

PROSPETTIVE GEOMETRI PERSPEKTIVEN GEOMETER

NOTIZIE DAI COLLEGI GEOMETRI DI TRENTO E BOLZANO_NACHRICHTEN DER KOLLEGIEN BOZEN UND TRIENT



4
2016

IN QUESTO NUMERO

- Regolamento quote e iscrizione Collegio
- Questionario per aggiornamento dati
- Esami di Stato: iscritti in picchiata
- Stime: i geometri perdono il primato
- I nostri colleghi ad Amatrice



INSERTO SPECIALE

■ I Millesimi Condominiali
a cura di Osvaldo Leoni





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

DAL DIRETTORE_VON DIREKTOR

Il monumento alla foglia secca
Silvano Contrini 6

■ CATEGORIA_KATEGORIE 9

L'aria che tira 9
Regolamento riscossione quote annuali 12
Scheda aggiornamento dati e consenso al trattamento 14
Il Presidente Tamanini risponde 16
Esami di Stato 2016 19
Nuove tariffe per Topografia e Catasto 20
L'Estimo non è più materia esclusiva dei geometri 33
Risultati in crescita 36

■ AZIENDE E TECNOLOGIE_AZIENDE UND TECHNOLOGIE 37

"Eine All-in-one Lösung" 37

■ CONDOMINIO_KONDOMINIUM 21

SPECIALE: I millesimi condominiali 21

■ NOTIZIE_NOTIZEN 38

Una nuova alba per Amatrice 38

■ LEGISLAZIONE E GIURISPRUDENZA_
GESETZGEBUNG UND RECHTSPRECHUNG 41

Responsabilità del direttore dei lavori NON progettista 41
Haftung des Bauleiters, der Nicht der Projektant ist 43

■ FISCO_FISKUS 45

Le società tra professionisti 45
Die Freiberuflersozietät 47

Il monumento alla foglia secca

Silvano Contrini

“Dieci euro, otto euro, sei euro!”

Un simpatico negretto voleva assolutamente convincermi che il tempo stava peggiorando e che se non avessi comperato subito un ombrello, nessuno mi avrebbe salvato da una doccia indesiderata.

Più convinto dal prezzo allettante che dalle infauste previsioni meteorologiche, alla fine ho cacciato i sei euro e mi sono avviato per le vie della città.

Non so se il negretto si fosse messo preventivamente d'accordo con il Padreterno ma, svoltato l'angolo, la pioggia ha cominciato a cadere a secchiate.

Dopo alcuni interminabili secondi me ne stavo impalato in strada a battermi con quel maledetto coso, a scuoterlo, a coprirlo d'improperi, mentre la pioggia cadeva a torrenti...

Soltanto un provvidenziale porticato nelle vicinanze mi ha tolto d'impaccio e mi ha permesso di punire quel dannato ombrello disintegrandolo sul vicino pilastro prima che restituisse l'ultimo respiro, aprendosi improvvisamente.

Il perché io abbia esordito con questo umido evento, non lo ricordo perfettamente anche se ho l'impressione di avere collegato questo increscioso episodio con la mia passeggiata che dovetti compiere per tornare in città e ritirare in biblioteca “Maledetti Savoia” al quale tenevo particolarmente.

Sono sicuro che sia capitato anche a voi: nella vita si infilano in breve tempo due-tre situazioni che, collegate tra loro, vi aprono una visione più chiara delle cose. E così è stato per me.

Quel giorno, attraversando la città, mi è capitato di prestare maggior attenzione ai diversi monumenti sistemati nelle airole dei giardini pubblici, in mezzo alle rotatorie oppure davanti ai palazzi pubblici più importanti.

Tutti avevano una singolarità comune: nessuno rappresentava personaggi storici di spicco o di riferimento nella nostra storia.

Finita l'epoca del Garibaldi a cavallo, del conte Benso di Cavour con gli occhietti da miope, del re Emanuele II sul piedistallo, non c'erano più celebrazioni

per nessuno. Nessun idolo. Nessun personaggio che valesse la pena di rimanere sulla solida passerella della storia.

Non solo, ma i temi dei moderni monumenti erano i più stravaganti.

Tre anelli intrecciati in acciaio inox a significare la forza dell'energia, oppure un grande oggetto astratto che sembra una foglia secca. Strano fin che si vuole ma era proprio una foglia secca.

In sintesi nessun eroe, ma soltanto solidi riferimenti alla comprovata instabilità mentale degli artisti contemporanei.

Ci sarà pure un perché di questo buco nero nella storia. Ed è stato proprio quel volume “Maledetti Savoia” di Lorenzo Del Boca a darmi una risposta del perché nel nostro tempo ci siano tantissimi idoli ma nessun eroe da mettere sul piedistallo dei nostri monumenti.

Ma perché?

Tutta la storia imparata sui libri di scuola è imbevuta di retorica e patriottismo: gli ideali, l'amor di Patria, l'odio per lo straniero, gli ottimi governanti ed in fondo, proprio in fondo, il popolo cioè i nostri avi che avevano intuito come la soluzione dei loro problemi fosse quella di buttarsi in qualche guerra per farsi squartare e lasciare gloriosamente le penne sul campo di battaglia.

Solo molto tempo dopo, frugando tra i documenti e le testimonianze, abbiamo saputo che gli eroi al fronte ci stavano perché se ci avessero ripensato sarebbero stati ammazzati dai carabinieri che nelle retrovie aspettavano i disertori. Anche quella insana voglia di morire per gli ideali non era poi tanto spontanea perché nessun giovane in partenza per il fronte aveva tra i propri sogni quello di andare ad ammazzare un altro sconosciuto dell'esercito nemico, morto di fame come lui.

È dovuto trascorrere molto tempo perché molte cose potessero tornare al loro posto.

Ed allora ci torna in mente il motto del professor Gibelli il quale, dinanzi alla inutile carneficina della guerra, giunse alla conclusione molto amara che: *“Morire per la Patria dà un senso ad una morte senza senso”*.

Ma perché uno storico, un ricercatore e giornalista come Del Boca si è sobbarcata una ricerca improba, faticosa ed impopolare per giungere a maledire i Savoia che per noi erano gli illuminati regnanti che hanno forgiato questa splendida Italia? Fu colpa loro se per effetto della scalogna scivolarono sulla buccia di banana del fascismo e della frettolosa gita fuori porta dopo il settembre 1943 dimenticando che avrebbero lasciato gli italiani orfani di una così gloriosa dinastia? Per dirla con il Manzoni, si potrebbe dire: *“ai posteri l'ardua sentenza”*.

E proprio i posteri possono mettere le cose nel giusto ordine, sfrondare i sussidiari dalla retorica, ridimensionare gli ideali e confermare una logica di sempre, cioè che la storia umana è mossa dal denaro e da chi ce l'ha, ma viene scritta sulla pelle di chi non ce l'ha.

La spedizione dei Mille è qui narrata fin nei minimi particolari e non fa onore né a Garibaldi, né a Nino Bixio con uno sbarco da operetta dove a Marsala il “Piemonte” si era schiantato sul molo mentre il “Lombardo” s'incagliava sulla spiaggia.

Lo strano esercito dei Mille, composto da ben 150 avvocati, 100 medici, 20 farmacisti, 50 ingegneri e via via uno svariato assortimento di umanità, non fu nemmeno messo alla prova del fuoco perché le due navi britanniche presenti nel porto impedirono alle batterie borboniche di sparare ai piemontesi.

I Mille furono aiutati più dalla fortuna e dal denaro dei piemontesi che li aveva preceduti oleando i vertici militari borbonici, a capo di ben 40mila soldati in Sicilia e ben 1.200.000 sul continente.

Assieme alle acclamazioni di entusiasmo, i Mille raccolsero anche i ricchi tesori dell'erario borbonico. Tra i più solerti ci fu Francesco Crispi che a Marsala riscosse subito il capitale dell'erario della città.

I generali borbonici invece si distinsero per nuove strategie nell'accogliere il nemico: tra tutti spiccò Ferdinando Lama che tenne asserragliati a Palazzo Reale 18mila uomini impedendo loro di partecipare ai combattimenti. Ed in Calabria la scena dello sbarco si ripeté: anche qui

il maldestro timoniere del “Torino” mandò la sua nave dritta dritta ad incagliarsi sulla spiaggia a sud di Reggio. Per strada non furono soltanto patrioti illuminati simpatizzanti del Piemonte ad aggregarsi all'esercito garibaldino, ma via via si aggiunsero i “picciotti” siciliani e più avanti i “guaglioni” della camorra napoletana. Del resto da Calatafimi al Volturno le battaglie non furono grandi esempi di strategia militare e di valore patriottico: ciò grazie agli ufficiali borbonici che ordinavano di ritirarsi quando sarebbe stato il momento di attaccare. Se la spedizione dei Mille venne pianificata con buon anticipo, mentre i Savoia non sembravano interessati alla cosa, il grande tessitore Camillo Cavour aveva per tempo raggiunto i gangli vitali del Regno delle due Sicilie e con la potente arma della corruzione aveva spianato la strada ai garibaldini rendendo i vertici dell'esercito borbonico più miti degli agnelli.

Purtroppo fu proprio dopo il fantomatico “incontro di Teano” che iniziò la guerra più sanguinosa ed atroce dei Savoia, non più contro i nemici borbonici ma proprio contro i “fratelli” italiani riuniti.

Fu questo un capitolo tenuto gelosamente nascosto come quello più recente delle stragi senza colpevoli, proprio perché vergognoso e strumentalmente utilizzato per scopi propagandistici contro il Sud.

I nuovi padroni imponevano una quantità inumana di nuove tasse e colpivano i patrimoni delle famiglie con sistematica rapacità per ricavare denaro ovunque.

I (presunti) meriti patriottici sostituirono le capacità professionali e ciò spiega perché, insieme ad alcuni avventurieri e disonesti, un numero spaventoso di imbecilli abbia invaso le nuove province del regno.

Piccoli uomini senza valore divennero procuratori regionali, generali, colonnelli, un po' come succede adesso dove sulle poltrone d'oro siedono spesso gli amici degli amici.

Il nuovo governo non si curò dell'economia, non promosse l'industria, non favorì l'agricoltura, né procurò lavoro.

Chi si opponeva finiva in galera o direttamente davanti al plotone d'esecuzione.

segue a pagina successiva >

< *continua da pagina precedente*

La ferocia dei nuovi padroni fu inaudita: il Capitano medico Antonio Rastelli bruciò per ben 154 volte con un ferro rovente Antonio Capello, un sordomuto di 20 anni, che credeva fingesse di non sentire. Non solo fu assolto da un tribunale di leccapiedi perché avrebbe agito in buona fede, ma l'anno dopo fu addirittura insignito della croce al merito.

Tra il settembre 1860 e l'agosto 1861 vi furono 8968 fucilati, 10604 feriti. Furono uccisi 64 sacerdoti, 22 frati, 60 giovani sotto i 12 anni e 50 donne. Ben 918 case furono distrutte e 6 paesi cancellati dalla carta geografica. I sudditi che protestavano erano considerati briganti, tant'è che dal gennaio 1861 al febbraio 1863 furono eliminati quasi 7mila "briganti" mentre secondo le ricerche di Alessandro Romano, dal 1861 al 1872 caddero in combattimento 154.850 "briganti" mentre altri 11520 vennero fucilati o morirono in carcere. Di questo bagno di sangue l'Europa non volle sapere. I cadaveri erano lasciati giorni e giorni a penzolare dai pennoni per dimostrare come venivano trattati i nemici dei Savoia.

Di peggio fecero solo in Sardegna crocifiggendo, squartando, seppellendo vivi poveri contadini che gli scrittori sardi tentarono di infamare con il marchio di briganti" (se qualcuno passa da quelle parti può vedersi un incredibile museo dedicato al banditismo sardo aperto ad Aggius da intraprendenti giovani volontari del luogo).

Il Regno delle due Sicilie non era poi la patria di straccioni analfabeti rimasto fino ai nostri giorni nell'immaginario della gente; al sud le fabbriche di Pietralosa reggevano la concorrenza con Austria e Prussia ci lavoravano 1000 operai ed altri 7000 lavoravano nell'indotto.

La fonderia Orotea di Palermo dei Florio occupava 600 operai.

Lo stabilimento di Piedimonte contava 1300 operai mentre la maggiore del nord, la Conti di Milano, ne aveva solo 415 ma l'elenco sarebbe lunghissimo anche per le industrie con più di mille dipendenti: come le industrie di Scafati, quelle di Pallenzano, il gruppo industriale Guppy per la costruzione di macchine agri-

cole e locomotive, il cantiere navale di Torre Annunziata. Da un puntuale censimento risulta che nel napoletano si contava 1 milione e 189 mila operai, mentre il Piemonte ne aveva solo 345mila, inoltre il gettito economico del regno delle 2 Sicilie era di 443 milioni, mentre nel regno di Sardegna (Piemonte e Sardegna) ammontava a soli 27.

Poco prima della spedizione dei Mille i contabili del banco di Sicilia chiamarono gli operai per rinforzare il pavimento del tesoro conservato in cassaforte con lingotti a tonnellate.

I lavori divennero superflui quando Garibaldi, entrato a Palermo, si fece consegnare 2.178.818 lire dei 5 milioni depositati lasciando una semplice ricevuta "per spese di guerra" alleggerendo così non poco i solai del forziere. Fu proprio in questa occasione che iniziò la storia di molti latifondisti, personaggi premiati con enormi estensioni di terreni pregiati per inesistenti meriti di guerra.

Certamente questa è tutta un'altra storia, una storia che nessuno ha studiata sui libri di testo, spesso infarciti di retorica e patriottismo.

Eppure Lorenzo Del Boca non è un fumettista oppure un revisionista della storia: ben 17 sono le pagine da lui dedicate ad una ricchissima bibliografia con centinaia di documenti studiati, analizzati e confrontati.

Ben triste dovette essere l'alba di quel lontano 17 marzo 1861 se i Padri della Patria furono politici corrotti, traffichini di regime, ufficiali spietati e magistrati faziosi.

Non è che a forza di farci raccontare le cose come vorremmo fossero avvenute, finiamo di non credere più a nulla?

Intanto che ha smesso di piovere, ripongo dietro il cuscino "Maledetti Savoia" e comincio a riflettere:

"Se Garibaldi fu aiutato dal fuoco amico, se Crispi pensò subito ad allungare le mani sul bottino e se i Savoia "convinsero" i nuovi sudditi con i plotoni di esecuzione, posso anche capire gli artisti di oggi.

Se è questa la nostra storia, il monumento alla "Foglia secca" è ancora la scelta migliore".





L'aria che tira

SANATORIE E CONDONI

LA COLLINA DEL DISONORE

CORSI E RICORSI

AI POSTERI I "LAUTI" COMPENSI

LE TERMOVALVOLE: L'ENNESIMA COMPLICAZIONE PER IL CONDOMINO

Forse mai come in questo numero gli argomenti sono stati così vari ed attuali.

Tra le varie questioni un collega solleva il problema delle sanatorie per abusi di oltre 30anni fa che costringono tecnici ed uffici comunali ad acrobatiche ricostruzioni ed a sanzioni salate.

Un altro argomento riguarda la sensibilità ambientale; viene da Rovereto la segnalazione che sulla collina della Campana e dell'Osario c'è solo cemento, di tutte le forme, ma pure schermi giganti dei condomini che si sono letteralmente appropriati del panorama.

Dopo alcuni suggerimenti sui corsi di formazione e sui compensi per gli ausiliari del Giudice, arriva un amaro commento alla norma riguardante l'obbligo di installare le elettrovalvole. Il lettore si chiede se di vero risparmio energetico si tratti oppure dell'ennesimo obolo a certe lobby.

SANATORIE E CONDONI

Un argomento nuovo, almeno per "Prospettive Geometri" è quello sollevato dal Collega D.G. di Pergine il quale affronta in maniera pragmatica un problema assillante per molti di noi.

"Tra gli incarichi più ingrati c'è sicuramente quello di verificare ed attestare la legittimità edilizia di immobili in occasione della vendita. Tralasciamo le situazioni più facili che riguardano soprattutto edifici

di recente costruzione dove esiste un progetto approvato, le varianti, le conformità e l'agibilità.

Veniamo piuttosto ai casi di stabili costruiti negli anni '60 e '70.

In quei periodi, spesso perfino la rappresentazione grafica era carente o approssimativa anche perché i requisiti richiesti non erano sicuramente quelli attuali.

Ebbene, nel più sfortunato dei casi, ci si trova a dover analizzare difformità ed abusi che nel tempo passato non sono mai stati né sanati, né condonati.

In questi casi il Tecnico si rivolge agli uffici comunali dove riceve la sgradita sorpresa di dover passare in rassegna una vicenda edilizia iniziata di 50-60 anni fa con il confronto delle diverse normative succedute nel tempo fino alla normativa attuale. Fatta questa operazione arriva la "mazzata" per tutte le sanzioni da dover scontare per rendere l'immobile "lavato da ogni peccato".

Gli uffici tecnici comunali sono ormai intasati da vecchie storie inestricabili ed il povero venditore si vede spesso dissanguato per potersi presentare con la coscienza pulita davanti al notaio.

Non si vuole entrare nel merito circa la equità delle sanzioni ma invece ci sarebbe molto da obiettare sullo spreco di energie nell'affrontare un iter burocratico allucinante, costoso ed infinito.

Siamo tutti d'accordo che di "nuovi condoni" non se ne parla

nemmeno anche perché in Italia hanno sempre rappresentato un fallimento per le casse pubbliche e la felicità dei "furbi" che sanavano case ancora da costruire.

In questo senso hanno quindi ragione tutti quelli contrari, verdi o non verdi che siano.

Però mi sembrerebbe ragionevole pensare ad una forma "leggera" per sanare i vecchi abusi, magari quelli precedenti l'anno 1985. Sia per evitare che un abuso che nel 1985 costava 100.000 lire, adesso costi 10.000 euro, sia per evitare al Tecnico di affrontare un progetto dello stesso impegno di quello necessario per una nuova costruzione con la ricaduta di grossi oneri per il Committente.

Se l'Italia si deve sburocratizzare, cominciamo dalle procedure dove abbiamo la mani in pasta.

Diciamolo ai politici. Far uscire il nostro Paese dalla crisi significa anche alleggerirlo da passaggi e da pastoie burocratiche che fanno più di medioevo che di era "2.0". Lo saprà anche Daldoss che oltre ad essere Assessore è anche un collega!

LA COLLINA DEL DISONORE

La buona urbanistica si fa anche decidendo di "non costruire".

In redazione abbiamo notato una grande sensibilità ambientale tra i nostri lettori ed ospitiamo volentieri la missiva del nostro iscritto di Rovereto.

Si tratta di una situazione urbanistica degna degli anni '70, e chi scrive la definisce "La collina del disonore": per noi la segnalazione ha davvero dell'incredibile.

"Fino agli anni Ottanta ammiravo le colline ad est di Rovereto e con grande soddisfazione constatavo come quella natura non fosse stata oggetto di "meretricio" come quella

segue a pagina successiva >

< continua da pagina precedente

di Trento, disseminata di case sparpagliate senza alcun ordine solo per dare a tutti la possibilità di guardare dall'alto in basso la città sul fondo-valle. Ebbene nel giro di 8-10 anni la collina sud est di Rovereto è diventata una esposizione della peggiore mercanzia edilizia: case unifamiliari, tetti a due falde, a quattro, a volta, e poi abbaini, case a un livello, a due a tre. Una vista da rabbrivire ai piedi della sacra collina dove ogni sera risuona Maria Dolens.

Ma non è tutto.

Alla Madonna del Monte, la strada panoramica che conduce all'Ossario era una passeggiata meravigliosa con una continua veduta sulla città. Ed ora?

Adesso ci sono nuove costruzioni lungo il ciglio a valle che tolgono qualsiasi visuale.

Ma siccome non c'è fine al peggio c'è un intervento che fa ancor più rabbrivire.

Sulla suggestiva piazzola davanti alla chiesa dei padri rosminiani esiste una fontanella dove una targa ricorda che "Da Natale 1915 al maggio 1916 i soldati dei due eserciti, brevemente affratellati, venivano ad attingere da virtuosa sorella acqua." Ebbene ora quella fontana è circondata da steccati in legno simil-malga. E la visuale verso la città? Niente, non si vede niente. Nel grande condominio che è sorto recentemente sotto la strada, l'attico è circondato da enormi lamiera che precludono la vista verso la città. Chi cerca di vedere il paesaggio, potrà ammirare lo steccato simil-malga e più sotto una parete cieca con grandi schemi in lamiera che difendono la privacy e precludono la vista verso la città e la vallata.

Un classico esempio del motto: "Il paesaggio è mio perché l'ho pagato e guai a chi lo vuole gratis".

CORSI E RI-CORSI

Un'altra segnalazione arriva da F.R. che rivolge la sua attenzione ai corsi di aggiornamento professionale. Così scrive O.P.:

"Osservo con piacere la notevole attività della Cooperativa geometri che per la provincia di Trento promuove una serie innumerevole di occasioni per acquisire i crediti formativi.

Da quanto riesco a vedere, Trento è molto attiva e non riesco a capire se Bolzano non sia altrettanto attiva oppure se abbia rinunciato a dare qualche informazione sul nostro apprezzato notiziario.

Ma non è questo il problema. Ho notato che i temi dei corsi sono i più svariati: dagli argomenti catastali, a quelli tavolari, dai rapporti di vicinato, alle ctu, le mediazioni e poi dall'umidità delle murature, le coibentazioni, il risparmio energetico, la sicurezza nei cantieri, la sicurezza geologica, perfino la disciplina della comunicazione.

Cioè di tutto un po'.

Ho quasi l'impressione di essere nei grandi magazzini e che l'acquisizione dei crediti sia come fare la grossa spesa... cioè di tutto un po'. Non sarebbe forse il caso di capire quali professionisti vorremo essere in futuro e quali saranno le nostre specializzazioni, in modo da orientarci in settori specifici e più mirati?

E visto che nel nostro futuro ci saranno molto spesso le tematiche ambientali, non sarebbe il caso di

fare un po' di cultura ambientale, un po' di storia dei beni naturali e storici, con un po' di discernimento tra il brutto, il banale ed il bello? Forse mi sono allargato troppo, ma guardare avanti è sempre meglio che guardare sempre indietro".

AI POSTERI I LAUTI COMPENSI?

LA REPLICA

Ci perviene un breve commento al testo "ai posteri i miei compensi?" che sul numero precedente lamentava la prepotenza del legislatore verso i periti giudiziari puniti da tariffe assurde, sacrificati dai tempi assurdi delle liquidazioni e coinvolti nel rischio dei ribassi d'asta da svendita. Il Collega interviene solo per affermare quanto segue:

"Possibile che tutte le categorie di professionisti che ruotano nell'universo indispensabile della giustizia, cioè periti, geometri, ingegneri, commercialisti eccetera non abbiano la forza di chiedere ed ottenere compensi proporzionali al peso delle loro prestazioni, ed alle responsabilità loro richieste?

Soltanto le banche trovano giustizia e privilegi? Tutti gli altri sono sempre destinati a tacere e subire?"

TERMOVALVOLE: IL D.M. N° 102/2014

Sulla rivista del Collegio di Piacenza è apparso un testo a firma dell'esperto Paolo Scalettaris il quale ha esposto la nuova normativa soffermandosi in particolare sulle contraddizioni e le difficoltà applicative. In proposito ci scrive un nostro Collega il quale esterna, in maniera

Anniversario

Il geom. Andrea Basso festeggia con Alessio e Luigi i qua-

rant'anni anni dell'impresa BASSO COSTRUZIONI RESTAURI, nel prossimo notiziario racconta la sua storia dal Cantiere ai vertici di

Confindustria e alla fondazione del Associazione Trentina Edilizia.

abbastanza colorita, le nuove onerose complicazioni che ricadono ancora una volta sui piccoli proprietari di case. Così scrive:

"Si poteva ben immaginare che il nostro tardivo legislatore avrebbe reso complicato e controverso anche il nuovo sistema di contabilizzazione del calore attraverso le elettro valvole.

