella per le valli del Leno verso il Municipio. Ma quella per il capoluogo... dov'era?*

*Poteva essere una panchina?*

*Quando l'hanno inchiodata all'asfalto del marciapiede, quella panchina suscitò la curiosità e le domande di molti. "Perché" -si chiedevano in molti- "proprio ai piedi della facciata di una anonima casa degli anni 50 hanno piantato quella panchina marrone, recuperata da qualche polveroso magazzino?"*

*Misera, già invecchiata e scrostata, ma sempre utile per sedersi ed ingannare l'attesa o guardare i passanti. Inizialmente solo i più perspicaci compresero che quella non era una semplice, solitaria banchina ma era proprio la nuova stazione degli autobus.*

*Senza grandi confort, senza il bar, senza servizi igie-*

*nici, senza una piccola tettoia se non la gronda della casa tre piani più in alto.*

*Nemmeno un cestino per rifiuti.*

*Però quella panchina ha significato per mesi il posto delle partenze e degli arrivi, l'angolo dei saluti e degli arrivederci: insomma proprio una piccola, sobria stazione delle autocorriere, priva di tutti i confort, ma non di quello essenziale, cioè quattro posti a sedere per aspettare l'arrivo dell'autobus.*

*Da sola non bastava certo a soddisfare le decine di passeggeri in attesa del torpedone, ma quattro o cinque posti erano sufficienti per i più stanchi, gli anziani ed i pigri. Agli altri bastava quel simbolo: quella stazione degli autobus per la quale le amministrazioni comunali si erano scannate per decidere finalmente che per la stazione degli autobus non serve la stazione, perché basta una panchina.*

*Ho voluto segnalare al nostro direttore questa storiella, del tutto autentica anche per provare che la crisi ci insegna come, in fondo in fondo, si può rinunciare a (quasi) tutto il superfluo e che per vivere ci si può accontentare di molto poco.*

*Spending review?*

*Venite nella mia città e vedrete altri esempi veramente innovativi, esportabili fin da subito all'insegna della spesa pubblica efficiente.*

*Se Trento, come abbiamo letto su P.G. n. 4/2015, è candidata nella lista delle 10 città più intelligenti al*

*segue a pagina successiva >*

< continua da pagina precedente

*mondo, la mia città finirà al vertice delle classifiche per avere le idee più luminose e all'avanguardia.*

*Sarebbe un vero peccato anticiparle tutte ma un assaggio di una intelligenza innovativa e di uno spiccato spirito di adattamento è il caso di fornirle proprio per spiegare come la mia città sia sulla buona strada.*

*Purtroppo la mia città non soltanto è senza la stazione delle corriere ma è pure molto sporca. Dotti studiosi e lungimiranti politici hanno studiato il problema senza arrivare alla più ovvia delle conclusioni, cioè che per pulire la città occorre tornare a piegare la schiena ed utilizzare la vecchia ramazza. I giornali se ne occupano quotidianamente ma i responsabili e gli analisti, interpellati in proposito, hanno individuato l'origine del problema non nel disservizio della raccolta ma nella propensione dei cittadini a calpestare le cicche, i pacchetti vuoti di sigaretta e perfino i resti puzzolenti di passeggiate canine forse nella vecchia inveterata credenza che ciò sia di buon auspicio.*

*Sentite pertanto qual'è la incredibile trovata messa in atto per evitare che i cestini trabocchino di rifiuti.*

*Personalmente ritengo che, grazie a questa idea rivoluzionaria, l'autore -purtroppo ancora anonimo- potrà diventare celebre avendo inventato l'equazione "zero cestini uguale zero rifiuti".*

*Chissà che non funzioni.*

*Ebbene quando un cestino è "troppo" richiesto, finché i rifiuti traboccano tutt'attorno, arrivano gli addetti al servizio raccolta e non raccattano i rifiuti ma raccolgono proprio il cestino stesso, cioè lo divulgono e lo portano via.*

*Non tutti i cittadini sono attrezzati con tasche capaci per riempirle con lattine di birra, bottigliette, scatole di pizza da asporto e sacchetti con le caccole dei cani. Per questo motivo i rifiuti restano sui marciapiedi, mentre le persone più educate li depongono in bella mostra sui davanzali delle vetrine o degli alloggi di pianoterra dove al mattino i residenti alzando le persiane si possono inebriare unendo la fragranza degli odori della merce in esposizione con i profumi di abbondanti irrorazioni sui muri e marciapiedi da parte della popolazione canina ormai prevalente su quella umana in più rioni della città.*

*Dove mai è stata risolta l'equazione "Zero cestini, zero rifiuti" in modo così brillante?*

*In Giappone, mi suggerisce internet, ma noi, per fortuna, siamo sì spremuti come limoni, ma non ancora gialli. Ancora per poco.*

Con questo esordio, nella mia veste di direttore, non posso che ringraziare l'attento lettore per il suo altissimo senso civico.

Da parte mia farò di tutto per segnalare questi piccoli ma geniali esempi da seguire per affrontare e vincere definitivamente la crisi.

La città di questo anonimo lettore sicuramente non finirà in vetta alla classifica delle città più vivibili o più intelligenti d'Italia ma -sono sicuro- potrà aspirare a quella dove le iniziative all'insegna della spending review sono state già brevettate e collaudate con un tale successo da poter essere egregiamente esportate fuori provincia ed oltre.



DAL COLLEGIO DI TRENTO

# Gli appuntamenti del 18 e 21 aprile

Assemblea degli Iscritti al Collegio e dei Soci della Cooperativa Dimensione Professionisti Scarl, con l'intervento del Presidente della Cassa Geometri geom. Fausto Amadasi

È arrivato anche quest'anno il momento di fare il bilancio dell'attività che Collegio e Cooperativa Dimensione Professionisti hanno posto in essere a favore della categoria negli ultimi dodici mesi. Di seguito troverai la convocazione dell'Assemblea Ordinaria degli Iscritti nonché quella rivolta ai soci della Cooperativa: due momenti che vogliono andare oltre l'illustrazione dei bilanci contabili delle due realtà e rappresentare un'occasione di confronto su temi di particolare importanza ed attualità per l'intera categoria. Lo faremo, per quanto riguarda il Collegio, con la speciale partecipazione del Presidente della Cassa Geometri geom. Fausto Amadasi che ci aggiornerà in merito allo stato del nostro ente previdenziale con particolare riferimento

all'attuale numero degli iscritti, all'andamento dei redditi professionali sul territorio nazionale e al conseguente gettito contributivo, alle normative che regolano l'accesso alle varie tipologie di prestazioni pensionistiche nonché delle polizze sanitarie di cui godono gli iscritti alla CIPAG.

Un particolare momento sarà dedicato alla presentazione dei professionisti che si sono iscritti all'Albo nel corrente anno ed a quelli che festeggiano l'ambito traguardo di 50 e 60 anni di iscrizione. Auspicando una nutrita partecipazione, riportiamo di seguito le due convocazioni alle quali seguiranno, nei prossimi giorni, ulteriori comunicazioni con il dettagliato programma del pomeriggio assembleare.

## A TUTTI I SOCI



La prossima **assemblea ordinaria dei soci della Cooperativa** comporterà il rinnovo delle cariche sociali e sarà quindi l'occasione per fare una valutazione sulle funzioni, sull'operato della Cooperativa, sulle prospettive dell'attività di supporto al Collegio nella formazione divenuta obbligatoria per tutti gli iscritti all'Albo già a partire dal 1° gennaio 2010. Un importante appuntamento quindi al quale si auspica la partecipazione del maggior numero di soci possibile.

Ai sensi dell'art. 25 dello Statuto sociale è convocata l'Assemblea Ordinaria dei Soci della Dimensione Professionisti Società Cooperativa, in prima convocazione il **giorno 15 aprile 2016, ad ore 08.00** presso la sede sociale in via Brennero n. 52 a Trento e, in seconda convocazione il giorno

**LUNEDÌ 18 APRILE 2016 AD ORE 17.00**  
presso la sede legale della Società,  
sita in Trento, via Brennero n. 52

per deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

1. approvazione del bilancio d'esercizio al 31/12/2015 e dei relativi documenti accompagnatori; deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. rinnovo cariche sociali e determinazione relativi compensi;
3. varie ed eventuali.

L'Assemblea ordinaria è valida in prima convocazione se partecipa almeno un quinto dei voti e, in seconda convocazione, indipendentemente dal numero dei voti rappresentati (art. 27 dello Statuto). Non è ammesso il voto per delega (art. 29 dello Statuto). La documentazione relativa al bilancio sarà depositata presso gli uffici della sede sociale secondo i termini previsti dalla legge.

*Sono eleggibili a consigliere d'amministrazione tutti i soci della Cooperativa e secondo quanto previsto dall'art. 29 dello Statuto hanno diritto al voto coloro che risultano iscritti nel libro soci da almeno 90 giorni e che non siano in mora nei versamenti del capitale sottoscritto.*

IL PRESIDENTE DEL CONS. DI AMMIN.

Giorgio Ferrari

## A TUTTI GLI ISCRITTI



È convocata l'**Assemblea Ordinaria degli Iscritti**, in prima convocazione per il giorno **18.04.2016 ad ore 08.00** presso la sede del Collegio Geometri in Trento via Brennero, 52 ed in seconda convocazione per

**GIOVEDÌ 21 APRILE 2016 AD ORE 14.00**  
presso la Sala Conferenze del  
Centro Congressi Interbrennero  
via Innsbruck 13-15 a Trento

con il seguente ordine del giorno:

1. saluto del Presidente del Collegio geom. Graziano Tamanini;
2. illustrazione e approvazione del Bilancio Consuntivo 2015, del Bilancio Preventivo 2016 e dei relativi documenti accompagnatori;
3. intervento del Presidente della Cassa Italiana Previdenza ed Assistenza GEOMETRI, geom. Fausto Amadasi;
4. varie ed eventuali.

L'Assemblea è valida, in prima convocazione, se partecipa oltre la metà degli iscritti ed in seconda convocazione indipendentemente dal numero degli intervenuti. Non è ammesso il voto per delega. La documentazione relativa al bilancio, sarà depositata presso gli uffici del Collegio nei termini di regolamento.

IL PRESIDENTE

Graziano Tamanini



# L'aria che tira

LARGO AI GIOVANI

RIMPALLO DI COMPETENZE URBANISTICHE

MAPPE ERRATE: PAGA IL CITTADINO

LA PAT NON PENSA AD UN TESTO COORDINATO?

LO STRANO ALBERO DI NATALE DEL CATASTO

È proprio nella rubrica "l'aria che tira" che i Colleghi trovano un luogo di sfogo e di confronto. Forse potrebbe essere potenziato il forum del nostro Collegio come quello molto animato dell'Ordine degli ingegneri, ma per il momento passiamo in rassegna gli stimolanti e talvolta singolari messaggi dei nostri Colleghi. Stavolta ci sono due segnalazioni proprio in merito alla nuova legge urbanistica provinciale. Per quanto riguarda il nostro lavoro invece, novità sostanziali non ce ne sono, mentre quelle normative non mancano mai come se fosse la continua incessante pioggia di nuove norme e non la loro semplificazione a smuovere la macchina dell'economia.

Per quanto riguarda i "giovani" segnaliamo un caso -tra i molti- di giovani delusi nelle loro aspettative e lasciati sempre nell'anticamera del mondo lavorativo.

Segnaliamo però anche la voce di una giovane Collega che, con questo numero, ha voluto farsi interprete del disagio giovanile e delle aspettative. La nuova firma sul notiziario è quella di Veronica Galesi che farà il suo esordio proprio nelle pagine di questo numero.

Non è finita, questa rubrica si occupa anche di "mappe errate" ed un Collega ci rivolge un inquietante interrogativo: perché gli errori del Catasto devono essere pagati dai cittadini?

*Buona lettura.*

## RIMPALLO FRA CEC E CPC

(Alto Garda '68)

Nell'agosto del 2015 ho elaborato un progetto di ristrutturazione edilizia con la demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale. Dopo i dovuti contatti e consultazioni con l'ufficio tecnico comunale, ho inoltrato il progetto in Comune per ottenere il "permesso di costruire".

Il responsabile dell'UTC mi ha però informato che, vista la L.P. n° 15 del 4 agosto 2015, la pratica sarebbe stata di esclusiva competenza della CPC (Commissione Pianificazione Territoriale e del Paesaggio).

Per questo motivo mi sono rivolto all'architetto della CPC per adeguarmi alle istruzioni e criteri della commissione.

Poco dopo il segretario della CPC mi ha informato che -secondo le ultime normative della PAT- l'esame della pratica non era più di competenza della CPC ma della CEC.

Le conseguenze? Perdite di tempo, adeguamento del progetto, notevoli costi in più... ed anche un certo disagio di fronte al Committente.

Personalmente ho fatto tutto il possibile per adeguarmi alla legge ma se la PAT modificasse la normativa e mi trovassi sprovvisto di autorizzazione paesaggistica, sarei perseguito per abuso edilizio

soggetto a sanatoria in base all'art. 133 L.P. n. 1/2008? Di conseguenza ne pagherei pesantemente le conseguenze con sanzioni e condanne penali?

*Ed allora mi chiedo: si potrebbe giungere a norme più chiare, non soggette ad interpretazioni, in modo che il cittadino conosca veramente quale sia la norma da rispettare?*

## LARGO AI GIOVANI

(Tonino Speranza)

Siamo talmente abituati agli slogan da non fare più caso se siano semplici proclami o dei paravento per mascherare il vuoto. La storia è recente ma vale la pena di raccontarla solo per spiegare quale "brutta aria" respirino i nostri giovani.

Ebbene un ragazzo, appassionato di storia locale e di fotografia, ha percorso altipiani, montagne forti e cunicoli della prima guerra mondiale e poi è riuscito -completamente a sue spese- a pubblicare uno splendido volume che, di colpo ha superato gli ottusi orizzonti dei nostri amministratori locali ottenendo recensioni di altissimo livello da National Geographic e Bell'Italia, non solo, ma anche da canali commerciali ed esperti inglesi ed americani.

Il nostro giovane autore ha così ritenuto di poter proporre la sua opera agli enti del turismo ed ai Comuni interessati, proprio quello che avrebbero dovuto cogliere l'occasione per una promozione delle aree dei loro territori ai fini culturali e turistici.

Quanti volumi credete siano stati acquistati, dopo un triste pellegrinaggio tra un assessore, un diret-



tore, un responsabile della cultura? Lascio alla più pessimistica immaginazione del lettore la risposta. Porte chiuse ai giovani, porte aperte per l'anno della Misericordia ed occhi chiusi per non vedere che ai giovani stiamo togliendo il lavoro ma anche la speranza.

### MAPPE ERRATE?

### AGGIUSTALE A TUE SPESE

*(R.P. da Trento)*

Ho già avuto almeno due esperienze negative riguardo alle nuove mappe catastali.

Anche se mi verrebbe la voglia di citare gli uffici interessati, dirò soltanto di aver avuto queste esperienze negli uffici del Catasto che frequento abitualmente.

Nel primo caso ho constatato che una nuova mappa era talmente diversa da solidi e storici termini reali da coinvolgere pesantemente le proprietà confinanti.

Rivoltomi al Catasto non mi è stata data scelta. Per rimediare alla nuova mappa (grossolanamente errata) avrei dovuto portare i confinanti dal notaio con tutte le conseguenze per la regolarizzazione, cioè un frazionamento, scambi di superfici, pagamento di corrispettivi ed un bel po' di tasse.

Il secondo caso riguarda una nuova mappa dove un confine rettilineo diventa spezzato e rientrante: condizione del tutto diversa dalla realtà ed anche dalla vecchia mappa.

Anche in questo caso, sono stati necessari il rilievo dello stato reale, i confronti con il Catasto, le spiegazioni al Cliente e tante, tante spese. Fortunatamente -in questo caso- il tutto si è potuto risolvere con un "ravvedimento spontaneo" da parte del Catasto.

Di per sé le procedure del Catasto (Urbano in particolare) sono

talmente complesse ed inutili da pesare assurdamente sui cittadini. Ed allora, come si spiegano queste ulteriori "vessazioni" del Catasto Fondiario?

Mi risulta che il Collegio di Trento abbia una Commissione Catasto. Pertanto mi chiedo se siano tollerabili queste situazioni. Mappe nuove, fatte male che costano al contribuente e che per di più si ritorcono sulle persone che si vedono costrette a spese stratosferiche per porvi rimedio.

Sono convinto che la nostra Commissione lavori molto per noi ma proprio per questo ritengo debba assumere una posizione forte da opporre ad un Catasto, non solo inaffidabile ma sicuramente scorretto nel pretendere dal cittadino i costi per rimediare ai propri errori. Trovo molto buona questa vostra rubrica, ma si può sperare di avere anche una risposta? Grazie.

### SPENNATO COME UN POLLO

*(SILAV.)*

*(R.P. di Rovereto)*

È dal 1986 che varco le porte dell'Ufficio del Catasto con la strana sensazione che, uscendone, sarò più sollevato respirando un po' d'aria fresca.

