# PROSPETTIVE GEOMETRI
# PERSPEKTIVEN GEOMETER

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

4 2017

## IN QUESTO NUMERO


- Esami di Stato 2017
- Finestre intelligenti
- Fare l'amministratore (seconda parte)
- Distanze tra edifici su strada
- Legge sulla concorrenza


PUBBLICAZIONE TRIMESTRALE | REGISTRATA AL TRIBUNALE DI TRENTO AL N. 568 DEL 17.03.1990
SPEDIZIONE IN ABB. POST. 70% | POSTE ITALIANE S.P.A. | OTTOBRE_DICEMBRE 2017 NR. 3 | ANNO XXX

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

TECHNISCHE
INFORMATIONSZEITSCHRIFT
DER GEOMETERKOLLEGIEN
VON BOZEN UND TRIENT

**Direttore responsabile_**
**Verantwortlicher Direktor**
Silvano Contrini

**Redazione_Redaktion**
Consigli dei Geometri
di Trento e Bolzano
Ausschüsse der Kollegien
Trient und Bozen

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

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

**Stampa_Druck**
Tipografia Esperia, Lavis (Trento)

**Raccolta pubblicitaria_**
**Werbungsanmeldung**
GBF®, Trento
T. 0461 420708 - F. 0461 1721906

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

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

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

**Copertina**
*Andrea Contrini_www.andreacontrini.com*

INDICE_INDEX

OTTOBRE-DICEMBRE
OKTOBER-DEZEMBER

DAL DIRETTORE_VON DIREKTOR

Il complicatore
*Silvano Contrini* 6

CATEGORIA_KATEGORIE 9

L'aria che tira 9
Esami di Stato 2017 12
Simulazioni di mediazione 13
I Geometri "orientano" 120 alunni 15

NOTIZIE_NOTIZEN 16

Le finestre intelligenti 16
Montagne spopolate 18
Le aree pertinenziali nelle stime 20
"Echi nel silenzio" della Grande Guerra 22
Controlli del Catasto 24

CONDOMINIO_KONDOMINIUM 25

Come fare l'amministratore (seconda parte) 25

LEGISLAZIONE E GIURISPRUDENZA_
GESETZGEBUNG UND RECHTSPRECHUNG 28

Distanze edifici su pubblica via 28
Die öffentliche Straße zwischen zwei Gebäuden und die Abstände im Bauwesen 30

FISCO_FISKUS 32

La legge sulla concorrenza 32
Die Neuerungen, die vom Gesetz über den Wettbewerb für die Geschützten Berufe eingeführt wurden 34

# Il complicatore

*Silvano Contrini*

Un mio caro amico ha recentemente scritta la tragica storia dell'Asinara, cent'anni fa. Un'isola incantevole nel nord Sardegna, che il Regno d'Italia trasformò in un carcere a cielo aperto per 24.000 prigionieri di guerra (molti dei quali trentini), di cui 6.000 morti di stenti e malattie.
Un esempio italico di inefficienza, sciatteria ed improvvisazione che riemerge tra noi in diverse fasi storiche ed eventi di cronaca.
A fronte di questa atavica tradizione si potrebbe supporre che l'italiano sia lasciato in balia di se stesso, privo di leggi, decreti e normative. Invece è vero il contrario infatti abbondiamo talmente di leggi, dispositivi e regolamenti da ottenere l'effetto opposto.
È proprio in questo intruglio indigesto che compare il nostro nemico più oscuro e subdolo: il complicatore. Ci pensa lui a riempiere la nostra vita di complicazioni, regole ed inciampi che finiscono per produrre l'indifferenza totale oppure la nevrosi per una esistenza avvelenata dalle complicazioni.
Ma chi è veramente il "complicatore"? Lo abbiamo mai visto in faccia?
Se è un nemico dobbiamo conoscere il suo volto. Se è soltanto un maniaco dobbiamo scovarlo per guarirlo. E se fosse tra di noi? Se avesse la faccia innocente di un modesto travet? Niente di più facile. Tutti conosciamo la faccia d'angelo di Felice Maniero eppure anche lui era meglio averlo amico, piuttosto che avversario.
Il complicatore è sostanzialmente un bonaccione, vorrebbe tutto in ordine perfetto e perciò il suo obiettivo è quello di seguirvi come un'ombra e soggiogarvi alle sue manie. Di voi vuole sapere tutto più volte al giorno: nome, cognome, residenza, data di nascita e codice fiscale. E poi vi perseguita con centinaia di domande stupide chiedendovi in continuazione se siete consapevoli della legge tale, dell'articolo tal altro. Vi fa fare ciò che vuole, dichiarare qualsiasi cosa, certo che se non sottoscriverete ogni assunzione di responsabilità non potrete concludere una pratica, accedere al passaggio successivo, concludere un pagamento.
Prendiamo un esempio: le leggi urbanistiche. Un pastrocchio che non c'è di peggio, un rifiorire di termini, definizioni, limiti e standard che variano, oscillano, si contraddicono, cambiano nel tempo e... producono disastri urbanistici che abbiamo tutti sotto gli occhi. Molto più belli gli antichi villaggi cresciuti con l'architettura spontanea piuttosto che certi i megaliti di cemento delle nostre città simili ad altrettanti pugni nell'occhio frutto di menti contorte e malate.
Il complicatore si maschera dietro una burocrazia asfissiante ed ottusa, quella che in Italia, solo per gli adempimenti fiscali ci costa 46 miliardi e che ad una piccola impresa costa 108mila euro, prima causa dei mancati investimenti.
Ma il complicatore non è solo il legislatore ottuso e strabico che ci tormenta ogni volta che consultiamo le ultime normative e circolari. Il complicatore è un po' dovunque ed il suo obiettivo è soltanto quello di complicare la nostra vita, i rapporti sereni con le persone e quelli che vorremmo semplici e cordiali con gli uffici pubblici.
Il "complicatore" si annida ovunque e lo si può definire un "ladro del tempo" perché sottrae alle persone tempo prezioso che potrebbe essere impiegato per mille altre cose più utili: non solo il dolce far niente ma perfino quelle essenziali, il riordino ambientale, le difese idrogeologiche, le strutture antisismiche, il rinnovamento della rete idrica, il risparmio energetico e molto altro.
E invece tante cose utili non le possiamo fare, assorbiti come siamo dai capricci del "complicatore".
Sarebbe impossibile vivere ignorandolo o facendo come non esistesse.
Se qualcuno volesse liberarsene e vivere semplicemente come avveniva 50 anni fa, non lo potrebbe fare oppure si troverebbe scartato ai margini della società.
Il complicatore ha però deciso di rovinarvi la giornata e quindi ce la mette tutta anche con la lettura dei quotidiani dove tutte le parole chiave non sono nella tua lingua ma in inglese, lingua sovrana ed internazionale. Ci sono migliaia di parole in inglese che riempiono la stampa e che potremmo dirle benissimo in italiano.