A mio avviso, invece che il risparmio energetico, questa legge consente un grosso business ai termo tecnici, agli installatori ed ai produttori delle nuove apparecchiature.

I proprietari ne pagano le (pesanti) conseguenze non solo economiche ma anche di complicazioni e difficoltà interpretative del nuovo sistema. Non voglio dilungarmi più di tanto ma sintetizzo le questioni più contraddittorie. In primo luogo la norma consente di contabilizzare in base ai millesimi di proprietà il ripar-

to nella stagione successiva all'applicazione dei nuovi contabilizzatori. L'assurdità è quella di introdurre un nuovo sistema e poi consentire (a discrezione?) di contabilizzare in modo evidentemente errato la spesa. Assurdo perché i millesimi di proprietà c'entrano ben poco con i millesimi del riscaldamento. L'altra "perla" riguarda la contabilizzazione esclusivamente sulla base dei consumi. Ciò significa che le unità non abitate non pagano nulla anche se è risaputo che in un condominio il calore delle unità attigue influisce sull'unità confinante. Altro problema. Quale maggior risparmio energetico consente la installazione di elettrovalvole rispetto ad un impianto centralizzato con termostati indipendenti e con la contabilizzazione del contatore? Probabilmente "zero". Ai fini del risparmio energetico si tratta di de-

naro sprecato che potrebbe essere meglio speso, ad esempio, con il potenziamento della coibentazione... E veniamo alle sanzioni.

Le sanzioni da 500 a 2.500 euro saranno reali o virtuali?

Davanti a tante stranezze sarebbe il caso di attivare una disobbedienza civile, astenendosi da qualsiasi spesa di questo genere, perché siamo stufi di soggiacere agli interessi di certe lobby.

Mi viene in mente l'introduzione del decreto sulle "cicche per terra": la sanzione è di 300 euro ogni mozzicone. Nella mia città non ho mai visto elevare una contravvenzione, però nel frattempo le cicche per terra sono raddoppiate." ■

Scrivete a:

sede@collegio.geometri.tn.it

segreteria@collegio.geometri.bz.it

IN VIGORE DAL GENNAIO 2017

Regolamento riscossione quote annuali vale per gli Iscritti al Collegio di Trento

Approvazione con delibera del Consiglio Direttivo n.9 del 09 settembre 2016

Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento si propone di definire le modalità ed i tempi di riscossione della quota annuale dovuta dagli iscritti al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trento (d'ora in poi "Collegio") sulla base di quanto previsto all'art. 26 comma c) del Regolamento per la professione di Geometra - Regio Decreto 11 febbraio 1929 n. 274.

Art. 2 DEFINIZIONI

Con il termine "quota annuale" deve intendersi la quota di iscrizione dovuta annualmente dagli iscritti all'Albo e dalle Società tra Professionisti (STP) iscritte nell'Elenco Speciale, a partire dall'anno solare di iscrizione fino al momento della cancellazione, senza possibilità di frazionabilità.

Per "anno" (o "anno solare") si intende il periodo che si estende dal 1° gennaio al 31 dicembre.

La quota annuale è comprensiva del contributo dovuto dal Collegio al Consiglio Nazionale Geometri.

Art. 3 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO

Entro il 30 novembre di ciascun anno il Consiglio Direttivo del Collegio definisce con propria delibera l'importo del contributo relativo all'anno successivo.

Il Consiglio si riserva la facoltà di stabilire importi di quote dovute dagli iscritti e dalle STP, diverse a seconda della tipologia degli/delle stessi/e.

Art. 4 MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO

La quota annuale, dovuta da ciascun iscritto e dalle STP al Collegio, deve essere corrisposta in un'unica soluzione entro il 15 maggio di ciascun anno.

Il Consiglio può deliberare eventuali variazioni della data di scadenza dandone comunicazione agli iscritti con modalità definite nella stessa delibera di modifica. La riscossione dei contributi annuali avviene mediante addebito diretto SEPA Core. Gli iscritti che non hanno sottoscritto il mandato, alla ricezione dell'avviso di riscossione della quota, dovranno tempestivamente contattare la segreteria del Collegio per informazioni relative alla compilazione del modello di autorizzazione permanente di addebito su c/c o per indicazioni in

merito ad eventuali modalità alternative di effettuazione del versamento.

Art. 5 TITOLARI DELL'OBBLIGO DI PAGAMENTO

Sono tenuti al pagamento tutti coloro che alla data del 01 gennaio dell'anno di riferimento risultano iscritti all'Albo. Il versamento della quota annuale è comunque dovuto anche in caso di cancellazione nel corso dell'anno, senza possibilità di frazionabilità e diritto ad alcun rimborso.

Solo in casi particolari determinati da cause gravi, quali inabilità all'esercizio della professione o decesso, il Consiglio può valutare la possibilità di ridurre o esonerare dal versamento della quota.

In caso di trasferimento ad altro Collegio nel corso dell'anno, l'iscritto è tenuto al versamento della quota annuale stabilita dal Collegio di Trento.

In caso di trasferimento da altro Collegio nel corso dell'anno, l'iscritto è esonerato dal pagamento della quota nel caso in cui dimostri di aver già corrisposto l'intera quota al Collegio di provenienza.

In caso di **reiscrizione** il contributo è dovuto per l'intero importo della quota prevista per l'anno in corso. Sono esonerati dal versamento gli iscritti che, in regola con il versamento della quota dell'anno, presentano istanza di cancellazione e successiva richiesta di reiscrizione nel corso dello stesso anno solare.

Art. 6 RIDUZIONI ED ESONERI

In caso di **prima iscrizione** sarà dovuta una quota annuale determinata mediante delibera del Consiglio del Collegio di cui all'art. 3.

In caso di decesso dell'iscritto/a nel mese di gennaio dell'anno di riferimento, gli eredi legittimi o testamentari saranno esentati dall'obbligo della corresponsione della quota d'iscrizione all'albo dell'anno in corso.

Per specifiche categorie, il Consiglio si riserva la facoltà di fissare annualmente quote diverse o stabilire l'esonero.

Art. 7 DECADIMENTO DELL'OBBLIGO DI PAGAMENTO

L'obbligo di pagamento del contributo annuale decade dall'anno successivo a quello di cancellazione.

Le quote rimaste insolute saranno trattate secondo le disposizioni di cui ai successivi articoli 9 e 10 del presente Regolamento.

Art. 8 AVVISI DI PAGAMENTO

La segreteria del Collegio informa annualmente gli iscritti della scadenza prevista per la riscossione della quota annuale in via preventiva con relativo avviso pubblicato sul sito dell'Ente e inviato a/m e-mail in newsletter dedicata.

Compatibilmente con la tempistica richiesta dalla predisposizione della rivista di categoria l'avviso potrà essere pubblicato su Prospettive Geometri.

L'avviso riporta:

- l'indicazione dell'importo della quota annuale;
- la data di scadenza;
- le modalità per effettuare il versamento;
- le conseguenze in caso di morosità della quota secondo quanto disposto ai successivi articoli 9 e 10.

Il Collegio non è responsabile per eventuali variazioni (recapiti e coordinate bancarie) non comunicate dall'iscritto che potrebbero ritardare o annullare il recapito di avvisi e determinare il mancato pagamento della quota. Per una corretta comunicazione della variazione dei propri dati, l'iscritto è tenuto a comunicare ogni notizia presso la segreteria del Collegio via e-mail, via fax o per posta. L'iscritto è altresì tenuto ad accertarsi che detto invio abbia avuto esito positivo.

Art. 9 ISCRITTI MOROSI

Gli iscritti che non pagano il contributo entro la scadenza di cui all' art. 4 sono ritenuti **morosi**. Dal giorno successivo alla scadenza verranno applicati gli interessi moratori secondo quanto disposto dalla normativa che disciplina la lotta contro il ritardo dei pagamenti nelle transazioni commerciali (D.L. 231/2002) oltre ad una quota forfettaria per spese di segreteria ai sensi di legge.

Il Consiglio del Collegio, su istanza dell'interessato corredata dalle dovute certificazioni, può deliberare di esonerare dalla maggiorazione e dagli interessi di mora nelle ipotesi dovute a cause gravi o di forza maggiore che hanno impedito il versamento della quota entro i termini previsti dal presente Regolamento.

Art. 10 PROCEDIMENTO SANZIONATORIO DI CARATTERE AMMINISTRATIVO PER ISCRITTI MOROSI

Gli iscritti morosi non in regola con i versamenti oltre il 31 dicembre dello stesso anno, possono essere soggetti alla sanzione disciplinare della sospensione dall'esercizio della professione in base a quanto stabilito dall' art. 2 della Legge 3 agosto 1949 n. 536 "Tariffe forensi in materia penale e stragiudiziale e sanzioni disciplinari per il mancato pagamento dei contributi

previsti dal D.L.L. 23 novembre 1944 n.382" il quale dispone quanto segue:

"I contributi previsti dal decreto legislativo luogotenenziale 23-11-1944 n.382, a favore dei Consigli degli Ordini e dei Collegi, anche se trattasi di contributi arretrati, debbono essere versati nel termine stabilito dai Consigli medesimi. Coloro che non adempiano al versamento possono essere sospesi dall'esercizio professionale, osservate le forme del procedimento disciplinare.

La sospensione così inflitta non è soggetta a limiti di tempo ed è revocata con provvedimento del Presidente del Consiglio Professionale, quando l'iscritto dimostri di aver pagato le somme dovute."

Il Consiglio Direttivo, conclusosi l'anno di competenza, delibererà l'avvio del **procedimento amministrativo** ai sensi degli artt. 7 e segg. della Legge n. 241/90 e s.m. ed i.

I morosi accertati e interessati da procedimento disciplinare di carattere amministrativo, per sanare la propria situazione debitoria del relativo anno di competenza, saranno tenuti al versamento dell'intera somma dovuta maggiorata secondo le disposizioni di cui all'art. 9 del presente Regolamento.

I sospesi dall'esercizio professionale rimangono iscritti all'Albo ma non beneficiano dei servizi offerti dal Collegio e, pertanto, non sono tenuti al pagamento delle quote per gli anni (di cui all'art. 2) nei quali vige la sospensione.

Il Collegio, a seguito di accertamento della posizione debitoria dei morosi che non effettuino la relativa sanatoria oltre un anno dalla definizione della sospensione dall'albo, potrà valutare di procedere al recupero forzoso delle somme dovute, a mezzo di opportuna azione legale, con addebito delle spese legali e accessorie.

Art. 11 ASPETTI GESTIONALI E CONTABILI

Nei trenta giorni successivi alla fine dell'anno di competenza vengono compiuti gli accertamenti delle entrate riferite a tutti i titolari dell'obbligo di pagamento per quanto attiene al contributo annuale, affinché il Consiglio, nella prima riunione utile, possa dare avvio ai procedimenti amministrativi.

Art. 12 NORME FINALI

Il presente Regolamento entra in vigore a partire dal **01 gennaio 2017**.

Lo stesso viene trasmesso a tutti gli iscritti a/m e-mail e pubblicato sul sito web del Collegio.

Scheda aggiornamento dati e consenso al trattamento

Obbligo aggiornamento dati - D.P.R. 137/2012 art. 3

La correttezza e il costante aggiornamento dei dati presenti nell'Albo è, come prescritto dalla normativa vigente, in capo ai Collegi territoriali. Da verifiche effettuate congiuntamente con il Consiglio Nazionale Geometri e la Cassa Geometri, è emerso che le informazioni presenti nel programma di gestione dell'Albo del Collegio di Trento non sono sempre complete, corrette e coerenti con quanto in possesso degli organismi centrali. Si rende, pertanto, necessario un aggiornamento massivo di quanto contenuto nel gestionale, anche in considerazione delle fusioni che hanno interessato diversi Comuni ed Istituti Bancari.

Secondo quanto disposto dall'art. 3 D.P.R. 137/2012, il database degli iscritti ricopre un ruolo centrale nel processo di approntamento dell'Albo Unico Nazionale e del suo mantenimento. I Collegi sono, infatti, tenuti alla trasmissione dei dati dei propri iscritti e delle successive variazioni per consentire l'allineamento costante delle informazioni a livello nazionale.

Si sottolinea, pertanto, l'**estrema importanza** dell'invio dei propri dati completi alla segreteria del Collegio. Per facilitare la comunicazione, è stata predisposta una "**Scheda aggiornamento dati e consenso al trattamento**" che TUTTI i Geometri iscritti all'Albo Professionale del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trento dovranno compilare, firmare e inviare alla segreteria del Collegio all'indirizzo di posta elettronica dati@collegio.geometri.tn.it oppure a mezzo fax al n. 0461/428532 a partire dal 20 gennaio ed entro e non oltre il giorno 31 gennaio 2017.

Si fa presente che a partire dal 20 gennaio, la "**Scheda aggiornamento dati e consenso al trattamento**" sarà disponibile sul sito del Collegio in formato editabile. Una volta completata la compilazione, la scheda dovrà essere stampata, sottoscritta (sia dati che privacy) ed inviata secondo le modalità sopra descritte. **Sarà cura della segreteria del Collegio segnalare agli iscritti l'attivazione della scheda sul sito attraverso una newsletter dedicata.**

Informativa art. 13 D. Lgs 196/2003

Egregio Iscritto,

desideriamo informarla che il D. Lgs. n. 196/2003 prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. (Ragione sociale, Nome, Cognome, Indirizzo, telefono, conto corrente bancario, ecc), e sensibili (dati relativi allo stato di salute).

Secondo il D. Lgs. indicato, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei Suoi diritti. Ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. predetto, Le forniamo quindi le seguenti informazioni. Il trattamento che intendiamo effettuare:

1. Ha le seguenti finalità: l'attività istituzionale e amministrativa del Collegio.
2. Sarà effettuato con le seguenti modalità: cartaceo, informatico e telematico.
3. Ferme restando le comunicazioni e diffusioni effettuate in esecuzione di obblighi istituzionali, i dati personali potranno essere comunicati ai dei ns. incaricati.
4. I dati verranno trattati per tutta la durata dei rapporti istituzionali instaurati e anche successivamente per l'espletamento di tutti gli adempimenti di istituzionali.
5. Il conferimento dei dati stessi è obbligatorio per tutto quanto è richiesto dagli obblighi istituzionali e pertanto l'eventuale rifiuto a fornirli o al successivo trattamento potrà determinare l'impossibilità della scrivente a dar corso ai rapporti istituzionali medesimi.
6. Il mancato conferimento, invece, di tutti i dati che non siano riconducibili ad obblighi istituzionali verrà valutato di volta in volta dalla scrivente e determinerà le conseguenti decisioni rapportate all'importanza dei dati richiesti rispetto alla gestione del rapporto istituzionale.
7. Il titolare del trattamento è: Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Trento, Via Brennero, 52, 38122 Trento.
8. Al titolare del trattamento, Lei potrà rivolgersi per far valere i Suoi diritti così come previsti dall'articolo 7 del D. Lgs n. 196/2003, che per Sua comodità riproduciamo integralmente:

Art. 7 Diritto di accesso ai dati personali ed altri diritti

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:
 - a) dell'origine dei dati personali;
 - b) delle finalità e modalità del trattamento;
 - c) della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
 - d) degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2;
 - e) dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'interessato ha diritto di ottenere:
 - a) l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
 - b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
 - c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.
4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:
 - a) per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
 - b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

Luogo _____ Data _____

Nome e Cognome (in stampatello) _____

Firma per accettazione
(per esteso) _____

SODDISFATTA LA GIOVANE COLLEGA GALESÌ?

Il Presidente Tamanini risponde

La lettera ai giovani ha avuto risposta

Il Presidente Graziano Tamanini

La Collega Veronica Galesi, a nome dei giovani iscritti, ha costantemente accompagnato i numeri del notiziario nel corso del 2016 con interventi ed interrogativi di chi, come lei, da poco si dedica alla professione. Con i suoi interrogativi e le ragionevoli provocazioni ha voluto stuzzicare il Collegio per capire come i giovani si dovessero porre dinanzi al più grande interrogativo della loro età: resistere o abbandonare.

L'avvio alla professione è sempre arduo e lo è di più in tempi come questi dove anche gli studi più affermati lamentano una costante inarrestabile diminuzione del fatturato.

Rabbia verso chi si ritiene occupi posizioni dominanti? Delusione per gli scarsi risultati a fronte di fatiche estreme? Convinzione che il Collegio possa trovare vie d'uscita dinanzi alla crisi? Irritazione per i giovani Colleghi che si aggregano al coro dei lamenti ma non trova la forza di essere forza viva e propositrice nell'ambito del Collegio? Certamente, di tutto un po'.

Il Presidente di Trento Graziano Tamanini non si è defilato davanti a tante domande ed ha voluto fornire le risposte ad ogni argomento, parlando di lavoro, di scuola, di previdenza, di tariffe ed altro ancora.

La stessa Collega Veronica Galesi ha poi aggiunto un breve commento. Soddisfatta sì ma anche desiderosa che il Collegio realizzi alcuni suoi progetti accennati proprio nelle sue stimolanti pubblicazioni precedenti.

LETTERA APERTA AI GIOVANI GEOMETRI: LA RISPOSTA DEL PRESIDENTE

Ho letto con attenzione ed interesse la lettera proposta dalla collega Veronica Galesi ed ho colto, nonostante i tanti interrogativi, una visione diversa della difficile situazione economica e di conseguenza professionale, che tutti noi iscritti stiamo vivendo. Certo il momento non è dei migliori per iniziare un'attività libero professionale anche in considerazione del fatto che il mondo è totalmente cambiato negli ultimi cinque anni e le certezze che magari i più anziani di militanza potevano avere, d'un tratto si sono affievolite e poi quasi scomparse.

A differenza di come afferma la Collega, anche il cosiddetto portafoglio clienti per i più anziani, man mano si assottiglia e non a caso i dati nazionali confermano che la maggiore difficoltà in campo professionale è per i geometri di età compresa fra 50 e 65 anni. I giovani riescono a superare più facilmente il momento di crisi in quanto

forse più adattabili al nuovo modo di operare e di concepire il lavoro libero professionale.

Dai dati in nostro possesso posso peraltro affermare che la categoria dei geometri, fra le diverse professioni tecniche, è quella che ha sofferto meno rispetto soprattutto ad architetti e ingegneri. La nostra polivalenza e la capillare distribuzione sul territorio ci ha permesso

di mitigare gli effetti della crisi.

Per quanto riguarda il futuro, i segnali non sono certo immediatamente positivi; il periodo di recessione è forse passato ma la crescita stenta a ripar-

tire e con essa la fiducia nel futuro. Il collegio di Trento, assieme ai collegi del Triveneto, ha commissionato uno studio sulla situazione della categoria e sui possibili scenari per il nostro futuro evidenziando positività e negatività della nostra professione. Prossimamente, a lavoro concluso, sarà data adeguata pubblicità ma preme invece sottolineare che la nostra Provincia Autonoma, non eccelle per PIL e redditività; il confronto



con la vicina provincia di Bolzano ci vede soccombere e posso affermare che altre province del Veneto hanno avuto incrementi di attività edilizia molto significativi. In una mia recente trasferta in provincia di Bolzano ho constatato che, anche nei paesi più piccoli, si vedono spuntare numerose gru, segno evidente di attività edilizia. Nella nostra provincia tali "presenze" non ci sono neppure nei centri più grandi e questo dovrebbe far pensare soprattutto alla nostra classe politica che non ha saputo sfruttare adeguatamente le cospicue risorse offerte dall'autonomia.

Fatta questa doverosa premessa, mi appresto a rispondere alle richieste pervenute dalla Collega.

Lavoro - Come precedentemente scritto, il consiglio del collegio, in collaborazione con i collegi del Triveneto, ha promosso uno studio sul futuro della professione del geometra, affidato al Centro Studi Sintesi di Venezia, dal quale emerge che l'attività del geometra è poliedrica pur necessitando di specializzazioni nei vari campi di attività. È risaputo che il comparto delle costruzioni è in crisi ma ci sono buone prospettive nel campo del risanamento degli edifici ed in quello degli interventi sul risparmio energetico e dell'adeguamento strutturale. Il "nuovo" geometra dovrà essere in grado di intercettare questi nuovi campi di attività avviando anche una formazione specifica che non potrà essere soddisfatta in tutti i campi dalla pur ampia attività formativa promossa dal collegio.

Scuola e Praticanti - In merito alla riforma scolastica e della professione, in data 9 settembre 2016 è stata presentata una proposta di Legge, la N.4030, che prevede la modifica del percorso scolastico di accesso alla professione con

la proposta di una laurea triennale professionalizzante all'interno della quale sono previsti tirocini formativi di sei mesi. Ne consegue che, a regime, il praticantato di 18 mesi decade.

È inoltre in fase di sottoscrizione con il ministero del lavoro, un protocollo che riguarda il progetto "Garanzia Giovani" rivolto ai giovani abilitati con la possibilità di partecipare a tirocini formativi, avviare l'attività professionale in proprio con adeguati interventi economici da 5.000 fino a 50.000 Euro agevolando l'assunzione di giovani negli studi tecnici.

Cassa di Previdenza - In merito alla contribuzione dei giovani iscritti, la Cassa prevede già delle agevolazioni per gli iscritti di età inferiore a 30 anni con la riduzione dei contributi ad 1/4 per i primi due anni e ad 1/2 per i successivi tre anni. La corresponsione di un minimo è prevista per poter garantire una pensione minimamente decorosa e per assicurare la sostenibilità del sistema nel tempo.

La maggior parte dei contributi annuali è raggiunta con il minimo contributivo e non con quello a percentuale. Con l'entrata a regime del solo sistema contributivo, potrà essere rivisto il sistema di contribuzione in quanto il calcolo pensionistico sarà proporzionale ai contributi versati nel periodo lavorativo.

Commissioni - È in fase di pubblicazione un ottimo lavoro svolto all'interno di alcune commissioni, con la predisposizione di vademecum operativi di ausilio per la professione.

La commissione giovani ha inoltre manifestato la disponibilità a fornire informazioni ed indicazioni ai giovani iscritti, nei vari ambiti e sulle varie problematiche attinenti l'esercizio della professione.

Tariffe - Considerato che i minimi tariffari sono stati aboliti, rimangono invece i parametri di riferimento di cui al D.M. 140/2012. In merito alle prestazioni non contemplate dal suddetto D.L. queste possono essere valutate con altri tariffari di riferimento.

Il consiglio del collegio, qualora richiesto, provvederà a liquidare le prestazioni assumendo quale parametro detti tariffari.

L'esperienza degli anziani - Ritengo che l'esperienza dei colleghi con maggiore anzianità di servizio possa risultare preziosa e da sfruttare, in tutti i campi.

È però necessario che i giovani siano disposti a farsi guidare nel percorso di apprendimento con umiltà e che i più anziani siano disposti ad insegnare investendo del tempo per trasmettere le conoscenze e le esperienze acquisite nel periodo lavorativo.

Concludo affermando che il Collegio è sempre stato disponibile ad accogliere nuove iniziative e proposte ma dobbiamo ricordarci che stiamo agendo in qualità di ente pubblico non economico in base a conseguenti norme, regolamenti e procedure che devono essere rispettate.

Abbiamo comunque la consapevolezza che l'attività del Collegio si deve adeguare ai tempi e nel Consiglio abbiamo sempre cercato di operare in funzione delle nuove richieste imposte dal mercato e dell'esercizio dell'attività professionale in forma nuova.

Ringrazio la collega Veronica Galesi per il suo intervento e mi auguro che, assieme alla mia risposta, possa essere di stimolo per un dialogo aperto sulla nostra rivista Prospettive Geometri.

Graziano Tamanini

A pagina successiva la risposta di Veronica Galesi. >

< continua da pagina precedente



RISPONDE VERONICA GALESÌ

Un doveroso ringraziamento al Presidente del Collegio, geometra Graziano Tamanini, per essersi fatto carico di dare una risposta ai miei molteplici interrogativi.

È per me importante chiarire che tutte le tematiche affrontate, se pur talvolta in modo ironico, vogliono essere uno strumento per tutti coloro che hanno riscontrato delle difficoltà in questa nostra professione. In particolare per quelli che volendo proseguire, possono ricevere qualche consiglio o suggerimento.