Non sò il perché.

Ma non è per questo che mi rivolgo a "l'aria che tira".

È da poco trascorso il Natale e negli uffici del Catasto e Tavolare di Rovereto, collegati tra loro da una balconata dove i tavolaristi guardano i catastali dall'alto in basso, è stato da poco rimosso un bell'albero di Natale.

Bello si fa per dire. L'albero non sarebbe male ma -da anni- gli addobbi sono sempre gli stessi e sempre... di dubbio gusto. La bella chioma è infatti circondata da uno

svolazzo (è il caso di dirlo) di piume che fanno pensare a dei polli appena spennati. Quando timidamente ho fatto presente che, l'addobbo poteva anche richiamarsi a temi diversi dal "brodo di gallina" e che, dopo diversi anni, poteva anche essere rinnovato, sapete cosa mi è stato risposto con un tono leggermente offeso?

*"Noi siamo poveri, mica abbiamo i soldi per cambiare".*

Sono rimasto zitto e quando sono uscito mi è venuto da pensare a quelle povere galline che, grazie all'albero, ci hanno rimesso le penne: quelle, sì sono povere, il Catasto e Tavolare, non so.

Speriamo meglio il prossimo Natale e grazie per l'ospitalità.

### È TROPPO CHIEDERE

### IL TESTO UNICO?

*S.B. da Arco*

Sebbene in assenza del regolamento di attuazione, la nuova legge urbanistica presenta già qualche intoppo.

*S.B. ci scrive:*

*"Per analizzare compiutamente il testo della nuova legge urbanistica è necessario effettuare una complessa ricerca in vari siti.*

*Considerando che, pur senza grandi risorse, alla Provincia non mancano le menti per elaborare testi spesso complicati (e talvolta indecifrabili), non sarebbe il caso di predisporre un bel "testo unico", come -mi risulta- stia facendo la provincia di Bolzano?"*

Scrivete a:

sede@collegio.geometri.tn.it  
segreteria@collegio.geometri.bz.it

DIFFERENZE ANNULLABILI DALL'OMOGENEITÀ DI GIUDIZIO?

# Diplomati 2015: parola all'esperto

## Bolzano "27" sorpassa Trento "15": i numeri che fanno discutere

la redazione

Le cifre non sono tutto ma aiutano a capire certe situazioni e soprattutto la evoluzione di certi fenomeni, spesso sottovalutati o non bene approfonditi.

Ci soffermiamo -questa volta- ad analizzare il risultato degli esami di Stato 2015 nelle province di Trento e di Bolzano.

L'autore dei titoli di testa non poteva centrare meglio un confronto che può suscitare curiosità o meraviglia. Il Collegio di Bolzano con 590 iscritti ha abilitato 27 candidati, mentre il Collegio di Trento con 1144 iscritti ha abilitato solo 15 iscritti. In valori percentuali abbiamo il 4,6% a Bolzano e l'1,3% a Trento.

A prima vista il risultato si può leggere come una performance invidiabile da parte degli altoatesini ed una "cilecca" preoccupante da parte dei trentini.

Questa -però- sarebbe una lettura troppo affrettata e perfino banale per questo inatteso risultato.

Per questo motivo ci siamo rivolti al Collega E.B. esperto di commissioni d'esame ma soprattutto particolarmente attento nella lettura di significati spesso nascosti tra i numeri. Il suo responso potrebbe costituire un importante contributo per approfondire una situazione spesso vissuta in modo traumatico dai nostri candidati. Innanzitutto i risultati non possono essere semplicemente considerati per la loro evidenza.

È importante collegarli ad altri fattori, cioè i candidati iscritti e quelli presentati alle prove. Non solo: si deve verificare anche il risultato degli anni precedenti, quindi cifre, confronti e percentuali incrociati tra loro vanno analizzati per il loro significato meno evidente.

Ebbene la situazione scaturita dal confronto dei dati è la seguente:

2006		+28	2011		+30
2007		+19	2012		+13
2008		+3	2013		+5
2009		+25	2014		+15
2010		+12			

Dal 2006 al 2014: maggiori abilitati a Trento rispetto a Bolzano.

### E POI, COSA AVVIENE NEL 2015?

**Gli abilitati di Bolzano risultano 12 in più rispetto a Trento.**

Il brusco e vistoso capovolgimento della situazione -apparentemente- risulta inspiegabile.

La risposta è quella che deriva dalla domanda più immediata, cioè: più bravi a Bolzano e meno bravi a Trento? E le ragioni?

Si potrebbe rispondere in modi diversi:

- I titoli delle prove erano più affini alla preparazione impartita a Bolzano.
- I commissari di Bolzano hanno utilizzato criteri diversi e non omogenei con quelli di Trento.
- I commissari di Bolzano hanno adottato criteri meno rigorosi per le nozioni, rispetto ad altre capacità come potrebbero essere quelle di sapersi destreggiare nelle conoscenze e nei sistemi per accedere alla conoscenza.

### LE SOLUZIONI

"*Prospettive Geometri*" mi ha chiesto se esistano possibilità di omogeneizzare i criteri ed in definitiva quale sia la soluzione per non abilitare più candidati o meno candidati in base ai criteri adottati autonomamente da ogni singola Commissione.

La risposta è quella che si può dare per qualsiasi prova, esame e giudizio. Fintanto che saranno i singoli commissari o le singole commissioni a stabilire i criteri da adottare ed essere protagonisti della valutazione, i giudizi saranno diversi, anche molto diversi.

Una possibilità sarebbe quella di evitare l'adozione di criteri propri da parte di ogni singola Commissione. Forse potrebbe essere il Consiglio Nazionale a stabilire metodi e criteri di giudizio più omogenei: in tal modo sarebbe indifferente che la prova sia sostenuta a Trento, a Bolzano oppure nel piccolo collegio di Caltanissetta.

*segue a pagina successiva >*



< continua da pagina precedente

Oppure per evitare del tutto la soggettività del giudizio sarebbe ipotizzabile ricorrere alle prove per quiz, come avviene per molti esami a livello universitario e, più comunemente, per l'abilitazione alla guida.

Se non si arriverà a questo, il Consiglio Nazionale si dovrà -almeno- porre un problema tanto importante ed urgente giungendo ad una omogeneità e razionalità dei giudizi.

Ne va -certamente- del prestigio e della credibilità della categoria che deve dare ai candidati la certezza di un giudizio di maturità omogeneo e corretto, sicuramente **non condizionando l'abilitazione a banali nozioni ma piuttosto alla dimostrazione della capacità**

**di saper cercare e trovare le soluzioni ai problemi** quotidiani che si incontrano nella nostra attività.

Per tutti i candidati respinti, l'auspicio che i criteri diventino più omogenei non sarà sicuramente una consolazione, anche perché -a quanto mi risulta- il problema sembra non essere una priorità per la Categoria. Mentre lo è.

Di sicuro rappresenta invece un obiettivo prioritario proprio perché la sopravvivenza della categoria passa sia attraverso la sua autorevolezza ma soprattutto la sua credibilità. Solo allora in tutti i Collegi si avranno le stesse possibilità di riuscita indipendente dalla latitudine e longitudine della sede di esame.



OPPORTUNE O CENSURABILI LE OPINIONI DELLA CATEGORIA?

# Il Consigliere può esprimere opinioni personali?

PI.RU.BI.: un collega dissente

È importante cogliere sempre le occasioni di dibattito all'interno della categoria. Ce ne fornisce l'occasione la lettera di "censura" inviata dal Collega Cesare Ciola -giornalista pubblicista fin dal 1984- il quale osserva come un Consigliere del Collegio, nella fattispecie Ursula Vivori, abbia espresso *"opinioni non eticamente corrette, a meno che non parli a titolo personale."*

Proprio per l'importanza dell'argomento abbiamo voluto dare spazio non solo alla lettera del Collega Ciola ma anche alla risposta dell'autore dell'articolo, cioè di Ursula Vivori ed alla breve replica da parte del Direttore.

## La lettera del Collega Cesare Ciola

Ho ricevuto e letto il n. 3 della rivista "Prospettive Geometri". Alle pagine 24 e 25 trovo un articolo a firma "Ursula Vivori" sulla PI.RU.BI.: in merito a questo non posso condividere il testo, anche quale giornalista pubblicista fin dal 1984, che va censurato per i seguenti motivi: Certamente ognuno può avere un'opinione, ma quando si rappresenta la categoria si deve essere "super partes", senza tentare di giustificare un "NO" a priori. Il passaggio *"A parte un sentimento particolare che mi lega a Besenello ed al suo splendido*

*paesaggio sovrastato da Castel Beseno, non è sicuramente il motto "non nel mio giardino" a spingermi a diverse considerazioni contrarie a quest'altra autostrada"* e la continuazione dell'articolo non sono eticamente corretti, a meno che la Collega non parli a titolo personale, ma in tal caso questo andava premesso in testa all'articolo, perché tale parere non rappresenta e non può rappresentare la categoria.

Se allo studio della geometra Vivori si presenta qualcuno e le chiede di costruire un qualcosa, è lei che esprime i pareri paesaggistici e gli altri pareri occorrenti (valutazione VIA, traffico ecc.) o gli enti preposti per questo? Invito poi la geometra Vivori a stare qualche minuto, non qualche ora, a lato della SS 47 lungo il lago di Caldonazzo e porsi la domanda: Ma se uno di que-

sti mezzi con materiali inquinanti, cade nel lago, cosa succede per il turismo e l'economia della zona per i prossimi decenni? Aspettiamo che questo avvenga per darci una risposta o cerchiamo di prevenire i possibili disastri, visto che vari automezzi (per fortuna senza carichi inquinanti) sono finiti nel lago in questi anni?

Cordialmente.

Cesare Ciola

## ■ La risposta di Ursula Vivori

Nel pubblicare l'articolo *"PI.RU.BI.: la gente non la vuole"*, mi sembrava chiaro di avere colto un sentimento comune dei comitati contrari che sono molti. Ho pure voluto precisare che esprimevo delle opinioni senza appellarmi al comodo slogan "non nel mio giardino", proprio perché i problemi ambientali non sono soltanto in Valle dell'Adige o in Valsugana ma riguardano ormai l'intero pianeta. Ritenevo di avere semplicemente espresso un parere che peraltro non mi sembrava riferito a casaccio ma che poggiava su questioni da



*segue a pagina successiva >*

&lt; continua da pagina precedente



## QUESTE SONO LE NOTIZIE CHE CI FANNO PAURA

Il dibattito svolto in queste pagine sull'ambiente ed i cambiamenti climatici è soltanto una espressione della sensibilità verso gravi problemi ambientali che -nei nostri limiti- hanno sempre trovato ospitalità sulle pagine della rivista. È logico che con la incessante distruzione dell'ambiente (a forza di TAV, PI.RU.BI., circonvallazioni, aeroporto e via dicendo) i problemi non potranno che aggravarsi. A titolo di esempio riportiamo un piccolo brano di un recente rapporto pubblicato sulla rivista "Nature Climate Change".

*... L'ultima volta che i livelli di CO<sub>2</sub> nell'atmosfera sono arrivati così in alto, i livelli globali dei mari erano di almeno sei metri più alti. Ci siamo trovati così alle prese*

*con lo scioglimento degli strati ghiacciati che, in alcune aree particolarmente vulnerabili, sembra già inarrestabile. Nell'attuale clima di eccesso di CO<sub>2</sub> è soltanto questione di tempo prima che centinaia di milioni di persone siano costrette ad abbandonare le regioni costiere e diventino sfollate, e che l'acqua salata si infiltri nei terreni agricoli e nelle falde freatiche*

... ma in Provincia il consumo di territorio non si ferma.

A fronte dei 90 ettari di consumo del suolo al giorno in Italia e nonostante i buoni propositi della PAT, il consumo di suolo procede a gonfie vele.

Cementificazione nonostante tutto. Ancora grandi spazi di terreni agricoli consumati sull'altare sacrificale della mobilità.

Qualche esempio?

Il mega parcheggio per 100 TIR a sud di Rovereto, la TAV che avanza da nord, la PI.RU.BI. che arriva da est, le circonvallazioni est ed ovest ipotizzate a Rovereto.

Ci fermeremo quando il nostro bel pianeta sarà tutto un manto d'asfalto?

Ai politici e alle grandi lobby l'ardua sentenza.



prima pagina come l'inquinamento, l'effetto serra, la cementificazione, il pericolo per le falde acquifere ecc. Il fatto di ricoprire una carica in Consiglio non mi sembra possa impedire di avere (ed esprimere) idee personali, altrimenti lo stesso Presidente e tutti i consiglieri dovrebbero sempre assumere posizioni neutrali (al di sopra delle parti) anche rispetto a questioni di interesse generale.

La nota finale della lettera di censura inviata dal Collega Ciola evoca la possibilità di incidenti e grave inquinamento del lago di Caldonazzo ma proprio a questo proposito vorrei sottolineare che lo stesso "piano territoriale della Comunità Valsugana e Tesino" non aveva previsto una diminuzione sostanziale del traffico sulla Valsugana per effetto della PI.RU.BI.

Se la PI.RU.BI. dovesse scongiurare pericoli ambientali o catastrofi ecologiche la cosa sarebbe comunque da porre sul tavolo delle argomentazioni a favore o contro. Personalmente temo però che il continuo rinvio a nuove arterie nel nostro Paese per sempre emergenti esigenze di viabilità con 90 ettari di consumo di suolo al giorno, non sia una soluzione ma solo un ratto peggior del buco.

### ■ Replica di precisazione del Direttore

Non è la prima volta che la rivista si occupa di grandi opere e di temi



ambientali, sia per il TAV che per la PI.RU.BI. D'altronde i media parlano molto di opere da decidere (PI.RU.BI.) e così poco di opere già in atto (TAV) che sarebbe insensato non affrontare assieme questi argomenti.

Sinceramente più delle puntualizzazioni del Collega Cesare Ciola, mi aveva colpito l'oggetto della lettera che titolava "*censura comportamento per articolo...*"

In un primo momento ero preoccupato pensando ad espressioni o comportamenti scorretti in violazione del codice deontologico di categoria. Riesaminando il testo dell'articolo della Vivori mi sono però reso conto che sarebbe stato sicuramente eccessivo invocare la "censura" per espressioni che non offendono né la categoria di appartenenza, né i colleghi ma che sono improntate

alla correttezza, lealtà e reciproco rispetto. Sotto un diverso profilo di opportunità, personalmente ritengo che un pronunciamento riguardante temi ambientali possa comunque ritenersi ammissibile se non mette in campo critiche gratuite, valutazioni scorrette o banali su progetti e grandi opere, ma si richiama ad urgenze ambientali sulle quali chiunque, e non solo i geometri, ha diritto di esprimersi.

La necessità di pubblicare l'articolo solo dopo avere premesso che si trattava di opinioni personali mi sembra comunque da escludere visto che proprio nella pagina iniziale della rivista è precisato che:

**"Le tesi espresse nelle rubriche e negli articoli firmati o siglati, impegnano l'autore e non rispecchiano quindi necessariamente né le opinioni della rivista, né quelle**

**dei Collegi di Trento e Bolzano".** Per ultimo direi che mi sembra rappresentare una esigenza comune della categoria quella di elevare il nostro orizzonte a temi di ampio respiro (senza sconfinare nella banalità o nella presunzione) anche per dimostrare alla gente che non soltanto architetti, ingegneri, albergatori e commercianti possono avere idee e pareri circa opere di grande portata ma che anche i geometri possono esprimere pareri ed opinioni, visto che sono considerati tecnici del territorio.

Devo comunque cogliere l'occasione per ringraziare sia Ursula Vivori, sia il Collega Cesare Ciola proprio perché il loro contributo di idee o di critica costituisce un segnale importante di vivacità per un dialogo anche all'interno della categoria.

## ...ALL'AMICO GERMANO

Se c'è un modo di coltivare la memoria, banale ed insopportabile è proprio l'uso di apprezzamenti del tipo: "*ottimo padre di famiglia*", "*benvoluto da tutti*", "*collega esemplare*" e via dicendo.

Chi legge, sbuffa un po' e volta pagina, anche perché sono parole che si ripetono all'infinito per buoni e cattivi, simpatici ed antipatici, eroi e persone comuni: tutti accomunati da lodi più o meno sincere.

È per questo motivo che non mi attarderò ad esaltare i valori e le doti di Germano Baldo, mio collega e socio da lunghi anni.

Mi basta ricordare gli anni trascorsi nello stesso studio, davanti agli stessi problemi, le nostre discussioni animate ed infine il suo immancabile "*Mi arrendo*", che -dinanzi alle mie ragioni- aveva più il senso di una vittoria che di una sconfitta.

Ammiratore di Carlo Scarpa, se ne ispirava spesso.