Eccone alcune: appeal (attrazione), audience (pubblico), bipartisan (trasversale), business (affari), cash (contanti), fashion (moda), jobs act (legge sul lavoro), master (specializzazione).
Ma se non sai cosa significa spread, web, fiction, big data, cyborg, network, blogger e wellness puoi stare sicuro che dalla lettura del giornale avrai capito ben poco.
Quando vai in ufficio, la realtà comincia a sfuggirti. I tuoi "ferri del mestiere" cambiano di giorno in giorno. Le regole urbanistiche sono scritte e riscritte nel giro di un tempo brevissimo. Quando hai metabolizzato una legge ne esce subito una nuova. Speri che la nuova legge serva a chiarire, semplificare ed abrogare le norme precedenti già difficili da interpretare ed invece no. Le nuove si sovrappongono, aggiungono, complicano e richiamano quelle vecchie e contengono nuovi termini, come DIA, SCIA, CILA e via dicendo.
Fatichi ad adeguarti e non serve consultare il collega per sapere se tu sei un po' tardo di comprendonio e lui ha capito prima di te.
No. Non basta.
Occorre frequentare i corsi di formazione, prendere appunti e sperare che la interpretazione della norma che dai ad un problema concreto sia quella giusta.
Davanti al tuo cliente, quando onestamente spieghi che la norma "potrebbe" significare una certa cosa, allo stesso tempo insinui in lui una reazione di diffidenza perché pensa che non sei preparato o peggio che improvvisi qualche interpretazione.
Devi ringraziare il "complicatore" se una legge urbanistica si sovrappone ad un'altra, se devi ricorrere al tecnico comunale per capirla o, peggio ad un avvocato, anche se poi, tra tutti (legislatore, esperto ed avvocato), l'ultima parola ce l'ha solo il Giudice.
Ma il complicatore non ha soltanto deciso di renderti la vita difficile ma impossibile. La marca da bollo da 14,62 euro diventa da 16. Il modello per chiedere il CDU è cambiato dall'altro ieri. Il pagamento che potevi fare allo sportello del Comune, devi farlo alla sua tesoreria: qui ti presenti per pagare ma ti fanno tante domande che sarebbe meno complicato presentarti per una rapina.
E la fiscalità?
La cosa che più dovrebbe essere semplice ed automatica, cioè pagare le tasse, è diventata un supplizio insopportabile.
Nessuno sa veramente quanto rischia nella sua giornata: scontrini, bollette, annotazioni, scadenze e le tasse più disparate tutte da calcolare attraverso le più astruse operazioni. E poi le nuove leggi, la detraibilità, le varie aliquote IVA, le circolari, le interpretazioni ed i modelli della denuncia dei redditi che cambiano ogni anno.
Nemmeno l'Agenzia delle Entrate le azzecca tutte. Quanti errori c'erano nelle dichiarazioni che fino a pochi anni fa il cittadino poteva fare nei loro uffici?
A chi si chiede perché L'Aquila non è ancora ricostruita, risponde l'ing. Gianfranco Ruggeri che si è arreso nella conta di leggi e dispositivi che bloccano i cantieri: sono ben 1.109, cioè la somma di 5 leggi speciali, 21 direttive del commissario, 25 atti delle strutture di emergenza. 51 atti della struttura tecnica di missione, 62 della protezione civile, 73 ordinanze della presidenza del consiglio dei ministri, 153 decreti del commissario delegato e 720 ordinanze del Comune.
Non parliamo poi delle bollette per la fornitura della luce, del gas, dei rifiuti e dell'acqua.
Per dirti che devi pagare tot, che scade il giorno tale, la bolletta è diventata di 14 pagine dove è scritto di tutto meno ciò che interessa:
dalle informazioni utili a quelle commerciali, dai servizi automatici a quelli a richiesta, dai consumi stimati a quelli fatturati, dalla autolettura fino alle scadenze e all'andamento storico dei consumi fatturati.
Ma adesso prendiamoci una pausa, abbiamo fatto ora di pranzo e ci siamo stancati di districarci nelle complicazioni quotidiane.
Proviamo ad entrare in un ristorante o in una trattoria. Qui attenzione! Non c'è più "l'oste della malora".
Il barista è diventato barman, il cameriere maitre, il cuoco chef.

*segue a pagina successiva* >

< *continua da pagina precedente*

Ed il lavapiatti? Forse è l'unico onesto che continua a farsi chiamare lavapiatti.
Non va meglio davanti ad un indecifrabile menù dove i piatti più semplici assumono nomi esotici ed altisonanti: il misto di formaggi con miele e marmellata diventa "*assaggi di delizie morbide con miele e gemme fruttate*", la pasta al pomodoro diventa "*fantasia di conchiglie al sapore di pomodoro e odore di basilico*", gli spaghetti alla carbonara diventano "*spaghetti alla chitarra all'uovo e guanciale maremmano*" ed il gelato con fragola e biscottini diventa "*trionfo ghiacciato di cioccolato e fragola con fantasia di cialde dolci*".
Il pomeriggio sarà certamente più rilassante. Hai solo da risolvere un piccolo problema.
Finalmente arriva un Cliente. Vuole sostituire le vecchie tapparelle in legno con nuove in PVC.
Allora gli spieghi che deve portare i suoi dati personali, che serve la delibera del condominio, il campione del colore e la scheda tecnica della tapparella.
Per giustificare la parcella di duecento euro più IVA che hai in mente gli spieghi che dovrai acquisire la mappa, la cartografia del prg, la destinazione urbanistica, i dati tavolari e catastali.
Poi metterai assieme mappa, cartografie, disegni, relazione, foto e tutto il resto per compilare 52 pagine di SCIA, trovare l'installatore e chiedergli il DURC, sperando che non serva il piano della sicurezza se le automatizzi.
Fatte le copie, timbrati gli elaborati, andrai a fare il versamento, acquistare la marca e depositare il tutto in Comune.
A questo punto senti che sei un "vero professionista": sei stato esauriente, chiaro, completo e professionale. Il cliente ti sarà riconoscente e ti affiderà con soddisfazione questo delicato incarico, cioè la pratica per sostituire le tapparelle.
Ma le sorprese non finiscono mai. Il cliente si alza, ti chiede scusa per tempo che ti ha fatto perdere e ti lascia di gelo quando spiega: "*Ho capito che mi arrangerò senza chiedere a nessuno*".
Ancora una volta il "complicatore" ha colpito nel segno e ti ha fatto scappare un cliente.
La sera non rimane che tornare a casa sconfitto e rassegnato. Ti metti davanti alla TV ma ti sintonizzi su RAI 3 dove un presentatore mezzo calvo dalla testa rotonda smozzica in fretta un fiume di parole con forte accento romanesco.
Complicato capirne il filo. Però ti rendi conto di essere tu il ritardato mentale: infatti tutto il pubblico si sbellica dalle risate mentre tu non afferri il senso di una sola battuta. Forse è meglio spegnere.
Ora puoi dormire anche sogni tranquilli, a meno che il complicatore non ti insegua e perseguiti con gli incubi notturni, ai quali poni fine con un pessimo risveglio mattutino per continuare ad essere preda del perfido complicatore il giorno dopo.