Riguardo alle risposte avute, la mia impressione è che temi importanti, quale soprattutto la preziosa espe-

rienza dei colleghi anziani, non sia stata trattata nell'ottica di fornire un consiglio e un'idea per essere valorizzati e trasmessi ai giovani.

È pur vero che l'impegno dei candidati agli esami di Stato non eccelle per entusiasmo e non sempre vi può sopperire la passione di quelli già coinvolti attivamente nella professione. È altrettanto vero che non tutto può essere fatto dal Collegio che già offre innumerevoli servizi con estrema disponibilità e cortesia da parte del personale.

A parte qualche concreta proposta che avrei gradito ricevere dal Presidente, sono peraltro piuttosto delusa dallo scarso coinvolgimento dei giovani iscritti.

Tra tutte le iniziative trovo -invece- esemplare quella del "geometra amico" e sull'onda di questo esempio il Collegio potrebbe raccogliere i nominativi dei colleghi che richiedono ed offrono pareri specifici.

Di sicuro, coloro che hanno saperi ed esperienze da trasmettere potrebbero dedicare del tempo ai giovani colleghi per trasmettere le loro conoscenze.

Come già precisato, si potrebbe creare un forum oppure utilizzare la bacheca presente sul sito del Collegio. Per quanto riguarda i tirocini, questi potrebbero essere svolti con tempi più flessibili in modo che, riducendone la durata, si possano dare le stesse possibilità a molti più giovani.

Naturalmente si tratta soltanto di alcuni stimoli che andrebbero verificati sotto il profilo normativo e per la loro concreta messa in pratica. Concludendo, ritengo che ogni iscritto abbia qualche idea per migliorare la qualità delle proprie prestazioni, fornire stimoli al Collegio ed anche per dare consigli, informazioni e trasmettere esperienze; è pur sempre vero che non si può soltanto criticare ma occorre mettersi in gioco e spendere parte del proprio tempo per sostenere ogni iniziativa, ciascuna delle quali richiede tempo e dedizione.

In linea con i tempi, le idee e gli stimoli da me proposti, ritengo che anche altri potrebbero contribuire al dibattito trovando una sede opportuna anche nei social o nei forum.



COSTRUZIONI E TOPOGRAFIA NELLO SPRINT FINALE

Esami di Stato 2016

pochi candidati nella "Palestra" e sulla "Strada"

Gli esami di Stato sono da molti anni il banco di prova per i candidati che ambiscono alla professione. In più occasioni abbiamo valutato il grado di difficoltà di questa prova, mai presa alla leggera dai candidati ma considerata la resa dei conti di anni di scuola, di un certo periodo di praticantato e dei corsi di preparazione.

Non solo ma gli stessi risultati, spesso diversissimi da Collegio a Collegio o magari per semplice "latitudine", fanno meditare molto sulla omogeneità dei giudizi.

Quest'anno non sono stati i titoli delle prove, cioè la palestra per 60 allievi e la stradina di 200 metri a fare notizia. In fondo né palestre né strade spaventano aspiranti geometri ancorché alle prese con arcaici righelli e matite. È un altro numero che ci preoccupa.

A Trento i candidati iscritti sono scesi a 56 e quelli che si sono presentati agli esami erano solo 35.

E poi? Solo 19 ammessi agli orali.

Numeri deprimenti pensando che solo pochi anni fa i candidati sfioravano il centinaio.

Purtroppo non è solo questione di ripensare al ruolo del geometra, al suo futuro ed ai rimedi dell'ultimo momento per salvare il salvabile. Siamo davanti ad un lento triste processo dove il lavoro diventa una risorsa sempre meno disponibile per tutti e ciò comporta (forse) un ripensamento sugli equilibri sociali.

Un tema attuale, urgente e difficile dinanzi al quale la soluzione della piccola palestra e della stradina di campagna sono poco più di un gioco da ragazzi.

Comunque per soddisfare il dovere di cronaca riportiamo i dati riguardanti i due Collegi ed i titoli degli esami.

COLLEGIO DI TRENTO

I candidati

Isritti agli esami: 56

Presenti alla prima prova scritta: 35

Ammessi agli orali: 19

La Commissione n. 25

Presidente:

prof. Lorenzo Biasiori

Commissari:

Lorenzo Venturini,
Luca Prada, Giorgio Ferrari,
Walter Tolotti

COLLEGIO DI BOLZANO

I candidati

Isritti agli esami: 49

Presenti alla prima prova scritta: 41

Ammessi agli orali: 19

La Commissione n. 24

Presidente:

Prof.ssa Paola Burzacca

Commissari:

Francesco Bordini,
Karl Messavilla, Carlo
Dallago, Marion Heiss

PRIMA PROVA SCRITTA O SCRITTO-GRAFICA

Si realizzi il progetto di una palestra annessa ad una scuola superiore, della superficie di circa 800 mq, con altezza utile pari a 7,50 ml, contenente un campo di pallacanestro con misure regolamentari (14x26 ml), con distanza di sicurezza di 2 ml dai muri perimetrali e con i seguenti locali accessori:

Servizi per circa 60 alunni con spogliatoi, servizi igienici e docce divisi per sesso, ambulatorio, deposito attrezzi e dei materiali vari per le attività previste e per la manutenzione.

Prevedere l'accesso degli alunni attraverso gli spogliatoi e degli spettatori alle gradinate attraverso ingressi autonomi, all'interno dell'ambiente centrale. *Si richiedono:*

- *Pianta, prospetti esterni, due sezioni in scala 1:100;*
- *Particolari costruttivi del sistema architettonico prescelto in scala 1:50, 1:20 quotati.*

TEMA DI TOPOGRAFIA

Della particella pentagonale ABCDE di un terreno con lati a pendenza costante, sono note le coordinate plano-altimetriche dei vertici, rispetto ad un sistema di coordinate cartesiane ortogonali:

VERTICI	ASCISSE	ORDINATE	QUOTE
A	247,25 m	205,60 m	125,30 m
B	365,45 m	82,40 m	110,25 m
C	236,70 m	-44,65 m	89,22 m
D	62,35 m	35,00 m	105,62 m
E	84,20	152,70 m	112,36 m

Dovendo procedere alla compravendita del suddetto terreno (identificato dalla particella ABCDE) e successivamente all'inserimento di una strada tra i due terreni formati, il candidato:

- Frazioni la particella in due parti, con dividente parallela al lato AB staccando un'area pari ad 1/4 dell'area totale, verso AB.
- Detti M ed N rispettivamente gli estremi della dividente su AE e su BC, ne determini le coordinate planimetriche e le quote.
- Inserisca una curva monocentrica tangente ai tre rettilinei ED, EM ed MN individuando il valore del raggio e la posizione dei punti di tangenza (T1 su ED, T2 su EM e T3 su MN).
- Realizzi il profilo longitudinale in corrispondenza dei picchetti D, T1, T2, T3, N, dopo avere inserito una livelletta di compensazione con pendenza pari a 2% in salita da D ad N, e determini le quote rosse e le quote dei punti di passaggio.

Inoltre il candidato rappresenti la planimetria della particella al termine dei lavori in scala 1:2000 e il profilo longitudinale completo del tratto di strada 1:1000 / 1:100.

LA TPG, CON 34 ANNI DI STORIA, HA PREVISTO ANCHE IL NUOVO MANUALE

Nuove tariffe per Topografia e Catasto

Lo annuncia il responsabile della Commissione Catasto

Walter Iseppi

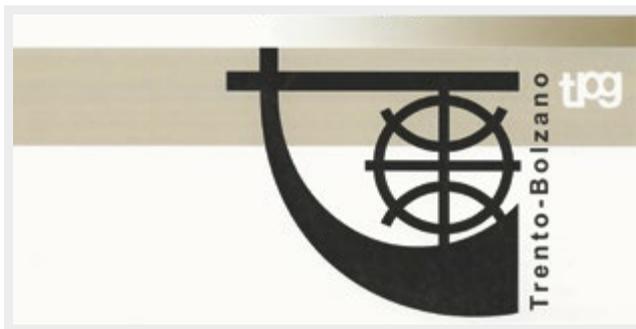
Nel mese di settembre 2015 il Consiglio della TPG -Topografi Associati Trentino Alto/Adige- ha deliberato di effettuare una revisione della "Normativa e Tariffa per i lavori catastali e topografici -ed. 2006" al fine di aggiornarla alle recenti metodologie di rilievo topografico (GNSS/GPS e LaserScanner) nonché ad un'allineamento alle nuove procedure di elaborazione su piattaforme informatiche adottate sia nel settore del Catasto Fondiario- Urbano che Tavolare (PreGeo 9.2.2 -Docfa 4.3.5- Platav 1.5.4).

Per i neo iscritti si ritiene utile proporre la seguente breve nota conoscitiva della "TPG":

- *la TPG è una Associazione di Tecnici Liberi Professionisti costituita a S. Michele all'Adige con atto notarile il 16 ottobre 1982. Tra le varie attività previste dallo statuto ci sono la rappresentanza e la difesa dell'immagine professionale del topografo, la diffusione della conoscenza della topografia nel mondo d'oggi, l'aggiornamento professionale dei Soci nell'ambito di materia catastale e cartografica, la formazione e la tenuta di una "Direttiva con un preciso schema metodologico per l'esecuzione di detti lavori e relativa pubblicazione di un'elenco prezzi". A tal fine periodicamente sin dal 1986 sono state curate n. 5 pubblicazioni (anno 1986-91-94-95 e 2006).*

A seguito degli odierni lavori di revisione, ai membri del Consiglio della TPG, sono stati aggregati anche due rappresentanti nominati dai rispettivi Collegi Geometri di Trento e Bolzano. I lavori sono iniziati il 3 settembre 2015 e con una cadenza mensile si sono tenute varie riunioni (a Bolzano e a Trento) e collegialmente è stato svolto tutto il lavoro di aggiornamento/revisione della vecchia Normativa.

Nel mese di luglio 2016 i lavori sono stati ultimati. La nuova "Direttiva" per la quantificazione del compenso professionale è stata titolata: "Metodologia operativa ed elenco prezzi per lavori topografici e catastali".



Contestualmente alla pubblicazione della "Direttiva", che è prevista su file PDF, il Consiglio della TPG ha ritenuto opportuno affidare ad una Azienda di software la predisposizione di una "Applicazione". Sarà disponibile ed eseguibile sia su PC che su dispositivi cellulare o tablet, è stata pure prevista la completa revisione del portale "www" della TPG sia nell'aspetto grafico che nei contenuti. Gli oneri relativi all'elaborazione del nuovo software e di aggiornamento del sito Web sono tutti sostenuti dalla TPG.

Nel mese di novembre e dicembre il Consiglio della TPG prevede di completare le operazioni di collaudo delle varie Tabelle di calcolo. Salvo imprevisti di compilazione del software e validazione in rete del relativo portale "www", la presentazione ufficiale della nuova Direttiva è prevista per il I° trimestre 2017.

La TPG, in collaborazione con i Collegi Geometri di Trento e Bolzano, si sta attivando per organizzare una riunione specificatamente dedicata al tema previa comunicazione ufficiale agli iscritti dei vari Collegi e/o Ordini di appartenenza e ai vari Enti istituzionali. L'invito avverrà tramite l'invio di email trasmessa dai rispettivi Collegi Geometri.

I MILLESIMI CONDOMINIALI

A cura di Osvaldo Leoni

Un amico speciale, conosciuto sui banchi di scuola molti anni fa, mi invia spesso un suggestivo biglietto di auguri per Natale dove quasi sempre è raffigurata Riva del Garda sotto la neve.

È un piacere riceverlo perché evoca gli anni in cui la neve era un addobbo costante, alla portata di tutti ed a buon mercato per ricreare la giusta atmosfera nella più bella festa dell'anno.

L'amico, di nome Osvaldo Leoni, ha pensato di estendere gli auguri a tutti i Colleghi della provincia di Trento e di Bolzano.

Ha ritenuto di fare cosa gradita pubblicando un inserto al centro dell'ultimo numero del notiziario dedicandolo al calcolo millesimale.

Ha passato in rassegna innumerevoli testi specializzati ma soprattutto ha fatto ricorso alla sua esperienza professionale che ora vuole mettere a disposizione di tutti. I "millesimi condominiali": croce e delizia di condomini, amministratori e tecnici professionisti. Un rebus infinito utilizzato nelle vertenze giudiziarie come un'arma micidiale brandita minacciosamente da avvocati, periti e giudici che hanno scritto di tutto e di più, portando questi contenziosi a durate da record in un Paese dove la complicazione è sempre di casa.

Osvaldo Leoni, con pazienza e preparazione, ha riordinato la materia ed ha fatto un distillato di una letteratura vastissima e spesso contraddittoria sull'argomento. Ha voluto chiamarlo "il regalo di Natale" e la redazione di Prospettive Geometri lo dedica a tutti quelli che attraverso i millesimi vogliono conseguire un calcolo corretto ed equo e non utilizzarli come fosse un'arma per punire gli condomini "avversari" ed addossargliene il maggiore numero possibile.

*Il direttore
Silvano Contrini*



PRESENTAZIONE di Osvaldo Leoni

La normativa condominiale, come è ben noto, dà luogo a frequente contenzioso, in continua crescita anche dall'entrata in vigore, il 28 giugno 2013, della nuova riforma n. 220/2012 e, da quanto proviene dall'informazione, risulta che in primo piano sono le controversie derivanti, più o meno direttamente, dalla formazione, dall'applicazione e dalla revisione delle "tabelle millesimi" dedicate al riparto delle spese comuni. Le "tabelle millesimi" rappresentano un aspetto importante e delicato della vita condominiale, e questo pretende che l'elaborazione delle stesse deve essere eseguita con la massima competenza e correttezza professionale. Si tratta di un'attività peritale complessa, nella quale la conoscenza tecnico-giuridica è sostanziale in un processo estimativo l'esito del quale può risultare solamente se il tecnico elaboratore è, al tempo stesso, un consolidato conoscitore del mercato immobiliare e delle consuetudini locali nelle quali svolge la sua attività professionale.

La presente relazione ha lo scopo preciso di mettere a disposizione un equilibrato compendio fra norme legislative, prassi, giurisprudenza e componenti tecnici, necessari a rendere positivamente operativa la disciplina delle "tabelle millesimi" in condominio. È per raggiungere questo preciso obiettivo che l'argomento "tabelle millesimi" necessita di un ampio corredo di elementi e dati pratici da impiegare, con ausilio di formule e moduli appositamente elaborati che sono qui di seguito riportati ed esposti in forma chiara e semplice, così da consentire che le informazioni possano essere utilizzate dai Geometri professionisti, a soluzione degli incarichi che agli stessi sono conferiti da amministratori o da singoli partecipanti al condominio.

LE "TABELLE MILLESIMI" IN CONDOMINIO

Quali sono le "tabelle millesimi" necessarie? Le tabelle millesimi necessarie in ogni condominio possono essere riunite in due categorie:

- a. le "tabelle principali" ovvero quelle irrinunciabili ad ogni condominio di qualsiasi entità e genere,
- b. le "tabelle accessorie" quelle che sono necessarie in casi particolari.

Sono comprese nelle "tabelle principali":

1. la "tabella A" riferita al valore condominiale delle singole proprietà individuali che sono comprese e formano il condominio. Detta tabella serve al riparto delle spese necessarie al godimento delle parti comuni dell'edificio, per ogni prestazione di servizi d'interesse comune e per innovazioni che fossero deliberate dalla maggioranza dei condomini in conformità dell'art. 1123 cod.civ. La stessa tabella serve per il calcolo delle maggioranze disposte dalla legge per la validità assemblee condominiali e di quelle necessarie per l'approvazione delle diverse delibere. Risulta quindi evidente l'importanza della "tabella A", quale struttura portante della vita condominiale e che ha anche incidenza sulle altre diverse tabelle, in particolare

2. la "tabella B" afferente al riparto delle spese di "manutenzione e ricostruzione delle scale", che vanno elaborate in conformità di quanto disposto dall'art. 1124 cod.civ.

3. la "tabella C" è relativa al riparto delle spese d'esercizio e manutenzione dell'ascensore. Invece tra le "tabelle accessorie" vanno evidenziate:

1. la "tabella D" che riguarda il riparto delle spese di "portierato" se presente nel condominio,

2. la "tabella E" associata al riparto delle spese per la manutenzione e l'illuminazione di aree scoperte quali giardini, cortili, spazi parcheggi ed altri,

3. la "tabella F" riferita al riparto delle spese di manutenzione degli impianti tecnici (idrici, fognatura e gas, elettrici etc.)

4. la "tabella G" relazionata al riparto spese dedicate alla manutenzione della copertura dell'edificio.

Risulta evidente che la tabella di primaria importanza, che è peraltro riferimento di calcolo delle restanti, è la "tabella A".

Va evidenziato che l'attività dedicata all'elaborazione delle "tabelle millesimi" deve essere preceduta da rilievo geometrico, con misure ed accertamenti

sul posto, mirato ad acquisire per quanto possibile, tutta la quantità di dati ed elementi che devono poi essere considerati in sede delle successive operazioni.

Rilevante è "l'accertamento delle superfici utili" dei vani che compongono le singole unità immobiliari comprese nel condominio e devono essere determinate sulla scorta delle planimetrie delle unità, consigliando, per opportuna chiarezza, la formazione di adeguato elaborato tecnico, da allegare alla consulenza "tabelle millesimi". Dette planimetrie sono, quasi sempre, a disposizione o possono essere acquisite presso l'ufficio pubblico d'abitabilità. Comunque il tecnico elaboratore le "tabelle millesimi" ha obbligo di eseguire delle verifiche quantomeno con la modalità "a campione" per verificarne l'esattezza. Si consiglia comunque opportuna la verifica della superficie reale di ogni vano.

Va evidenziato che le "superfici dei vani" devono essere quelle "utili", quindi al netto di murature, pareti, pilastri ed altre strutture, ma includendo le aree di incassi nelle murature che possono essere considerate utilizzabili. Nel caso di unità a piano terra, va eseguito il rilievo planimetrico dei giardini ed ogni altra area annessa, inclusi eventuali percorsi.

Qualora, pur se caso raro, le unità ai singoli piani risultassero identiche per ogni piano, derivando che le unità immobiliari sono pertanto tutte uguali, potrà essere sufficiente la verifica delle unità di un solo piano. È un caso raro ma potrebbe risultare tale.

Altra verifica da eseguire è riferita alla "destinazione dei singoli vani" per poter esprimere il giudizio circa la migliore destinazione dei vani compresi in ogni singola unità. Va evidenziato che, secondo il principio "dell'ordinarietà" la destinazione da considerare non è quella che il proprietario ha di fatto assegnato al vano, ma quella che il vano potrebbe avere per essere valorizzato così da consentire la migliore funzionalità dell'intera unità immobiliare.

Una seria attenzione va dedicata poi "all'altezza dei vani" perché necessaria ai fini d'applicazione del coefficiente di "altezza dal suolo" e quello invece relazionata all'altezza netta di ogni singolo vano, da calcolarsi da pavimento a soffitto di ogni vano.

Importante è l'accertamento relativo "all'orientamento" che può essere rilevato dalle planimetrie se nelle stes-

se è ben individuato ed indicato. Se invece questo elemento fosse assente, durante il rilievo di ogni vano si dovrà procedere alla sua determinazione con verifica visiva del tecnico rilevatore o con ausilio della bussola. Rilevato, con questa, quale sia il "nord magnetico" e quindi le direzioni relative agli altri punti cardinali, potrà essere riportato nelle planimetrie l'orientamento di ogni singola facciata del condominio, quindi di ogni vano.

Non va trascurata anche la verifica riferita "alle vedute verso l'esterno" così da poter individuare la diversità "di veduta e/o di affaccio" dei diversi prospetti dell'edificio, della quale si deve tener conto per la determinazione del cosiddetto "coefficiente di prospetto". Sono diverse le situazioni che si rilevano, affaccio su strada stretta oppure su via larga; per questo caso va tenuto conto anche della viabilità della stessa, del volume di traffico, della rumorosità, della presenza di verde pubblico o privato. Tutto questo va rilevato durante il sopralluogo e di ogni precisa situazione va eseguita idonea annotazione.

Altra attenzione deve essere dedicata al calcolo del "coefficiente di luminosità" che deve essere assegnato ad ogni singolo vano, calcolando il rapporto che intercorre fra la superficie illuminante (finestre, balconi ed altre) e la superficie illuminata, quella del rispettivo vano. Questa si ricava dal calcolo eseguito per il primo coefficiente, quello della superficie utile, mentre per determinare quella illuminante si deve procedere al rilievo geometrico di finestre, portefinestre, finestrini, vani luce... rilievo che va inserito sulle planimetrie di ogni singola unità immobiliare.

Una nota va dedicata all'argomento "impianto e servizio di riscaldamento" in ordine al quale a partire dal 31 dicembre 2016, condomini e singole unità immobiliari saranno obbligati a installare dispositivi specifici per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore. A prevederlo è il testo del decreto che recepisce la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, approvata dal Consiglio dei Ministri.

Nel merito, il testo del decreto prevede a carico dei condomini la cui fornitura energetica proviene da una rete di teleriscaldamento o da una centrale termica l'obbligo d'installare dei precisi dispositivi che, collegati ad apposite centraline di rilevamento, registrano

e contabilizzano i consumi dei singoli condomini e rispettive unità.

Il decreto recepisce la direttiva sull'efficienza energetica specifica ed a seguito dell'installazione dei dispositivi per la "contabilizzazione del calore", le spese saranno ripartite in base ai consumi individuali e ai costi fissi derivanti dalle attività di manutenzione degli impianti, secondo quanto stabilito dalla norma tecnica UNI 10200.

La "vecchia" ripartizione dei consumi trascurava, e di fatto disincentivava, qualunque strategia di risparmio energetico intrapresa autonomamente all'interno di una unità immobiliare. Infatti il risparmio non andava a beneficio del proprietario dell'unità ma veniva ripartito, così come i consumi, tra tutto il condominio in base ad una specifica tabella millesimi. Da quanto esposto consegue pertanto che in ambito condominiale non sarà più necessaria l'elaborazione della "tabella millesimi di riscaldamento".

Spesso l'elaborato tecnico riferito alle "tabelle millesimi" in condominio, viene proposto ai condomini in forma superficiale limitandolo ad una semplice esposizione delle sole finali "tabelle millesimi" prive di una relazione esplicativa idonea a giustificare tutti i criteri che sono stati applicati. Questa modalità è impiegata normalmente dai costruttori-venditori che non prestano alcuna attenzione ai diritti del soggetto acquirente, mentre se invece venisse consegnato con chiarezza e con i diversi elementi giustificativi delle operazioni, così da rendere semplice il controllo delle stesse, verrebbe apportato un pratico contributo all'avvio pacifico della vita condominiale, quindi ad una diligente amministrazione.

In riassunto, si ritiene dover evidenzia-

re che un corretto elaborato tecnico relativo al calcolo delle "tabelle millesimi" deve comprendere i seguenti allegati

- le "tabelle millesimi", esposte secondo le modalità che di seguito sono specificate e consigliate, rilevando che le tabelle principali A -B e C riferite alla proprietà di ogni unità, alle scale ed all'ascensore, non devono mai mancare e alle stesse saranno poi aggiunte le tabelle secondarie, che potranno essere richieste o se lo stesso tecnico elaboratore riterrà opportuno compilare,
- la "relazione illustrativa e esplicativa", che deve contenere la descrizione dell'edificio, la consistenza dello stesso, la sua ubicazione, l'ambiente esterno perimetrale. Nella stessa relazione devono essere riportati quali criteri sono stati adottati nelle operazioni di calcolo delle tabelle e ogni altra spiegazione che fosse ritenuta necessaria,
- la planimetria generale dell'edificio che si consiglia in scala 1:200 con evidenza delle aree circostanti, della larghezza delle strade, con ubicazione della scala e ascensore, ma pure ogni altra indicazione necessaria,
- la planimetria che si consiglia in scala 1:100, per ogni singola unità immobiliare compresa nell'edificio. Sulla stessa dovrà essere riportato il riferimento catastale (p.m.), le dimensioni e la destinazione di ogni vano, la posizione e le dimensioni di finestre, balconi e altri particolari, comprese le porte interne dotate di vetro. Sarà inoltre opportuno indicare in ogni planimetria i quattro punti cardinali necessari per l'orientamento.