Chi si complimentava per i suoi disegni ed il suo stile si sentiva rispondere "*Ce n'erano due bravi, il primo è stato fortunato perché sono nato dopo.*"

Ora è triste entrare in ufficio, non vederlo concentrato con la sua inseparabile pipa e non sentire le note



di grandi opere liriche che canticchiava lavorando. L'ufficio mi appare vuoto: ogni disegno, ogni fascicolo, ogni scartoffia è qualcosa che abbiamo condiviso, discusso insieme, nelle piccole soddisfazioni e nelle sofferte delusioni. Adesso rimane solo questo grande, intenso e malinconico vuoto.

*Ursula Vivori*

CRITERI CORRETTI PER CTU E CTP

# Commissione CTU: le conclusioni

[errata corrige]

la redazione



Senza nessuna intenzione di voler impedire alla Commissione CTU di illustrare i corretti comportamenti per i CTU, nell'ultimo numero (P.G. n. 4/2015) è stata involontariamente tralasciata la pubblicazione della parte finale del testo stilato dalla Commissione stessa. Dopo aver chiariti i diritti e le possibilità per i CCTPP di intervenire nel contraddittorio con il CTU, il testo originale prosegue e conclude con altre importanti argomentazioni.

Qui di seguito riportiamo la parte finale del testo, rimasta distrattamente esclusa dalla pubblicazione precedente.

"Anche il demandare al solo CTU -per sfacciata convenienza personale- lo svolgimento di alcune incombenze, quali: le ricerche catastali, tavolari e/o amministrative, può essere controproducente. Infatti anche in queste fasi la "voce" del CTP può essere determinante, senza contare che in questo modo si tiene anche sotto stretto controllo l'operato del CTU.

In ogni caso il CTU non può ignorare le osservazioni del CTP in quanto -qualunque sia la controversia- deve rispondere con pertinenti e giustificate motivazioni a tutte le considerazioni espresse a seguito della presentazione della "bozza di CTU", così da eventualmente "cassarle" o "sostenerle" se ritenute inopportune e/o inappropriate.

Infine -a nostro parere- il CTU non deve svelare le proprie posizioni durante lo svolgimento dell'istruttoria perché altrimenti violerebbe il dettato che impone l'oggettività della CTU, favorendo così e di fatto, una o l'altra delle parti in causa.

In conclusione, se vengono rispettate le procedure, in applicazione delle metodologie suesposte, il contraddittorio viene sempre ed esaurientemente rispettato, assumendo così le giuste valenze e determinazioni per evitare la violazione dei diritti, ma anche dei doveri di tutte le parti coinvolte nella disputa.

- dalla Commissione CTU e CTP

SNOBBATI, SFRUTTATI, DELUSI MA CON LA VOGLIA DI ESSERCI

# Giovani rottamati?

...non sono tempi per vecchi

Veronica Galesi



## PRESENTAZIONE

Mi chiamo Monica Galesi. Lo so che non mi conoscete ma il Direttore, bontà sua, mi ha concesso di essere suo ospite nel nostro notiziario. Una delle tante, direte voi. Forse no, perché sono una giovane iscritta, fatico a farmi un po' di spazio, ho avuto diverse esperienze formative e professionali e per finire ho avuto soddisfazioni e delusioni come molti giovani e come ciascuno di voi, immagino. Se vi interessa potete contattarmi (scrivete a Veronica Galesi "sede@collegio.geometri.tn.it") perché c'è una domanda bruciante che mi sono fatta: perché i giovani, con tanti problemi, disertano le riunioni di categoria? Proprio loro che avrebbero da dire e da proporre più degli altri? Ed allora voglio provarci con questa mia rubrica dedicata ai giovani come me ad iniziare un dialogo tra giovani per cominciare a darci una mossa. Per farlo, parleremo di problemi di "giovani", ma per iniziare è necessario partire chiarendo la nostra situazione.

## 1 Premesse

Avete mai pensato che state iniziando la professione nel tempo della crisi più nera dagli ultimi 80 anni a questa parte?

Oppure a sgomitare per un piccolo incarico in una affollata anticamera che condividi con mille colleghi? Vi siete mai sentiti la responsabilità di sostenere una Cassa di Previdenza che, come saprete, alimenterà la pensione di quelli che hanno

30-40 anni più di voi ma che non reggerà nella sostenibilità fino a garantire una pensione sufficiente a voi stessi?

Probabilmente le prospettive di lavoro non sono mai state così ridotte, la preparazione scolastica non è mai stata così approssimativa, non c'è mai stata l'attuale difficoltà a trovare un tutor per il praticantato e non ci sono mai state così alte aspettative nell'affrontare gli esami di abilitazione. **Tutto questo è il mondo dei giovani in generale e dei geometri in particolare.**

Nonostante il panorama generale induca allo sconforto più assoluto, ricordo a me ed a voi che la speranza è l'ultima a morire.

In questa rubrica spiegherò, dal mio punto di vista, cosa si deve conoscere per sopravvivere con questa professione. Parleremo di praticantato, del corso di preparazione all'esame di Stato, di esami di abilitazione, di cosa si dovrebbe studiare per gli esami di abilitazione, delle opportunità di lavoro per un geometra, di come e dove cercare lavoro, di come creare dei contatti e delle opportunità lavorative, di come si diventa un libero professionista, di come si gestisce un cliente ed in generale come funziona la professione, di come si apre una partita IVA, dei costi, delle difficoltà e delle soddisfazioni.

Alla fine di questo percorso -spero- saprete qualcosa più di adesso, anche se non posso garantirvi il successo ed una brillante carriera

da "geometra". Ovviamente non parlerò di ciò che si può trovare scritto nella normativa, ma di cosa vuol veramente dire essere un libero professionista abilitato con la partita IVA e il proprio studio, delle tasse, dei crediti obbligatori, dei clienti onesti e di quelli meno onesti, di come tutelarsi dai furbetti, di come farsi conoscere ed apprezzare, degli errori più ricorrenti e di quelli da evitare assolutamente.

## 2 L'orientamento alla professione

Alle scuole medie, nel terzo ed ultimo anno, i professori cominciano a trattare il tema dell'orientamento, ovvero ad illustrare agli studenti quale indirizzo scolastico intraprendere dopo la licenza media. Quando senti parlare di geometra, sai realmente chi è, cosa fa? E tu, quali aspettative pensi di avere con questo diploma e quale sbocco professionale consente la professione? Immagini forse di essere tu a disegnare il classico prototipo della casettina bianca con il tetto rosso ed il camino? Il geometra di oggi, è po' diverso dallo stereotipo falso ed antiquato che forse immaginavi. Diciamo che il giovane geometra è spesso rintanato in un piccolo ufficio talvolta ricavato all'interno della propria abitazione allo scopo di risparmiare le spese di affitto e di gestione per uno studio vero. Si diletta su internet navigando alla ricerca delle offerte più convenienti per telefonia e cancelleria, colleziona plichi e plichi di preventivi striminziti

*segue a pagina successiva >*

< continua da pagina precedente

che invierà ai potenziali clienti e collaboratori nella speranza di vederne accettato uno e magari incassare un acconto! In effetti situazioni simili si riscontrano anche in altre professioni e per persone non alle prime armi. La verità è che -purtroppo- il lavoro è diminuito per tutti.

Queste ed altre delizie sono peraltro comuni a molti colleghi, se è vero che il mercato immobiliare è sceso ai minimi storici e che molte imprese di costruzioni hanno chiuso i battenti per la crisi dell'edilizia. Ma per noi giovani promesse è ancora più difficile: farci un nome non è facile e vivere nell'ombra di questi professionisti che si sentono spesso nominare è ancor peggio. Ci sembrano fossili incollati alle poltrone, che -incentivati dalla ministra Fornero- continuano la loro strada divisi tra commissioni edilizie, catasto, cantieri e chissà cos'altro. Ma forse la realtà non è soltanto questa, se consideriamo che il geometra -da protagonista qual'era- deve ora condividere lo scarso lavoro con ingegneri ed architetti che si occupano di Catasto, Tavolare e perfino di amministrazione di condomini.

### 3 Se la scuola non lo insegna, come imparo a lavorare?

Non si può dire che la scuola non dia niente; fornisce nozioni importanti in ambito tecnico e di cultura generale, ma concretamente dal punto di vista lavorativo non ti consente di distinguere un ponteggio da un trabattello oppure un "cristo" da quel "povero cristo" che impasta cemento tutto il giorno. Certo con il senno di poi, noi tutti studenti avremmo potuto trascorrere le vacanze estive facendo tirocini formativi che, oltre a farci guadagnare i crediti utili all'esame

di maturità, ci avrebbero garantito delle conoscenze e delle possibilità di lavoro future. Naturalmente gli studenti non si distinguono per le scelte sagge e quindi partiamo dal presupposto che tu sia un giovane geometra (ora CAT) con il tuo bel diploma appena conseguito.

Il passo successivo è quello di capire che genere di geometra vuoi diventare, se nel tuo futuro aspiri alla libera professione, ad un incarico da dipendente, o se magari vorresti fare l'agente immobiliare o l'amministratore di condominio. Ci sono molte opportunità professionali per un geometra ma sostanzialmente, finché non metterai il naso nella professione, non potrai mai sapere realmente cosa vuoi fare. Quindi il primo passo dopo il diploma di geometra è il **praticantato**.

Il consiglio è quello di cercare un tecnico presso il quale poter fare il praticante. Con la normativa vigente il praticantato ha la durata di 18 mesi ed è regolamentato da norme specifiche reperibili sul sito [www.collegio.geometri.tn.it/it/praticanti/normative](http://www.collegio.geometri.tn.it/it/praticanti/normative). Ovviamente per avviare il praticantato devi cercare un tecnico che sia disposto ad insegnarti qualcosa. Il consiglio è quello di sceglierlo bene, evitando i "master in fotocopie".

### 4 Il praticantato: dove svolgerlo

Sul sito del collegio geometri di Trento è pubblicato l'elenco degli iscritti all'albo, reperibile per Comune per Comune. Io inizierei cercando i tecnici che operano nel Comune dove vivo spostandomi via via per cercare qualcuno disposto ad insegnare qualcosa. I numeri di telefono sono tutti pubblicati, quindi perché non provare a fare una chiamata?

Nel caso i tecnici in zona non siano disponibili, prova altrove, cercali in vicinanza dei trasporti pubblici per usufruire di un abbonamento e risparmiare sulle spese di viaggio. In alternativa chiedi un rimborso chilometrico: l'importante è trovare qualcuno che ti permetta di imparare, ma che soprattutto sia un buon maestro dedicandoti del tempo e non lasciandoti ad ammuffire davanti ad una tastiera. E se nessun geometra risponderse al tuo appello? C'è sempre la possibilità di cercare su altri albi professionali. Anche sui loro siti internet -che si trovano facilmente digitando sulla stringa di Google "ordine ingegneri Trento" ecc.- sono pubblicati nomi, recapiti ed indirizzi. Pertanto non ti scoraggiare: ci sono più di cinquemila tecnici in provincia di Trento qualcuno avrà sicuramente del tempo da dedicarti. Non ti arrendere alle prime due telefonate: il lavoro, nemmeno quello gratuito, non piovono dal cielo.

### 5 Iscrizione all'esame di abilitazione all'esercizio della professione

L'iscrizione agli esami si effettua dopo la pubblicazione del bando che solitamente appare in marzo/aprile sul sito del collegio geometri di Trento, consultabile al link: [www.collegio.geometri.tn.it/it/esami-di-stato/note-informative](http://www.collegio.geometri.tn.it/it/esami-di-stato/note-informative). Deve avvenire per tempo facendo attenzione a non dimenticare nessuno degli allegati presenti nella domanda di iscrizione, pena l'esclusione. Una volta iscritti all'esame c'è la possibilità di seguire un corso di preparazione all'esame di Stato, corso finanziato dalla provincia di Trento della durata di 120 ore circa.

## 6 Corso di preparazione all'esame di Stato

Da molti è snobbato, considerato troppo dispendioso e poco produttivo, da altri è visto come la salvezza, o come un passaggio obbligato per superare gli esami. Vediamo come funziona.

In parte rappresenta una rinfrescata dei contenuti scolastici perché consente di rispolverare la miriade di formule topografiche ed estimalive (ma non solo); inoltre consente pure di testarsi con una esercitazione realistica per la prima prova. Sono a vostra disposizione un tutor e i vari docenti che propongono un corso completo di dispense in formato pdf da scaricare tramite il sito del Collegio Geometri di Trento.

**La durata di 120 ore non permette a tutti di partecipare.** Essendo collocato a Trento non è proprio facile da raggiungere, soprattutto per chi viene da lontano, non ha dimestichezza con la città e difficilmente trova posti auto.

Necessariamente, considerata la preparazione media dei partecipanti, è molto teorico e poco pratico. Quindi necessita di una integrazione "pratica" da parte del candidato che oltre all'impegno di partecipazione, per due volte la settimana in due mesi, deve ritagliarsi il tempo nel mezzo dei normali impegni lavorativi.

## 7 Esami di abilitazione

L'esame di abilitazione all'esercizio della libera professione si svolge ogni anno all'istituto Pozzo di Trento approssimativamente nei mesi di novembre/dicembre.

Per la prima prova servono squadre, righello, stecca, compasso, goniometro, stampo per forme e arredi, matite di diverse mine, gomma, tempera matite e magari

uno straccio per pulire le stecche che si sporcano con la grafite macchiando il tuo bel disegno. Servono inoltre: penne, manuale del geometra (o altri manuali se consentiti), calcolatrice e quant'altro ritenete necessario. Per la seconda prova vale lo stesso, ricordandosi anche le squadre o perlomeno un righello, perché capita di dover disegnare anche nella seconda prova.

Attenzione non dimenticate di portarvi da bere e da mangiare: qualcosa di veloce, che non sporchi, non vi faccia perdere tempo e non vi provochi ansia o sonnolenza. Infatti non ci sono minuti da sprecare nemmeno per mangiare.

## 8 La prima prova

Per lo studio di preparazione, consiglio di prendere fogli grandi, squadre e squadrette, un paio dei temi degli ultimi anni provando e riprovando con il disegno manuale per prendere un po' di velocità nell'esecuzione. Non dimenticate di avere sotto mano una relazione tecnica contenente i riferimenti normativi da imparare: deve essere sintetica ma ricca di contenuti così da abbozzare una relazione per accompagnare il progetto ed esercitarsi in modo completo.

Ricordo di aver pensato "disegnare è la cosa più facile": per questo motivo mi dedico allo studio della topografia e dell'estimo invece di esercitarmi.

**SBAGLIATO!** Ho dovuto ricredermi. Sta lì la fregatura, quanti di voi la sera si mettono a progettare con matita e squadretta? Pochi credo. Invece anche le cose più facili vanno riprese.

## 9 La seconda prova

Per la seconda prova vale lo stesso discorso. Prendete i temi degli

anni passati e provate a risolverli. Su internet trovate vari temi risolti e commentati che facilitano lo studio. Io ho acquistato un manuale che conteneva i temi degli ultimi dieci anni, risolti e commentati, molto utile ma soprattutto affidabile poiché -si sa- su internet circolano molte notizie ma anche molte bufale; meglio non imparare concetti e formule sbagliate.

## 10 La terza prova

La prova orale è tutta un'altra cosa, perché ha un taglio maggiormente professionale. Nel senso che vengono chiesti i fondamentali della professione del geometra, cos'è un frazionamento, come si elabora, quale programma si utilizza. Oppure se si impiega uno strumento o se lo si può fare con la corda metrica. Ed ancora cos'è un accatastamento: ossia, se accatasti un posto auto e se redigi un piano divisionale, come procedi? Quali indagini effettui quando ricevi l'incarico di stima? Di cosa si occupa il coordinatore della sicurezza? Il geometra può fare le certificazioni energetiche? Quali strutture necessitano dei calcoli statici?

Allora qui c'è un po' da studiare e un po' bisogna averci messo il naso. Il problema è che non sempre nel periodo del praticantato si è avuto a che fare con tutte le attività professionali del geometra. Per questo motivo chi lavora in molti settori è avvantaggiato. Altrimenti diventa importante trovare qualcuno che vi dia le nozioni base che in parte possono essere reperibili sulle dispense del corso. Soprattutto consiglieri di insistere con i vostri docenti chiedendo loro di trattare delle attività pratiche: quelle che non sempre si trovano sui libri e sui vostri manuali.

DA CASA CLIMA: L'INTERVENTO SOBRIO SULL'EDIFICIO ESISTENTE

# Risanamento Low Cost

## Palazzo comunale riqualificato con un budget ridotto

da Casa&amp;Clima, ottobre 2015 - Giovanni Benedici

Dare il buon esempio ai cittadini, partendo dall'edificio simbolo della comunità: il Municipio.

Con questa idea in testa, il Sindaco di Pietraporzio, piccolo comune in provincia di Cuneo nell'alta Val Stura, ha deciso di investire non solo per ridar lustro al palazzo comunale, ma anche per renderlo, al termine dei lavori, più efficiente, confortevole e meno energivoro. Il progetto si segnala non tanto per la complessità degli interventi o per le prestazioni energetiche raggiunte, quanto per la replicabilità in altri contesti rurali o montani, quando è necessario far quadrare le ambizioni ambientali con i magri bilanci comunali.