■

# L'aria che tira

IMPLACABILE CASSA
NOT: PIÙ NOTTE DI COSÌ
CTU: PROFESSIONALITÀ MA ANCHE UMILTÀ
VERDE IN CITTÀ: LA MOTOSEGA RIMEDIO FINALE
CACCIA AL PRESIDENTE
QUAL È IL NOSTRO PESO CONTRATTUALE?

## IMPLACABILE CASSA

Se qualcuno leggesse di più il notiziario, probabilmente farebbe un bell'investimento. O meglio avrebbe un bel risparmio.
Sempre più frequenti sono le sanzioni che cadono tra capo e collo di chi non esercita la professione, rimane iscritto all'albo e non "ritiene" di dover pagare i contributi perché non produce reddito.
Benissimo, però questa situazione merita molta ma molta attenzione perché è sufficiente che venga firmato un catastino (anche per se stessi o per la moglie) oppure si svolga una attività anche a titolo gratuito che inaspettatamente arriva la Cassa con le sue sanzioni.
Un lettore "arrabbiatissimo" ha voluto sfogarsi con noi.
Ecco le sue proteste.
"*Non avrei mai e mai immaginato che la Cassa andasse alla caccia di redditi professionali inesistenti e volesse punire i propri iscritti.*
*A me è capitato di firmare una banale pratica edilizia per casa mia e la Cassa mi ha raggiunto con una sanzione spropositata, anche in rapporto alla mia modesta pensione.*
*Ormai è risaputo che -attraverso il sistema informatico- si può sapere quante pratiche edilizie ciascuno ha fatto in un anno, quanti frazionamenti, quanti accatastamenti. Non credevo però che anche l'utilizzo del timbro a titolo personale, cioè per una pratica edilizia in un modesto intervento di casa mia, dovesse comportare una pesante sanzione.*
*Se lo slogan della Cassa è all'insegna del motto "La Cassa siamo noi" io non mi ritrovo in questa identità.*
*Se un pensionato come me non produce reddito e firma una pratica per se stesso, proprio non riesco a capire perché debba versare gli oneri previdenziali*".

## NOT: PIÙ NOTTE DI COSÌ NON SI PUÒ

Tra le vicende più tormentate e costose, che riguardano il nostro Trentino merita un posto di tutto rispetto la vicenda del NOT (nuovo ospedale trentino).
Da comuni mortali, poco addentro i meccanismi degli appalti, dei ricorsi ecc. sappiamo soltanto che la vicenda è costata ai contribuenti circa 300 milioni di euro ed almeno sei anni di tempo perso.
A questo conto si aggiunga la spesa di 12,5 milioni per "rattoppare il vecchio ospedale santa Chiara".
Ovviamente nessuno è colpevole, né amministratori, né giudici, né tanto meno i cittadini.
Eppure il costo è pesante, molto pesante.
Un nostro lettore ha voluto intervenire sull'argomento ed ha suggerito una proposta niente male.
Sarà anche bizzarra ma arriva al cuore del problema perché soprattutto farebbe risparmiare tempo e denaro.
Ecco cosa scrive:
"*Nel 1911, in circa 10 mesi venne progettata e realizzata la ferrovia di circa 20 chilometri tra Rovereto e Riva del Garda.*
*Ma eravamo nella preistoria!*
*Adesso con tutte le nuove tecnologie, dove alle opere manuali si sono sostituiti potentissimi macchinari sofisticati, in 10 mesi non si riesce nemmeno a sostituire un tombino stradale. I muri di carta sono ben più impenetrabili delle più resistenti montagne da trapanare.*
*Il caso del NOT è un pubblico scandalo: nessuno può dare per certo l'esito di una gara d'appalto: tra ricorsi, appelli ed arbitrati ogni delibera è oggetto di un fuoco di fila incrociato per sostenerla od affondarla. I costi sono enormi ed allora non si potrebbe fare una bella commissione con dentro tutti? Amministratori, tecnici, rappresentanti degli industriali e giudici?*
*Staranno in una stanza per qualche giorno, magari poche settimane, ma alla fine ne uscirebbe un verdetto inappellabile. Troppo semplice per non averci pensato o troppo semplice per poterlo fare?*"

## CTU: FORMAZIONE MA ANCHE UMILTÀ E CONFRONTO

Negli ultimi anni molti tecnici sono entrati nel "cerchio magico" dei giudici e, grazie all'avvicendamento ed alla rotazione, molti più tecnici di un tempo hanno potuto rivestire il ruolo di CTU, periti giudiziari ecc.
Fin qui tutto bene.
Meno geometri, più ingegneri e più architetti: può andar bene anche questo.
Ciò che non va bene per nulla è un fenomeno che un nostro Collega -assai telegrafico- espone con poche considerazioni che proprio non devono essere sottovalutate.
"*Vi scrivo per dirvi che alcuni CTU sono poco rispettosi del confronto*

*segue a pagina successiva >*

< continua da pagina precedente

*con i CCTTPP, evitano il contraddittorio, non tengono conto di possibilità tecniche diverse, arrivano alla bozza e quindi... tutto è finito. Spesso per il CTP le operazioni peritali cominciano con l'inizio operazioni per concludersi subito con la bozza. A bozza definita solo pochi sono disposti a mettere in discussione il proprio operato e così il CTP non trova più spazio per argomentare la propria posizione*".