COME VA COMPILATA LA "TABELLA A"?

La modalità che si ritiene suggerire fa riferimento al calcolo dell'area di ogni singola unità immobiliare al netto di murature, di pareti e altri ingombri, ma compresa anche la superficie di ogni accessorio, che poi verrà adeguatamente ricalcolata con l'applicazione dei diversi "coefficienti correttivi" necessari a valutarla con riferimento ai vari elementi che identificano ogni unità immobiliare ovvero l'altezza dal suolo, l'affaccio, l'esposizione, l'orientamento e la luminosità. Nella pagina successiva è riportato il modulo che comprende i dati di superficie utile netta di ogni vano e i coefficienti "particolari" di superficie, di destinazione, di altezza, di esposizione e di orientamento, di prospetto e di luminosità.

Nella prima colonna è indicata la numerazione progressiva dei diversi vani, nella seconda colonna è riportata la destinazione dei vani. Nelle successive colonne sono riportati, per ogni vano, i coefficienti che saranno applicati per il calcolo della superficie ragguagliata ai coefficienti particolari. Eseguite le stesse operazioni anche in relazione alle aree scoperte (balconi, terrazze a livello, giardini, cortili, etc.) si sommano i valori risultanti, ottenendo così l'area complessiva dell'intera singola unità immobiliare.

A queste verranno poi associati i cosiddetti "coefficienti globali" (di piano, di superficie complessiva e di funzionalità globale). Tra questi è obbligatorio il coefficiente "di piano" mentre in ordine ai restanti è facoltà del tecnico elaboratore l'applicazione se lo ritenesse necessario. Va riferito infatti trattarsi di coefficienti che interessano unità comprese in maxi condomini edificati su ampie aree edilizie.



Calcolo della "superficie reale, virtuale e di calcolo" di ogni singola unità abitativa compresa nel condominio

condominio sito a p.ed. com.cat.
 P.M. scala piano vani n. accessori n.

N°	descrizione vano	superficie reale mq	coefficienti						superficie virtuale mq	coeff. piano	superficie calcolo mq
			superf.	destinaz.	altezza	orientam.	prospetto	luminos.			
1	stanza										
2	stanza										
3	atrio										
4	disbrigo										
5	bagno										
6	soggiorno										
7	cucina										
8	poggiolo										
9	cantina										
10	cortile										
11	giardino										
	totale										

di ogni garage e posto auto compreso nel

condominio sito a p.ed. com.cat.
 P.M. scala piano vani n. accessori n.

N°	destinazione vano	superficie reale mq	coefficienti						superficie virtuale mq	coeff. piano	superficie calcolo mq
			superf.	destinaz.	altezza	orientam.	prospetto	luminos.			
1	garage/posto auto										
	totale										

di negozio o altra unità ad uso diverso dell'abitazione compresa nel

condominio sito a p.ed. com.cat.
 P.M. scala piano vani n. accessori n.

N°	descrizione vano	superficie reale mq	coefficienti						superficie virtuale mq	coeff. piano	superficie calcolo mq
			superf.	destinaz.	altezza	orientam.	prospetto	luminos.			
1	negozio										
2	magazzino										
3	wc										
	totale										

Sulla scorta delle singole "superfici di calcolo" come sopra elaborate, segue quindi il calcolo "millesimi di proprietà" delle unità immobiliari:

N°	descrizione unità	nominativo intestatario proprietà	rif. catastali		livello piano	superficie reale mq	superficie virtuale mq	superficie calcolo mq	millesimi di proprietà
			P.M.	sub					
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
	totale								1.000,000

Il calcolo della "tabella A", come già riferito, si basa sull'individuazione della "superficie di calcolo" quindi sul prodotto della superficie reale alla quale vanno associati i coefficienti cosiddetti "particolari" ovvero riflettenti le caratteristiche di ogni singolo vano. Si giunge così alla "superficie virtuale" alla quale va applicato il coefficiente cosiddetto "globale", nel caso normale quello di "piano" ma pure altri che il tecnico elaboratore ritenesse opportuni.

Definiti "particolari" sono il coefficiente di superficie, di destinazione, altezza, orientamento, prospetto e luminosità e degli stessi si riportano di seguito i valori più frequentemente impiegati, in particolare acquisiti da archivio pubblicato dalla casa editrice "Il Sole - 24 ore" e ritenuti i più corretti.

Il "coefficiente di superficie" serve a determinare il rapporto di proporzione-

lità fra la superficie reale di ogni vano e quella che può considerarsi ottimale in relazione alla specifica destinazione del vano stesso ed al tipo di unità del quale lo stesso è parte. Va evidenziato che in ogni tipologia di edifici, ogni vano ha una sua precisa superficie media ottimale, ovvero tale da corrispondere alle funzioni del vano stesso quindi, una sua entità valida nell'intera unità immobiliare. Conseguenza quindi che, per ogni vano, considerato nella sua funzionalità, vi è un limite di superficie compreso tra un minimo ed un massimo, entro il quale può essere attribuito il coefficiente di superficie, al vano in esame. Il tecnico elaboratore le "tabelle millesimi" deve anche dedicare attenzione alla tipologia dell'edificio, che può essere di tipo "popolare" nel quale la superficie del vano soggiorno può essere compresa tra 14 mq e 16 mq, mentre in

un edificio qualificato "normale civile" lo stesso vano può essere di una superficie compresa tra 18 mq e 20 mq. Con riferimento a edifici "pregiati" il soggiorno può avere una superficie di 24 mq e anche oltre. Va riferito che nel caso di superfici inferiori ai citati limiti, il coefficiente va ridotto e ugualmente, se invece la superficie fosse eccedente, il coefficiente va aumentato.

La tabella che segue, riferita ai "coefficienti di superficie", è riferita ad una analisi elaborata con ausilio dei dati pratici rilevati con riferimento alla formazione e funzionalità delle unità abitative, quindi utilizzabili in tutti i casi, fatto salvo casi particolari con presenza di oggettive caratteristiche diverse dal "generico", che il tecnico elaboratore deve rilevare e sulla scorta delle quali i coefficienti devono essere variati, adeguandoli allo stato particolare rilevato.

N°	descrizione vano	(1)		(2)		(3)		(4)		(5)	
		mq	coeff.								
1	ingresso, atrio	< 4	0,96	< 6	0,99	< 8	1,00	< 10	1,01	< 12	1,02
2	soggiorno	< 16	0,90	< 18	0,95	< 20	1,00	< 22	1,05	< 24	1,10
3	pranzo	< 12	0,90	< 15	0,95	< 18	1,00	< 20	1,05	< 22	1,10
4	soggiorno - pranzo	< 18	0,90	< 20	0,95	< 22	1,00	< 24	1,05	< 26	1,10
5	salotto	< 10	0,90	< 12	0,95	< 14	1,00	< 16	1,05	< 18	1,10
6	studio	< 10	0,94	< 12	0,97	< 14	1,00	< 16	1,03	< 18	1,06
7	cucina - cottura	< 6	0,92	< 8	0,96	< 10	1,00	< 12	1,04	< 14	1,08
8	cucina - pranzo	< 14	0,92	< 16	0,96	< 18	1,00	< 20	1,04	< 22	1,08
9	stanza singola	< 12	0,94	< 14	0,97	< 16	1,00	< 18	1,03	< 20	1,06
10	stanza matrimoniale	< 14	0,94	< 16	0,97	< 18	1,00	< 20	1,03	< 22	1,06
11	wc	< 2	0,96	< 3	0,98	< 5	1,00	< 6	1,02	< 7	1,04
12	bagno con vasca	< 4	0,96	< 6	0,98	< 8	1,00	< 10	1,02	< 11	1,04
13	bagno con doccia	< 3	0,96	< 5	0,98	< 6	1,00	< 8	1,02	< 9	1,04
14	ripostiglio	< 6	0,98	< 8	0,99	< 10	1,00	< 11	1,01	< 13	1,02
15	balcone	< 6	0,50	< 8	0,50	< 9	0,50	< 10	0,50	< 11	0,50
16	terrazzo	< 8	0,55	< 10	0,55	< 14	0,55	< 18	0,55	< 24	0,55
17	cantina	< 4	0,30	< 6	0,30	< 8	0,30	< 10	0,30	< 14	0,30
18	giardino	< 12	0,10	< 16	0,10	< 24	0,10	< 30	0,10	< 40	0,10
19	area esterna cortile	< 12	0,20	< 16	0,20	< 18	0,20	< 20	0,20	< 22	0,20
20	garage	< 14	0,70	< 16	0,70	< 18	0,70	< 19	0,70	< 21	0,70
21	posto auto	< 11	0,50	< 12	0,50	< 12	0,50	< 13	0,50	< 13	0,50

Va ora prestata attenzione ai "coefficienti di destinazione" che ha la funzione di determinare il grado di utilità di ogni parte della superficie costituente la singola unità immobiliare, e poter così ottenere il grado d'utilizzo complessivo della stessa.

L'applicazione di questo coefficiente ha la sua importanza nel calcolo dei millesimi di ogni unità immobiliare per la compilazione della "tabella A", è quindi necessario per equilibrare le eventuali sproporzioni che possono essere evi-

denti fra vani rilevanti dell'unità (soggiorno, stanze da letto etc.) e aree di vani accessori (bagni, cucine, balconi, garage, giardini, cortili etc.).

Una nota particolare va riservata alle aree "giardini". Infatti, con pareri espressi nell'anno 1948, la Corte di Cassazione aveva stabilito che nella determinazione del valore di ogni unità non andava tenuto conto del giardino d'uso esclusivo in quanto era considerata un'entità naturale, ritenuta diversa e distinta dall'edificio al quale era adiacente, che era ritenuto

un'entità artificiale. Detta posizione è oggi superata, in quanto i giardini, pur essendo considerati delle unità naturali, ovvero aree non edificate, sono a servizio delle rispettive unità immobiliari, alle quali il proprietario dedica lavori mirati ad assegnare all'unità un sensibile "valore aggiunto" che non può essere deluso. Pertanto si consiglia che nel calcolo delle superfici virtuali sia tenuto conto anche delle aree destinate a giardini e/o cortili, applicandovi il solo coefficiente di destinazione.

Relativamente alle aree "giardino" va anche tenuto conto delle condizioni locali ovvero se la presenza di giardini in edifici condominiali non è caratteristica comune della località, ma costituisce una particolarità della singola unità o ad un ristretto numero di edifici, è ben

evidente che il coefficiente va adottato con attenzione dal tecnico elaboratore, non escludendo anche la maggioranza del coefficiente riportato nella tabella qui allegata e relazionata ai "coefficienti di destinazione per vani d'abitazione":

N°	descrizione vani principali ed accessori	coefficienti
1	vani d'ingresso all'unità abitativa	0,82 - 0,86
2	vani stanze letto, soggiorno, pranzo, studi familiari ed ogni altro abitativo principale	1,00
3	cucine - pranzo	0,94 - 0,98
4	salotti	0,90 - 0,92
5	cucine - cottura	0,88 - 0,92
6	ripostigli e guardaroba	0,80 - 0,84
7	bagni e gabinetti	0,88 - 0,92
8	corridoi e disimpegni	0,78 - 0,80
9	cantine e sottotetti - in altezza > mt 2,00	0,44 - 0,50
	< mt 2,00	0,30 - 0,36
10	garage	0,66 - 0,70
11	posti auto a piano interrato	0,46 - 0,50
12	posti auto esterni in aree condominiali recintate	0,16 - 0,28
13	terrazze comprese fra tre pareti	
	A di superficie complessiva < 10% dell'area totale unità abitativa	0,32 - 0,36
	B di superficie complessiva = 10% - 20% dell'area totale unità abitativa	0,38 - 0,42
	C di superficie complessiva > 20% dell'area totale unità abitativa	0,44 - 0,48
14	balconi scoperti	
	A di superficie complessiva < 15% dell'area totale unità abitativa	0,18 - 0,22
	B di superficie complessiva = 15% - 25% dell'area totale unità abitativa	0,24 - 0,26
	C di superficie complessiva > 25% dell'area totale unità abitativa	0,28 - 0,32
15	balconi coperti o sottostanti altri balconi il piano immediatamente soprastante	
	A di superficie complessiva < 10% dell'area totale unità abitativa	0,22 - 0,26
	B di superficie complessiva = 10% - 20% dell'area totale unità abitativa	0,28 - 0,32
	C di superficie complessiva > 20% dell'area totale unità abitativa	0,34 - 0,38
16	terrazze a livello	
	A di superficie complessiva < 20% dell'area totale unità abitativa	0,12 - 0,16
	B di superficie complessiva = 20% - 50% dell'area totale unità abitativa	0,18 - 0,22
	C di superficie complessiva > 50% dell'area totale unità abitativa	0,24 - 0,28
17	giardino e aree scoperte di proprietà esclusiva	
	A di superficie complessiva < 50% dell'area totale unità abitativa	0,10 - 0,14
	B di superficie complessiva = 50% - 100% dell'area totale unità abitativa	0,14 - 0,16
	C di superficie complessiva > 100% dell'area totale unità abitativa	0,16 - 0,18
18	depositi e vani magazzino a piano interrato	0,32 - 0,40

Segue ora una seconda parte dell'argomento "coefficienti di destinazione" con riferimento ad un uso diverso rispetto all'abitazione, delle unità immobiliari, uso che comporta vincoli di diverso tipo urbanistico, fiscale e regolamentare, e che si riflette sulla determinazione del coefficiente di destinazione dei predetti vani.

Va evidenziato che il tecnico elaboratore le "tabelle millesimi" ha l'obbligo di verificare la qualificazione catastale alla quale corrisponde una precisa "destinazione d'uso" riferita a vani che sono conformi alle norme urbanistiche ed

edilizie comunali, e pertanto di possibili introduzione nell'immobile in esame. Deve essere anche verificato che diverse "destinazioni d'uso" possono provenire da disposizioni che sono contenute nei "regolamenti contrattuali" o negli stessi atti di compravendita. È frequente il caso delle norme che vietano la presenza, nell'edificio condominiale, di studi professionali ed in particolare dedicati all'attività sanitaria e/o veterinaria.

Di seguito si riportano i "coefficienti di destinazione" riferiti ai vani ad uso diverso dall'abitazione:

categoria catastale	destinazione vano	coefficienti	
		zona centrale	zona periferica
A/10	uffici e studi professionali ad impiego privato		
	■ con affaccio su via principale	2,40	1,30
	■ con affaccio su via secondaria	1,60	0,90
B/4	uffici pubblici	1,60	1,00
B/5	scuole e laboratori scolastici	2,00	1,10
B/8	magazzini a piano interrato per deposito materiali	0,70	0,50
C/1	negozi adibiti ad attività commerciali		
	■ con affaccio su via principale	2,80	1,30
	■ con affaccio su via secondaria	1,90	1,00
C/2	magazzini e locali di deposito	0,90	0,60
C/3	locali laboratori adibiti ad arti e lavori artigianali	1,00	0,70
C/6	garages e autorimesse		
	■ box singoli	0,55	0,45
	■ spazi di utilizzo comune	0,35	0,25
D/2	strutture alberghiere e pensioni		
	■ con affaccio su via principale	2,60	1,80
	■ con affaccio su via secondaria	2,00	1,20
D/3	vani adibiti a teatri, cinematografi, sale concerti		
	■ con affaccio su via principale	1,80	1,00
	■ con affaccio su via secondaria	1,20	0,90
D/5	banche, assicurazioni ed assimilati		
	■ con affaccio su via principale	2,60	1,80
	■ con affaccio su via secondaria	1,80	1,20
D/8	vani dedicati ad uso sportivo (palestre, scuole ginnastica e/o danza)		
	■ con affaccio su via principale	1,60	1,20
	■ con affaccio su via secondaria	1,10	0,90

Segue ora l'argomento "**coefficienti di altezza**". Si tratta di coefficiente necessario a quantificare i vantaggi e gli svantaggi che comporta l'altezza; ovvero il livello di piano dove sono ubicate le diverse unità immobiliari che sono parte del condominio. Come risulta dalla tabella riportata di seguito, si è ritenuto suggerire coefficienti assegnati ad altezze variabili di 10 cm in 10 cm partendo da un'altezza minima di 2,50 mt sino ad

altezza massima di 4,00 mt. Si ritiene opportuno evidenziare che in ambito condominiale le altezze dei vani sono, quasi sempre, realizzate con rispetto alla destinazione d'uso delle unità ed a quanto dispone il regolamento edilizio comunale in relazione alle stesse. Si fa riferimento ai vani posti ad interrato che frequentemente dispongono di altezza compresa tra 2,50 mt e massima di 3,00 mt ma pure ai negozi a piano terra che

possono disporre di altezza compresa tra 3,00 mt e 4,00 mt ma talvolta anche superiore, mentre alle abitazioni sono associate altezze comprese tra 2,60 mt e 3,00 mt. Per questo specifico argomento non va trascurato che frequentemente le altezze dei vani sono anche condizionate dallo stato climatico dell'area nella quale è l'edificio. Di seguito è quindi la tabella "**coefficienti di altezza**".

altezza vani mt	coefficienti riferiti a				
	piano interrato	negozi e vani a piano terra	unità abitative a piano terra	unità abitative a piani superiori	unità attici
< 2,50	0,900 - 0,950	0,730 - 0,780	0,850 - 0,900	0,800 - 0,850	0,940 - 0,960
2,50 - 2,59	0,970 - 0,980	0,810 - 0,820	0,940 - 0,960	0,890 - 0,910	0,965 - 0,985
2,60 - 2,69	0,975 - 0,985	0,830 - 0,845	0,950 - 0,970	0,910 - 0,930	0,970 - 0,990
2,70 - 2,79	0,980 - 0,995	0,850 - 0,865	0,960 - 0,980	0,930 - 0,950	0,975 - 0,995
2,80 - 2,89	0,985 - 0,995	0,870 - 0,885	0,970 - 0,990	0,950 - 0,970	0,980 - 1,000
2,90 - 2,99	0,990 - 1,000	0,890 - 0,905	0,980 - 1,000	0,970 - 0,990	0,985 - 1,005
3,00 - 3,09	0,995 - 1,005	0,910 - 0,935	0,990 - 1,010	0,990 - 1,010	0,990 - 1,010

Riferiti a vani situati in aree che godono di temperature normali, non molto basse

altezza vani mt	coefficienti riferiti a				
	piano interrato	negozi e vani a piano terra	unità abitative a piano terra	unità abitative a piani superiori	unità attici
3,10 - 3,19	1,000 - 1,010	0,940 - 0,965	1,000 - 1,020	1,010 - 1,030	0,995 - 1,015
3,20 - 3,29	1,005 - 1,015	0,970 - 0,995	1,010 - 1,030	1,030 - 1,050	1,000 - 1,020
3,30 - 3,39	1,010 - 1,020	1,000 - 1,025	1,020 - 1,040	1,050 - 1,070	1,005 - 1,025
3,40 - 3,49	1,015 - 1,025	1,030 - 1,055	1,030 - 1,050	1,070 - 1,090	1,010 - 1,030
3,50 - 3,59	1,020 - 1,030	1,060 - 1,085	1,040 - 1,060	1,080 - 1,060	1,020 - 1,000
3,60 - 3,69	1,025 - 1,035	1,090 - 1,115	1,050 - 1,030	1,070 - 1,050	1,010 - 0,990
3,70 - 3,79	1,030 - 1,040	1,120 - 1,145	1,040 - 1,020	1,060 - 1,040	1,000 - 0,980
3,80 - 3,89	1,035 - 1,045	1,150 - 1,175	1,030 - 1,010	1,050 - 1,030	0,990 - 0,970
3,90 - 3,99	1,040 - 1,050	1,180 - 1,205	1,020 - 1,000	1,040 - 1,020	0,980 - 0,960
> 4,00	1,000	1,200 - 1,250	1,000	1,020	0,960

Tabella "coefficienti di altezza" a vani situati in aree che godono di temperature normali, non molto basse

Segue quanto riguarda il "coefficiente di esposizione e orientamento" necessario a quantificare i vantaggi e gli svantaggi ai quali ogni singola unità immobiliare è soggetta in relazione al suo orientamento rispetto ai punti cardinali. Detto coefficiente è di rilevante importanza con riferimento all'appetibilità di ogni unità immobiliare. La tabella che segue, contenente i "coefficienti di

esposizione e orientamento" è riferita a edifici compresi nell'area Trentino-Alto Adige con indicazione di tre distinte zone climatiche: una prima "calda", una seconda "media" e una terza "fredda". È compito del tecnico elaboratore individuare in quale di queste aree si colloca l'edificio per il quale è conferito l'incarico del calcolo "tabelle millesimi" quindi, una volta identificata l'area, si

applicano i coefficienti che sono alla stessa riferiti, tenendo conto che, sulla scorta dell'esatta situazione climatica dell'area d'appartenenza dell'edificio, il coefficiente va calcolato con precisa scelta della giusta misura tra i coefficienti che sono suggeriti. Seguono i "coefficienti di esposizione e orientamento" relazionati allo stato climatico del Trentino - Alto Adige.

N°	esposizione vano	orientamento	temperature climatiche del Trentino - Alto Adige		
			calde	medie	fredde
1	muratura esterna con aperture di finestre e balconi	nord	1,040 - 1,080	0,920 - 0,960	0,925 - 0,945
		nord - est	0,988 - 1,028	0,970 - 1,010	0,964 - 0,984
		est	0,954 - 0,994	1,040 - 1,080	1,016 - 1,036
		sud - est	0,936 - 0,978	1,022 - 1,062	1,038 - 1,058
		sud	0,920 - 0,960	1,006 - 1,046	1,050 - 1,070
		sud - ovest	0,972 - 1,012	0,988 - 1,028	0,998 - 1,018
		ovest	1,006 - 1,046	0,954 - 0,994	0,980 - 1,000
		nord - ovest	1,022 - 1,062	0,936 - 0,976	0,942 - 0,962
2	muraure esterne prive di aperture	nord	1,030 - 1,070	0,942 - 0,982	0,946 - 0,966
		nord - est	0,992 - 1,032	0,980 - 1,020	0,976 - 0,996
		est	0,966 - 1,006	1,030 - 1,070	1,015 - 1,035
		sud - est	0,955 - 0,995	1,016 - 1,056	1,032 - 1,052
		sud	0,942 - 0,982	1,005 - 1,045	1,040 - 1,060
		sud - ovest	0,980 - 1,020	0,992 - 1,032	1,005 - 1,025
		ovest	1,005 - 1,045	0,966 - 1,006	0,990 - 1,010
		nord - ovest	1,016 - 1,056	0,955 - 0,995	0,960 - 0,980
3	muratura e/o pareti interne		1,000	1,000	1,000

Altra attenta considerazione va dedicata al "coefficiente di prospetto e veduta" dei vani in relazione ai singoli piani, limitatamente ad edificio di otto piani. Questo è coefficiente che serve a quantificare i benefici o svantaggi che ogni unità immobiliare riceve o subisce per effetto della sua posizione rispetto agli spazi esterni che circondano la stessa. Va riferito che se un edificio è situato in un'area dominante perimetrata da spazi

verdi oppure prospiciente ad un lago con veduta ampia ed aperta, usufruisce di un coefficiente di prospetto sensibilmente maggiore rispetto all'edificio che fosse ubicato in area bassa, con orizzonte chiuso o insignificante. Allo stesso modo può essere considerato l'edificio compreso nel centro storico urbano, con strade strette (vicoli) e talvolta anche rumorose. A questo edificio sarà assegnato un coefficiente di prospetto

sensibilmente inferiore rispetto all'edificio che è compreso in area edilizia nuova, dotata di strade larghe ed annessi marciapiedi e spazi verdi. Quelli qui riportati sono parametri importanti in ordine all'appetibilità delle unità comprese negli edifici.