Il merito va al Sindaco di Pietraporzio, Marco Fiorenzo Frigerio, classe '57, che prima si è documentato sugli aspetti tecnologici e normativi del *Green Building*, appassionandosi al tema, quindi si è dato da fare per trovare le risorse finanziarie necessarie all'intervento di riqualificazione energetica. Nella primavera del 2014 sono partiti i lavori, terminati nel luglio del 2015.

**QUALITÀ CERTIFICATA** - L'intervento, nel complesso, non è stato particolarmente oneroso: sono infatti stati spesi 130.000 euro; importo che ha coperto, oltre agli interventi di riqualificazione energetica, anche la sistemazione degli interni e le finiture, dalla lucidatura dei pavimenti alla tinteggiatura e rifacimento delle lattenerie del tetto, oltre a spese tecniche, contributi e oneri di certificazione.

Per avere una garanzia sul risultato finale e giustificare così ai concittadini l'esborso di denaro pubblico, Frigerio ha imposto la certificazione di qualità dei lavori da parte di un ente terzo. A questo scopo, ha affidato all'architetto Marco Mauro, consulente



energetico CasaClima specializzato di edifici passivi-NZEWB, anche il compito di avviare una pratica per ottenere l'attestato CasaClima R dall'Agenzia bolzantina. Questo protocollo non misura e certifica il fabbisogno energetico dell'edificio, assegnando una classe, bensì promuove e attesta la qualità del risanamento energetico, sia sotto l'aspetto dell'efficienza,

sia in termini di miglioramento del comfort e della qualità interna degli edifici. Indicato quando non è possibile applicare soluzioni o tecniche standardizzate, o nei casi in cui è difficile procedere con un risanamento complessivo per la presenza di vincoli tecnici o di tutela, che costringono ad intervenire in modo parziale e con forti limitazioni, come nel caso del Municipio di Pietraporzio.

Per quanto non particolarmente complesso, l'intervento ha originato una dialettica, talvolta accesa, tra i due "Marco" (Sindaco e architetto) ciascuno convinto delle proprie "indiscutibili" ragioni. Attraverso il confronto, le divergenze sono state smussate, le richieste conciliate, con realtà del cantiere e, al termine dei lavori, il risultato è stato soddisfacente per entrambi.

**INTERVENTO SOFT** - Al fine di rispettare la natura architettonica dell'edificio realizzato negli anni '60, si è deciso di intervenire in modo non invasivo sulla struttura esistente: all'esterno il manto di copertura in lastre metalliche è stato ricostruito rispettando il disegno originale, con la sistemazione dei ferma-neve e l'applicazione di una coibentazione interna a base di XPS per uno spessore di 10 cm. La scelta conservativa è stata seguita anche all'ultimo piano, con il

rifacimento del rivestimento ligneo esattamente come quello preesistente degradato dagli agenti atmosferici e, per questo motivo, irrecuperabile. Per migliorare la coibentazione termica dell'involucro, sotto il rivestimento è stato però interposto un isolamento a cappotto in fibra di roccia da 14 cm (8+6 cm), appoggiato sui listelli in legno e protetto da una membrana permeabile per assicurare la necessaria tenuta al vento.

**CAPPOTTO INTERNO AI PRIMI PIANI** - Non volendo stravolgere l'estetica del fabbricato, nei primi due piani il rivestimento in pietra non è stato toccato. L'isolamento è stato eseguito applicando un cappotto interno, costituito da 12 cm di lana di roccia rivestiti con una barriera al vapore e con uno strato di finitura in cartongesso. Per contenere le dispersioni termiche e migliorare il comfort interno sono stati sostituiti tutti i serramenti: confermati anche in questo caso il materiale (profili in legno) e la superficie vetrata degli infissi esistenti che nel complesso raggiunge 30 metri quadrati, ma le nuove finestre sono state realizzate in legno con triplo vetro con  $U_f=1,4$  w/mqk fattore solare 47%. Le macchine per la ventilazione meccanica controllata sono dotate di un proprio recuperatore con efficienza pari al 65-66% e presentano un consumo energetico di 0,28 Wh/mc.

Il riscaldamento, di tipo centralizzato, è affidato ad una caldaia alimentata a GPL con potenza utile di 107 kW collegata ai radiatori. Per la produzione di ACS viene invece utilizzato uno scaldacqua elettrico con serbatoio da 25 litri.

### LE OTTO TAPPE DELL'INTERVENTO

1. **Cappotto interno** - In corrispondenza dei primi due piani è stato applicato un cappotto di lana di roccia dall'interno [vedi foto].
2. **Serramenti** - I serramenti sono stati ricostruiti in legno come i preesistenti ma con sezioni e vetri più performanti in termini di isolamento e controllo solare.



^ Il cappotto interno.



^ L'estetica originale preservata.

3. **Mancanza di spazio** - Nel vano scale sono stati impiegati sottili pannelli di aerogel (20 mm) per non ridurre lo spazio utile sotto il valore minimo previsto dalle norme.
4. **Cappotto esterno** - All'esterno si è posto in opera il cappotto, la membrana antivento ed il nuovo rivestimento in legno.
5. **Doppio cappotto** - All'ultimo piano, sotto il rivestimento in legno, è stato posato un cappotto di lana di roccia da 80+60 mmk mentre nei primi due livelli, non potendo asportare la finitura in pietra, si è intervenuti dall'interno applicando un isolamento di 60+60 mm.
6. **Isolamento vano radiatore** - In questo caso è stato eseguito l'isolamento dall'interno con un pannello di poliuretano da 60 mm, sul quale è stata posata una barriera al vapore e successivamente la finitura in cartongesso.
7. **Tenuta all'aria** - Per la tenuta all'aria, testata con Blower Door Test, sono state curate le nastrature tra il falso telaio e la muratura, senza dimenticare quelle del cappotto esterno.
8. **VMC decentralizzata** - Per garantire il corretto ricambio d'aria evitando dispersioni energetiche sono state installate cinque unità decentrate per la ventilazione meccanica controllata, ognuna dotata di recuperatore di calore.

### IL RISULTATO FINALE

A lavori ultimati l'edificio è passato da una Classe E ad una Classe B, con un volume riscaldato di mc. 995 secondo il protocollo della regione Piemonte, con un indice di prestazione energetica sceso da 65,71 a 31,74 kWh/mc. Considerando il costo totale dell'intervento di euro 130mila euro il risultato è senz'altro interessante.

NON SOLO NOTIZIE, MA COMMENTI ED OCCASIONI DI CONFRONTO

# Le più importanti notizie 2015

In quattro numeri, più di 70 articoli

È ancora attuale la denominazione "notiziario"? Ma soprattutto ha tuttora un motivo di esistere la pubblicazione dei due Collegi di Trento e Bolzano? Nella variegata assemblea dei Colleghi, troveremo di sicuro qualcuno che la considera un mezzo superato dai tempi, inappropriata negli approfondimenti ed inutile nei contenuti.

Si tratta sicuramente di una minoranza, una esigua minoranza per nostra fortuna.

Infatti è evidente che la formula

adottata dalla redazione non vuole sicuramente colmare la necessità di informazioni, normative e pubblicazioni tecniche, in quanto esistono mezzi e strumenti ben più adatti per questi scopi.

"Prospettive geometri" ha tutt'altro obiettivo.

Il Collegio -da solo- non è in grado di assolvere tutte le aspettative dei propri iscritti. Anche se la sua attività si è ampliata a dismisura attraverso una nuova serie di servizi ed anche una continua attività per la

formazione professionale, pur tuttavia esistono altre esigenze che gli iscritti avvertono come urgenti, ma non vedono risolte.

Proprio sul fronte comune delle nostre esigenze, "Prospettive Geometri" può rappresentare il momento di confronto. E lo ha fatto, stimolando il Collegio a porsi la questione della visibilità verso l'esterno, della semplificazione burocratica, della chiarezza delle norme e della presa di coscienza sul problematico futuro della Cassa.

Oppure segnalando tutte le occasioni che il Collegio non può perdere per essere un autorevole ed esigente interlocutore con istituzioni che spesso fiaccano e mortificano la nostra attività con procedure tanto complicate e cervelotiche, quanto eccessive ed inutili.

In tutti i casi la pubblicazione supplisce in qualche modo alle sempre più limitate occasioni per incontrarci, magari al Catasto, al Tavolare, nei corridoi del Comune... dove non si va più grazie alla informatizzazione oppure alla scarsità di lavoro.

Non ci si incontra, non si discute, non si parla e così i nostri problemi -acuiti da una crisi interminabile- rimangono tra le quattro mura del nostro ufficio proprio mentre in tempi di crisi, la discussione dovrebbe essere più ampia e vivace. In questo momento particolare è invece importante dare speranza alla categoria e

soprattutto il giusto spazio ai giovani, sempre più delusi e stanchi di aspettare.

Questo è lo scopo del notiziario.

Molti, moltissimi lo hanno capito, ci credono e per questo motivo contribuiscono con un continuo apporto di idee ed argomenti.

Molti hanno raccolto l'invito a parlare assieme dei nostri problemi: lo vediamo dalla vivace corrispondenza della rubrica "L'aria che tira" ogni volta piena di argomenti diversi, nuovi e stimolanti.

Così, prima di lasciarci del tutto alla spalle l'anno appena trascorso, proponiamo una sintetica rassegna degli articoli di maggior interesse pubblicati lo scorso 2015: articoli che sulle altre riviste non trovi perché unici ed originali.



1/2015

Crediti formazione professionale	p. 16
Condominio e locazione	p. 35
Novità per autonomi	p. 40



2/2015

Assemblea ordinaria 17.4.2015	p. 11
Grandi appalti	p. 26
BIM Building	p. 28
Terrapieni e distanze legali	p. 36
Reverse charge IVA	p. 40



3/2015

Savoncelli: Scuola con tre obiettivi	p. 10
Pubblicità professionale	p. 12
Stima: la banca dati che non c'è	p. 16
Oggi a scuola, domani in strada	p. 26
Condizionatori in condominio	p. 30
Gravi difetti immobile	p. 32
Pari uso cosa comune	p. 33



4/2015

Geometri (ora CAT) in calo	p. 11
Ctu a metà prezzo	p. 15
Impianti riscaldamento	p. 17
Stima aree fabbricabili	p. 20
Esami 2015	p. 28
Isolare dall'interno	p. 30
Agibilità estranea al titolo abilitativo	p. 31
CTU e contraddittorio	p. 32
Distanze inderogabili	p. 36



IN ITALIA IL PRIMATO DI "BURO-PAZZIE"

## 8.000 regolamenti edilizi

Lo "sblocca Italia" non parte

Costantino Marteri

Sergio Rizzo e Gian Antonio Stella sono i due paladini del Corriere della Sera che, da anni, hanno messo in luce le allucinanti stranezze del nostro Paese.

Non soltanto stranezze e complicazioni che imbagliano la nostra economia ma anche privilegi, malversazioni, giochetti finanziari e tutto un mondo più o meno del sottobosco che fa passare la voglia all'inerte cittadino di intraprendere qualche iniziativa, attività od altro e che "inesorabilmente" lo getta in una giungla inestricabile di norme, regolamenti, sanzioni... tanto da costringerlo ad un percorso ad ostacoli per ottenere ciò che in altri paesi si consegue in poco tempo, senza il tormento che qualsiasi azione abbia bisogno di uno stuolo di esperti, dal commercialista, all'avvocato, al tecnico specializzato.

Tutto qui.

Per fortuna è arrivato il Paladino delle riforme, il fiorentino che ha spezzato il gioco perverso della complicazione, degli assurdi normativi ed ha promesso trasparenza, semplificazione e rispetto per le regole.

Gli ottimisti sono ancora in attesa ma, purtroppo, i tempi sono ancora lunghi per vedere i risultati.

Il problema irrisolto rimane quello della chiarezza della nor-

ma, obiettivo spesso non raggiunto ma nemmeno tentato dal nostro volenteroso quanto confusionario legislatore.

Fintanto che le cose non riesci a spiegarle a tua nonna -diceva quel genio di Albert Einstein- significa che tu non le hai capite... e tua nonna non le può capire.

Si diceva che il bravo Renzi ha coniato slogan molto efficaci ma non sempre con buoni risultati.

Sul Corriere della Sera del 27 gennaio scorso, Sergio Rizzo ha pubblicato un articolo che -noi tecnici- potevamo dare per scontato.

In Italia ci sono circa 8000 Comuni ed 8000 regolamenti edilizi.

Non ce n'è uno uguale all'altro.

Uno dei più coincisi è quello di Napoli con 71 articoli, uno dei più lunghi è quello di Catania con 163.

Andateci a Napoli ed a Catania: vedrete che né la brevità (71) né la lunghezza (163) hanno dato buoni esiti nella qualità delle costruzioni.

Gli stessi standard abitativi sono diversi e spaziano dalla superficie minima delle stanze che varia da mq 14 a Firenze per scendere a mq. 12 a Milano ed addirittura a mc. 24,3 a Reggio Calabria, volume che, trasformato in superficie, diventa pari a circa mq. 8.

Anche sull'alloggio minimo non c'è omogeneità se



a Milano è di mq. 28, mentre a Napoli (città con maggior densità abitativa d'Italia) è di mq. 45. Ed intanto dalla norma dello "sblocca Italia" si passa all'agenda governativa "Italia Semplice". Anche la strada per l'inferno è lastricata di buone intenzioni. Ed infatti il regolamento edilizio unico che avrebbe dovuto sostituire gli altri 7.999, doveva vedere la luce nel novembre scorso ma a tutt'oggi l'obiettivo non è stato raggiunto. Le discussioni sono ancora incagliate sulle definizioni. Gli sguinci delle porte saranno "superficie utile"? L'altezza minima dei locali deve essere sempre di m. 2,60? Ci possono essere eccezioni? Viene spontanea una conclusione: in Italia l'unica cosa seria è quella di non prendere le regole sul serio. ■

## 8.000 REGOLAMENTI? MA IL PEGGIO SONO LE INTERPRETAZIONI

Puntare il dito contro le deformazioni del nostro sistema, non significa essere "gufi". Da molti anni le diverse Categorie tecniche puntano il dito contro la pioggia indiscriminata di leggi, regolamenti e circolari.

Tra i più colpiti, di sicuro, ci sono i commercialisti che giungono alla vigilia della denuncia dei redditi consultando convulsamente l'ultimo numero del "Sole 24 ore". Ma anche geometri, architetti ed ingegneri non stanno meglio.

La profonda crisi del nostro Paese passa anche da qui: non è possibile che le professioni intellettuali, invece di dedicarsi alle cose concrete, alla innovazione ed alla formazione disperdano le loro energie nel rincorrere le regole, nel confrontare leggi, norme e decreti di attuazione o magari sentenze stratificate su più gradi di giudizio.

È semplicemente una perdita di tempo necessaria oppure un tributo che dobbiamo pagare a presuntuosi e confusi legislatori che vogliono lasciare la loro perfida impronta nella nostra vita quotidiana?

Non si sa.

Il fatto che ci siano 8000 regolamenti edilizi in Italia, non è una buona cosa ma -tutto sommato- ci può stare. ■

Ciò che non ci può assolutamente accettare è la **continua interpretazione personale di nostri interlocutori diretti, quasi sempre dipendenti pubblici.**

Noi viviamo ogni giorno questa situazione che spesso diventa incubo. **Facciamo qualche piccolo esempio?**

Quante volte prima di iniziare una pratica ci rivolgiamo ad un tecnico del Catasto e del Tavolare per verificare che l'impostazione sia corretta?

E quante volte, la stessa pratica viene controllata da un tecnico diverso dello stesso ufficio che fornisce direttive e pareri diversi?

A tutti capita sempre più spesso e noi ci sentiamo marionette, incapaci di esigere che all'interno dello stesso ufficio (in tutti gli uffici provinciali sarebbe pretendere troppo) tutti forniscano la stessa interpretazione e direttiva. È per questo motivo che noi "gufi", siamo anche disposti ad operare con 8000 regolamenti edilizi diversi, ma non con una interpretazione diversa per ciascuna testa che si trova al di là del bancone.

Questo è chiederci troppo. ■

INTERESSI SUI MUTUI - GILMOZZI ADDOLCITA - TAC IN BOLLETTA PER LE CASE

# Terapie d'urto per l'edilizia in affanno

## L'Assessore Carlo Daldoss sempre in prima linea

dalla redazione di Trento

Non bastano i proclami, l'entusiasmo contagioso ed i facili slogan.