## TROPPI MORTI: DA "ALBERO IN TESTA"

Un Collega ha colto al balzo l'editoriale del n° 2/2017 dal titolo "non saranno mai grandi" per trattare il problema del verde cittadino.
E l'argomento torna di attualità proprio a Rovereto perché questo comune ha deciso il taglio sconsiderato del 15% di vecchi alberi d'alto fusto.
Lasciamo a lui la parola.
"*Per motivi di lavoro ho avuto la possibilità di vedere città del nord e città del sud. Indistintamente ho osservato un culto particolare per i vecchi alberi in città.*
*Penso ai bellissimi viali alberati di Agrigento, Catania e Reggio Calabria ma anche a quelli del nord che fiancheggiano moltissime strade in città e fuori, specialmente nel nord Europa. So per certo che a Rovereto non li vedrò mai... vivessi cent'anni.*
*Ma perché tanto accanimento?*
*La Giunta risponde con argomenti che ti chiudono la bocca: la sicurezza dei cittadini.*
*Sarebbe perfino superfluo ricordare che a memoria d'uomo nessun roveretano, né forestiero è mai finito ammazzato per alberi in testa.*
*Ma allora perché gli alberi cittadini del Sud e del Nord arrivano ai 100, 200 anni e da noi dopo 10-20 anni sono destinati al caminetto?*
*L'amministrazione Comunale, con tutte le perizie sbandierate per giustificare il taglio dei vecchi alberi, ha risposto con un auto goal: l'incuria degli anni passati. Tutte le amministrazioni hanno infatti trascurato la manutenzione ed hanno compiuto tagli maldestri e dannosi senza mai curare le specie arboree del verde urbano.*
*Adesso corrono ai ripari con l'ultima medicina, cioè la motosega*".

## PRESIDENTE CERCASI

Diversi colleghi hanno appreso nel numero scorso le novità circa il cambio della guardia ai vertici del nostro Collegio.
Molti avrebbero auspicato la permanenza di Graziano Tamanini nel ruolo di Presidente ma invece la legge del "ricambio" esige l'avvicendamento che ci si augura sia indolore.
Tra i messaggi più significativi pubblichiamo quello di un Collega ex consigliere che esprime qualche preoccupazione ed anche qualche auspicio per l'imminente fine del mandato presidenziale.
"*Quale ex consigliere di collegio vorrei intervenire sul problema del grosso ricambio nel consiglio, previsto nella misura di almeno il 50%.*
*Personalmente non ho riserve circa le capacità dei consiglieri che saranno riconfermati, però preme sottolineare che verranno a mancare le persone di maggior esperienza e continuità.*
*Un bene o un male? Lo sapremo con i primi risultati.*
*Per il momento mi limito ad esprimere la mia idea per questo tempo di transizione che veramente dovrebbe coinvolgere l'interesse di tutti.*
*Innanzi tutto i requisiti ideali del presidente dovrebbero essere la preparazione, le capacità organizzative, il carisma, le capacità di costituire una "squadra", la sensibilità nell'ascoltare e nel mantenere buoni rapporti con gli iscritti e gli apparati amministrativi.*
*Le elezioni dovrebbero partire da lontano, seguire appositi incontri zonali dove si individuano i problemi e le persone cui affidare gli obiettivi da conseguire.*
*Troppo spesso nell'urna abbiamo deposto schede con nomi sconosciuti e, per bene che vada, con programmi scontati.*
*Un buon presidente deve partire da uno sforzo comune perché soltanto così ci sentiremo rappresentati e potremo collaborare nel sostenere un mandato che, nei prossimi anni, si profila tra i più difficili*".

## QUAL È IL NOSTRO PESO CONTRATTUALE?

Strettamente collegato ai futuri scenari per il rinnovo del Consiglio del Collegio, esiste un aspetto forse mai valutato per davvero.
Lo solleva un geometra di giovane età che pensa di poter "interloquire" con il sistema politico.
Così scrive:
"*Proprio recentemente ho sentito la notizia dei vertici della Comunità Europea che mettono in guardia l'Italia dai facili entusiasmi del nostro Governo. L'Italia va bene? Lo dicano le migliaia di giovani disoccupati e lo dicano le migliaia di addetti all'edilizia superstiti di una falcidie senza precedenti.*
*Tutto questo mi induce a chiedere se la politica "parli" con noi, se non altro per capire quali sono i mali che frenano l'economia e quali sono i rimedi che noi professionisti stiamo individuando per poter arginare questa crisi.*
*In definitiva, è inutile imputare ai vertici la mancanza di iniziative e di risultati. Se la politica ci ascolta, qualcosa si può sperare se invece i politici hanno già le risposte a tutto senza sapere nulla, anche noi sprofonderemo fino a sparire*".

Scrivete a:
sede@collegio.geometri.tn.it
segreteria@collegio.geometri.bz.it

PIÙ DEI TITOLI FANNO NOTIZIA I NUMERI

# Esami di Stato 2017

## Segnali da "canto del cigno"

**Gli esami di Stato rappresentano un termometro sensibilissimo per quanto riguarda l'ingresso dei giovani nella professione. Per questo motivo l'ampia platea dei geometri guarda con attenzione ma anche con consapevole preoccupazione a quel numero sempre più esiguo di candidati che si presentano agli esami a cadenza annuale.**

Non c'è sicuramente la possibilità di farsi illusioni sulla tenuta della categoria se quest'anno gli abilitati di Trento saranno il 60% di quelli dello scorso anno.
Se il futuro seguirà questo preoccupante trend negativo, nel 2018 gli abilitati saranno meno di dieci e ciò deve ragionevolmente preoccuparci sotto molti profili.
La tenuta della Cassa è sicuramente la questione più importante, ma secondariamente non si può trascurare un fenomeno che, più volte, questa rivista ha attribuito alla scomparsa della definizione "geometri" nel nuovo indirizzo scolastico, barattato per l'anonimo, aberrante e sconosciuto titolo di CAT.
Il Collegio dei Geometri di Trento ha -da tempo- iniziato una apprezzabile campagna di informazione nelle scuole e ciò va ad ulteriore merito dell'attuale politica del Collegio ma in tutti i modi non è possibile ritenere vinta questa campagna di sensibilizzazione fintanto che non sarà accompagnata da una adeguata figura professionale a livello universitario.
Nell'attesa che ciò avvenga, ogni iscritto deve sentire il dovere di partecipare attivamente alle iniziative del Collegio e soprattutto interessarsi alla sua vita politica attraverso la partecipazione alle riunioni zonali e la partecipazione dinamica nelle commissioni.
Serve infatti il contributo efficiente di idee ed iniziative per risollevare le sorti delle categorie professionali tecniche (in questo non siamo i soli) dove l'attuale andamento economico ci induce alla rassegnazione piuttosto che a tentare nuove strade per uscire dal tunnel.
Tra tutte le strade da tentare non ultima è quella di sollecitare il mondo politico a maggiori investimenti nel settore ormai asfittico della edilizia ma pure ad aprire gli occhi sul triste scenario di professioni mortificate sotto stratificazioni di carte invece di adottare una energica cura dimagrante della burocrazia vera zecca del nostro apparato amministrativo.