Uguale considerazione va però associata anche alle singole unità comprese nello stesso immobile, rilevando che vi

possono essere unità abitative con vani dotati di finestre verso un'area verde pubblica o privata, altri con affaccio su strada stretta e rumorosa (vicolo) o verso cortili interni: questo stato condiziona la scelta del "coefficiente di prospetto"

che è unico per ogni vano, valutandone correttamente lo stato reale di prospetto e veduta. Nella tabella che segue, dedicata ai "coefficienti di prospetto" è anche inserito il coefficiente che si può assegnare ai vani che fossero totalmente privi di vedute.

N°	indicazione	coefficiente per singolo piano									
		terreno	rialzato	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°
A vani con vedute dirette											
1	panoramiche	1,100	1,115	1,130	1,145	1,160	1,175	1,190	1,205	1,190	1,190
2	su aree giardino e/o parchi pubblici	1,030	1,040	1,050	1,060	1,065	1,070	1,075	1,080	1,075	1,075
3	su aree giardino del condominio	1,040	1,050	1,060	1,070	1,075	1,080	1,085	1,090	1,085	1,085
4	su aree giardino di condominio confinante	0,990	1,000	1,010	1,020	1,025	1,030	1,035	1,040	1,035	1,035
5	su strade larghe e piazze, poco rumorose	0,980	0,990	1,000	1,010	1,020	1,030	1,040	1,050	1,040	1,040
6	su strade strette poco rumorose	0,970	0,980	0,990	1,000	1,010	1,020	1,030	1,040	1,030	1,030
7	su strade larghe e piazze, molto rumorose	0,920	0,940	0,960	0,978	0,994	1,008	1,020	1,030	1,020	1,020
8	su strade strette molto rumorose	0,880	0,900	0,920	0,938	0,954	0,968	0,980	0,990	0,980	0,980
9	su zone di rispetto non soggette a transito	0,940	0,950	0,955	0,960	0,965	0,970	0,975	0,980	0,975	0,975
10	su zone di rispetto soggette a transito	0,910	0,920	0,930	0,940	0,945	0,950	0,955	0,960	0,955	0,955
11	su cortile condominiale	0,830	0,840	0,845	0,850	0,855	0,860	0,865	0,870	0,865	0,865
12	su cortile confinante di altra proprietà	0,790	0,800	0,810	0,820	0,825	0,830	0,835	0,840	0,835	0,835
B vani con vista indiretta su spazi esterni ma separati da terrazze, copertura o altro											
1	panoramiche	1,066	1,082	1,096	1,112	1,126	1,140	1,154	1,170	1,185	1,198
2	su aree giardino e/o parchi pubblici	0,998	1,008	1,018	1,028	1,032	1,038	1,042	1,048	1,052	1,058
3	su aree giardino del condominio	1,008	1,018	1,028	1,038	1,044	1,048	1,052	1,058	1,062	1,066
4	su aree giardino di condominio confinante	0,960	0,970	0,980	0,988	0,994	0,998	1,002	1,011	1,020	1,030
5	su strade larghe e piazze, poco rumorose	0,952	0,968	0,982	0,998	1,014	1,020	1,026	1,033	1,040	1,046
6	su strade strette poco rumorose	0,946	0,954	0,964	0,974	0,982	0,992	1,002	1,012	1,020	1,030
7	su strade larghe e piazze, molto rumorose	0,926	0,932	0,938	0,945	0,952	0,960	0,968	0,978	0,988	0,998
8	su strade strette molto rumorose	0,906	0,910	0,914	0,918	0,924	0,930	0,936	0,944	0,952	0,960
9	su zone di rispetto non soggette a transito	0,926	0,932	0,938	0,944	0,950	0,953	0,956	0,962	0,965	0,968
10	su zone di rispetto soggette a transito	0,915	0,920	0,925	0,930	0,935	0,938	0,940	0,944	0,946	0,948
11	su cortile condominiale	0,854	0,865	0,870	0,875	0,881	0,886	0,891	0,896	0,900	0,906
12	su cortile confinante di altra proprietà	0,814	0,824	0,819	0,824	0,829	0,834	0,839	0,844	0,849	0,854
C vani senza vedute ovvero interni											
		0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500

Viene ora considerato il "coefficiente di luminosità". Questo coefficiente è necessario per associare ai singoli vani compresi nell'unità immobiliare il valore di "luminosità naturale" che negli stessi si forma attraverso le aperture di finestre e portefinestre, con debito conto della loro ubicazione e in relazione alle condizioni ambientali esterne. La quantità di luce che interessa ogni vano deve essere elaborata con rapporto tra la superficie illuminante e quella illuminata.

La stessa è pure condizionata dall'orientamento delle aperture che producono la luminosità, rilevando che se due vani hanno identica superficie di luminosità, ma uno si affaccia ad uno

spazio esterno aperto e ampio e l'altro è invece prospiciente un piccolo cortile chiuso sui quattro lati, il primo godrà di maggior luminosità rispetto al secondo, e di questo aspetto si deve tener conto nella compilazione dei relativi coefficienti.

Nelle due tabelle che seguono sono proposti i coefficienti di luminosità da impiegare nei casi più comuni del calcolo "tabelle millesimi", le stesse sono così riferite: una prima ad un edificio che si affaccia su spazi ampi aperti e larghi ed una seconda ad un edificio con affaccio su spazi aperti ma stretti. Le stesse tabelle fanno riferimento ad edificio di otto piani, stato che si ritiene medio degli edifici in area Trentino-Alto

Adige. Sono inoltre riportati i coefficienti da applicare a vani che sono privi di aperture d'affaccio all'esterno, ma provvisti d'illuminazione naturale attraverso porte interne dotate di vetro o di lucernario, stato comune per i vani a piano interrato.

Qui di seguito sono pertanto riportati i "coefficienti di luminosità"

Per unità con luci e vedute prospicienti spazi aperti larghi

N°	piano	rapporto				vani		
		superficie aperture illuminanti / superficie vano				con porte a vetri	e cantine con lucernario	privi per intero di luminosità
		> 15%	> 10 %	> 0,05%	< 0,05			
1	terra	1,012 - 1,032	1,050 - 1,070	0,980 - 1,000	0,920 - 0,940	0,800 - 0,820	0,710 - 0,730	0,400
2	1°	1,024 - 1,044	1,040 - 1,060	0,972 - 0,992	0,914 - 0,934	0,795 - 0,815	0,704 - 0,724	0,400
3	2°	1,036 - 1,056	1,030 - 1,050	0,964 - 0,984	0,908 - 0,928	0,790 - 0,810	0,698 - 0,718	0,400
4	3°	1,060 - 1,080	1,020 - 1,040	0,956 - 0,976	0,902 - 0,922	0,785 - 0,805	0,692 - 0,712	0,400
5	4°	1,072 - 1,092	1,010 - 1,030	0,948 - 0,968	0,896 - 0,916	0,780 - 0,800	0,686 - 0,706	0,400
6	5°	1,084 - 1,104	1,000 - 1,020	0,940 - 0,960	0,890 - 0,910	0,775 - 0,795	0,680 - 0,700	0,400
7	6°	1,096 - 1,116	0,990 - 1,010	0,932 - 0,952	0,884 - 0,904	0,770 - 0,790	0,674 - 0,694	0,400
8	7°	1,108 - 1,128	1,040 - 1,000	0,924 - 0,944	0,878 - 0,898	0,765 - 0,785	0,668 - 0,688	0,400
9	8°	1,020 - 1,140	1,050 - 1,070	0,916 - 0,936	0,872 - 0,892	0,760 - 0,780	0,662 - 0,682	0,400

Per unità con luci e vedute prospicienti spazi aperti stretti

N°	piano	rapporto				vani		
		superficie aperture illuminanti / superficie vano				con porte a vetri	e cantine con lucernario	privi per intero di luminosità
		> 15%	> 10 %	> 0,05%	< 0,05			
1	terra	0,915 - 0,930	0,864 - 0,880	0,814 - 0,830	0,774 - 0,789	0,666 - 0,682	0,614 - 0,628	0,400
2	1°	0,926 - 0,940	0,874 - 0,888	0,822 - 0,838	0,780 - 0,794	0,672 - 0,688	0,610 - 0,598	0,400
3	2°	0,938 - 0,952	0,884 - 0,898	0,830 - 0,844	0,785 - 0,800	0,676 - 0,690	0,604 - 0,620	0,400
4	3°	0,948 - 0,962	0,982 - 0,908	0,836 - 0,850	0,790 - 0,805	0,680 - 0,696	0,588 - 0,604	0,400
5	4°	0,960 - 0,974	0,900 - 0,916	0,842 - 0,872	0,796 - 0,812	0,685 - 0,700	0,594 - 0,608	0,400
6	5°	0,970 - 0,985	0,910 - 0,926	0,850 - 0,866	0,800 - 0,816	0,690 - 0,705	0,588 - 0,604	0,400
7	6°	0,980 - 0,996	0,920 - 0,934	0,858 - 0,874	0,806 - 0,822	0,694 - 0,710	0,582 - 0,598	0,400
8	7°	0,992 - 1,008	0,928 - 0,944	0,864 - 0,880	0,812 - 0,828	0,700 - 0,714	0,577 - 0,592	0,400
9	8°	1,004 - 1,018	0,938 - 0,952	0,872 - 0,888	0,818 - 0,832	0,703 - 0,718	0,572 - 0,588	0,400

COEFFICIENTI DI PIANO

Si tratta di un coefficiente di rilevante importanza essendo quello che influenza il grado di appetibilità, quindi d'acquisto, delle unità immobiliari e che identifica la posizione delle stesse rispetto al livello strada.

Detto coefficiente soffre di un'elevata variabilità dovuta dalla citata appetibilità commerciale, ma pure dalla maggior

esposizione dei piani bassi al problema "furti" e dei piani alti alla ventosità, e da altre due diverse particolarità. Più precisamente:

a. l'ubicazione dell'edificio in relazione al traffico stradale, quindi alla rumorosità esterna e destinazione dei diversi piani, dove vi possono essere unità abitative ma pure unità ad uso diverso che aumenta quindi la frequentazione dei piani stessi,

b. la presenza o meno del servizio d'ascensore. Gli elementi riportati ai punti **a.** e **b.** operano in modo opposto l'uno all'altro: ovvero, salendo ai piani alti è evidente il beneficio che procura l'allontanamento dal piano strada mentre influisce negativamente la mancanza di servizio ascensore, creando difficoltoso l'accesso alle unità. Seguono i "coefficienti di piano".

Per edifici situati in aree urbane rumorose e con intenso traffico

N°	descrizione piano	condominio con ascensore							condominio senza ascensore			
		2	3	4	5	6	7	8	2	3	4	5
1	interrato	0,740	0,740	0,740	0,740	0,740	0,740	0,740	0,740	0,740	0,740	0,740
2	seminterrato	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760	0,760
3	piano terra	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810
4	piano rialzato	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850	0,850	0,840	0,840	0,840
5	1° piano	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,870	0,870	0,870	0,870
6	2° piano	0,940	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,890	0,900	0,900
7	3° piano	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	-	0,790	0,800	0,800
8	4° piano	-	-	1,020	1,025	1,025	1,025	1,025	-	-	0,690	0,700
9	5° piano	-	-	-	1,045	1,045	1,045	1,045	-	-	-	0,600
10	6° piano	-	-	-	-	1,070	1,075	1,075	-	-	-	-
11	7° piano	-	-	-	-	-	1,095	1,100	-	-	-	-
12	8° piano	-	-	-	-	-	-	1,120	-	-	-	-

Per edifici situati in aree urbane mediamente rumorose e con limitato traffico

N°	descrizione piano	condominio con ascensore							condominio senza ascensore			
		2	3	4	5	6	7	8	2	3	4	5
1	interrato	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800	0,800
2	seminterrato	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820
3	piano terra	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870	0,870
4	piano rialzato	0,910	0,910	0,910	0,910	0,910	0,910	0,910	0,900	0,900	0,900	0,900
5	1° piano	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,840	0,880	0,880	0,880
6	2° piano	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,820	0,840	0,850	0,850
7	3° piano	-	1,010	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	-	0,750	0,760	0,760
8	4° piano	-	-	1,022	1,024	1,024	1,024	1,024	-	-	0,680	0,690
9	5° piano	-	-	-	1,034	1,036	1,036	1,036	-	-	-	0,620
10	6° piano	-	-	-	-	1,045	1,048	1,048	-	-	-	-
11	7° piano	-	-	-	-	-	1,057	1,072	-	-	-	-
12	8° piano	-	-	-	-	-	-	1,070	-	-	-	-

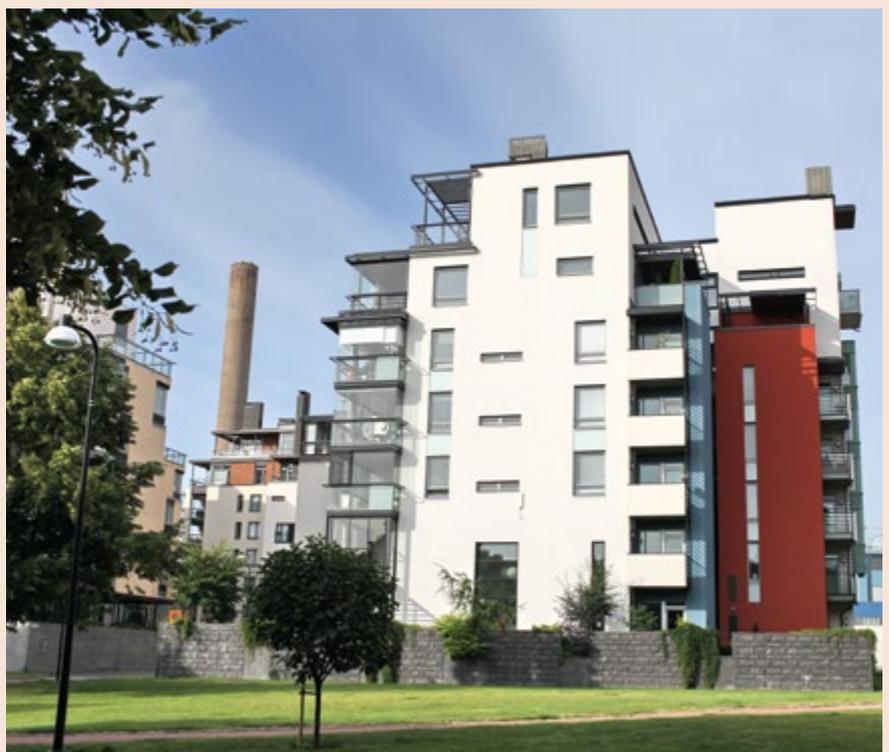
Per edifici situati in aree urbane poco rumorose e con poco traffico

N°	descrizione piano	condominio con ascensore							condominio senza ascensore			
		2	3	4	5	6	7	8	2	3	4	5
1	interrato	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810	0,810
2	seminterrato	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830	0,830
3	piano terra	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
4	piano rialzato	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920	0,920	0,900	0,900	0,900	0,900
5	1° piano	0,960	0,960	0,960	0,960	0,960	0,960	0,960	0,890	0,890	0,890	0,890
6	2° piano	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,820	0,830	0,830	0,830
7	3° piano	-	1,010	1,012	1,012	1,012	1,012	1,012	-	0,760	0,770	0,770
8	4° piano	-	-	1,020	1,022	1,022	1,022	1,022	-	-	0,700	0,710
9	5° piano	-	-	-	1,032	1,032	1,032	1,032	-	-	-	0,650
10	6° piano	-	-	-	-	1,042	1,044	1,044	-	-	-	-
11	7° piano	-	-	-	-	-	1,052	1,055	-	-	-	-
12	8° piano	-	-	-	-	-	-	1,064	-	-	-	-

Si ritiene opportuno concludere questo lungo intervento dedicato al calcolo delle "tabelle millesimi" con le risposte alle diverse domande che spesso vengono espresse, da numerosi condomini ma anche da tecnici che dedicano la propria attività alle amministrazioni condominiali, ed in particolare:

1. Se una centrale termica, che dallo stato tavolare risulta essere "comune in parti uguali", avesse necessità di interventi d'adeguamento alle normative, la relativa spesa va ripartita secondo le "quote tavolari" oppure secondo i millesimi delle unità partecipanti alla comunione?

Sono due gli aspetti che devono essere considerati: il vano "centrale termica" può ben risultare dallo stato tavolare "comune in parti uguali" ma tale identificazione va associata al solo "vano" e non all'impianto che nello stesso è ospitato, dedicato al "servizio comune di riscaldamento" per il quale, in ordine a tutte le diverse spese che vanno sostenute per la semplice gestione del



servizio, devono essere obbligatoriamente associati i "valori millesimali" di ogni singola unità, che devono essere elaborati da termotecnico con preciso riferimento ed applicazione di quanto dispone il Decreto Ministeriale che ha recepito la direttiva europea 2012/27/UE in materia di "efficienza energetica". Qualora la spesa fosse invece riferita a lavori afferenti il "vano", ad esempio la tinteggiatura, la sostituzione della porta di accesso ed altri, estranei quindi alla gestione pratica del servizio di riscaldamento ma solamente riferiti alla manutenzione del vano, le spese potranno essere ripartite in parti uguali. Resta comunque possibile che l'assemblea provveda con il voto unanime di tutti i comproprietari del "vano centrale termica", a stabilire che anche i lavori che fossero dedicati alla "manutenzione del vano" vengano ripartiti con riferimento alla "tabella millesimi di proprietà delle unità comproprietarie del vano stesso".

2. Nel caso d'edifici popolari è tuttora vigente quanto è contenuto nella "circolare n. 12480 di data 26.03.1966"? Dalla citata circolare, nella quale sono riportati testualmente gli articoli legislativi riguardanti l'argomento "capo II - del condominio negli edifici" deriva che in relazione agli edifici cosiddetti "popolari" sono stati assegnati al tecnico collaudatore tutta una serie di obblighi, nei quali è compreso il calcolo dei millesimi delle singole unità comprese nell'edificio.

Il collaudatore deve pervenire alla determinazione del "costo-valore" delle unità abitative in base alla valutazione delle caratteristiche di ogni vano, quindi elaborare la "tabella millesimi" con adozione di specifici coefficienti correttivi ed in particolare

- coefficiente di destinazione,
- coefficiente di piano,
- coefficiente di orientamento,
- coefficiente di prospetto,
- coefficiente di luminosità,
- coefficiente, se ritenuto necessario dallo stesso tecnico, di funzionalità globale dell'unità abitativa.

3. In presenza di "millesimi contrattuali" quale maggioranza serve per la loro revisione?

La nuova legge di riforma n. 220/2012 è intervenuta in materia di modifica della "tabella millesimi" contrattuale già esistente, confermando che i valori espressi nella stessa possono essere

rettificati o modificati all'unanimità di tutti i condomini, nessuno escluso e questo, rivedendo quanto disponeva una recente sentenza della Corte di Cassazione n. 18477/2010. Si ritiene sottolineare che la "tabella millesimi" anche contrattuale, può essere revisionata quindi modificata, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 cod.civ. secondo comma, solo nei seguenti casi quando:

- risulta, documentato, che è conseguenza di un errore (questo principio è rimasto immutato),
- per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici, di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, e alterato più di un quinto (valore introdotto dalla legge n. 220/2012) il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo va sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

La stessa legge ha pure introdotto delle facilitazioni per la procedura necessaria alla revisione nel caso si dovesse instaurare un contenzioso. Ai soli fini della revisione dei "millesimi di proprietà" che sono espressi nella "tabella millesimi" allegata al Regolamento di condominio, cosiddetta "contrattuale", ai sensi dell'art. 68 disp.att.cod.civ. può essere convenuto in giudizio il solo condominio nella persona dell'amministratore.

Questo è tenuto a darne, senza indugio, informazione a tutti i condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere "revocato ed è tenuto al risarcimento di eventuali danni".

4. Le finiture interne (pavimento in "marmo di pregio" o "legno naturale" anziché in "linoleum") possono influire sul calcolo dei millesimi?

No. La diversa qualità riferita alle finiture interne delle unità immobiliari, è certamente una caratteristica di cui deve tener conto il tecnico estimatore, ma non influisce sul calcolo del suo valore millesimale. Tale riferimento può essere esteso ad altri fattori, ad esempio il canone locativo, i miglioramenti che venissero dedicati all'unità e lo stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare.

La diversa destinazione (soffitta, sottotetto da trasformare in mansarda o

mansarda) hanno millesimi diversi? Va evidenziato che la mansarda, se esistente, identifica certamente un vano abitabile, mentre la soffitta che si volesse trasformare in mansarda, significa che per il momento è solamente "una soffitta". Risulta pertanto evidente che sono ben diversi i valori millesimali da assegnare ai due singoli casi e da ciò appare obbligatoria la revisione dei valori millesimali al momento che la soffitta è stata modificata con "mutamento della destinazione d'uso" divenuta "mansarda" ovvero unità abitativa. Va opportunamente riferito che in quest'ultimo caso la spesa per la revisione "millesimi" è per intero a carico del condomino che ha trasformato la soffitta in "mansarda".

5. L'assemblea potrebbe stabilire l'adozione di precisi parametri per evitare che il complesso faticoso lavoro del tecnico incaricato dei millesimi sia poi messo in discussione e/o criticato per ogni coefficiente adottato?

È questa una domanda che lascia un po' perplessi... perché? l'assemblea condominiale con "unanimità", tutto può decidere, ovvero con il voto favorevole di tutti i condomini nessuno escluso in assemblea che deve vedere partecipino tutti i condomini, un fatto raro e quasi impossibile. La domanda contiene un riferimento "all'adozione di precisi parametri ..." e chi li può proporre se non un tecnico esperto nello specifico argomento? si ritiene quindi sia più semplice scegliere il tecnico "elaboratore" i millesimi al quale deve essere conferito l'incarico e dello stesso avere "fiducia" ... il tecnico serio ed esperto non "gioca" ma svolge diligentemente il suo lavoro con rispetto di quanto richiede l'incarico conferitogli.

Per informazioni e dettagli scrivete a:
 Osvaldo Leoni
 E-mail: osvaldo.leoni@virgilio.it

AUTOREVOLEZZA PROFESSIONALE, PARTE TREDICESIMA

L'Estimo non è più materia esclusiva dei geometri

Moreno Cappellini

Il mercato della consulenza immobiliare estimativa interessa anche altre categorie professionali; ingegneri e architetti occupano oltre il 50% della quota di mercato, i geometri si fermano al 30%. *In certi casi la certificazione delle competenze vale più dell'iscrizione all'Albo.*

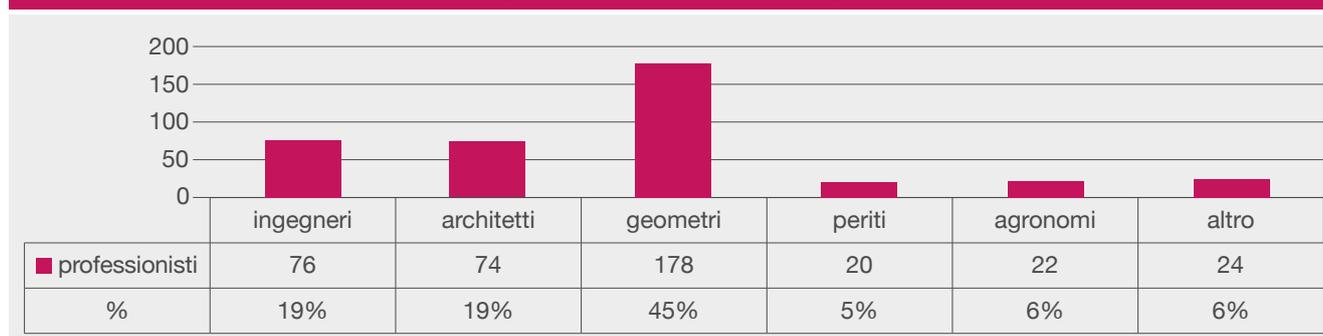
Circa un anno fa proposi a degli amici un corso articolato di estimo per i geometri del nostro Collegio; ero di ritorno dal convegno "periti per legge o valutatori immobiliari per necessità", svoltosi presso la sede dell'IMQ di Milano il 13 novembre 2015.