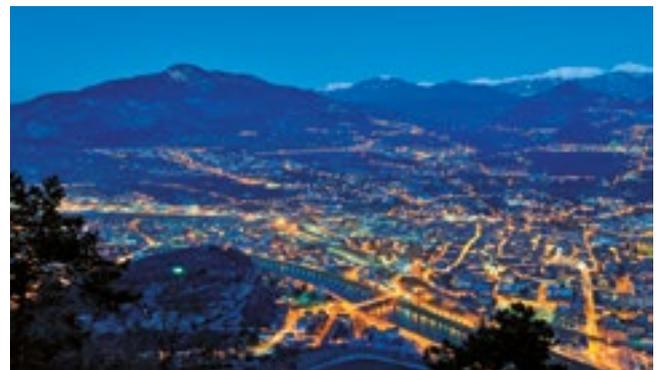
Lo sdegno di Luca Mercalli nel corso della trasmissione su RAI 3 "Scala Mercalli" ha fatto fremere di rabbia i suoi eco-sostenitori.

Una lobby di sostenitori dell'energia fossile ben salda nei ministeri più nevralgici del nostro Paese ha letteralmente divorato 100.000 posti di lavoro occupati nelle rinnovabili paralizzandone la diffusione.

Pertanto, caro Matteo, mentre apprezziamo il tuo entusiasmo (solo tu sai quanto ne abbiamo bisogno) devi anche metterti in testa che non è sufficiente cir-

condarsi di uomini del sì o di quelli che, troppo inchiodati sulle loro poltrone, non si piegano alle innovazioni e non mettono in secondo piano i loro interessi.

Recentemente nella nostra Provincia, pur non potendo levare grida di gioia, assistiamo a diversi tentativi per rianimare il settore edile, un paziente ridotto all'agonia e per il quale non bastano poche flebo per essere rianimato.



### LA "GILMOZZI" ADDOLCITA

Giulio Misconel, guida delle imprese riunite nell'Assoedilizia (Ance Trento), ha chiesto alla PAT di congelare la legge Gilmozzi. Infatti, in base alla legge Gilmozzi, molte case sono letteralmente sottratte al libero mercato.

La Giunta, per voce dell'assessore Carlo Daldoss -respingendo la soluzione- ha infatti chiarito che *"c'è già in legge urbanistica una norma che consente di vendere come turistici immobili fermi, a patto che il Comune lo autorizzi e che sia versato il doppio degli oneri di urbanizzazione"*.

### CANONE COME ACCONTO D'ACQUISTO

Una proposta che vada nella direzione di aiutare soprattutto gli acquirenti e gli inquilini e non i proprietari viene da Paolo Biasioli vicesindaco di Trento il quale individua la formula possibile nel *rent to buy*, cioè del contratto di affitto che converte le somme pagate di affitto in pagamento anticipato per l'acquisto.

Questa formula, del tutto innovativa, sta per essere presa in considerazione tra le varie possibilità di incentivo del mercato immobiliare.



### LA PAT ABBATTE GLI INTERESSI SUI MUTUI

A ruota con la provincia di Bolzano, la Provincia di Trento sta per approvare un intervento per abbattere i costi degli interessi per la quota corrispondente alle detrazioni d'imposta, cioè il 50% sugli interventi di ristrutturazione ed il 65% su quelli di riqualificazione energetica. L'Assessore Daldoss ha commentato: *"nel 2016 potremo attivare 10-12 milioni di interventi dando un po' di respiro all'edilizia. Se funziona sarà replicato nel 2017. La procedura sarà gestita direttamente dalla Provincia, non attraverso le Comunità di Valle, e semplificata al massimo"*.

Escludendo i soli proprietari di abitazioni signorili (categoria A1) tutti gli altri proprietari possono rientrare. Facciamo un esempio: un intervento di riqualificazione energetica costa 50mila euro. Il diritto alla detrazione IRPEF è pari al 65% cioè euro 32.500,00. Su questo importo interverrà la Provincia coprendo il costo degli interessi sul mutuo contratto per l'intervento. La spesa minima per poter accedere al beneficio sarà di euro 20.000,00.

### LA RIQUALIFICAZIONE PASSA DALLE BOLLETTE

L'idea di avere un monitoraggio ed una "assistenza" finalizzata alla riqualificazione energetica di ogni singolo edificio è tutt'altro che disprezzabile. Gli edifici da riqualificare -con più di 40 anni di vita- sono almeno 200.000.

Un progetto assai lungimirante sta per essere concretizzato da Habitech assieme alla Provincia di Trento ed ha l'obiettivo di smuovere il mercato a prescindere dagli incentivi fiscali.

Le informazioni saranno "veicolate" attraverso le bollette di Dolomiti Energia. Le bollette conterranno molte informazioni, dai consumi elettrici ai consumi del gas, alla produzione dei rifiuti in rapporto alle dimensioni dell'alloggio. In base ai consumi medi si potrà stabilire se ogni utenza sia o meno virtuosa.

Dolomiti energia sta individuando alcune migliaia di utenze su cui sperimentare il progetto. Oltre alla indicazione di alcune misure da mettere subito in atto, sarà data la possibilità ad ogni utente di mettersi in contatto con un call center per ottenere una valutazione sui consumi. Saranno tra il resto utilizzati i certificatori abilitati di Odatech con i costi più bassi possibile rateizzati in bolletta allo scopo di ottenere una consulenza mirata alla riqualificazione di ogni singolo edificio. In questo progetto, ovviamente, le banche dovranno fare la loro parte. Per quanto riguarda le ricadute, Marco Pedri, presidente dell'Habitech è ottimista: *"Ci aspettiamo di movimentare decine di milioni di euro a regime, entro due anni"*.

# Contribuzione obbligatoria minima, pensione minima e limiti reddituali

## Anno 2016

Il Consiglio di Amministrazione con delibera del 22/10/2015, ha fissato per il 2016 l'importo del contributo integrativo e i limiti di reddito ai fini del calcolo pensionistico. A tal proposito si ricorda agli iscritti che nel 2016 la percentuale dell'aliquota per il calcolo del contributo soggettivo passerà al 14% come già deli-

berato nel 2011 dal Comitato dei Delegati che, oltre al graduale aumento delle aliquote per il calcolo del contributo soggettivo, aveva stabilito l'innalzamento ad anni alterni rispetto al detto aumento delle aliquote, dei contributi soggettivi ed integrativi minimi come di seguito riportato:

Anno	Contributo soggettivo minimo	Percentuale	Contributo integrativo minimo
2016	€ 3.000,00	14%	€ 1.500,00
2017	€ 3.250,00	15%	€ 1.625,00

Di seguito si riporta il seguente riepilogo:

Contributo soggettivo minimo ISCRITTI OBBLIGATORI	€ 3.000,00
Contributo soggettivo minimo NEODIPLOMATI	€ 750,00 (riduzione ad 1/4 del contributo obbligatorio per i primi 2 anni di iscrizione) € 1.500,00 (riduzione ad 1/2 del contributo obbligatorio per i successivi 3 anni di iscrizione)
Contributo soggettivo PRATICANTI	€ 750,00 (riduzione ad 1/4 del contributo obbligatorio)
Contributo soggettivo minimo PENSIONATI VECCHIAIA E ANZIANITÀ	€ 3.000,00 <i>NB: Dal 1.1.2015 il contributo soggettivo minimo per i pensionati deve essere corrisposto in misura intera.</i>
Contributo soggettivo minimo PENSIONATI DI INVALIDITÀ	€ 1.500,00 (riduzione ad 1/2 del contributo obbligatorio) <i>Per i pensionati d'invalidità il contributo soggettivo minimo continua ad essere corrisposto nella misura del 50%.</i>
Contributo integrativo minimo	€ 1.500,00
Limite reddito contribuzione soggettiva	€ 152.650,00
Aliquota percentuale contributo soggettivo	14% oltre il limite reddituale di € 152.650,00 l'aliquota si abbassa al 3,5%

Si comunicano inoltre:

- l'importo di pensione minima annua lorda per l'anno 2016 = € 8.650,00
- il limite del volume d'Affari IVA per le pensioni di anzianità 2016 = € 8.950,00

In sintesi si riporta nelle tabelle seguenti la contribuzione minima dovuta per l'anno 2016 suddivisa nelle diverse posizioni giuridiche:

- Iscritto obbligatorio e Iscritto Pensionato Vecchiaia e Anzianità Cassa
- Iscritto obbligatorio Neo-Diplomato (per i primi 5 anni di iscrizione e fino a 30 anni di età)
- Iscritto Praticante



ISCRITTO OBBLIGATORIO E PENSIONATO VECCHIAIA E ANZIANITÀ CASSA						
anno	soggettivo minimo	percentuale soggettivo	limite reddituale percentuale 3,5%	integrativo minimo	percentuale integrativo	maternità
2016	€ 3.000,00	14%*	€ 152.650,00	€ 1.500,00	5%	€ 17,00

\*oltre il limite reddituale di € 152.650 l'aliquota si abbassa al 3.5%

ISCRITTO OBBLIGATORIO NEO-DIPLOMATO [entro i 30 anni di età per i primi 2 anni]				
anno	soggettivo minimo ridotto a 1/4	percentuale soggettivo ridotta 1/4	percentuale integrativo	maternità
2016	€ 750,00	3,5%	5%	€ 17,00

ISCRITTO OBBLIGATORIO NEO-DIPLOMATO [entro i 30 anni di età nei successivi 3 anni]				
anno	soggettivo minimo ridotto a 1/2	percentuale soggettivo ridotta 1/2	percentuale integrativo	maternità
2016	€ 1.500,00	7%	5%	€ 17,00

ISCRITTO PRATICANTE		
anno	soggettivo minimo	maternità
2016	€ 750,00	€ 17,00



# Previdenza e demografia

## Sostenibilità fino al 2066?

Filippo Demattia

**Giovedì 31 dicembre.** Nella piccola chiesa di Bardolino, alla fine del *Te Deum*, il pastore della parrocchia ripercorre le vicende più importanti dell'anno appena trascorso dalla sua comunità.

Due numeri fanno trasalire la piccola folla di fedeli che hanno trovato un po' di tempo per la cura dello spirito. **Bilancio finale dell'anno 2015: 53 funerali e 18 nati.**

Due numeri che da soli danno l'idea del crollo demografico più grande della nostra storia, non soltanto il segnale della recente crisi economica ma anche di quella assai più preoccupante e di più lungo respiro della cultura e civiltà occidentale, decadente, divisa e preoccupata solo di innalzare barriere al proprio interno.

Ci siamo avventurati in questo argomento non per affrontare discorsi strampalati o lontani dalla nostra realtà di categoria ma proprio per guardare con maggior realismo ad una delle più semplici regole che stanno alla base del mutuo aiuto del sistema previdenziale: quello dei giovani che lavorano per sostenere la vecchia generazione.

I prossimi cinquant'anni è il periodo per il quale la nostra Cassa di previdenza deve calcolare e prevedere la sostenibilità del proprio bilancio. Se nessuno è in grado di

prevedere la solidità della propria banca nemmeno per i prossimi 12 mesi, figuriamoci se un equilibrio così precario come quello che dipende dalla prosperità della categoria, dal numero di iscritti, dal numero dei pensionati e da mille altri fattori esterni (PIL, stabilità economica, stabilità monetaria, investimenti ecc.) può essere previsto da oggi al 2066.

Le più elementari regole dei bilanci attuariali, ci insegnano che uno dei fattori determinanti per le previsioni a lungo termine sono proprio quelle fornite dall'andamento demografico della popolazione. Proprio in riferimento a quei numeri scioccanti nell'amenissimo paesino sul lago di Garda (53 funerali e

18 nati) ci vogliamo richiamare per un breve ma significativo panorama previsionale dell'andamento demografico in Italia.

### Situazione demografica in Italia -

Le previsioni demografiche in Italia forniscono scenari davvero inquietanti considerando che senza gli immigrati, tra dieci anni gli italiani da 61 milioni scenderebbero a 55 milioni e tra 20 anni addirittura a 45 milioni.

L'Italia è la nazione più vecchia d'Europa con il 22% della popolazione sopra i 65 anni. Era dell'8% nel 1960 ma con questa progressione passeremo da tre cittadini in età da lavoro per ogni ultra 65enne tra dieci anni, a due cittadini per

ogni over 65 tra vent'anni. Necessariamente di questo passo non avremo abbastanza lavoratori in grado di contribuire alle striminzite pensioni dei nostri figli.

La crisi italiana di natalità parte negli anni 60 e prosegue fino ad oggi, attraversando gli anni novanta, decennio nel quale i morti hanno superato i nati.

Piaccia o non piaccia, l'intero continente è avviato al tramonto demografico ed al tracollo economico e previdenziale se non rinsanguinando la invecchiata popolazione con un costante flusso migratorio.



^ L'Italia, la nazione più vecchia d'Europa.



^ La salvezza nel flusso migratorio controllato?

### Senza gli immigrati, Paese in estinzione

- La miopia della politica italiana ed anche una scarsa cultura di integrazione ha fatto sì che si intervenisse con "sanatorie" invece che con politiche mirate.

Se nel passato sono stati i Paesi dell'est (Albania e Romania in testa) e del nord Africa ad ingrossare i flussi migratori, nei prossimi anni dovremo attenderci maggiori immigrati dal Centro Africa.

Necessariamente, tra 40 anni, l'Europa sarà un mosaico di religioni, culture ed etnie più variegato degli Stati Uniti.

I dati Eurostat rivelano che l'Italia importerà dalle 300 alle 400mila persone l'anno almeno fino al 2040. I cittadini stranieri saliranno dall'attuale 8,3% al 33% circa della popolazione. Lo straniero non è però quello dello stereotipo del tutto immaginario o comunque non rappresentativo della popolazione di immigrati: infatti il 72% degli immigrati extra Ue ha un lavoro remunerato a fronte del 67% degli autoctoni. Proprio gli immigrati consentiranno al sistema previdenziale di continuare una certa sostenibilità evitando alla vecchia popolazione di morire sul lavoro.

**Ma quali immigrati?** - Partiamo da un altro record negativo; in Italia l'incidenza di laureati è la più bassa d'Europa: solo il 15% rispetto alla media europea del 25%.

Anche i flussi migratori seguono lo stesso destino: in Italia solo il 9,5% di chi entra è laureato, mentre in Inghilterra l'ingresso di laureati sfiora il 48%.

### Culle vuote in Italia, non in Francia

- Le donne francesi sono tra le più prolifiche d'Europa. Non dipende certo da questioni ormonali. In Francia si è attuata una politica ben più attenta rispetto agli altri

Paesi. Il 4% del suo PIL è diretto annualmente al sostegno delle famiglie, sia con aiuti monetari che con generosi sostegni di welfare per tutti i bambini fino a tre anni.

Senza voler esprimere orientamenti politici, la situazione in Italia risulta oscillare tra uno strisciante e miope razzismo ed un aiuto agli immigrati dovuto in buona parte a slanci generosi di un affollato mondo del volontariato.

Volenti o nolenti, a causa del disastroso calo demografico, dovremo guardare agli stranieri con meno pregiudizi, attuando una intelligente integrazione nel rispetto delle diverse religioni, culture ed etnie.

### Così cambierà il nostro futuro

- Proprio la Commissione Europea insiste da alcuni anni su alcune indicazioni fondamentali:

- Una riforma del sistema pensionistico per garantire l'equità intergenerazionale
- Un consistente investimento degli Stati membri in un sistema efficiente di accoglienza ed integrazione dei migranti
- Maggiori politiche fiscali mirate a conciliare la vita lavorativa e privata delle famiglie per rinverdire il tasso di fertilità nazionale

Non solo, si profilano altre soluzioni affinché il sistema rimanga sostenibile: si tratta del "volontariato obbligatorio" attraverso il quale il pensionato non smetterebbe di essere attivo ma -in cambio della pensione- svolgerebbe un servizio di assistenza verso i malati, i disabili, i bisognosi ed altri anziani non autosufficienti. Un progetto a doppia valenza. Infatti con pochi nati e molti anziani le famiglie, da sole, non riuscirebbero sicuramente a farsi carico dei propri anziani.

**Cassa previdenza geometri** - Ed eccoci finalmente al nostro sistema previdenziale.

È di tutta evidenza che l'attuale sistema pensionistico non è più sostenibile.

Non lo è dove un terzo della popolazione per buona parte della sua vita viene mantenuto dagli altri due terzi. Lo è ancor meno quando vige lo strumento della reversibilità, oppure quando il calcolo della pensione si fonda sul principio retributivo, anziché contributivo.

Quello che consideravamo un diritto, cioè la pensione a 65 anni diventerà tra non molto un privilegio e, necessariamente, i numeri finiranno con far aumentare l'età pensionabile e diminuire il valore delle pensioni.

Per restare sull'argomento della nostra Cassa di Previdenza, non occorre essere né acuti attuari, né lungimiranti amministratori, né perfetti astrologi.

Basta dare uno sguardo ai numeri: il rapporto di contributi ed erogazioni di 1/1 è di per sé un indice sufficiente per costituire un segnale d'allarme che inevitabilmente costringerà ad innalzare l'età pensionabile, aumentando le percentuali contributive e diminuendo le erogazioni.

Ciò dovrà avvenire senza rabbia o recriminazioni, proprio perché l'alternativa è quella di precipitare nei gironi danteschi dell'INPS, dove la percentuale della contribuzione è del 33%.