Pur lasciando al prossimo numero le informazioni sull'andamento degli esami, sui risultati e sullo sparuto numero di abilitati, in questo numero cui limitiamo a pubblicare i titoli degli esami con le tre materie più importanti, cioè costruzioni, topografia ed estimo. ■

### PRIMA PROVA SCRITTA O SCRITTO-GRAFICA

Un lotto di terreno insiste in zona B2 del PRG del Comune con indice territoriale, It = 0,80 $m^3/m^2$, altezza massima degli edifici, 10,00 ml., distanze dai confini, 5,00 ml., distanze dai confini con le strade pubbliche, 7,00 ml.
Il candidato esegua il progetto di massima di un edificio di civile abitazione plurifamiliare e delle sistemazioni esterne, tenendo conto che il piano interrato è destinato anche a parcheggio da verificare secondo la Legge 122/89 (Legge Tognoli).
Gli elaborati da eseguire sono:

**1)** Pianta delle sistemazioni esterne e copertura del fabbricato in scala 1:500;
**2)** Pianta P.T., Piano tipo, Prospetti e almeno una Sezione in scala 1:200.

**Legge 122/89 (Legge Tognoli)**
**Art. I** (omissis)...
**Art. 2**
1. (omissis)...
2. L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: "Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"...

**Artt. da 3 a 8** (omissis)...
**Art. 9**
1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti...

### SECONDA PROVA SCRITTA O SCRITTO-GRAFICA

Un terreno pianeggiante è situato in una zona di completamento urbana con if = 0,8 $m^3/m^2$ esso ha forma di quadrilatero e presenta le seguenti coordinate planimetriche dei vertici, rispetto ad un sistema di coordinate cartesiane ortogonali:

A (8,00; 8 00)
B (42,00; -11,00)
C (29,00; -38,00)
D (-25 00; -5,00)

- Determinare l'area del terreno.
- Il proprietario vuol vendere una parte del terreno per realizzare sulla parte rimanente un'abitazione di 450 $m^3$. Determinare, con metodo analitico, l'area necessaria in modo tale che la dividenda sia parallela al lato minore del quadrilatero.
- Determinare le coordinate di intersezione della dividenda con i lati lunghi del quadrilatero.
- Simulando i valori di riferimento (caratteristiche posizionali, tecnologiche...) stabilire il presunto valore di mercato del fabbricato da costruire e della parte rimanente, che il proprietario intende vendere.

IV CONVEGNO "GEO.C.A.M." DI CAMPOBASSO

# Simulazioni di mediazione

## Elettrizzante competizione di Carli e Vivori

Davide Carli e Ursula Vivori

**Per meglio far capire che cosa siamo andati a fare Ursula ed io a Campobasso alla fine di settembre è bene sapere in cosa consiste una "competizione di mediazione" e quali siano i suoi fini. Mi rendo conto che la parola competizione evochi sopratutto il gioco legato all'agonismo, quindi un momento di svago, non necessariamente correlato alla nostra professione. Nulla di più sbagliato.**

**Resoconto di Davide Carli**
Responsabile della Sezione
Distaccata GEO-C.A.M.Trento

Innanzitutto la Competizione di Mediazione organizzata da GEO-C.A.M., giunta ormai alla sua quarta edizione è in gran parte modellata sulla *ICC International Commercial Mediation Competition* organizzata a sua volta dalla *International Chamber of Commerce (ICC) e sulla C.I.M.*, *Competizione Italiana di Mediazione organizzata da Camera Arbitrale di Milano*. Il Regolamento della competizione GEO-C.A.M. è in gran parte ispirato alla *Competition Rules della International Chamber of Commerce* applicate nella 8° *ICC International Commercial Mediation Competition* del 2013 di Parigi.
Le squadre per la competizione sono formate dalle Sezioni distaccate di GEO-C.A.M. che ne possono dispiegare almeno due ciascuna. La squadra è composta da due soci, uno nel ruolo del cliente, l'altro nel ruolo dell'avvocato o del consulente tecnico, oltre al coach. Quest'ultimo ha il compito di osservare la propria squadra e se del caso ha la facoltà di chiedere qualche minuto di sospensione dell'incontro per correggere eventualmente la squadra.
Ad ogni incontro, quindi partecipano due squadre, rispettivamente per la parte istante e per la parte aderente, i rispettivi coach, il mediatore e due giudici, oltre al supervisore che controlla e fa rispettare rigorosamente i tempi.
Ogni squadra deve partecipare ad almeno tre incontri, ad ogni incontro viene assegnato un punteggio dai giudici secondo un preciso protocollo di valutazione facente parte integrante del regolamento. Le squadre che si classificano ai primi due posti in graduatoria disputano le finali. Qualche giorno prima vengono assegnati alle squadre i casi studio di mediazione, ovvero simulazioni di conflitto appositamente studiati da gruppi di lavoro o da professionisti nel campo della mediazione. Sulla scorta di tali informazioni le squadre si devono preparare ad affrontare l'incontro calandosi completamente nella parte, chi nel cliente e chi nel consulente, per riuscire a dirimere il conflitto oggetto di mediazione. Per farlo bisogna attuare le tecniche di negoziazione proprie del mediatore, dimostrando così le proprie capacità, sia individuali che collaborative, dell'uso del mediatore, di esplorazione degli interessi dell'altra parte, della capacità di entrare in empatia con essa, di comunicazione insomma.
Questa competizione è stata caratterizzata da ben quattro incontri di mediazione prima di arrivare alla semifinale e alla finale. Vi posso garantire che l'impegno profuso da Ursula e da me in questa attività è stato veramente intenso, perché il calarsi nella parte, il mettersi nei panni degli altri può veramente essere complicato. E questo è il primo insegnamento per il mediatore: vedere e far vedere le cose da un altro punto di vista.
Personalmente posso dire che dopo anni di studi, di corsi, di mediazioni l'evento della competizione è quello

*segue a pagina successiva >*

che più mi ha formato ed insegnato della mediazione. Oltre agli specifici incontri competitivi, si ha l'occasione di incontrare e confrontarsi con tutti i mediatori e colleghi GEO-C.A.M. d'Italia, con i quali lo scambio delle proprie esperienze e il confronto diretto produce un arricchimento professionale ed umano notevole.