Quel congresso mi aveva convinto che nel medio periodo l'estimo non sarebbe più stato disciplina esclusiva di noi geometri, e che col tempo avremmo perso autorevolezza in materia; agire in maniera incisiva a livello formativo sarebbe stata l'unica soluzione possibile per recuperarla. Un percorso di formazione di lungo periodo, alla fine del quale potrebbe anche nascere una scuola di Collegio che certifichi le competenze dei propri iscritti. Come avviene da una decina d'an-

ni a questa parte, si tengono in Italia numerosi corsi di estimo per professionisti. La maggior parte di questi riguardano gli Standard Internazionali; all'inizio (2005) erano pochi, tenuti da geometri per i geometri, oggi sono diventati decine e rivolti a tutte le categorie professionali. Il loro moltiplicarsi è dovuto anche al crescente interesse da parte di categorie professionali come quelle degli ingegneri e degli architetti, che in passato hanno dedicato poca attenzione all'estimo. Il mercato della consulenza immobiliare estimativa, come detto, fino a poco tempo addietro era appannaggio dei geometri; adesso non lo è più: la nostra categoria ha una quota di questo mercato del 30% in diminuzione (nel 2013 era del 40%)¹.

La china può essere risalita proponendo geometri qualificati supportati da idonee attività di marketing. A quel convegno di Milano, tra l'altro, si parlò dell'*Annuario Valutatori Immobiliari 2015* per Giudici, Banche, Società e Comuni italiani che sarebbe uscito da lì a poco. È una delle tante iniziative che in questi anni, assieme alla creazione di società di servizi e associazioni professionali dedicate, hanno avuto per scopo l'entrata nel mercato delle valutazioni immobiliari di numerosi professionisti. Questa attività, negli anni buoni, nel solo credito bancario ha fatturato oltre 100 milioni di euro. L'annuario ha lo scopo esplicito di evidenziare all'utenza alcune centinaia di tecnici in estimo, distribuiti su tutto il territorio nazionale. Non so quanti

RIPARTIZIONE PROFESSIONISTI N° 394
(Elenco Nazionale Valutatori)

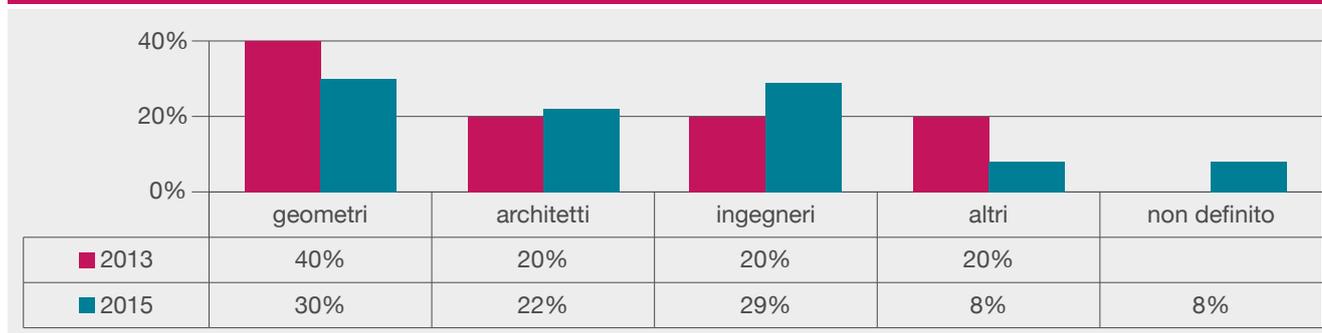


segue a pagina successiva >

< continua da pagina precedente

MERCATO STIME IMMOBILIARI

fonte: "percorsi di estimo"



professionisti hanno avuto fino ad ora incarichi estimativi a seguito dell'invio di questo volume agli Enti elencati, ma non vi è dubbio che questa iniziativa sia un'innovativa attività di marketing.

L'Elenco Nazionale Valutatori rileva la categoria dei geometri come la più "nutrita", con il 45% delle presenze. La percentuale degli architetti e degli ingegneri li si aggira attorno al 20% per categoria.

Questa attività di marketing darà certamente i suoi frutti nel medio periodo se annualmente ripetuta. È una iniziativa che potrebbe essere replicata anche su scala provinciale da parte del nostro Collegio, qualora se ne creassero i presupposti: un elenco di specialisti con formazione uniforme degli iscritti. È importante sottolineare che i

registri nell'Annuario Valutatori 2015 hanno tutti frequentato almeno un corso di estimo sugli IVS (*International Valuations Standard*) e questo dà a loro i contenuti minimi di conoscenze della materia, uniformi e condivisibili.

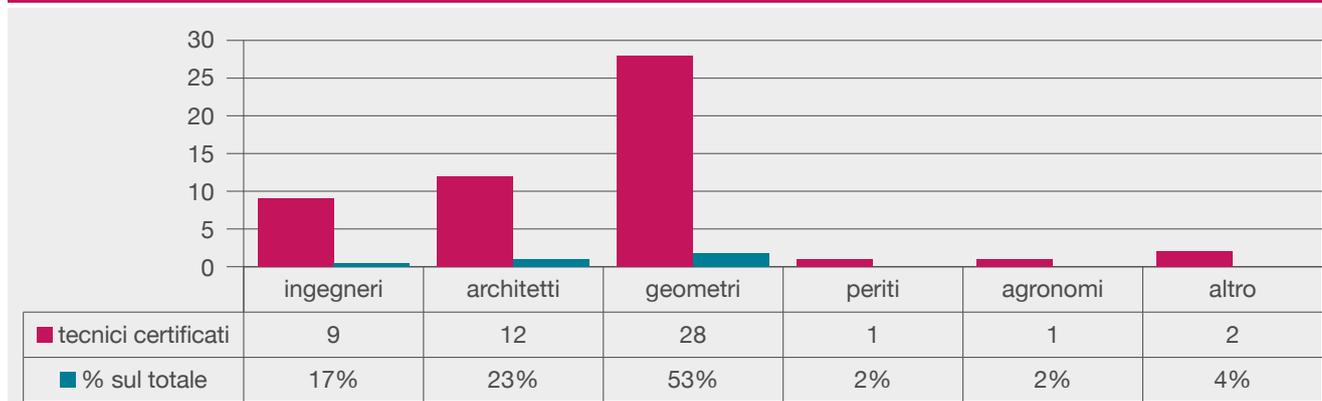
C'è dell'altro. L'Annuario 2015, al quale, come detto poc'anzi, sono iscritti professionisti di tutte le categorie di tutta Italia, fornisce un campione dal quale trarre alcune interessanti considerazioni:

- I geometri non possiedono più la maggioranza del mercato delle valutazioni;
- i valutatori certificati sono solo il 13% degli iscritti nell'Elenco Nazionale Valutatori 2015.

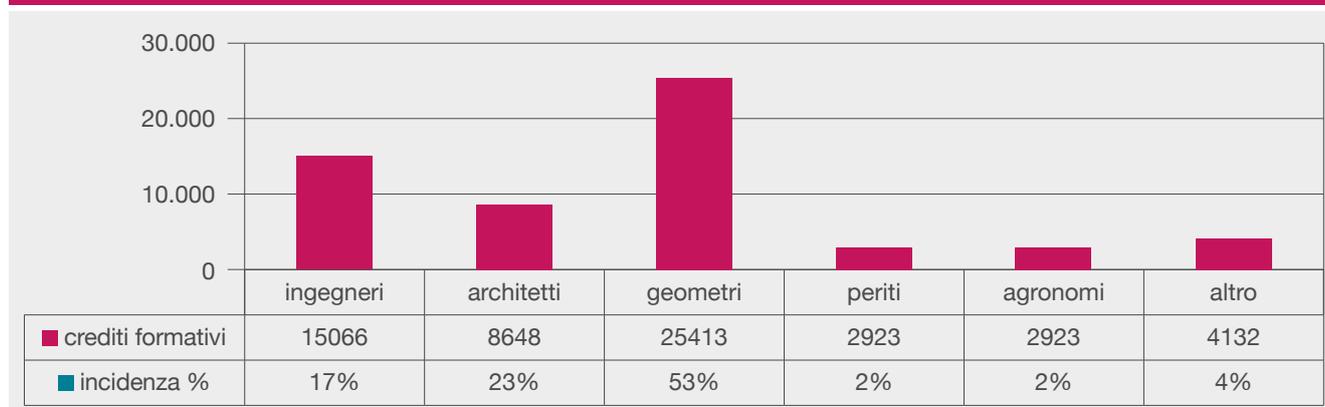
È probabile che l'aggiornamento dell'elenco di quest'anno riporterà un numero maggiore di professio-

nisti certificati. E qui è necessario aprire una parentesi sulla certificazione delle competenze. Occorre subito chiarire che scrivere di competenze, ISO/IEC 17024:2012, UNI 1158:2014 o altro è un errore. Gli organismi che certificano personale, (ad esempio RICEC, IMQ, Enic.) operano in base a norme in accordo con quanto stabilito a proposito di certificazione delle competenze dagli enti di normazione, quali ISO/ICE, UNI, EN, ecc... Molti degli istituti che certificano competenze sono a loro volta accreditati dall'unico Ente autorizzato dallo Stato a svolgere attività di accreditamento: ACCREDIA.

Nessuna legge prevede che gli appartenenti ad Ordini o Collegi, per le attività di loro competenza, debbano certificarsi; però sempre

TECNICI CERTIFICATI
(Elenco Nazionale Valutatori)

CREDITI FORMATIVI N° 59105 (Elenco Nazionale Valutatori)



più numerosi sono gli enti pubblici e privati che chiedono perizie estimative redatte da tecnici "certificati". Il motivo è semplice: chi si è sottoposto a verifica delle proprie competenze conosce gli Standard Internazionali (qualche volta in modo grossolano) può usare un linguaggio valutativo noto; un conto è dire di avere stimato "per confronto di mercato con Market Approach" procedimento universalmente conosciuto, un altro è scrivere di aver valutato "sulla base delle proprie approfondite conoscenze del mercato locale". Chi maneggia il Market Approach è in grado di eseguire valutazioni anche a centinaia di chilometri dal proprio ufficio, mentre chi fa riferimento alle "conoscenza del mercato locale" lì resterà.

Il 14 dicembre 2015 è stato pubblicato dall'ABI il fascicolo "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" alla cui elaborazione hanno partecipato dieci fra Associazioni, Ordini e Consigli Nazionali di professionisti. Tra questi il nostro Consiglio Nazionale e L'ASSOVIB (Associazione Società di Valutazione Immobiliare per le Banche). Il requisito 2.3.2 di queste Linee-guida recita:

"... L'immobile sia stimato da un perito che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per compiere una valutazione e che sia indipendente dal processo di decisione reddito".

Non si parla di periti "certificati", ma di tecnici costantemente aggiornati (60 ore nel triennio R.2.3.5). La società che in passato ha eseguito un quarto di tutte le stime degli immobili dati in garanzia nel credito bancario in un anno, aveva, a quel tempo, tutti tecnici "certificati" dopo un esame piuttosto difficile dato presso un ente di accertamento delle conoscenze degli esaminandi.

A dicembre 2015, una nota società ha avviato corsi che hanno portato in tarda primavera numerosi professionisti a far verificare le proprie competenze presso L'IMQ. Molte di queste "certificazioni" le ritroveremo nella nuova edizione dell'Annuario Valutatori Immobiliari.

Di questo passo potremmo avere, a breve, qualche giudice o tecnico comunale che chiederà una valutazione con Standard Internazionali rilasciata da tecnici certificati.

A Mantova, il 14 ottobre scorso, si è svolto un interessante convegno di *E-valuation* da cui è emerso che

alcuni istituti bancari si avvalgono di tecnici certificati per redigere le proprie perizie che non devono necessariamente essere iscritti ad un Albo, Ordine o Collegio.

Per quello che ci riguarda da vicino, pochi sono i geometri dei Collegi di Trento e Bolzano che hanno seguito corsi di estimo con esercitazioni sugli IVS. Ancor meno sono coloro che li applicano. Programmare adesso la fornitura agli iscritti del nostro Collegio di uno dei tanti corsi da 24 ore sul mercato, rischia di farci fare la figura di chi si sveglia a mezzogiorno il primo giorno di lavoro; programmare un percorso articolato ed in parte innovativo, potrebbe attirare l'attenzione di Istituzioni ed Enti. Sempre che sia supportato da adeguata attività di marketing.

L'innovazione da me immaginata prevede un corso teorico e pratico con esercitazioni su casi concreti e banche-dati originali. Insomma, il primo laboratorio di estimo in Italia.² Chi è d'accordo?

¹ Fonte: Percorsi di estimo

² Elaborazioni grafiche dell'autore dell'articolo

FESTIVAL DELLE PROFESSIONI

Risultati in crescita

Più di mille partecipanti a seminari, incontri e workshop dedicati al #professionistafuturo

Sale piene, relatori preparati e coinvolgenti, interventi istituzionali di spessore. Questi gli ingredienti che hanno portato al successo della quinta edizione del Festival delle Professioni che si è chiuso sabato 15 ottobre 2016, al termine di una quattro giorni che ha voluto porre l'attenzione sugli sviluppi di un possibile #professionistafuturo.

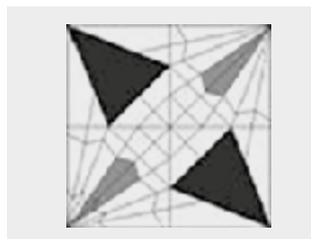
Gli organizzatori del Tavolo dei Giovani Professionisti della Provincia di Trento hanno così raccolto i frutti di un impegno partito dalla precedente edizione, attraverso una serie di incontri in tutta Italia per promuovere l'evento e per promuovere tavoli analoghi a livello nazionale. Un impegno che prosegue fin da subito per diffondere a tutti i giovani degli Ordini e dei Collegi italiani i risultati del workshop svoltosi presso il Centro per la Formazione alla Solidarietà Internazionale, coordinato dal Prof. Alessandro Garofalo e composto da un panel di venti professionisti.

Dai possibili impieghi dei droni in chiave professionale alle unioni civili, dalla tutela del patrimonio naturale all'utilizzo della moneta elettronica, dai sistemi volti alla tutela della professione al femminile all'esperienza dei giovani nello sport professionistico, dai progetti del divulgatore informatico Salvatore Aranzulla a quelli delle donne architetto; la sala della Fondazione Caritro ha visto un fiorire di domande e risposte, di riflessioni e di suggestioni, che hanno trovato la massima visibilità con l'arrivo nella giornata di venerdì del Viceministro all'Economia e alle Finanze Enrico Zanetti.

Il successo del Festival, naturalmente, è legato anche e soprattutto alle partnership che il Tavolo dei Giovani Professionisti ha saputo innestare.

Gli Ordini e Collegi Provinciali, si sono fatti tramite nei confronti dei relativi consigli nazionali e casse previdenziali, partecipando attivamente alla costruzione e realizzazione dell'iniziativa.

La Provincia Autonoma di Trento tramite gli assessori provinciali Carlo Daldoss e Sara Ferrari, hanno fin dal principio sposato spirito ed intenti dei Giovani Professionisti, supportandoli così come altri partner pubblici



^ Il tavolo dei relatori con il Viceministro al Ministero dell'Economia e delle Finanze Enrico Zanetti. Sotto: momenti della manifestazione; il Viceministro con la Presidente del Gi.Pro, arch. Alessia Buratti.

e privati. Questi, tra cui alcune importanti realtà locali ed internazionali, si sono già dette disponibili ad accompagnare i Giovani Professionisti verso l'edizione 2017 il cui obiettivo è quello di mantenere il nostro territorio come entusiastico e partecipato punto di riferimento virtuoso, sostenuto anche dai numeri che hanno caratterizzato l'edizione appena conclusa.



„Eine All-in-one-Lösung“

Das Bau- und Vermessungsbüro Rieger aus Laas führt Katastervermessungen, Teilungen sowie Geländeaufnahmen durch, erstellt Gebäudekatastermeldungen, Servitutspläne und mehr. Im Interview erzählt Geometer Arnold Rieger, warum er sich für Vermessungs-Software aus Österreich entschieden hat und über seine Erfahrungen mit den Produkten.

Herr Rieger, Sie setzen seit Kurzem das Gesamtpaket von rmDATA ein, inklusive Berechnung, CAD und digitaler Geländemodellierung. Was hat Sie an den Lösungen überzeugt?

Wir verfolgten die Entwicklung der Produkte über mehrere Jahre. Überzeugt hat uns letztlich, dass wir mit einer Lösung den gesamten Bereich in der Vermessung von der Maßaufnahme bis zum Endprodukt abarbeiten können - eben eine „All-in-one“-Lösung mit durchgehendem Datenfluss. Es gibt viele Gründe, die für rmDATA sprechen: die kodierte Aufnahme, das einfache Übernehmen der Messdaten aus den Messgeräten als Datenbank, die Migration von alten Messformaten aus dem früheren Vermessungsprogramm ... Hauptargument war für uns aber, dass es eine eigene und komfortable Teilungsplan-Fachschale für Südtirol mit einem Pregeo-Export gibt.

Sie erwähnten den durchgängigen Datenfluss zwischen den Produkten bzw. vom Messgerät zum fertigen Plan. Wie sieht ein typischer Arbeitsablauf für einen Teilungsplan aus?

Nun, mit den Leica-Instrumenten erfolgt die Vermessung im Feld, diese wird im Büro mit rmGEO ausgewertet, die kodierte Messung wird umgewandelt, sodass sie automatisch in rmDATA GeoMapper, dem geodätischen CAD,

hochgezeichnet werden kann. Für das Programm spricht, dass man objektorientiert arbeitet. Die Komfortbefehle mit der rechten Maustaste sind ein großer Vorteil. Nach der grafischen Ausarbeitung erstellen wir die erforderlichen grafischen Vorlagen für das Katasteramt und verwenden dabei auch die praktischen Druckvorlagen für den Plot.

Das Entwickler-Team von rmDATA hat intensiv an der Software gearbeitet, um die regionalen Anforderungen und Spezifikationen in Südtirol zu integrieren.

Es ist uns sehr wichtig, dass sich die Entwickler spezifisch mit der Erstellung von Teilungsplänen in Südtirol befassen, das Programm auf unsere Bedürfnisse anpassen und Funktionen verfeinern. Dies war und ist auch ein wesentlicher Grund, weshalb wir uns für rmDATA entschieden haben. An dieser Stelle ein Dankeschön an den gut funktionierenden Support, besonders an Herrn Martin Schlögel, an die regionalen Betreuer sowie an Frau Petra Ritter in der Entwicklung. Ein besonderer Dank auch an Michael Gastl, der sich so intensiv mit der Thematik Teilungsplan Südtirol auseinandersetzt.

WIE WICHTIG SIND FÜR SIE SERVICE UND SUPPORT?

Die Unterstützung in der Phase der Einarbeitung ist sehr wichtig. Die Kundenbetreuung ist, wie erwähnt, sehr kompetent und entgegenkommend. Anfragen werden prompt beantwortet. Wir hoffen weiterhin auf gute Zusammenarbeit. Das Katasteramt in Südtirol hat bei Teilungsplänen spezielle Anforderungen, darin besteht noch Potential. Jedoch sind wir auch dabei zuversichtlich, dank der konsequenten Verbesserungen und Weiterentwicklung des Software-Hauses.



rmDATA Vermessung

Intelligente Software – konsequent einfach



member of **rmDATA**Group

www.rmdata.at
office@rmdata.at

L'ESPERIENZA DEI COLLEGHI NELLA REGIONE DEL TERREMOTI

Una nuova alba per Amatrice

Il paese dal silenzio irreale

Per la terza volta mi accingo a scrivere questo articolo. Voleva essere, il mio, un tentativo di raccontare a chi non ha potuto esserci, l'esperienza vissuta ad Amatrice assieme ai miei ormai amici e colleghi Flavio ed Ilenia. A questo punto però, mi rendo conto che esporre una mera cronaca degli eventi sarebbe oltremodo riduttivo.

Dicevo che per ben tre volte ho cominciato a scrivere. La prima in realtà, raccogliendo gli appunti che mi ero annotato su un blocco per paura di dimenticarmi delle cose che ci erano capitate e le sensazioni (forti) scaturite. La seconda, una volta a casa, nel cercare di stendere una prima bozza da condividere con i miei compagni di viaggio e la terza, questa, spero con tutto me stesso, definitiva.

In questi reiterati tentativi sono stato sempre bloccato non dalla pigrizia e nemmeno dal non saper cosa raccontare, anzi tutt'altro.

Diciamo che la natura ha avuto il sopravvento per ben due volte. Durante il mio viaggio di ritorno, infatti il mostro ha rialzato la testa palesandosi con tre scosse significative di magnitudo rispettivamente 5,4 - 5,9 - 4,6 a distanza di poche ore una dall'altra. Era mercoledì 26 ottobre, tra le sette di sera e mezzanotte.

Dopo il terremoto del 24 agosto che ha di fatto raso al suolo Amatrice, Accumoli e le loro numerose frazioni, la terra ha continuato a tremare per via delle così dette scosse di assestamento più comunemente conosciute come "sciame sismico". Ma le scosse di mercoledì, per la loro intensità, per la loro geolocalizzazione ma soprattutto per l'effetto devastante che hanno prodotto, sono state considerate nuovo evento sismico, ovvero nuovo terremoto.

La seconda volta è stato il colpo di grazia. Domenica 30 ottobre, alle 7:40, una scossa di magnitudo pari a 6,5 ha colpito più ampie zone ampliando di fatto il sisma in centro Italia e radendo al suolo borghi medievali di incomparabile ricchezza culturale e spirituale del calibro del paese di Norcia.

Questi sciagurati eventi hanno di fatto modificato sensibilmente la situazione di precario equilibrio che avevamo trovato al nostro arrivo ad Amatrice nel pomeriggio di lunedì 17 ottobre.

Scesi dall'auto ed entrati nel prefabbricato dove ha sede il C.O.C. (Centro Operativo Comunale), tempo dieci minuti ed eravamo già operativi davanti ai no-



^ Foto 1: Campo Lazio al nostro arrivo. Foto 2: interno della nostra tenda a Campo Lazio. Foto 3: gruppo di lavoro al C.O.C. di Amatrice dal 17/10 al 24/10/2016

stri pc, pronti ad inserire dati nel sistema informatico (Erikus) sviluppato appositamente dalla Università di Torino per la gestione dell'emergenza post sisma. Nella sostanza si tratta di inserire l'istanza di sopralluogo presentata dal cittadino per la determinazione dell'agibilità del suo edificio evidentemente colpito dal terremoto. Sulla base di tale istanza viene prodotto un fascicolo contenente i dati del proprietario e dell'immobile da trasmettere alle squadre di rilievo esterno, le quali dopo accurato sopralluogo esprimono, attraverso la compilazione di una apposita scheda (AeDES 07 2013) l'esito di agibilità o meno del fabbricato in esame. La scheda viene depositata presso il C.O.C., dove viene inserita nel sistema mentre gli esiti sono pubblicati dal Comune competente.

Sin qui in parole povere il nostro compito. Dalla mattina alle otto alle tredici e trenta e il pomeriggio dalle quattordici e trenta alle venti e trenta e qualche giorno anche oltre. Qualche collega dirà o ha già detto che si tratta di mero lavoro burocratico, compilazione delle classiche "carte" e che quindi non vale la pena sprecare la propria professionalità di tecnici con alta competenza nel settore. Per me nulla di più lontano dalla realtà.

Proprio per questo vorrei farvi partecipi delle sensazioni che ho provato arrivando ad Amatrice.

Le strade sono presidiate dalle forze dell'ordine. Ad ogni incrocio vi è un posto di blocco. Per passare si deve essere accreditati con le diverse associazioni o organizzazioni che operano nella zona. Noi geometri lo siamo con la AGePro (Associazione Nazionale Geometri per la Protezione Civile).

Lungo la strada vi sono sparsi edifici distrutti o lesionati ma soprattutto visibilmente vuoti. Gli abitanti di quei cumuli di macerie, di quelle case senza più pareti con travi e pilastri che dimostrano tutti i loro limiti, sono stati tutti trasferiti, chi sul litorale adriatico, chi in edifici nelle frazioni circostanti miracolosamente ancora agibili.