Non deve esserci alcun dubbio: anche la categoria tra non molto dovrà farsi carico di attuare tutte le strade possibili per la propria sopravvivenza. Con una aggravante: per noi non ci saranno immigrati che tengano per rimpinguare le nostre casse quando giungeranno al punto critico.

Le recenti cronache di categoria ci testimoniano inoltre che il CAT costituisce un ulteriore cavallo di Troia dagli effetti negativi del tutto imprevedibili.





NON SIAMO ANCORA ALLA "PARTITA DOPPIA", MA QUASI

# Professionisti nel condominio

## Aspetti contabili del rendiconto di condominio

Osvaldo Leoni

L'anno 2012 il Parlamento ha varato la riforma del condominio, con legge n. 220 di data 11.12.2012 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17.12.2012 che è divenuta esecutiva il 18 giugno 2013, dopo un periodo di "*vacatio legis*" di sei mesi.

Sul predetto argomento sono state apportate numerose ed importanti modifiche al Codice Civile, con attenzione decisamente dedicata ad "*ammodernare*" un istituto che oggi è ampiamente diffuso, per ciò che si riferisce alle abitazioni private ma anche alle unità commerciali. Qui di seguito verranno esaminati alcuni particolari aspetti di questa riforma e precisamente le nuove regole riguardanti "il rendiconto d'esercizio condominiale" ovvero:

- la gestione delle entrate e delle uscite condominiali,
- la tenuta della contabilità e la conseguente produzione del "rendiconto condominiale",
- la predisposizione dell'apposito fondo per i lavori di innovazione e di manutenzione straordinaria.

### LA GESTIONE DELLE ENTRATE E DELLE USCITE

In sostanza viene introdotto il principio della "tracciabilità delle somme di gestione condominiale".

Il settimo comma del nuovo art. 1129 cod.civ. (riscritto dall'art. 9 della legge di riforma) dispone che "*l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio. Ogni condomino, tramite l'amministratore, può chiedere di prendere visione e estrarre copia, a proprie spese, del rendiconto periodico.*"

Già da tempo la gran parte delle entrate (per lo più quote condominiali) e delle uscite avvengono tramite il percorso bancario o postale. Il disposto normativo dispiegherà i suoi effetti soprattutto in situazioni residuali, ad esempio in presenza di soggetti anziani -spesso pensionati dotati di libretto postale anziché di conto corrente- abituati a versare le quote in contanti nelle mani dell'amministratore.

Quest'ultimo, in simili casi, "poteva" conservare -in tutto o in parte- tali somme nella cassa contanti, ma-

gari utilizzandole per pagare piccole spese di gestione corrente. Pur se registrate in contabilità (e nell'eventuale registro di cassa) tali movimentazioni sino ad oggi non transitavano per il conto corrente.

D'ora in avanti ciò non sarà più possibile, a motivo della novità legislativa suddetta: *l'amministratore dovrà riversare sul conto corrente tutto quanto eventualmente riscosso per contanti.*

Tenuto conto del diffondersi di strumenti quali la banca on-line, attraverso la quale gli amministratori professionisti possono gestire le finanze di numerosi condomini senza muoversi dalla propria sede, la prospettiva di doversi recare personalmente in banca o alla posta per il versamento anche di piccole quote condominiali, fa pensare che a breve gli amministratori tenderanno a vietare in modo sistematico la riscossione per contanti delle predette quote.

È comunque, mia opinione, che la novità introdotta sembra comunque consentire all'amministratore di effettuare modesti prelievi dal conto corrente per la tenuta di una cassa contanti -per la quale sarebbe opportuno tenere un apposito registro- allo scopo del pagamento di spese di esiguo importo (ad esempio: l'invio della corrispondenza).

La novità legislativa ha inoltre evidente la finalità di prevenire situazioni di scorrettezza nella gestione del contante e ritengo doveroso evidenziare che la legge di riforma prevede, esplicitamente, quale "*grave irregolarità*" -che può portare alla revoca dell'incarico dell'amministratore- *la mancata apertura o il mancato utilizzo del conto corrente condominiale* (art. 1129 cod.civ. 11° comma e 12° comma, n. 3).

### LA CONTABILITÀ ED IL "RENDICONTO CONDOMINIALE"

L'art. 10 della nuova riforma n. 220/2012 riscrive l'art. 1130 cod.civ. riguardante le attribuzioni che le stessa assegna all'amministratore.

Tra queste vi è la tenuta del "*registro di contabilità*" (art. 1130 cod.civ. 1° comma, n. 7) dove devono essere annotati in ordine cronologico i movimenti in entrata



ed uscita, entro trenta giorni dalla loro effettuazione. L'art. 11 inserisce nel Codice Civile il nuovo art. 1130 bis, il quale regola il "*rendiconto condominiale*", la tenuta e redazione del quale è un preciso compito dell'amministratore.

Il rendiconto deve contenere "*le voci di entrata e di uscita*", nonché "*ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale*" -compresi "*i fondi disponibili*" e le "*eventuali riserve*"- il tutto espresso "*in modo da consentire l'immediata verifica*". Il rendiconto "*si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*".

La prima osservazione che proviene dalla lettura della norma è che il legislatore abbia voluto ottenere la produzione di un rendiconto il cui contenuto minimo lo renda in ogni caso sufficientemente chiaro e completo per far comprendere ad ognuno gli esiti della gestione, senza però imporre "*un modello di contabilità ordinaria*", comportante la gestione in partita doppia dei due aspetti economico e finanziario. Va evidenziato che già nel recente passato **la Cassazione aveva stabilito che non era necessario per il condominio una contabilità dalla forma rigorosa come adottata per i bilanci societari, purché la stessa risulti intelligibile ai condomini**. In tal senso si è pertanto preferito adottare un sistema contabile più "*semplice*", che non richieda

competenze troppo specialistiche, e ciò sarà utile soprattutto per quelle realtà condominiali che continueranno ad essere gestite da "*amministratori interni*", per i quali, secondo quanto previsto dal nuovo art. 71 bis disp.att.cod.civ. introdotto dall'art. 25 della legge di riforma, non si rende necessario, quale requisito, né il possesso del diploma di scuola superiore né l'aver frequentato uno specifico corso di amministrazione condominiale.

**Il rendiconto d'esercizio condominiale dovrà pertanto essere composto da:**

- *un registro di contabilità*, dove andranno registrate tutte le operazioni poste in essere (al fine di "*consentire l'immediata verifica*") quindi, in buona sostanza, un preciso "*libro giornale di cassa*" della contabilità condominiale,
- *un riepilogo finanziario*, vale a dire un prospetto (a due settori: entrate ed uscite) che riepiloghi per voci omogenee i singoli movimenti finanziari intervenuti nell'esercizio (ad esempio "*versamenti quote condominiali*") e dal quale sia possibile dedurre l'avanzo oppure il disavanzo della gestione,
- *una nota sintetica esplicativa della gestione* (in analogia alla nota integrativa prevista per il bilancio delle società di capitali), ovvero un elaborato nel quale si illustri l'andamento della gestione ed i suoi fatti salienti, con particolare attenzione ai rapporti in

*segue a pagina successiva >*

< continua da pagina precedente

corso ed alle questioni pendenti, e redatto in modo da rendere comprensibili tutti i dati riportati nei documenti precedenti richiamati.

La riforma n. 220/2012 dispone inoltre che dal rendiconto si possa evincere ogni altro dato relativo alla situazione patrimoniale, nonché gli importi relativi ai fondi ed alle riserve. Si ritiene, pertanto, che oltre ai tre documenti sopra descritti ed esplicitamente previsti dalla riforma, vada allegato al rendiconto anche un semplice ma corretto "*stato patrimoniale*", evidenziando i crediti ed i debiti in essere, il saldo del conto corrente e dell'eventuale cassa contanti, i fondi e le riserve costituite.

Il rendiconto deve essere sottoposto all'approvazione dell'assemblea, a norma dell'art. 1135 cod.civ. primo comma, n. 3, rimasto del tutto invariato su questo punto. L'approvazione comporta ovviamente l'accettazione della situazione di credito o debito finale per ciascun partecipante. Poiché, come ho già ricordato, la riforma prevede che i dati del rendiconto devono essere espressi in modo da consentire "*l'immediata verifica*", ne consegue che il rendiconto condominiale dovrà contenere -pur se non espressamente previsto dalla norma, ma come già sino ad oggi è pacificamente avvenuto- anche un *prospetto esplicativo dal quale risulti l'imputazione delle spese ad ogni condomino in base alle tabelle millesimali*, le quali -come spesso accade- potrebbero essere anche diverse in relazione al tipo di spesa (ad esempio "*una per le spese generali, una per l'ascensore, una per le scale, una per il riscaldamento ed altre*"). A definizione di detto prospetto dovrà quindi essere riportato l'importo versato da ogni singolo condomino ed a chiusura lo stato "*a debito*" o "*a credito*" dello stesso.

### IL FONDO SPECIALE PER I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E PER LE INNOVAZIONI

L'art. 13 della legge n. 220/2012 va a rivedere l'art. 1135 cod.civ. primo comma, n. 4, stabilendo che, in

caso di manutenzione straordinaria e innovazioni, è obbligatoria la costituzione di un "*fondo speciale d'importo pari all'ammontare dei lavori*".

Nella precedente normativa la costituzione di un simile fondo era discrezionale ("*se occorre*").

Su questa norma potrebbe comunque sorgere qualche serio dubbio interpretativo.

Viene infatti da chiedersi, se il "*fondo speciale*" debba essere costituito solo "*contabilmente*", vale a dire come posta di bilancio da finanziare con versamenti successivi (anche posteriormente all'inizio dei lavori) oppure se all'avvio delle opere le risorse finanziarie ascrivibili a detto fondo debbano invece già essere presenti nel conto corrente condominiale.

Il contenuto normativo sembra poter risiedere soprattutto nelle esigenze di:

- *verificare preliminarmente, mediante il versamento delle quote straordinarie deliberate, l'effettiva capacità di partecipazione alla spesa dei condomini (evitando tutte le conseguenze negative connesse ad eventuali morosità),*
- *costituire una sorta di garanzia preliminare per le imprese che realizzeranno le opere deliberate, spesso di importo significativo.*

Se di questo si tratta, **pare possibile operare una costituzione solo contabile del fondo e poter quindi effettuare i versamenti in momento successivo**, purché il fondo sia comunque munito di corrispondente provvista all'avvio dei lavori e in corrispondenza dei diversi "*stati d'avanzamento lavoro*".

Si potrebbe quindi ipotizzare -quale ragionevole punto d'incontro tra le esigenze sopra richiamate e quella dei condomini di poter evitare un oneroso esborso in tempi troppo anteriori alla realizzazione delle opere deliberate- che i versamenti che "*alimenteranno*" il fondo siano effettuati anticipatamente solo per ogni stato di avanzamento lavori (s.a.l.).

Infine, appare pacifico che il fondo possa anche costituirsi mediante uno storno parziale o totale di altro fondo già esistente in bilancio e non vincolato per altre esigenze.

NORME COMPLICATE CREANO SOLO INSICUREZZA

# Distanze legali dai confini e PRG

## Il principio di prevenzione temporale nel rapporto tra disciplina codicistica e regolamenti edilizi

avv. Massimiliano Debiasi

Tutto parte dal Codice Civile: l'argomento che andiamo a trattare si riferisce infatti al cd. principio di prevenzione temporale sotteso al meccanismo dettato dal combinato disposto tra gli art. 873 c.c. e all'art. 875 c.c., secondo il quale -banalmente ma correttamente- "*chi costruisce per primo ha la facoltà di scegliere dove costruire, anche direttamente sul confine*". È infatti questo il principio base legale (quindi non nato, come altri, da creazione giurisprudenziale ma direttamente fissato dalla legge), in base al quale più e più volte siamo arrivati a sostenere, in odio di numerosi PRG che nel passato indicavano il concetto opposto, che NON esiste nella disciplina codicistica alcuna distanza minima

obbligatoria da dover osservare dal confine di proprietà per edificare una costruzione.

Tale principio, di per sé chiarissimo, coerente e logico in sede civilistica, va però attentamente coordinato con i regolamenti comunali da momento che è oramai normale su tutto il territorio, che l'applicazione diretta del Codice Civile costituisce un'eccezione e che, invece, i PRG è molto consueto (anche in relazione alla normativa nazionale) che fissino non solo la distanza tra le costruzioni in aderenza o in appoggio, ma dettino anche delle misure di distanza dai confini di proprietà. Il tutto, è bene rammentare, non tanto per questioni di salubrità, sicurezza ed igiene come nel caso delle distanze tra costruzioni nell'ambito

della regolamentazione codicistica, ma nell'ambito della protezione del c.d. ornato pubblico, ossia per regolamentare una corretta, ordinata e razionale edificazione del territorio. È quindi principio assolutamente consolidato in giurisprudenza (anche in questo caso sulla base della precisa normativa dettata dagli artt. 871-872-873 c.c.) quello per il quale il criterio della prevenzione codicistica (quindi la libertà per il primo che edifica) è invero derogabile dal PRG quando questo prevede una distanza non solo tra le costruzioni, ma anche delle stesse dal confine. In quel caso, quindi, il principio di prevenzione semplicemente *non si applica* ed il primo che edifica deve da subito e comunque rispettare una certa distanza dal confine.

segue a pagina successiva &gt;



< continua da pagina precedente

Da qualche tempo, assistiamo infine ad una fase intermedia nella quale anche i PRG prevedono, in determinate condizioni, che ritorni in fieri il principio di prevenzione.

L'ipotesi che concretamente si può prospettare è quella per la quale, soprattutto in centro storico, sul confine esista già un edificio -quello del famigerato vicino- ed in questo caso, dandosi applicazione ad una fase "avanzata" del principio di prevenzione (infatti se c'è un edificio a confine non siamo certo i primi che edificano), la normativa comunale potrebbe permettere che il secondo edificante possa scegliere tra edificare in aderenza alla costruzione già a confine (quindi non dovendo rispettare alcuna distanza minima dal confine) oppure rispetti l'intera distanza tra edifici.

A ben vedere, la Cassazione (Sentenza dd. 11.12.2015 n. 25032) ha recentemente esteso il concetto appena qui delineato, ritenendo di esporre il seguente principio in base al quale, nel concorso tra una regolamentazione di una distanza minima dai confini con un pari diritto di aderenza e/o appoggio, si ritorna alla disciplina codicistica tal quale (quindi il primo che edifica può scegliere anche di edificare a confine) salvo dover rispettare distanze più ampie di quelle del codice stesso:

*"Quando gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine ma prevedano anche la*

*possibilità di costruire in aderenza od in appoggio, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dall'art. 873 c.c. e ss., con la conseguenza si applica il criterio della prevenzione, in forza del quale che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo così il vicino -che intenda a sua volta edificare- nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, secondo comma, cod. civ.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico".*

Neanche a dirsi, la sentenza in parola apre scenari di contraddittorietà pesanti, dal momento che dettare una distanza minima dal confine, ma poi derogarla subito dopo dal fatto che sia fattibile costruire liberamente in aderenza e quindi a confine, significa -ferma ovviamente la distanza tra fabbricati- in pratica non aver dettato nessuna distanza minima dai confini dato che, se ci pensate, bastava semplicemente normare la validità del dettato codicistico, specificando che le distanze tra costruzioni invece che tre metri saranno di dieci, senza dover dire nulla sulla distanza dal confine (che sarà sempre e comunque  $d/2$  ossia la metà della distanza tra fabbricati).

La domanda che fa crollare il palcoscenico è infatti semplice: quando la distan-

za del confine come sopra delineata sarà quindi obbligatoria e da doversi rispettare? Mai dal momento che il primo che arriva può edificare dove vuole e, nel caso edifichi al di sotto della metà della distanza prevista tra costruzioni ( $d/2$ ), dice la sentenza stessa che subirà gli effetti dell'art. 875 c.c. rispetto alla sua scelta ed a quella che farà il vicino -secondo- edificante. Quindi il primo che edifichi nella fascia dei 5 metri, sarà a rischio di dover subire la scelta sua e quella del vicino (cfr. art. 875 cc).

Unica ipotesi che possiamo delineare è che il sistema "misto" di cui sopra, possa prevedere che il primo possa edificare solo o a confine o alla distanza minima dal confine ma non, invece, a distanza inferiore a tale minimo. Ciò, però, con buona pace del fatto che la sentenza stessa ci dice che sono salve le opzioni ex art. 875 c.c.. E quindi, quando si applica la distanza minima dai confini?