**Si, ma alla fine come è andata?**

Diciamo che vale il concetto che l'importante è partecipare, non vincere... Comunque, per essere stata la prima volta sia per Ursula che per me possiamo considerarci soddisfatti, in quanto ci siamo piazzati al 9° posto... su 12.

Siamo partiti un po' in sordina, io magari intimorito dalla novità e dai "veterani", ma poi al quarto ed ultimo incontro (non è mai troppo tardi) abbiamo fatto *l'exploit*: abbiamo ottenuto i complimenti dei Giudici per (testuali parole): "*...l'alto livello di capacità di mediazione dimostrato...*". Merito ovviamente che va condiviso con la squadra "avversaria", composta da Sara di Bologna e Claudio di Verona.

## Prima avventura della Sezione di Trento | Diario di bordo di Ursula Vivori

Referente Locale della Sezione Distaccata GEO-C.A.M. Trento

Di ritorno dalla Competizione di Campobasso, i ricordi sono ancora vivi nella mente.

Descrivere quanto si vedeva, si percepiva e si sentiva tra i corridoi dell'università, nelle sale concesse e a nostra disposizione, sul pullman organizzato per la cena, non è facile, ma ci provo. Tutti avevano il proprio ruolo, tutti dimostrando conoscenza, capacità e professionalità: a partire dai padroni di casa impeccabili e sempre presenti, dalle squadre di colleghi tutti amici fino all'istante prima di iniziare la gara e dall'istante dopo aver terminato, dal prezioso lavoro dei Mediatori e dei Giudici. Le loro indicazioni erano utili per capire dove migliorare, uno strumento per crescere e dal Consiglio Direttivo di Geo-C.A.M. presente nel dirigere tutte le varie attività programmate.

Niente fuori posto, niente lasciato al caso. Tutti arrivati a destinazione il giovedì pomeriggio presso l'università degli studi del Molise UniMol, dopo i primi saluti, le divisioni delle squadre, si comincia con i primi due casi. C'è chi parte un po' in sordina, chi entra subito nella parte. La conoscenza è importante e per alcune squadre si tratta della prima esperienza. Terminata la prima trance di casi, tutti insieme andiamo a cenare, poi la stanchezza del viaggio comincia a farsi sentire e quindi tutti in branda per essere carichi e pronti il giorno successivo.

Si riprende il venerdì mattina con la tavola rotonda "La Mediazione nei Comuni" dove viene presentato il lavoro fatto dal gruppo di lavoro. Si è poi passati alla consegna dei premi interni che il Consiglio di GEO-C.A.M. prevede in tutte le competizioni. Il primo va a Giancarlo Genta, uno dei padri fondatori di GEO-C.A.M. e tesoriere. Premio consegnato alla moglie e al figlio presenti. Ricordato da chi lo aveva conosciuto: Giancarlo Genta era un esempio di persona leale, generosa e trasparente, che con i suoi modi tranquilli e pacati sapeva comunque mettere tutti in riga.

Si passa al premio al Referente dell'anno e alla consegna del premio "Geocam... miniamo" quest'anno dedicato alla memoria di Borsellino e Falcone nel 25° anniversario dalle stragi della mafia e consegnato al fratello del giudice Borsellino. Il contributo del fratello, dott. Salvatore Borsellino, in collegamento via Skype è uno dei momenti più toccanti ed emozionanti della mattinata. Dopo pranzo, poi, si riprende con la gara, altre due prove. C'è chi studia mentre mangia, chi cerca di rilassarsi, chi di riprendersi dalla mattinata emotivamente impegnativa. Terminato, ci si prepara per la festa del mediatore. Quindi con il pullman al completo ci si dirige verso una meta unica e meravigliosa. La strada non è delle più facili e all'autista va tutto un 10 e lode per la guida. Anche in questo caso i padroni di casa si sono superati. Siamo al castello Angioino di Civitacampomarano, un luogo incantato con tanta storia e vissuto. Durante la cena vengono consegnati altri premi alle squadre che si sono distinte per il lavoro fatto. La serata giunge quindi al termine, chi prima chi dopo... per poi ritrovarsi nuovamente per l'ultima fase della competizione. Semifinali e finali.

Al quarto posto arriva Rovigo, al terzo Verona, al secondo posto Pesaro e vince la squadra di Milano. Il tutto termina con le foto di chiusura e un po' alla volta si riparte verso casa.

Felici per l'esperienza fatta, in attesa già per la prossima edizione e portando a casa, un po' del Molise, terra straordinaria. Ho cercato di scrivere queste righe di racconto nella maniera più professionale possibile cercando di limitare la mia emotività, che mi caratterizza. Mi rendo conto però che la parte di cuore che tutti ci abbiamo messo, era parte importante di questa avventura. Se ripercorro le giornate: dai preparativi del viaggio, al viaggio stesso verso Campobasso condiviso con dei colleghi, alla competizione, alla consegna dei premi, tutto aveva un filo conduttore: la passione per questo lavoro e l'unione nel realizzare i progetti. Termino ringraziando per il riconoscimento che mi è stato consegnato: Premio Referente dell'anno. Un riconoscimento all'impegno, al lavoro fatto ed ai risultati ottenuti in questo primo anno che mi vede come Referente di Sezione. Ritengo comunque doveroso e corretto condividerlo,innanzitutto con la mia squadra di colleghi di Trento, che come me ci credono e sono sempre pronti per ogni iniziativa a loro proposta, al Consiglio direttivo di GEO-C.A.M.. che con il loro supporto e aiuto ci insegnano a come meglio portare avanti il lavoro, al Collegio dei Geometri e G.L. di Trento che ci supporta e a tutti i colleghi che hanno sempre aiutato e consigliato, mettendo a disposizione il loro sapere e le loro conoscenze.