Il paese è un paese fantasma, ma ancora pregno di tutte quelle vite che fino a due mesi fa erano il motore di quella comunità. Attraverso i varchi nelle loro dimore si possono guardare, quasi con pudore, i loro letti, le loro cucine, i loro soggiorni e dentro i loro effetti personali, i vestiti e le suppellettili. Tutto fermo a quella notte del 24 agosto. Si sente, insomma, molto forte la loro presenza.



^ La torre campanaria, la Chiesa del Patrono.

Come detto, al nostro arrivo al C.O.C., veniamo immediatamente istruiti sul da farsi. Infatti non c'è tempo da perdere. Le cose da imparare sono tante, il tempo è poco. A breve dovremo sostituire completamente i nostri predecessori e a nostra volta accogliere ed istruire chi in seguito ci succederà. Il tutto perchè la macchina, questa enorme e complessa organizzazione, non si inceppi. Allo stesso tempo, però, malgrado la compulsiione degli eventi che ci vediamo cadere addosso, sentiamo da subito l'accoglienza umana di tutte le persone che incontriamo.

Per la notte ci sistemano in una tenda al Campo Lazio, il campo principale in Amatrice. Scopriamo qui che è l'unico rimasto. Gli altri sono stati tutti dismessi, proprio perchè i residenti sono tutti sistemati in altre strutture.

Al Campo Lazio si svolgeranno tutte le nostre attività

diverse dal lavoro vero e proprio. È allestita infatti una cucina da campo e una capiente mensa che accoglierà giornalmente le nostre colazioni, i nostri pranzi e le nostre cene. Qui incontreremo tutti i volontari che operano in zona, quali Vigili del Fuoco, Croce Rossa, Ordine di Malta ma pure alcuni residenti.

Vi sono le docce e i bagni all'interno di confortevoli container. Di notte le tende sono riscaldate da termosifoni elettrici e dotate di comode brande.

L'elemento che da subito stupisce è la serenità e l'a-

micizia che scaturisce da ogni persona che incontri. Malgrado le ore di lavoro siano tante ed impegnative e le ore di sonno, seppur confortevoli, siano poche, sebbene con tanta fatica addosso, tutti ti salutano con un sorriso sincero e tutti si danno del "tu" indistintamente, malgrado ci si renda conto della diversa età e della diversa estrazione sociale.

A questo punto devo precisare che fino ad ora non ho mai ben compreso cosa muove una persona a mollare tutta la sua vita professionale e familiare dedicando un tempo non ben definito a persone e cause che oggettivamente non sono sue. Ho sempre liquidato tali comportamenti convinto che queste persone avessero tempo da "buttare via" o come meglio espresso in dialetto trentino, dotate di "bon temp".

Sembra banale come affermazione e di fatto lo è.

Finchè non lo provi sulla tua pelle.

Finchè non provi ad avere "bon temp".

segue a pagina successiva >

Non so ancora cosa mi abbia spinto a dare la mia disponibilità ad AgePro già dopo le prime ore del sisma del 24 agosto. Io ora la definirei come una sorta di "chiamata". Giunto ad una certa età, con un bagaglio personale, culturale e professionale alle spalle, probabilmente ti rendi conto che è il momento, che ora tocca a te dare qualcosa, qualsiasi siano le tue condizioni economiche, familiari e professionali.

Sicuramente so che cosa ma soprattutto chi ho trovato ad Amatrice. Ho (ri)trovato l'umanità. Nel senso di persone vere, passionali e toste, provenienti da tutt'Italia e accomunate da un unico grande scopo, un comune obiettivo: essere vicini ed aiutare quelle persone colpite dal sisma, persone che hanno perso figli, madri, padri e nella migliore delle ipotesi hanno perso la casa, l'azienda, hanno perso tutto, insomma. Perché quello che è accaduto a loro può capitare anche a noi. Perché quelle persone siamo noi.



Questo spirito di corpo, questo comune obiettivo, oltre alla condivisione quotidiana del lavoro, delle preoccupazioni, dello stare assieme anche nel tempo libero (poco) ha portato alla costituzione di un gruppo di lavoro affiatato, appassionato e compatto. Ha portato alla vera amicizia gente che la settimana prima non si conosceva, con storie di vita personali completamente diverse. Ciò che ha rafforzato in noi la consapevolezza delle motivazioni per le quali abbiamo scelto di dare il nostro contributo è stato sicuramente l'inoltrarci nel centro di Amatrice, in piena Zona Rossa. I colleghi che ci hanno preceduto, ci hanno consigliato vivamente di andarci, non certo per soddisfare un gusto macabro ma per renderci conto, tutti assieme, della potenza distruttiva di questa catastrofe naturale e per renderci conto, nel limite del possibile, di che cosa le persone colpite abbiano provato in quei pochi minuti che hanno segnato la loro vita, per tanti di loro in maniera definitiva.

Personalmente posso assicurare che le immagini riportate dai telegiornali non rendono quanto abbiamo visto di persona. Lo scenario è apocalittico. Molto simile a quelle immagini in bianco e nero che siamo abituati a vedere con le rovine della seconda guerra mondiale. Amatrice sembra appena bombardata da una squadriglia di B52. Ma sono i dettagli a fare impressione.

Ovunque vi sono vestiti, suppellettili, mobili e giocattoli distrutti e macinati dalle macerie, rovinati in quelle che erano le strade e vicoli del paese. Si cammina su oltre due metri di sassi, calcinacci, legno, cemento armato. Le vie sono completamente ingombre. Ogni tanto si scorge sotto il materiale un veicolo, schiacciato, non più alto di 50 cm.

Ma ciò che colpisce di più l'odore, non ben identificabile, misto di fogna a cielo aperto e cibo andato a male che arriva a zaffate. Personalmente non me la sono sentita di scattare tante fotografie, soprattutto nel rispetto delle vittime di quella catastrofe. Le uniche foto che sono riuscito a fare rappresentano il simbolo di Amatrice, la torre campanaria ormai famosa e la chiesa del santo patrono. Verso la fine della settimana, un po' per alleviare la tensione, un po' per cambiare il menù proposto dal "Ristorante Lazio", decidiamo di andare tutti in un locale posto nelle vicinanze ma graziato dal terremoto. Lo scopo è quello di assaggiare finalmente la vera amatriciana e la gricia, versione dell'amatriciana senza pomodoro. La serata scorre piacevole e verso la fine, quando finalmente siamo tutti allegri e distesi, sentiamo dapprima un boato, quasi un ruggito e quasi contemporaneamente le nostre sedie vibrano insistentemente. È LUI. Non da tregua. Sembra voglia avvertirci: "Non rilassatevi: sono ancora qui!" Immediatamente le persone sedute al tavolo vicino al nostro si alzano all'unisono, prendono le loro giacche e se ne vanno. Noi ci guardiamo negli occhi l'un l'altro, in silenzio. Cosa facciamo? Guardiamo verso il bancone. Il proprietario del locale sta sistemando i bicchieri sulle mensole. Si accorge che lo stiamo guardando, tutti con aria interrogativa. Ci fa un sorriso dolcemente amaro, accentuato da profondi occhi azzurri malinconici e ci dice:

"Sentite, a me il terremoto resterà dentro tutta la vita. Sarà sempre presente ad ogni passo che farò. Ma non ho più paura. Voi fate come credete."

Decidiamo di restare. Finiamo il vino e dopo un po' ritorna la spensieratezza della serata. Ma le parole dell'oste ci restano dentro, come a lui il terremoto.-

Concludendo, sono pienamente conscio che la settimana passata ad Amatrice costituisce una piccola goccia nell'oceano rappresentato da tutti i volontari che si stanno prodigando affinché tutto possa tornare alla normalità. Anche se poi il 26 ottobre e successivamente il 30, le nuove scosse hanno ulteriormente aggravato la situazione, non dobbiamo demoralizzarci. Se si dovrà iniziare daccapo lo faremo. L'importante è mantenere lo spirito e avere ben chiaro lo scopo finale di tutta l'attività che si va svolgere: dare un contributo a tutte le persone che hanno subito questa catastrofe immane, dimostrando loro anche solo la nostra vicinanza, in modo tale che possano vedere, seppur in lontananza, una nuova luce, una nuova alba.



CONSIGLIABILE PER LA DL LA VERIFICA DEL PROGETTO

Responsabilità del direttore dei lavori NON progettista non è sempre netto il distinguo

avv. Massimiliano Debiasi

Una recentissima sentenza (Cass. civ. Sez. II, Sent., 19/09/2016, n. 18285) ci permette di affrontare il tema, spesso assai spinoso (e che vede, ahimè, soluzioni talvolta diverse tra mondo penale e civile, com'è in questo caso), di individuare quale sia la responsabilità della DL per la direzione di opere che, difettose o viziate, si scopra derivino da un **errata progettazione** di un terzo professionista.

Ci si chiede, quindi, se, quando e come la DL "non progettista" sia quindi obbligata a controllare la correttezza e precisione del progetto che le viene consegnato o non possa, invece, semplicemente metterlo in esecuzione tal quale come gli viene ad essere consegnato dal committente.

Nel risolvere il caso, la Cassazione fa tornare in auge la distinzione, che credevamo dimenticata ma che qui, in realtà, calza davvero bene, tra obbligazione di mezzi e di risultato. La Suprema corte, infatti, nell'esaminare in generale il ruolo della DL, distingue tra DL nominata dall'appaltatore (invero ipotesi assai rara ma che permette di circoscrivere le responsabilità) e DL nominata dal committente.

La Corte specifica infatti che:

- " ... la figura del direttore dei lavori per conto dell'appaltatore ... quale collaboratore professionale dell'imprenditore, ha il dovere di provvedere, dal punto di vista tecnico, all'esecuzione dell'opera, organizzando e vigilando che essa si svolga in modo non pericoloso per gli addetti ai lavori ed i terzi..." e quindi è coinvolto

nella medesima obbligazione di risultato dell'appaltatore stesso -suo committente- ed è alla luce di detto parametro di responsabilità di risultato che verrà, in caso di vizi e difetti, giudicato il suo operato di direzione;

- *invece il "...direttore dei lavori per conto del committente... ha soltanto il compito di controllare la corrispondenza dell'opera al progetto, rispondendo dell'adempimento di tale obbligo solo verso il committente a norma dell'art. 2236 c.c..." quindi secondo lo schema dell'obbligazione di mezzi, in quanto "...ove abbia esercitato il compito suddetto, non può essere ritenuto responsabile con l'appaltatore dei danni derivati al committente dalla difettosa esecuzione dell'opera e dall'imprudente svolgimento dei lavori diretti al compimento di essa (Cass. n. 3051/80)."*

Prosegue la Corte ritenendo che quando in un altro precedente, Cass. n. 15124/01 dice che "... il direttore dei lavori è tenuto, in virtù delle competenze tecniche di cui deve essere in possesso per l'incarico affidatogli, ad una *diligentia quam in concreto...*", quale principio che aveva di per sé "azzerato" la suddivisione storica tra obbligazione di mezzi o di risultato, in realtà non contraddirebbe il principio di distinzione che oggi commentiamo in quanto alla DL spetterebbe di tenere la diligenza "... da esplicitare per l'accertamento della conformità sia della progres-

siva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica,... egli non si sottrae a responsabilità ove ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonchè di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore ed, in difetto, di riferirne al committente..." e quindi il principio appena sopra dettato, sarebbe comunque valido.

La Corte conclude il sillogismo dicendoci quindi, a maggior chiarimento e considerandola invero questione naturale, che

"... il direttore dei lavori per conto del committente non risponde insieme con l'appaltatore del risultato finale, costituito dall'opus oggetto dell'appalto, diverso e più limitato essendo il suo ambito di responsabilità...".

Per la Corte nell'arresto oggi e qui commentato,

"...Una cosa, infatti, è l'obbligo vigilare affinché l'opera sia realizzata in maniera conforme alle regole dell'arte, al progetto e al capitolato d'appalto; altra è l'obbligo di rilevare le eventuali carenze o i possibili difetti da cui sia affetto lo stesso progetto. Attività, quest'ultima, non riferibile al direttore dei lavori così come non si riferisce al committente, essendone specificamente onerato il solo appaltatore." Quindi venendo al cuore della decisione "... il direttore dei lavori risponde della fattibilità e dell'esattezza tecnica del progetto solo se ed in quanto sia stato espressamente incaricato dal committente

di svolgere anche tale attività di verifica, aggiuntiva rispetto a quella costituente l'oggetto della sua normale prestazione professionale."

E quindi sonni tranquilli, per la DL non progettista?

Direi di no per un paio di questioni (dalle quali ben si comprende la mia perplessità di fronte alla sentenza oggi in commento):

- innanzitutto in sede penale la distinzione di cui sopra non ha ancora fatto breccia e quindi può accadere che la DL risponda anche per abusi sfuggiti anche al Comune stesso sulla base di un progetto, di terzi, errato (ad esempio per altezza superiore al massimo di zona);
- in secondo luogo, in sede civi-

le, tenuto conto che l'incarico professionale è ancor oggi a forma libera, riusciremo mai a dimostrare di NON aver avuto incarico di verifica del progetto?

- v'è più volte nel testo della sentenza il riferimento all'obbligo, **comunque vigente**, per la DL non progettista di verificare ed imporre all'appaltatore di attenersi alla "*regola dell'arte*" ovvero alle "*regole della tecnica*": se quindi il progetto si portasse al di fuori di tali canoni, la DL è davvero esonerata da responsabilità?

Venendo ad un esempio paradigmatico: spetta o meno alla DL (non progettista) verificare, contestare ed eventualmente modificare la

pendenza di un tetto oppure l'altezza di un risvolto della guaina di isolamento nel caso in cui il progetto sia, sul punto, errato? Cioè, parafrasando la sentenza oggi in commento, se il progetto prevede una pendenza palesemente contraria alle regole dell'arte e delle tecnica (ad esempio per un edificio posto al Passo del Tonale!), spetta o no alla DL verificare, eccepire e porre rimedio alla questione oppure deve solo realizzare quanto progettato senza porsi il problema?

Rimango dell'idea che **-quanto-meno prudenza vuole-** la DL, incaricata o meno di un tanto, getti ben più di un'occhiata anche alla correttezza del progetto. ■

Haftung des Bauleiters, der Nicht der Projektant ist

Der Unterschied ist nicht immer klar

RA Massimiliano Debiasi

Ein erst jüngst ergangenes Urteil (Kass. für Zivilsachen, II.Senat, Urteil vom 19.09.2016 Nr. 18285) gestattet uns die Inangriffnahme des oft sehr dornigen Themas - bei welchem, o weh, zuweilen verschiedene Lösungen in straf- und zivilrechtlicher Hinsicht möglich sind, wie in diesem Fall - der Ermittlung der Haftung der BL bei der Bauleitung von Bauwerken, bei denen man, da sie mit Fehlern oder Mängeln behaftet sind, draufkommt, dass diese aus der **fehlerhaften Planung** eines Dritten, nämlich des Projektanten, stammen. Man fragt sich somit, ob, wann und wie die "nicht für die Planung zuständige" BL verpflichtet ist, die Richtigkeit und Genauigkeit des Projekts, welches ihr übergeben wird, zu kontrollieren, oder hingegen das Projekt durchführen darf so, wie es ihr vom Bauherrn übergeben wird.

Bei der Lösung des Falles ruft das Kassationsgericht wieder eine Unterscheidung auf den Plan, von der wir glaubten, dass sie vergessen sei, aber die in Wirklichkeit hier tatsächlich gut passt, nämlich die Unterscheidung zwischen Mittelverpflichtung und Ergebnisverpflichtung. Denn bei der allgemeinen Prüfung der Rolle der BL unterscheidet das Höchstgericht zwischen der vom Auftragnehmer ernannten BL (einem tatsächlich sehr seltenen Fall, der es aber gestattet, die Verantwortlichkeiten zu begrenzen) und der vom Bauherrn ernannten BL. Der Gerichtshof führt nämlich folgendes aus:

- *"...die Gestalt des Bauleiters auf Rechnung des Auftragnehmers... als eines professionellen Mitarbeiters des Bauunternehmers hat die Pflicht, in fachlicher Hinsicht für die Durchführung des Bauvorhabens zu sorgen und hierzu die organisatorischen Maßnahmen zu treffen und darüber zu wachen, dass die Durchführung in einer Weise abläuft, welche für die mit den Arbeiten Betrauten und für Dritte nicht gefährlich ist..." und ist somit in dieselbe Ergebnisverpflichtung wie der Auftragnehmer selbst - des Bauleiters Auftraggeber - miteinbezogen, und im Lichte dieses Parameters der Ergebnishaftung wird bei Mängeln und Fehlern seine Bauleitungstätigkeit beurteilt werden;*
- *dagegen hat "... der Bauleiter auf Rechnung des Bauherrn... nur die Aufgabe, die Entsprechung des Bauwerks gegenüber dem Projekt zu kontrollieren und haftet für die Erfüllung dieser Pflicht nur gegenüber dem Bauherrn gemäß Art.2236 ZGB..." und somit gemäß dem Schema der Mittelverpflichtung, da er "...sofern er die vorgenannte Aufgabe erfüllt hat, nicht zusammen mit dem Auftragnehmer als für die Schäden verantwortlich gelten kann, welche dem Bauherrn aufgrund der fehlerhaften Ausführung des Bauwerks und aufgrund der unvorsichtigen Abwicklung der auf die Vollendung des Bauwerks ausgerichteten Arbeiten erwachsen (Kass. Nr. 3051/80)."*

Der Gerichtshof fährt fort, indem er die Auffassung vorträgt, dass, wenn er in einem anderen Präzedenzfall, Kass. Nr.15124/01, sagt, dass *"...der Bauleiter kraft der Fachkompetenzen, die er für den ihm erteilten Auftrag besitzen muss, zu einer diligentia quam im konkreten Fall verpflichtet ist..."*, als Grundsatz, der an und für sich die historische Unterscheidung zwischen Mittel- und Ergebnisverpflichtung "annulliert" hatte, dies in Wirklichkeit dem Unterscheidungsgrundsatz, den wir heute kommentieren, nicht widerspreche, da es der BL zukomme, die Sorgfalt einzuhalten *"... die aufzuwenden ist für die Feststellung sowohl der Projektkonformität der fortschreitenden Ausführung des Bauwerks als auch der Entsprechung der Ausführungsverfahren gegenüber der Verdingungsordnung und/oder den Regeln der Technik... er entzieht sich nicht der Haftung, wenn er es unterlässt, zu überwachen und diesbezügliche zweckmäßige Verfügungen zu erteilen sowie deren Befolgung seitens des Auftragnehmers zu kontrollieren und widrigenfalls dem Bauherrn davon zu berichten..."*, und somit sei der oben erwähnte Grundsatz auf jeden Fall gültig.

Der Gerichtshof zieht die Schlussfolgerung aus dem Syllogismus und sagt uns somit um größerer Klarheit willen und indem er es in der Tat als eine natürliche Frage betrachtet, dass *"...der Bauleiter auf Rechnung des Bauherrn nicht*



zusammen mit dem Auftragnehmer für das Endergebnis haftet, das in dem auftragsgegenständlichen Werk besteht, da sein Verantwortungsrahmen anders geartet und beschränkter ist..."

Für den Gerichtshof gilt in der heute hier kommentierten Frage folgendes: *"...Denn eines ist die Pflicht, darüber zu wachen, dass das Bauwerk gemäß den Regeln der Kunst, dem Projekt und der Verdingungsordnung ausgeführt wird; etwas Anderes ist die Pflicht, allfällige Mängel und mögliche Fehler festzustellen, von denen das Projekt selbst befallen ist. Diese letztere Tätigkeit kann nicht auf den Bauleiter bezogen werden, ebenso wie sie sich nicht auf den Bauherrn bezieht, denn diese Tätigkeit obliegt in spezifischer Weise nur dem Auftragnehmer."*

Um somit zum Kern der Entscheidung zu gelangen: *"...der Bauleiter haftet für die technische Machbarkeit und Genauigkeit des Projekts nur insofern, als er vom Bauherrn ausdrücklich auch mit der Abwicklung dieser Überprüfungstätigkeit beauftragt wurde, welche zu jener Tätigkeit hinzukommt, die den Gegenstand seiner gewöhnlichen beruflichen Leistung bildet!"*

Kann die nicht planende BL somit ruhig schlafen? Ich würde sagen: Nein, und zwar wegen ein paar Fragen (aus denen man meine Bedenken gegenüber dem heute kommentierten Urteil gut ersehen kann):

- zunächst hat sich in strafrechtlicher Hinsicht die obige Entscheidung noch nicht durchgesetzt, und somit kann es passieren, dass die BL aufgrund eines fehlerhaften Projekts Dritter (z.B. wegen der das Zonenhöchstmaß überschreitenden Gebäuhöhe) auch für Baurechtsverstöße haftet, welche selbst der Gemeinde entgangen sind;
- in zweiter Linie: werden wir in zivilrechtlicher Hinsicht, wenn man berücksichtigt, dass der Freiberuflerauftrag heute noch formfrei ist, jemals beweisen können, dass wir NICHT den Auftrag zur Überprüfung des Projekts erhalten haben?
- im Wortlaut des Urteils kommt mehrmals die Bezugnahme auf die auf jeden Fall geltende Pflicht für die nichtplanende Bauleitung vor, zu überprüfen und den Auftragnehmer dazu anzuhalten, sich an die "Regel der Kunst" zu halten, d.h. an die "Regeln der

Technik": ist also dann, wenn das Projekt diese Richtschnur außer Acht lässt, die BL wirklich der Verantwortung enthoben?

Um zu einem paradigmatischen Beispiel zu kommen: steht es der (nichtplanenden) BL zu, die Neigung eines Daches oder die Höhe eines Aufschlags der Isolierungshülle zu beanstanden und gegebenenfalls abzuändern, falls das Projekt diesbezüglich fehlerhaft ist? D.h., um das heute kommentierte Urteil zu umschreiben: falls das Projekt eine Dachneigung vorsieht, welche der Regel der Kunst und den Regeln der Technik offensichtlich widerspricht (z.B. bei einem Gebäude auf dem Tonalepass!), steht es dann der BL zu, diese Frage zu überprüfen, Einwände zu machen und Abhilfe zu schaffen, oder muss sie lediglich all das ausführen, was geplant wurde, ohne sich das Problem zu stellen?

Ich bleibe weiterhin der Auffassung, dass die BL -wenigstens vorsichtshalber-, gleich ob sie damit beauftragt ist oder nicht, gut daran tut, mehr als nur einen Blick auch auf die Richtigkeit des Projekts zu werfen. ■

AUSPICABILI ALCUNI CHIARIMENTI NORMATIVI

Le società tra professionisti purtroppo ancora incertezze fiscali e contributive

Studio Commerciale e Tributario Ghidoni

Con la Legge n. 183 del 2011 ed il successivo D.M. n. 34 del 2013 è stata introdotta nel nostro ordinamento la possibilità di esercitare in forma societaria una professione intellettuale protetta mediante la costituzione di una società tra professionisti.

Grazie alla possibilità di operare in forma associata, i professionisti possono rispondere più efficacemente alla rapida evoluzione e vastità delle competenze richieste in capo al singolo, così come hanno l'opportunità di reperire più facilmente gli investimenti necessari per intraprendere la professione.

Nonostante i vantaggi che dalla loro adozione ne sono derivati, ad oggi le società tra professionisti non sono di frequente utilizzate in quanto esistono delle incertezze sia in ambito fiscale sia in ambito previdenziale.

Per meglio comprendere le opportunità, ma allo stesso tempo i limiti, che caratterizzano l'istituto delle STP, di seguito si procederà ad una disamina dei principali aspetti civilistici, fiscali e previdenziali ad esse riferibili.

ASPETTI CIVILISTICI

A norma del comma 3, dell'art. 10 della Legge 183/2011 le società tra professionisti possono essere costituite per "*l'esercizio di attività professionali regolamentate nel sistema ordinistico*". In particolare, l'art. 1 del D.M. 34/2013, prevede che l'oggetto sociale delle stesse possa includere l'esercizio di una o più attività professionali. In quest'ultimo caso le STP vengono definite "multidisciplinari".