Cosa ci dice quest'ennesima sentenza in materia: a mio modo di vedere dimostra una volta di più che **lo stratificarsi di normative urbanistiche così complesse innestate su di un sistema così chiaro e matematico come quello codicistico, porta solo a disavventure e, cosa peggiore, all'imprevedibilità dei risultati ed insicurezza dell'edificato con buona pace delle nostre belle consulenze e pareri!**

DEDUCIBILITÀ FINO AL 31.12.2016 ANCHE PER LE VETTURE



# Legge di stabilità 2016: i "Super Ammortamenti"

Studio Commerciale e Tributario Ghidoni

La legge di stabilità 2016 (art. 1 co. 91 - 94 e 97) introduce un'agevolazione volta ad incentivare gli investimenti in beni strumentali nuovi, intervenendo sulla disciplina fiscale degli ammortamenti. Viene previsto che, ai fini delle imposte sui redditi, per i soggetti titolari di reddito d'impresa e per *gli esercenti arti e professioni* che effettuano investimenti in beni materiali strumentali nuovi, il costo di acquisizione venga maggiorato del 40% con esclusivo riferimento alla determinazione delle quote di ammortamento e dei canoni di locazione finanziaria. L'agevolazione ha natura temporanea, riguardando, come si dirà meglio nel prosieguo, soltanto gli investimenti nei suddetti beni effettuati dal 15.10.2015 al 31.12.2016. L'agevolazione, riguardando anche gli investimenti effettuati nel 2015 (15.10.2015 - 31.12.2015), rileva già per il 2015 (UNICO 2016). *Nell'informativa che segue verranno considerati gli aspetti peculiari dell'agevolazione che riguardano i liberi professionisti.*

## AMBITO SOGGETTIVO

L'agevolazione può essere applicata a:

- persone fisiche che svolgono attività produttiva di reddito di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 53 co. 1 del TUIR;
- associazioni professionali senza personalità giuridica costituite fra persone fisiche.

Possono fruire dell'agevolazione anche le società tra professionisti costituite ai sensi dell'art. 10 della L. 183/2011.

**Irrelevanza del regime contabile adottato** - La misura è riservata agli esercenti arti e professioni a prescindere, stando alla formulazione della norma, dal regime contabile adottato (ordinario o semplificato).

**Contribuenti "minimi"** - Non è chiaro se la norma sui "super-ammortamenti" sia applicabile anche ai soggetti in regime di vantaggio (per tali intendendosi sia coloro che hanno aderito al regime nel 2015, sia coloro che lo hanno scelto nel 2014 o in anni precedenti e continuano ad applicarlo).

A favore dell'operatività, depone il fatto che la maggiorazione:

- è riservata ai soggetti titolari di reddito d'impresa

e agli esercenti arti e professioni, senza limitazioni con riguardo al regime contabile e fiscale adottato;

- ha la generica finalità di incentivare gli investimenti in beni materiali strumentali nuovi.

Peraltro, una valutazione più aderente al testo della norma, che vincola l'efficacia della maggiorazione alla determinazione delle quote di ammortamento, indurrebbe ad assumere una posizione negativa. Infatti, i soggetti in regime di vantaggio applicano il principio di cassa in via generalizzata il che implica, per regola generale, che il costo d'acquisto dei beni strumentali non è sottoposto al procedimento di ammortamento, ma risulta "*deducibile dal reddito dell'esercizio in cui è avvenuto il pagamento*" (art. 4 co. 1 lett. b) del DM 2.1.2008).

Di converso, un'argomentazione a favore dell'applicabilità della misura anche ai "minimi" potrebbe trovarsi nell'equiparazione tra acquisto diretto e *leasing*, da tempo sostenuta dall'Amministrazione finanziaria (cfr. circ. Agenzia delle Entrate 90/2001 e ris. Agenzia delle Entrate 211/2007), posto che la maggiorazione del 40% è applicabile anche al costo del bene acquisito tramite locazione finanziaria, i cui canoni sono deducibili nell'ambito del regime di vantaggio.

Sulla questione si attendono, quindi, opportuni chiarimenti ufficiali.

*segue a pagina successiva >*

< continua da pagina precedente

**Soggetti esclusi** - Dovrebbero essere esclusi dall'agevolazione i soggetti che si avvalgono del regime forfetario di cui alla L. 190/2014, posto che tali soggetti non determinano il reddito d'impresa o di lavoro autonomo in modo analitico (con deduzione specifica dei costi inerenti), bensì forfetario, applicando il coefficiente di redditività previsto per la specifica attività ai ricavi o compensi percepiti nel periodo.

### AMBITO OGGETTIVO

Rientrano nell'ambito oggettivo dell'agevolazione i beni materiali strumentali *nuovi* acquistati nel periodo agevolato, anche mediante contratti di *leasing*. Sono quindi inclusi nell'agevolazione anche i computer e le autovetture, mentre ne sono *esclusi gli immobili*.

**Requisiti dei beni agevolabili** - Sono oggetto dell'agevolazione, salvo le specifiche esclusioni previste, i beni:

- materiali;
- strumentali;
- nuovi;
- acquistati o in leasing finanziario.

**Novità** - La disposizione prevede che gli investimenti debbano riguardare beni strumentali "nuovi". Secondo i chiarimenti forniti in passato dall'Agenzia delle Entrate, il requisito della novità sussiste:

- nel caso in cui il bene sia acquistato dal produttore;
- nel caso in cui il bene sia acquistato da un soggetto diverso dal produttore e dal rivenditore purché non sia già stato utilizzato né da parte del cedente né da alcun altro soggetto.

**Modalità di acquisizione dei beni** - Come sopra anticipato, i beni possono essere acquistati a titolo di proprietà o in *leasing finanziario*.

**Esclusioni** - Per quanto sopra sono, quindi, esclusi gli investimenti in:

- beni immateriali (es. *software*);
- beni "usati" (vale a dire i beni a qualunque titolo utilizzati).

Per espressa previsione normativa, sono altresì esclusi dall'agevolazione gli acquisti di:

- beni materiali strumentali per i quali il DM 31.12.88 stabilisce coefficienti di ammortamento inferiori al 6,5%;
- gli acquisti di fabbricati e di costruzioni.

### AMBITO TEMPORALE

Gli investimenti oggetto dell'agevolazione sono quelli effettuati dal 15.10.2015 al 31.12.2016.

Al fine di individuare l'esatto momento in cui l'investimento si considera realizzato -e, quindi, se lo stesso rientri o meno nel periodo agevolato- occorre fare riferimento ai criteri generali del TUIR.

L'Agenzia delle Entrate, in occasione dell'agevolazione cd "*Tremonti-bis*", ha affermato che gli investimenti degli esercenti arti e professioni si considerano effettuati in conformità al principio di competenza, applicando, quindi, un unico criterio per tutti i soggetti. Pertanto, anche per gli investimenti in beni strumentali effettuati da parte del professionista o dell'artista rileva la data di consegna o spedizione ovvero, se successiva, la data in cui si verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale, posto che, ai fini della determinazione del reddito di lavoro autonomo, i beni strumentali in genere non rilevano secondo il principio di cassa.

### MAGGIORAZIONE DEL 40% DEL COSTO D'ACQUISTO

L'agevolazione si sostanzia in una maggiorazione del 40% del costo

di acquisto dei beni agevolabili ai fini della deducibilità dell'ammortamento e dei canoni di *leasing*.

In altri termini, è possibile maggiorare le ordinarie quote di ammortamento e i canoni di *leasing* di un importo pari al 40%, arrivando così a dedurre, al termine del periodo, il 140% del prezzo di acquisto.

In pratica, la deduzione ulteriore viene ripartita sulla durata del periodo (fiscale) di ammortamento, in proporzione alle quote stanziare e dedotte. A differenza di precedenti agevolazioni, il calcolo di tale misura di favore risulta semplificato, riguardando l'intero ammontare dell'investimento e non l'eccedenza rispetto ad anni precedenti (come, invece, avveniva per il credito d'imposta di cui all'art. 18 del DL 91/2014).

**Variazione in diminuzione** - La disposizione si struttura come una variazione in diminuzione da effettuarsi in dichiarazione dei redditi ai fini IRPEF (non IRAP), senza impatti di natura contabile, eccezion fatta ovviamente per le minori imposte.

### REGOLE ORDINARIE PER LA DEDUCIBILITÀ DEGLI AMMORTAMENTI

L'agevolazione si innesta nella disciplina ordinaria relativa alla deducibilità degli ammortamenti (artt. 54 e 102 del TUIR). Con riferimento ai professionisti, come rilevato dalla circ. CNDCEC 12.5.2008 n. 1/IR (§ 3), non sono applicabili in sede di determinazione del reddito di lavoro autonomo le disposizioni riguardanti l'inizio dell'ammortamento nell'esercizio di "entrata in funzione" dei beni, nonché la riduzione alla metà della quota massima deducibile in tale esercizio.

Per quanto riguarda l'inizio dell'ammortamento, secondo alcuni rileverebbe la data dell'acquisto, mentre

ad avviso della citata circolare del CNDCEC, la mancanza di un riferimento nell'art. 54 del TUIR all'"entrata in funzione" non escluderebbe l'esigenza di un'effettiva utilizzazione del bene, al fine di procedere alla deduzione delle relative quote di ammortamento.

Con riferimento invece all'ammontare degli ammortamenti, questi competono per intero anche se il bene viene utilizzato pochi giorni prima della fine dell'anno.

**Beni di costo unitario inferiore a 516,41 euro** - Analogamente a quanto previsto nell'ambito del reddito d'impresa, anche i professionisti possono dedurre integralmente i beni di costo unitario inferiore a 516,41 euro nell'anno di spesa (art. 54 co. 2 del TUIR).

#### DEDUZIONE DEGLI AMMORTAMENTI "MAGGIORATI"

L'agevolazione si sostanzia in una maggiorazione del 40% del costo di acquisizione dei beni agevolabili ai fini della deducibilità dell'ammortamento.

In sostanza, se il costo d'acquisto di un bene strumentale è pari a 100, il costo deducibile ai fini dell'ammortamento fiscale sarà pari a 140. Considerando, per ipotesi, un'aliquota di ammortamento del 20%, la deduzione sarà pari a 28 per 5 anni, invece che a 20.

#### DEDUZIONE DEI CANONI DI LEASING "MAGGIORATI"

L'agevolazione riguarda, per espressa disposizione, anche i canoni di *leasing*. Da un punto di vista applicativo, la base di riferimento per il calcolo dell'agevolazione dovrebbe essere costituita dal costo sostenuto dal concedente. Sul punto si è in attesa di chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate.

#### VEICOLI

Con particolare riferimento ai veicoli, si evidenzia che il costo d'acquisto è deducibile secondo la disciplina fissata dall'art. 164 del TUIR.

La norma sui "super-ammortamenti" prevede che, fermo restando quanto disposto con riferimento alla maggiorazione del 40% del costo d'acquisto e solo per gli investimenti effettuati nello stesso periodo agevolato, sono altresì maggiorati del 40% i limiti rilevanti per la deduzione delle quote di ammortamento e dei canoni di *leasing* dei beni di cui all'art. 164 co. 1 lett. b) del TUIR (art. 1 co. 92 della legge di stabilità 2016).

Al riguardo, la relazione illustrativa precisa che, "*per i mezzi di trasporto a motore individuati nell'articolo 164 co. 1 lett. b) del TUIR, la maggiorazione riguarda anche i limiti di spesa sui quali calcolare le quote di ammortamento e i canoni di locazione finanziaria*".

Pertanto:

- anche per le autovetture (tutte) vale l'incremento del costo di acquisizione del 40%;
- il limite al costo fiscale (ad esempio, 18.075,99 euro per l'acquisto di autovetture) è incrementato della stessa misura (quindi, 25.306,00 euro); la percentuale di deducibilità del 20% resta invece invariata.

##### 5.4.1 Veicoli a deducibilità parziale

Per i veicoli di cui alla lett. b) del co. 1 dell'art. 164 del TUIR esiste un doppio limite di deducibilità. In particolare, si tratta di:

- un limite di deducibilità percentuale, pari al 20%;
- un limite al valore fiscalmente riconosciuto.

Fermo restando il limite legato alla percentuale di deducibilità,

la maggiorazione del 40% in tal caso dovrebbe operare:

- sul costo d'acquisto del veicolo;
- sul limite di valore fiscalmente riconosciuto.

Pertanto, per effetto della maggiorazione del 40%, i nuovi limiti di deducibilità, sotto il profilo del tetto massimo del costo d'acquisto fiscalmente riconosciuto, dovrebbero essere pari a:

- 25.306,39 euro (in luogo dell'ordinario 18.075,99) per autovetture e autocaravan;
- 5.784,32 euro (in luogo dell'ordinario 4.131,66) per i motocicli;
- 2.892,16 euro (in luogo dell'ordinario 2.065,83) per i ciclomotori.

**Esempio numerico** - A fini esemplificativi, considerando l'acquisto di un'auto e l'1.1.2016 ad un costo di 15.000,00 euro, il costo totale deducibile con la maggiorazione del 40% sarà pari a 21.000,00 euro, fiscalmente rilevante per intero posto che il limite di deducibilità viene innalzato, per effetto della specifica disposizione, a 25.306,39 euro (in luogo dell'ordinario 18.075,99 euro).

Sul costo così maggiorato (21.000,00 euro) sarà quindi applicato il coefficiente di ammortamento, pari al 25%, e l'ordinaria percentuale di deducibilità del 20%; in sostanza, la quota di ammortamento annuale deducibile sarà pari a 1.050,00 euro.

# Stabilitätsgesetz 2016

## I "Super-Abschreibungen"

Wirtschafts- und Steuerberatungsbüro Ghidoni

Das Stabilitätsgesetz 2016 (Art. 1 Abs. 91 - 94 und 97) führt eine Vergünstigung ein, welche Investitionen in neue Investitionsgüter fördern soll, indem in die steuerliche Regelung der Abschreibungen eingegriffen wird. Es ist vorgesehen, dass im Hinblick auf die Einkommenssteuern für Subjekte, die Inhaber eines Unternehmenseinkommens sind und für *Personen, welche Künste und freie Berufe ausüben*, wenn sie Investitionen in neue materielle Investitionsgüter tätigen, die Ankaufskosten um 40% vermehrt werden, und dies ausschließlich im Hinblick auf die Bestimmung der Abschreibungsquoten und der Leasingraten. Die Vergünstigung hat einen nur zeitweiligen Charakter, da sie, wie im Folgenden besser dargelegt wird, nur jene Investitionen in oben genannte Güter betrifft, die vom 15.10.2015 bis zum 31.12.2016 getätigt wurden. Da die Vergünstigung auch Investitionen betrifft, die 2015 vorgenommen wurden (15.10.2015 - 31.12.2015), ist sie bereits für 2015 (UNICO 2016) relevant. *Im folgenden Informationsschreiben werden jene besonderen Aspekte der Vergünstigung näher betrachtet, welche Freiberufler betreffen.*

### SUBJEKTIVER ANWENDUNGSBEREICH

Die Vergünstigung kann angewandt werden auf:

- natürliche Personen, die eine Tätigkeit ausüben, welche ein Einkommen aus selbständiger Arbeit laut Art.53 Abs.1 des TUIR (Einheitstext über die Einkommenssteuern) erzeugt;
- Berufsvereinigungen ohne Rechtspersönlichkeit, die von natürlichen Personen gegründet werden.

Die Vergünstigung beanspruchen können auch Freiberuflersozietäten, die laut Art.10 des Gesetzes 183/2011 gegründet werden.

**Unerheblichkeit der angewandten Buchhaltungsordnung** - Laut Formulierung der Norm ist die Maßnahme jenen vorbehalten, die Künste und freie Berufe ausüben, und zwar abgesehen von der angewandten Buchhaltungsordnung (ordentlich oder vereinfacht).

**"Mindeststeuerzahler"** - Es ist nicht klar, ob die Norm über die "Super-Abschreibungen" auch auf Subjekte Anwendung findet, welche eine Vorteilsregelung in Anspruch nehmen können (darunter sind sowohl jene zu verstehen, welche die Regelung 2015 ausgenutzt haben, als auch jene, welche sie 2014 oder in früheren

Jahren gewählt haben und weiterhin anwenden).

Zugunsten der Anwendbarkeit spricht der Umstand, dass die Erhöhung:

- jenen Subjekten, die Inhaber eines Unternehmenseinkommens sind, und den Ausübenden von Künsten und freien Berufen vorbehalten ist, ohne Beschränkungen in Bezug auf das angewandte Buchhaltungs- und Steuersystem;
- den allgemeinen Zweck hat, Investitionen in neue materielle Investitionsgüter zu fördern.

Allerdings würde eine sich enger an den Wortlaut der Norm anschließende Beurteilung -da die Norm die Wirksamkeit der Erhöhung an die Festlegung der Abschreibungsquoten bindet- einen dazu veranlassen, eine ablehnende Haltung einzunehmen. Denn Subjekte mit der Vorteilsregelung wenden das Kassenprinzip in verallgemeinerter Form an, was als allgemeine Regel zur Folge hat, dass die Ankaufskosten von Investitionsgütern nicht dem Abschreibungsverfahren unterliegen, sondern *"vom Einkommen des Geschäftsjahrs absetzbar sind, in dem die Zahlung erfolgt ist"* (Art. 4 Abs. 1 Buchst. b) des MD vom 2.1.2008).