Sono convinta e lo sosterrò sempre che l'unione fa la forza. ■

ALLE SCUOLE MANZONI DI TRENTO

# I Geometri "orientano" I20 alunni

## Dalle corde, alle stazioni totali fino ai droni

Cristina Chemelli

Il Collegio dei geometri, grazie all'attività gratuita di un gruppo di colleghi, nelle mattinate del 12-13-14 settembre, ha svolto, in collaborazione con alcuni docenti, una attività didattica e di orientamento con 120 alunni delle classi seconde della Scuola Secondaria di Secondo grado "A. Manzoni" di Trento.
Partendo dalla mappa dell'impianto è stata fatta una carrellata sulle varie mappe riprodotte nel tempo, individuando insieme ai ragazzi le particelle edificiali e le particelle fondiarie, analizzando le modifiche rappresentate sulle cartografie.
Gli alunni, suddivisi in 12 gruppi, si sono impegnati nel rilevare con corde metriche 6 aule e i corridoi dell'istituto, e successivamente restituire l'elaborato, abbozzato su un foglio A4, su un foglio di carta millimetrata.
Gli studenti hanno potuto anche vedere da vicino e cimentarsi nell'utilizzo della stazione totale attraverso il rilievo di un prospetto dell'edificio con il collegamento a un punto fiduciale.
Un'altra attività che ha catturato l'interesse dei ragazzi è stata la presentazione di un drone con spiegazioni, accompagnate da immagini, sul suo utilizzo.

^ Nella foto alcuni colleghi che hanno partecipato al progetto.

Un grazie particolare alla prof.ssa Luisa Mattevi, referente del progetto per la scuola Manzoni e ai colleghi Achille Marzari, Lino Fruner, Armando Dalpiaz, Sara Bombardelli, Bronzetti Mauro, Davide Carli, Matteo Frighi, Armando Margoni, Moreno Peruzzi,Stefano Genetti, Matteo Piffer, Flavio Zanetti, Francesca Pompermaie, Omar Martinelli, Elisa Fruet, Gianluca Amoroso, Chiara Dallago.

ALCUNE DELLE TECNOLOGIE PIÙ INTERESSANTI

# Le finestre intelligenti

## Si autoriscaldano ed autoraffreddano

da CasaClima n° 60/16

Le finestre sono uno degli aspetti principali nella concezione e progettazione di edifici a risparmio energetico. Solo in Europa, la perdita di calore e il riscaldamento eccessivo attraverso le finestre sono responsabili del 4% del consumo energetico totale europeo.

La prima fase dell'evoluzione tecnologica ha visto soprattutto il passaggio dalle vetrate a vetro singolo a quelle a doppio vetro ed a triplo vetro. Benché ciò rappresenti già un cambiamento radicale, la vera rivoluzione sta solo adesso raggiungendo il mercato. Si tratta delle "finestre intelligenti", nuove tecnologie che aiutano a controllare o immagazzinare la luce e il calore trasferiti dall'esterno all'interno.

Secondo una recente relazione di Research and Markets, il fatturato mondiale del vetro e delle pellicole elettrocromiche (EC) -particolari rivestimenti in vetro controllati da un interruttore manuale in grado di bloccare fino al 98% delle radiazioni solari- raggiungerà i 580 milioni di euro entro il 2024.

Altre soluzioni di finestre intelligenti, come le tecnologie fotocromiche, termocromiche, SPD, PDLC, idrogel, basate su pixel e microtende, aumenterebbero questo valore fino a raggiungere 650 milioni di euro. Ciò solleva una questione fondamentale: l'industria europea è tecnologicamente pronta per rivendicare una parte sostanziale di questo mercato emergente? Negli ultimi anni l'UE ha cercato di dare una mano agli operatori del mercato per permettere loro di prepararsi in tempo. Questo Results Pack presenta alcune delle più interessanti tecnologie sviluppate in questo campo, tra cui le tecnologie EC avanzate, i materiali leggeri, i vetri quadrupli, le soluzioni di raccolta dell'energia e altri approcci innovativi per l'isolamento e il risparmio energetico.

### PROGETTO HARWIN

Dato che solo il 15% circa delle finestre europee è dotato di vetri a risparmio energetico, il progetto Harwin, finanziato dall'UE sta sviluppando nuovi materiali per produrre finestre avanzate multiuso. Usando dei materiali compositi innovativi vetro/polimero, gli scienziati stanno sviluppando strutture leggere per le vetrature e telai per finestre con proprietà su misura. I componenti dei nuovi materiali consentiranno il passaggio di una maggior quantità di luce nella porzione visibile, mentre i materiali intelligenti a cambiamento di fase saranno capaci di accumulare grandi quantità di energia. Finora gli scienziati hanno sviluppato una struttura leggera per la vetratura basata su vetri da 2 mm che sono laminati con polimeri rinforzati con fibre di vetro. Inoltre è stato sviluppato un materiale leggero per il telaio basato su polipropilene, altri risultati sono stati lo sviluppo di lamine composite con una trasmittanza visibile pari a circa il 95% e una migliore rigidità e di un nuovo vetro luminescente per la conversione parametrica. Grazie ai materiali a conversione parametrica, la luce ultravioletta viene convertita in luce visibile.

Il miglioramento del vetro laminato con polivinilbutirrale accrescerà ulteriormente il livello finora ottenuto della conduttività termica delle lastre di vetro. Gli scienziati hanno dimostrato una migliorata funzionalità delle vetrature laminate con l'aiuto di rivestimenti, ottenendo una riduzione del peso del 25%. Inoltre hanno mostrato la possibilità di ridurre ulteriormente la quantità di vetro necessaria per le vetrate laminate senza compromettere le loro prestazioni meccaniche. Sono stati prodotti diversi elementi delle vetrature laminate con dimensioni di 0,5x0,5 metri quadrati. Anche se le loro proprietà ottiche erano abbastanza buone, le proprietà di isolamento termico e il peso necessitano di ulteriori miglioramenti.