Con riferimento alla forma societaria da adottare, la costituzione delle società tra professionisti può avvenire indifferentemente nella veste di società di persone, società di capitali ovvero società cooperative. Le STP pertanto non costituiscono un tipo autonomo di società; conseguentemente, trova integrale applicazione per le stesse la disciplina legale del modello prescelto, con gli opportuni adattamenti previsti dalla normativa speciale. Le società tra professionisti devono esercitare in via esclusiva una o più attività professionali ma possono essere incluse nell'oggetto sociale anche attività strumentali o complementari all'esercizio della professione, mentre non è lecito inserire attività estranee alla stessa, come ad esempio quelle di natura imprenditoriale ovvero l'esercizio di professioni non protette. Coerentemente con ciò, tra i soci devono necessariamente essere presenti dei professionisti iscritti ad ordini, albi e collegi legalmente abilitati a svolgere l'attività professionale prevista dall'oggetto sociale. Essi sono

vincolati a non partecipare contemporaneamente ad altre società tra professionisti e la loro cancellazione dall'ordine, albo o collegio comporta l'esclusione dalla STP. Accanto ad essi, possono esservi anche soci non professionisti (i c.d. "soci tecnici" che forniscono prestazioni di carattere tecnico strumentale ovvero i "soci di capitale" che apportano capitale di investimento). Sono i soci professionisti però che rivestono il ruolo preminente nella gestione delle STP: il loro numero e la partecipazione al capitale sociale deve infatti essere tale da determinare la maggioranza di due terzi nelle deliberazioni o decisioni dei soci. Il venir meno della condizione anzidetta, comporta una causa di scioglimento della società tra professionisti, salvo che entro il termine perentorio di sei mesi non venga ristabilito la prevalenza dei soci professionisti.

Ulteriore peculiarità che caratterizza le società tra professionisti si rinviene nella modalità di esecuzione della prestazione intellettuale. Nonostante l'incarico professionale venga infatti conferito alla società, l'attività deve essere eseguita esclusivamente da parte dei soci in possesso dei requisiti per l'esercizio della professione richiesta; in tal modo si evita la spersonalizzazione della prestazione. La designazione del socio professionista può essere compiuta direttamente dall'utente; se ciò non avviene, a quest'ultimo deve essere preventivamente comunicato per iscritto il nominativo stabilito dalla società.

Gli articoli 3 e 4 del D.M. 34/2013 prevedono una serie di obblighi informativi in capo alla società a garanzia del cliente. In particolare, al momento del primo contatto con l'utente, lo stesso dovrà essere informato sul suo diritto di chiedere che l'esecuzione dell'incarico sia affidata ad uno o più professionisti, sulla possibilità che l'incarico sia eseguito da ciascun socio in possesso dei requisiti per l'esercizio dell'attività professionale, nonché sull'esistenza di situazioni di conflitto di interesse tra cliente e società. Inoltre, al fine di consentire una scelta consapevole, deve essere consegnato al cliente un elenco con tutti i nominativi dei singoli soci professionisti, con l'indicazione dei titoli o delle qualifiche professionali di ciascuno di essi, nonché l'elenco dei soci di investimento.

Con riferimento agli adempimenti pubblicitari a cui sono tenute le società tra professionisti, le stesse devono sottostare ad un doppio regime di iscrizione. Nello specifico, esse hanno l'obbligo di essere iscritte nel registro delle imprese, in una sezione speciale, con

la sola funzione di certificazione anagrafica e di pubblicità-notizia volta a consentire l'accertamento di eventuali cause di incompatibilità in capo ai soci. Le società devono inoltre iscriversi nella sezione speciale dell'albo tenuto presso l'ordine o il collegio professionale di appartenenza dei soci professionisti. Sia i soci professionisti che le società sono responsabili per le violazioni del codice deontologico dell'ordine a cui sono iscritti.

ASPETTI FISCALI

Come anticipato in premessa, il trattamento fiscale delle società tra professionisti non trova la sua disciplina né nella legge istitutiva delle stesse né nel loro decreto attuativo. La mancata definizione della natura del reddito prodotto dalle società professionali e conseguentemente l'incertezza del suo trattamento in capo ai soci, rappresentano delle incognite non prive di problemi pratici.

I dubbi in ordine alla corretta qualificazione del reddito sorgono in quanto le società tra professionisti, pur dovendo normativamente svolgere attività di natura professionale, possono essere organizzate nelle forme di società commerciali. È pertanto necessario definire se il reddito prodotto dalle STP rientri nella categoria del reddito di lavoro autonomo, con conseguente applicazione del criterio di cassa, ovvero nell'ambito del reddito d'impresa, prevalendo in tal caso il criterio di competenza. Se si focalizza l'attenzione sulla veste giuridica del soggetto che esercita l'attività, non si può prescindere da quanto disposto dagli articoli 6 e 81 del TUIR. Gli stessi disciplinano il principio di attrazione nella sfera del reddito d'impresa di qualsiasi reddito prodotto dalle società, con la conseguenza che, in tal caso, si devono necessariamente ricondurre le prestazioni professionali svolte dalle STP nell'ambito del reddito d'impresa. Diversamente se viene dato particolare riguardo all'oggetto dell'attività esercitata, le società tra professionisti, essendo costituite per l'esercizio di prestazioni professionali, risultano produttive di reddito di lavoro autonomo.

Analoghe situazioni di incertezza, in merito al corretto inquadramento della natura del reddito, si sono già presentate in passato nel nostro ordinamento con riferimento alle società di ingegneria e alle società tra avvocati.

Per superare tale conflitto interpretativo, in una disposizione contenuta nel disegno di legge "Misure di semplificazione degli adempimenti per i cittadini e le imprese e di riordino normativo", il reddito prodotto dalle STP veniva qualificato come reddito di lavoro autonomo, indipendentemente dal modello organizzativo adottato. Nello specifico, le STP venivano assimilate, ai fini IRPEF e IRAP, alle associazioni tra professionisti di cui all'art. 5 comma 3 lettera c) del TUIR. Tuttavia tale previsione non ha mai trovato applicazione in quanto è

stata soppressa prima della sua conversione in legge. Resta dunque ancora incerta la corretta qualificazione del reddito prodotto dalle società tra professionisti; a tal riguardo si segnala la posizione dell'Agenzia delle Entrate che, in risposta all'interpello n. 954-93 del 09.05.2014, ha dato rilevanza all'elemento soggettivo, riconducendo pertanto il reddito delle società professionali fra i redditi d'impresa. Tale orientamento è stato successivamente confermato dall'Amministrazione finanziaria con consulenza giuridica n. 954-55/2014 in risposta ad un'istanza dell'Ordine dei Commercialisti di Trento. Prevale ad oggi dunque la tesi secondo cui il regime fiscale da applicare al reddito delle società tra professionisti dipende dal modello societario adottato; risulta tuttavia indispensabile un intervento normativo in cui il legislatore stabilisca espressamente la natura del reddito di tali società.

ASPETTI PREVIDENZIALI

Le incertezze che caratterizzano la disciplina fiscale si riverberano anche in ambito previdenziale; la mancanza di un preciso inquadramento fiscale rileva infatti anche ai fini dell'assoggettamento dei soci professionisti al contributo soggettivo. Infatti, la base di calcolo di quest'ultimo è normalmente costituita dal reddito professionale prodotto da ciascun professionista. Conseguentemente, se il reddito delle società tra professionisti trova la sua collocazione nel reddito d'impresa, non sussistono i presupposti per far rientrare lo stesso nell'ambito della contribuzione soggettiva del singolo socio, salvo che non venga, ai soli fini previdenziali, assimilato ad un reddito di natura professionale. Al contrario, la qualificazione del reddito delle STP nella sfera del lavoro autonomo, comporta l'obbligo, in capo al professionista, del versamento del contributo soggettivo, in relazione alla propria quota di reddito.

Con riferimento al contributo integrativo, essendo lo stesso dovuto da tutti gli iscritti ad albi, ordini o collegi, anche le società tra professionisti rientrano fra i soggetti tenuti al suo versamento. La sua determinazione si basa sull'intero volume d'affari delle STP, indipendentemente dalla presenza di soci non professionisti. Prevale inoltre la tesi secondo cui il soggetto obbligato alla contribuzione debba essere individuato nella società stessa. Ciò nonostante, poiché l'intero fatturato deriva dall'attività svolta dai soci professionisti, si ritiene corretto che l'ammontare dovuto dalle società concorra poi all'incremento dei montanti individuali degli stessi soci, in proporzione alla percentuale di partecipazione agli utili, senza tener conto dei soci non professionisti. Visti i vantaggi che l'introduzione delle STP nel nostro ordinamento possono presentare, si auspica che a breve vengano definitivamente chiarite le incertezze che a tutt'oggi ancora caratterizzano il regime fiscale e contributivo ad esse applicabili.

Die Freiberufersozietät

Leider gibt es noch Unklarheiten steuerlicher und sozialrechtlicher Umstände

Wirtschafts und Steuerberatungsbüro Ghidoni

Mit Gesetz Nr.183 von 2011 und darauffolgendem MD Nr.34 vom 2013 wurde in unsere Rechtsordnung die Möglichkeit eingeführt, einen rechtlich geschützten intellektuellen Beruf durch Gründung einer Freiberufersozietät auszuüben. Dank der Möglichkeit, in Gesellschaftsform tätig zu sein, können Freiberufler wirksamer auf die rasante Weiterentwicklung und Bandbreite der von jedem Einzelnen von ihnen verlangten Kompetenzen antworten, und ebenso haben sie die Chance, leichter die erforderlichen Investitionsmittel zu finden, um den freien Beruf aufzunehmen. Trotz der Vorteile der Gründung von Freiberufersozietäten werden diese bis heute nicht oft angewandt, da es sowohl in steuerrechtlicher als auch in für- und vorsorgerechtlicher Hinsicht Unsicherheiten gibt. Um die Chancen, aber gleichzeitig auch die Grenzen zu verstehen, welche das Rechtsinstitut der FS kennzeichnen, soll im Folgenden eine Prüfung der wichtigsten damit zusammenhängenden zivil-, steuer- und für- und vorsorgerechtlichen Aspekte vorgenommen werden.

ZIVILRECHTLICHE ASPEKTE

Laut Absatz 3 von Art.10 des Gesetzes 183/2011 können Freiberufersozietäten gegründet werden für "*die Ausübung von Freiberuflertätigkeiten, welche im Kammer-system geregelt werden*". Insbesondere sieht Art.1 des MD 34/2013 vor, dass der Gesellschaftsgegenstand dieser Sozietäten die Ausübung einer oder mehrerer freiberuflicher Tätigkeiten einschließen kann. In letzterem Fall werden die FS als "multidisziplinäre" FS bezeichnet. Hinsichtlich der anzuwendenden Gesellschaftsform kann die Gründung von Freiberufersozietäten unterschiedslos in der Form von Personengesellschaften, Kapitalgesellschaften oder Genossenschaften erfolgen. Die FS bilden somit keinen neuen Gesellschaftstyp; infolgedessen findet auf sie zur Gänze die rechtliche Regelung des jeweils gewählten Gesellschaftsmusters Anwendung, mit den von den Sonderbestimmungen vorgesehenen zweckmäßigen Anpassungen. Freiberufersozietäten müssen in ausschließlicher Weise eine oder mehrere freiberufliche Tätigkeiten ausüben, aber es können in den Gesellschaftsgegenstand auch Tätigkeiten eingeschlossen werden, die gegenüber der Ausübung des freien Berufs einen instrumentellen oder ergänzenden Charakter haben; dagegen ist es nicht erlaubt, Tätigkeiten einzufügen, die der Freiberufersozietät fremd sind, z.B. jene unternehmerischer Art oder die Ausübung nicht geschützter Berufe. Dementsprechend müssen unter den Gesellschaftern notwendigerweise Freiberufler sein, welche in Berufskammern, -verzeichnisse und -kollegien eingetragen und gesetzlich dazu befähigt sind, die vom Gesellschaftsgegenstand vorgesehene Berufstätigkeit auszuüben. Sie sind dazu verpflichtet, sich nicht gleichzeitig an anderen Freiberufersozietäten zu beteiligen,

und ihre Streichung aus der Kammer, dem Berufsverzeichnis oder dem Kollegium zieht ihren Ausschluss aus der FS nach sich. Neben ihnen können zur FS auch Gesellschafter gehören, die keine Freiberufler sind (sog. "fachliche Gesellschafter", welche Leistungen instrumentell-fachlicher Art erbringen, oder "Kapitalgesellschaftlicher", welche Investitionskapital einbringen). Doch sind es die freiberuflichen Gesellschafter, welche bei der Verwaltung der FS die vorherrschende Rolle spielen. Ihre Anzahl und die Beteiligung am Gesellschaftskapital müssen nämlich so beschaffen sein, dass sie bei Beschlüssen oder Entscheidungen der Gesellschafter die Zweidrittelmehrheit haben. Fällt diese Bedingung fort, bildet dies einen Grund für die Auflösung der Freiberufersozietät, es sei denn, dass binnen der Ausschlussfrist von sechs Monaten die vorherrschende Rolle der freiberuflichen Gesellschafter wiederhergestellt wird.

Eine weitere Besonderheit, welche die Freiberufersozietäten kennzeichnet, ist in den Modalitäten der Ausführung der intellektuellen Leistung zu finden. Denn obwohl der Freiberuflerauftrag der Gesellschaft erteilt wird, muss die Tätigkeit ausschließlich von Seiten jener Gesellschafter ausgeführt werden, welche im Besitz der Voraussetzungen für die Ausübung des gewünschten freien Berufs sind; auf diese Weise wird die Entpersönlichung der Leistung vermieden. Die Namhaftmachung des freiberuflichen Gesellschafters kann direkt vom Nutzer vorgenommen werden; geschieht dies nicht, muss dem Nutzer im Voraus schriftlich der Name des von der Gesellschaft festgelegten Freiberuflers mitgeteilt werden.

Artikel 3 und 4 des MD 34/2013 sehen eine Reihe von Informationspflichten der Gesellschaften zur Absicherung des Klienten vor. Insbesondere muss der Nutzer im Zeitpunkt des ersten Kontakts mit der Gesellschaft über sein Recht aufgeklärt werden, zu verlangen, dass die Ausführung des Auftrags einem oder mehreren Freiberuflern anvertraut werde, über die Möglichkeit, dass der Auftrag von jedem Gesellschafter ausgeführt wird, der im Besitz der Voraussetzungen für die Ausübung der Berufstätigkeit ist, sowie über das Bestehen von Situationen des Interessenskonflikts zwischen dem Klienten und der Gesellschaft. Außerdem muss, um eine bewusste Wahl zu ermöglichen, dem Klienten ein Verzeichnis mit den Namen aller einzelnen freiberuflichen Gesellschafter überreicht werden, unter Angabe der Titel oder beruflichen Ränge eines jeden von ihnen, sowie das Verzeichnis der Investitionsgesellschafter.

Bezüglich der Veröffentlichungspflichten der Freiberufersozietäten unterliegen diese einer doppelten Eintragungsregelung. Im Besonderen haben sie die Pflicht, sich in einen besonderen Abschnitt des Handelsregisters eintragen zu lassen, mit der bloßen Funktion der meldeamtlichen Bescheinigung und der Bekanntmachungsöff-

entlichkeit, welche darauf ausgerichtet ist, die Ermittlung allfälliger Unvereinbarkeitsgründe bezüglich der Gesellschafter zu ermöglichen. Die Gesellschaften müssen sich außerdem in den Sonderabschnitt des Berufsverzeichnisses eintragen lassen, der bei der Berufskammer oder dem Berufskollegium geführt wird, denen die freiberuflichen Gesellschafter angehören. Sowohl die freiberuflichen Gesellschafter als auch die Gesellschaften sind für die Übertretungen des Berufsethikkodex der Kammer, in welche sie eingetragen sind, verantwortlich.

STEUERRECHTLICHE ASPEKTE

Wie einleitend vorweggenommen, findet die steuerrechtliche Behandlung der Freiberufersozietäten ihre Behandlung weder im Gesetz, mit dem diese eingeführt wurden, noch in der betreffenden Durchführungsverordnung. Die Nicht-Festlegung der Beschaffenheit des von den Freiberufersozietäten erzeugten Einkommens und infolgedessen die Unsicherheit der rechtlichen Behandlung desselben in Bezug auf die Gesellschafter stellen Unbekannte dar, welche praktische Probleme aufwerfen. Die Zweifel hinsichtlich der richtigen Einstufung des Einkommens ergeben sich daraus, dass Freiberufersozietäten zwar den Vorschriften entsprechend Tätigkeiten freiberuflicher Natur ausüben müssen, aber in den Formen von Handelsgesellschaften organisiert sein können. Daher muss festgelegt werden, ob das von den FS erzeugte Einkommen unter die Kategorie der selbständigen Arbeit fällt, unter daraus folgender Anwendung des Kassenkriteriums, oder unter das Unternehmenseinkommen, und in diesem Fall würde das Kompetenzkriterium überwiegen. Legt man das Augenmerk auf das rechtliche Gewand des Subjekts, welches die Tätigkeit ausübt, kann man nicht von den Bestimmungen der Artikel 6 und 81 des TUIR (Einheitstext bezüglich Einkommenssteuern) absehen. Diese regeln den Grundsatz, wonach jedes von Gesellschaften erzeugte Einkommen in die Sphäre des Unternehmenseinkommens gezogen wird, und infolgedessen muss man in einem solchen Fall die von den FS erbrachten freiberuflichen Leistungen notwendigerweise auf den Bereich des Unternehmenseinkommens zurückführen. Wird hingegen besonderes Augenmerk auf den Gegenstand der ausgeübten Tätigkeit gelegt, dann sind Freiberufersozietäten, da zur Ausübung freiberuflicher Leistungen gegründet, Erzeuger von Einkommen aus selbständiger Arbeit.

Ähnliche Unsicherheitssituationen bezüglich der richtigen Einstufung der Art des Einkommens sind in unserer Rechtsordnung in der Vergangenheit bereits bezüglich der Ingenieur- und Rechtsanwaltssozietäten aufgetreten. Um diesen Auslegungskonflikt zu überwinden, wurde in einer Bestimmung, die im Gesetzentwurf "Maßnahmen zur Vereinfachung der Erfüllungspflichten für Bürger und Unternehmen und zur Neuordnung der Rechtsnormen" enthalten war, das von den FS erzeugte Einkommen als Einkommen aus selbständiger Arbeit eingestuft, unabhängig von dem angewandten Organisationsmuster. Im Besonderen wurden die FS hinsichtlich IRPEF und IRAP den Freiberuflervereinigungen laut Art.5 Absatz 3 Buchstabe c) des TUIR gleichgestellt. Doch diese Bestimmung fand niemals Anwendung, da sie noch vor ihrer Umwandlung in ein Gesetz aufgehoben wurde.

Daher bleibt die richtige Einstufung des von Freiberufersozietäten erzeugten Einkommens nach wie vor unsicher; diesbezüglich sei auf die Position der Einnahmengeratur hingewiesen, welche als Antwort auf die Anfrage Nr. 954-93 vom 09.05.2014 dem subjektiven Element entscheidende Bedeutung beigemessen hat und daher das Einkommen der Freiberufersozietäten zu den Unternehmenseinkommen gezählt hat. Diese Haltung wurde später von der Finanzverwaltung mit Rechtsgutachten Nr. 954-55/2014 als Antwort auf einen Antrag der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer von Trient bestätigt. Heute überwiegt somit die These, wonach die steuerrechtliche Regelung, welche auf das Einkommen von Freiberufersozietäten anzuwenden ist, vom angewandten Gesellschaftsmuster abhängt; dennoch ist ein gesetzgeberischer Eingriff unerlässlich, mit welchem der Gesetzgeber ausdrücklich die Beschaffenheit des Einkommens dieser Gesellschaften festlegt.

FÜR- UND VORSORGERECHTLICHE ASPEKTE

Die Unsicherheiten, welche die steuerrechtliche Regelung kennzeichnen, spiegeln sich auch im Für- und Vorsorgebereich wider; das Fehlen einer genauen steuerrechtlichen Einstufung ist nämlich auch für die Verpflichtung der freiberuflichen Gesellschafter zum subjektiven Beitrag von Belang. Denn die Berechnungsgrundlage dieses letzteren besteht normalerweise in dem von jedem einzelnen Freiberufler erzeugten Freiberuflereinkommen. Wenn infolgedessen das Einkommen von Freiberufersozietäten in das Gebiet des Unternehmenseinkommens fällt, sind die Voraussetzungen nicht gegeben, um dieses Einkommen zum Bereich der subjektiven Beitragszahlung des einzelnen Gesellschafters zu rechnen, es sei denn, es wird – nur zu den für- und vorsorgerechtlichen Zwecken – einem Einkommen freiberuflicher Art gleichgestellt. Im Gegensatz dazu bringt die Einordnung des Einkommens der FS in die Sphäre der selbständigen Arbeit die Pflicht für den Freiberufler mit sich, den subjektiven Beitrag in Bezug auf seinen Einkommensanteil zu zahlen. Hinsichtlich des Ergänzungsbetrags gilt folgendes: da dieser von all jenen geschuldet wird, welche in Berufsverzeichnisse, -kammern oder -kollegien eingetragen sind, gehören auch Freiberufersozietäten zu jenen Subjekten, die zu seiner Einzahlung verpflichtet sind. Seine Bestimmung gründet sich auf den gesamten Umsatz der FS, unabhängig vom Vorhandensein von nichtfreiberuflichen Gesellschaftern. Außerdem überwiegt die These, wonach das zur Beitragszahlung verpflichtete Subjekt in der Gesellschaft selbst ausgemacht werden muss. Trotzdem hält man es, da der gesamte Umsatz aus der von den Freiberuflern abgewickelten Tätigkeit stammt, für richtig, dass der von den Gesellschaften geschuldete Betrag dann zur Verrechnung der individuellen Beträge der Gesellschafter beiträgt, und zwar im Verhältnis zum Prozentsatz der Beteiligung an den Gewinnen, ohne die nichtfreiberuflichen Gesellschafter zu berücksichtigen. Angesichts der Vorteile, welche die Einführung der FS in unsere Rechtsordnung darstellen kann, ist es wünschenswert, dass in Bälde die Unsicherheiten endgültig beseitigt werden, die heute noch die auf sie anwendbare steuer- und für- und vorsorgerechtliche Regelung kennzeichnen.

I Collegi di Trento e Bolzano augurano Buon Natale e Felice Anno Nuovo

Nell'augurare a tutti gli iscritti Buon Natale e Felice Anno Nuovo, si comunica il periodo di chiusura per ferie.

COLLEGIO DI TRENTO

da martedì 27 dicembre fino a giovedì 05 gennaio. Gli uffici del Collegio riapriranno al pubblico lunedì 09 gennaio 2017.

COLLEGIO DI BOLZANO

da venerdì 23 dicembre fino a giovedì 05 gennaio 2017. Gli uffici del Collegio riapriranno al pubblico lunedì 09 Gennaio 2017.

Die Kollegien Trient und Bozen wünschen Frohe Weihnachten und ein Glückliches Neues Jahr

Wir wünschen allen Eingeschriebenen Frohe Weihnachten und eine Glückliches Neues Jahr, und teilen mit, dass:

GEOMETERKOLLEGIUM TRIENT

von Dienstag 27. Dezember bis Donnerstag 05. Januar 2017 geschlossen bleibt. Ab Montag den 09. Januar 2017 ist das Kollegium wieder für den Parteienverkehr geöffnet.

GEOMETERKOLLEGIUM BOZEN

von Freitag 23. Dezember bis Donnerstag 05. Januar 2017 geschlossen bleibt. Ab Montag den 09. Januar 2017 ist das Kollegium wieder für den Parteienverkehr geöffnet.



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, Flavio Zanetti
Stampa-Notiziario, Rapporti con i Media
Silvano Contrini - Direttore Rivista
Ursula Vivori - Coordinatore
Parcelle-Tariffa-Competenze Armando Versini
Sito Internet Collegio Flavio Zanetti
Sicurezza Moreno Peruzzi
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
da concordare [inviare e-mail di richiesta appuntamento alla segreteria del Collegio indicando sinteticamente l'argomento di discussione]
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