Umgekehrt könnte man ein Argument zugunsten der Anwendbarkeit der Maßnahme auch auf die "Mindest-

steuerzahler" in der Gleichstellung zwischen direktem Ankauf und Leasing finden, die seit geraumer Zeit von der Finanzverwaltung vertreten wird (vgl. Rundschreiben der Einnahmenagentur 90/2001 bzw. der Einnahmenagentur 211/2007), da die Erhöhung um 40% auch auf die Kosten eines Gutes anwendbar ist, das mittels Leasingkaufs erworben wurde, dessen Raten im Rahmen der Vorteilsregelung absetzbar sind.

Über diese Frage sind also zweckdienliche amtliche Klarstellungen abzuwarten.

**Ausgeschlossene Subjekte** - Von der Vergünstigung ausgeschlossen dürften jene Subjekte sein, welche die Pauschalregelung laut Gesetz 190/2014 in Anspruch nehmen, da diese Subjekte das Unternehmenseinkommen oder das Einkommen aus selbständiger Arbeit nicht in analytischer Weise (unter spezifischer Absetzung der damit zusammenhängenden Kosten), sondern in pauschaler Weise bestimmen, indem sie auf die im Steuerzeitraum empfangenen Erträge oder Vergütungen den für die spezifische Tätigkeit vorgesehenen Ertragsfähigkeitskoeffizienten anwenden.

### OBJEKTIVER ANWENDUNGSBEREICH

Zum objektiven Anwendungsbereich gehören jene neuen materiellen Investitionsgüter, die im Zeitraum, für den die Vergünstigung gilt, angekauft wurden, auch mittels Leasingverträgen. In die Vergünstigung inbegriffen sind somit auch Computer und Autos, nicht inbegriffen sind hingegen **Liegenschaften**.

Erforderliche Eigenschaften der förderbaren Güter Vorbehaltlich ausdrücklicher Ausschlussvor-

schriften sind jene Güter Gegenstand der Vergünstigung, die:

- materiell sind;
- Investitionsgüter sind;
- neu sind;
- durch Ankauf oder Leasing erworben wurden.

**Neuigkeiten** - Die Bestimmung sieht vor, dass die Investitionen "neue" Investitionsgüter betreffen müssen.

Nach den in der Vergangenheit von der Einnahmenagentur gelieferten Klarstellungen besteht das Erfordernis der Neuheit:

- dann, wenn das Gut aus der Hand des Herstellers erworben wurde;
- dann, wenn das Gut aus der Hand eines vom Hersteller und Wiederverkäufer verschiedenen Subjekts erworben wurde, sofern es weder vom Veräußerer noch von irgendeinem anderen Subjekt bereits verwendet wurde.

**Vorgangsweisen beim Erwerb der Güter** - Wie oben bereits vorweggenommen, können die Güter sowohl als Eigentumsüter oder aber als geleaste Güter erworben worden sein.

**Ausschlüsse** - Aufgrund des oben Gesagten sind also folgende Investitionen ausgeschlossen:

- Investitionen in immaterielle Güter (z.B. **Software**);
- Investitionen in "gebrauchte" Güter (d.h. in Güter, die wie auch immer bereits genutzt wurden).

Aufgrund ausdrücklicher Bestimmung der Vorschriften sind von der Vergünstigung auch folgende Erwerbungen ausgeschlossen:

- Erwerbungen materieller Investitionsgüter, für welche das MD vom 31.12.88 Abschreibungskoeffizienten von weniger als 6,5% festlegt;

- Erwerbungen von Gebäuden und Bauwerken.

### ZEITLICHER ANWENDUNGSRAHMEN

Gefördert werden können jene Investitionen, die vom 15.10.2015 bis zum 31.12.2016 getätigt werden.

Um den genauen Moment zu ermitteln, in dem die Investition als getätigt gelten kann -und somit um zu ermitteln, ob sie in den vergünstigten Zeitraum fällt oder nicht-, muss auf die allgemeinen Richtlinien des TUIR Bezug genommen werden. Die Einnahmenagentur hat anlässlich der so genannten "**Tremonti-bis**"-Vergünstigung verlauten lassen, dass Investitionen von Personen, die Künste oder freie Berufe ausüben, als gemäß dem Kompetenzgrundsatz getätigt zu gelten haben, also indem ein einziges Kriterium für alle Subjekte angewandt wird.

Daher ist auch bei Investitionen in Investitionsgüter, die von einem Freiberufler oder Künstler getätigt werden, das Datum der Lieferung oder des Versandes oder jenes spätere Datum erheblich, in dem die Wirkung des Übergangs oder der Begründung des Eigentums oder eines anderen dinglichen Rechts eintritt, da für die Bestimmung des Einkommens aus selbständiger Arbeit Investitionsgüter im Allgemeinen nicht gemäß dem Kassenprinzip Relevanz haben.

### ERHÖHUNG DER ERWERBUNGSKOSTEN UM 40%

Die Vergünstigung besteht in einer Erhöhung der Erwerbungskosten der förderbaren Güter um 40% im Hinblick auf die Absetzbarkeit der Abschreibung und der Leasingraten. Mit anderen Worten: es ist möglich, die gewöhnlichen Abschreibungsquoten und Leasingraten um einen Betrag im Ausmaß von 40% zu er-

*folgt auf der nächsten Seiten >*

< folgt von vorheriger Seiten

höhen, so dass am Ende des Zeitraums 140% des Erwerbspreises abgesetzt werden können.

Praktisch wird die weitere Absetzung im Verhältnis zu den angesetzten und abgesetzten Quoten auf die Dauer des (steuerlichen) Abschreibungszeitraums aufgeteilt.

Zum Unterschied von früheren Vergünstigungen ist die Berechnung dieser Vergünstigungsmaßnahme vereinfacht, da sie den gesamten Betrag der Investition betrifft und nicht den Überschuss gegenüber den Vorjahren (wie es hingen beim Steuerguthaben laut Art.18 des Gesetzesdekrets 91/2014 der Fall war).

#### **Änderung zum Zwecke einer Verringerung**

Die in Rede stehende Bestimmung betrifft eine Änderung zum Zwecke einer Verringerung, welche in der Steuererklärung im Hinblick auf die IRPEF (nicht IRAP) vorzunehmen ist, ohne Auswirkungen buchhalterischer Art, abgesehen natürlich von der Verringerung der Steuern.

#### **GEWÖHNLICHE REGELN FÜR DIE ABSETZBARKEIT VON ABSCHREIBUNGEN**

Die Vergünstigung fügt sich in die gewöhnliche Regelung der Absetzbarkeit von Abschreibungen (Art.54 und 102 des TUIR) ein.

Hinsichtlich der Freiberufler sind, wie vom Rundschreiben CNDCEC 12.5.2008 Nr. 1/IR (§ 3) festgestellt, bei der Bestimmung des Einkommens aus selbständiger Arbeit jene Bestimmungen nicht anwendbar, welche den Beginn der Abschreibung im Geschäftsjahr des "Inbetriebtretens" der Güter sowie die Verringerung um die Hälfte der in diesem Geschäftsjahr absetzbaren Quote betreffen.

Was den Beginn der Abschreibung betrifft, ist laut manchen das Da-

tum des Erwerbs relevant, während nach Auffassung des erwähnten Rundschreibens des CNDCEC das Fehlen einer Bezugnahme -im Art. 54 des TUIR- auf das "Inbetriebtreten" nicht die Notwendigkeit einer tatsächlichen Nutzung des Gutes ausschließt, um die Absetzung der betreffenden Abschreibungsquoten vornehmen zu können.

Was hingegen den Betrag der Abschreibungen betrifft, so stehen diese zur Gänze zu, auch wenn das Gut wenige Tage vor Jahresende genutzt wird.

#### **Güter mit Einheitskosten unter 516,41 Euro**

Ähnlich dem, was im Rahmen des Unternehmenseinkommens vorgesehen ist, können auch Freiberufler Güter mit Einheitskosten unter 516,41 Euro im Ausgabejahr zur Gänze absetzen (Art. 54 Abs. 2 des TUIR).

#### **ABSETZUNG DER "ERHÖHTEN" ABSCHREIBUNGEN**

Die Vergünstigung besteht in einer Erhöhung der Erwerbungs-kosten der förderbaren Güter um 40% im Hinblick auf die Absetzbarkeit der Abschreibung.

Das bedeutet, dass, wenn die Erwerbungs-kosten eines Investitionsgutes 100 betragen, die für die steuerliche Abschreibung absetzbaren Kosten 140 betragen. Geht man beispielsweise von einem Abschreibungssatz von 20% aus, beträgt die Abschreibung 5 Jahre lang 28 anstatt 20.

#### **ABSETZUNG DER "ERHÖHTEN" LEASINGRATEN**

Die Vergünstigung betrifft ausdrücklich auch die Leasingraten. Im Hinblick auf die Anwendung müsste die Bezugsgrundlage für die Berechnung der Vergünsti-

gung aus den vom Leasinggeber getragenen Kosten bestehen. Zu diesem Punkt wartet man auf amtliche Klarstellungen seitens der Einnahmenagentur.

#### **FAHRZEUGE**

Mit besonderer Bezugnahme auf Fahrzeuge sei darauf hingewiesen, dass die Erwerbungs-kosten gemäß der von Art.164 des TUIR festgelegten Regelung absetzbar sind.

Die Norm über die "Super-Abschreibungen" sieht vor, dass unbeschadet der Bestimmungen über die Erhöhung der Erwerbungs-kosten um 40% und nur bei Investitionen, die im Vergünstigungszeitraum getätigt wurden, auch jene Obergrenzen um 40% erhöht werden, welche für die Absetzung der Abschreibungsquoten und der Leasingraten der Güter laut Art. 164 Abs. 1 Buchst. b) des TUIR (Art. 1 Abs. 92 des Stabilitätsgesetzes 2016) relevant sind.

Diesbezüglich stellt der Erläuterungsbericht klar, dass "*für die in Artikel 164 Abs.1 Buchst. b) des TUIR angegebenen motorbetriebenen Transportmittel die Erhöhung auch die Ausgabenobergrenzen betrifft, mit denen die Abschreibungsquoten und die Leasingraten zu berechnen sind*".

Daher gilt folgendes:

- auch für Personenkraftwagen (alle) gilt die Zunahme der Erwerbungs-kosten um 40%;
- die Obergrenze für die steuerlichen Kosten (zum Beispiel 18.075,99 Euro für den Ankauf von Personenkraftwagen) wird im selben Ausmaß vermehrt (also auf 25.306,00 Euro); der Absetzbarkeitsprozentsatz von 20% bleibt hingegen unverändert.

**5.4.1 Fahrzeuge mit teilweiser Absetzbarkeit** - Bei den Fahrzeugen,



^ Investitionen in neue Investitionsgüter.

von denen in Buchst. b) von Abs. 1 des Art. 164 des TUIR die Rede ist, besteht ein doppeltes Absetzbarkeitslimit. Im Besonderen handelt es sich um:

- ein prozentmäßiges Absetzbarkeitslimit im Ausmaß von 20%;
- eine Obergrenze für den steuerlich anerkannten Wert.

Unbeschadet des mit dem Absetzbarkeitsprozentsatz zusammenhängenden Limits dürfte in diesem Fall die Erhöhung um 40% ihre Auswirkungen haben:

- auf die Erwerbungskosten des Fahrzeugs;
- auf die Obergrenze des steuerlich anerkannten Werts.

Daher dürften aufgrund der Erhöhung um 40% die neuen Absetzbarkeitslimits unter dem Gesichtspunkt der Obergrenze der steuerlich anerkannten Erwerbungskosten folgende sein:

- 25.306,39 Euro (anstelle der gewöhnlichen 18.075,99) bei Personenkraftwagen und Wohnmobilen;
- 5.784,32 Euro (anstelle der gewöhnlichen 4.131,66) bei Motorrädern;
- 2.892,16 Euro (anstelle der gewöhnlichen 2.065,83) bei Mopeds.

**Zahlenbeispiel** - Nimmt man beispielsweise an, dass ein Auto am 1.1.2016 zum Preis von 15.000,00 Euro angekauft wird, betragen die aufgrund der Erhöhung um 40% absetzbaren Gesamtkosten 21.000,00 Euro, die steuerlich zur Gänze relevant sind, da das Absetzbarkeitslimit aufgrund der spezifischen Gesetzesbestimmung auf 25.306,39 (anstelle der gewöhnlichen 18.075,99 Euro) erhöht wird.

Auf die so erhöhten Kosten (21.000,00 Euro) wird sodann der Abschreibungsprozentsatz von 25% und der gewöhnliche Absetzbarkeitsprozentsatz von 20% angewandt; kurzum, die jährlich absetzbare Abschreibungsquote beträgt 1.050,00 Euro.



## COLLEGIO DI TRENTO\_GEOMETERKOLLEGIUM TRIENT

### SEDE COLLEGIO

38122 Trento - Via Brennero, 52  
T. 0461 826796 - F. 0461 428532  
sede@collegio.geometri.tn.it  
www.collegio.geometri.tn.it

### ORARIO SEGRETERIA

dal lunedì al venerdì  
dalle ore 9.00 alle ore 12.00

### UDIENZA PRESIDENTE

Graziano Tamanini,  
previo appuntamento

### RESPONSABILI COMMISSIONI A SUPPORTO DELL'ATTIVITÀ DEL CONSIGLIO

Catasto-Libro Fondiario Walter Iseppi  
Scuola-Praticanti ed Esami Cristina Chemelli  
Stampa-Notiziario, Rapporti con i Media  
Silvano Contrini - Direttore Rivista  
Ursula Vivori - Coordinatore  
Parcelle-Tariffa-Competenze Armando Versini  
Sito Internet Collegio Flavio Zanetti  
Sicurezza Flavio Zanetti  
Urbanistica Elvio Busatti  
Certificazione Energetica Omar Cagliero  
CC.TT.PP., CC.TT.UU., Esperti Valutatori e Mediatori Elvio Busatti  
Giovani Moreno Peruzzi  
Consulenza Legale avv. Massimiliano Debiasi  
mercoledì mattina (previo appuntamento da confermare  
entro le ore 13.00 del lunedì)  
Cassa Italiana Previdenza Assistenza Geometri [C.I.P.A.G.]  
00196 Roma - Lungotevere A. da Brescia, 4 - www.cassageometri.it  
Delegato Cassa Geometri geom. Graziano Tamanini

## SOCIETÀ COOPERATIVA DIMENSIONE PROFESSIONISTI SCARL

**PRESIDENTE** Geom. Giorgio Ferrari

Sede - via Brennero, 52 Trento - info@dimensioneprofessionisti.it

## COLLEGIO DI BOLZANO\_GEOMETERKOLLEGIUM BOZEN

### SEDE COLLEGIO\_SITZ KOLLEGIUM

39100 Bolzano - Via Josef-Ressel, 2/F  
"Enzian Office", 8. Piano  
T. 0471 974359 - F. 0471 976865  
sede@collegio.geometri.bz.it  
www.collegio.geometri.bz.it  
39100 Bozen - Josef-Ressel-Strasse, 2/F  
"Enzian Office", 8. Stockwerk  
T. 0471 974359 - F. 0471 976865  
sitz@geometerkollegium.bz.it  
www.geometerkollegium.bz.it

### ORARIO SEGRETERIA\_BÜROZEIT

da lunedì a venerdì,  
dalle ore 9.00 alle 12.00  
von Montag bis Freitag  
von 9.00 bis 12.00 Uhr

### UDIENZA PRESIDENTE\_ SPRECHSTUNDE PRÄSIDENT

Gert Fischnaller, previo appuntamento  
nach Vereinbarung

### RESPONSABILI COMMISSIONI A SUPPORTO DELL'ATTIVITÀ DEL CONSIGLIO

#### VERANTWORTLICHE DER KOMMISSIONEN

Catasto e Tavolare / Grundbuch- und Katasteramt Juri Karbon, Andrea Pellicini  
Scuola ed Esami / Schulen Renzo Andreasi, Gert Fischnaller, Klaus Pircher  
Stampa Notiziario / Mitteilungsblatt Andrea Cattacin  
Tutela della Categoria Professionale / Schutz der Berufskategorie  
Gert Fischnaller  
Formazione-Aggiornamento Prof. / Berufliche Weiterbildung  
Renzo Andreasi, Gert Fischnaller, Klaus Pircher  
Sito Internet Collegio / "Homepage" Kollegium Andrea Cattacin  
Liquidazione Parcelle / Honorarliquidierungskommission  
Membri / Mitglieder: Luca Balbinot, Gert Fischnaller  
Cassa Italiana Previdenza Assistenza Geometri [C.I.P.A.G.]  
Fürsorgekasse der Geometer [C.I.P.A.G.]  
00196 Roma - Lungotevere A. da Brescia, 4  
800 - 655873 - www.cassageometri.it  
Delegato Cassa Geometri geom. Renzo Andreasi