### PROGETTO SMARTBLIND

Il progetto Smartblind propone lo sviluppo di una finestra intelligente ed efficiente sul piano energetico, in grado di garantire la regolazione solare e il controllo della luce. Il nuovo dispositivo prevede un film ibrido formato in parte da cristalli liquidi elettrochimici e in parte da uno strato fotovoltaico, entrambi stampati sullo stesso substrato flessibile a lunga durata. La creazione del film ibrido si basa sull'utilizzo di inchiostri elettrochimici e fotovoltaici appositamente

formulati per la stampa a getto d'inchiostro. L'utilizzo di questa tecnologia, unitamente a un adeguato telaio per finestre, garantirà una riduzione del valore U di isolamento termico delle finestre pari a 0,3W(m2xK). Altri aspetti importanti considerati dal progetto sono i componenti correlati, come ad esempio i connettori e il controllo dei film, la sostenibilità, il ciclo di vita, e la riciclabilità. Il prodotto Smart blind è destinato sia al mercato delle nuove costruzioni sia a quello delle ristrutturazioni.

**CLIMAWINDA**

Il team Climawinda sta sviluppando una finestra con ventilazione intelligente capace di preriscaldarsi e raffreddarsi da sola per ridurre sensibilmente la dispersione energetica e ottimizzare la ventilazione. L'unità Climawin funziona come un sistema di ventilazione naturale con recupero del calore nei climi più freddi e come dispositivo di luce naturale (autoraffreddante) in presenza di temperature più calde. È pensata per il mercato delle ristrutturazioni, ma è adatta anche alle nuove costruzioni. Questa finestra include innovazioni che la differenziano da tutti i sistemi di ventilazione esistenti, come prese d'aria integrate per l'ingresso controllato dell'aria e un sistema fotovoltaico integrato ed è dotata inoltre di filtri dell'aria, elettronica integrata e un sistema comunicazione senza fili tra finestre e stanze. L'energia persa per conduzione attraverso la finestra Climawin viene riottenuta dall'aria in entrata, alzando la temperatura per migliorare il livello di comfort. Le finestre rivolte a sud godono di un netto guadagno di calore, diventando, in effetti, un sistema di ventilazione di recupero di calore passivo. I componenti chiave realizzati su misura, tra cui l'elettronica, le valvole e i disposizioni di controllo, sono attualmente in produzione e sono pronti per i primi ordini dei clienti.

MANTENERE GLI UFFICI POSTALI

# Montagne spopolate

## Un buon esempio arriva da Bolzano

Antonella Ploner

### FENOMENO INARRESTABILE

Un immenso patrimonio italiano rischia tra non molto il collasso.
Si tratta del progressivo e costante abbandono dei territori di montagna.
Nessuna regione italiana si salva da questo cancro subdolo ed invasivo che allontana le persone, degrada il territorio e crea abbandono ed incuria in migliaia di paesini, frazioni e borghi, tra i più belli d'Italia.
Forse proprio i geometri rappresentano la categoria più vicina a questo problema che non si può arginare semplicemente con il senso di attaccamento alla propria terra e con l'eroismo di chi rinuncia a certe comodità pur di non abbandonare terreni impervi e case costruite spesso dai loro avi uno o due secoli fa.
Il fenomeno interessa in maniera diversa tutto il territorio nazionale e dal 24 agosto 2016 si è reso più manifesto e forse inarrestabile nei territori del centro Italia, nelle aree del terremoto dove, a causa dei ritardi negli interventi, rischiano di essere abbondate per sempre.
La gente fatica sempre più a restare nei territori montani e le cause sono molte: la distanza dai servizi, la viabilità, la fragilità del suolo, i bassi redditi, la disgregazione sociale ed ancora le aree degradate da incendi, la vegetazione spontanea, lo scarso rendimento di colture ed allevamenti, la rovina di infrastrutture ed edifici, la scarsa capacità politica di sostenere le piccole comunità.

### LA PAT HA FATTO PIÙ LEGGI CHE CULTURA

Anche la nostra Regione è interessata dal progressivo spopolamento delle aree montane.
Anche se in certe aree sono progressivamente aumentate le seconde case, (ora vuote per almeno 350 giorni all'anno), è ugualmente diminuita la popolazione.

Il fenomeno è stato analizzato da decine di studi e sondaggi ma mai arginato a sufficienza.
Già negli anni sessanta un sensibilissimo giornalista e fotografo di Trento, il celebre Aldo Gorfer, aveva percorso il Trentino in lungo ed in largo per documentare gli ultimi rantoli di un mondo contadino in estinzione.
Adesso anche quelle "bellezze" di architettura antica e spontanea rappresentate in immagini stupende, sono spente sotto tonnellate di intonaci, esagerate superfici di finta pietra, ettari di coperture di tutte le fogge e colori. Anche qui la Provincia ha fallito senza essere in grado di recuperare sapientemente siti di sconvolgente bellezza ormai perduti per sempre nonostante l'esagerata produzione di leggi urbanistiche e norme di tutela.

## LA FRAMMENTAZIONE FONDIARIA

In Trentino lo spopolamento è stato incentivato anche dalla polverizzazione fondiaria. In alcune vallate anche i terreni migliori sono del tutto abbandonati perché la lista dei comproprietari è lunga pagine intere del Libro Fondiario con persone decedute, emigrate o semplicemente ignare dei loro possedimenti infinitesimali.

## ALTO-ADIGE IN CONTROPENDENZA

In questo deludente panorama l'Alto Adige è in contro pendenza.
Della difficoltà di accesso ha fatto un valore, della solitudine ha fatto una ricchezza, della permanenza della gente in alta montagna ha tratto una risorsa economica.
Al turismo green, quello alla ricerca del confort ma anche della natura, piace raggiungere frazioni e masi dispersi, vederli ancora vivi di persone, di animali, di orti e giardini domestici.
Non è un caso che l'Alto Adige conservi ancora gran parte di questo suo patrimonio.
Una politica intelligente ha poi garantito la sopravvivenza di piccoli negozi di alimentari, di mercerie, un piccolo bar, la trattoria, ma anche malghe aperte perfino d'inverno.
Non è un caso che furgoni attrezzati all'uopo raggiungano i grumi di case più dispersi per vendere i generi alimentari più necessari ma anche per scambiare qualche parola e per fare capannello tra i pochi abitanti di frazioni disperse.
Non è un caso.
E così Bolzano sigla l'intesa con Poste Italiane che provvede alla consegna dei prodotti editoriali sei giorni su sette ed il mantenimento degli uffici postali oggi presenti in provincia.
L'accordo firmato dalla provincia autonoma di Bolzano e poste italiane prevede la creazione del centro di smistamento oggi gestito da Verona e di distribuzione provinciale e la garanzia di mantenimento dei 129 uffici postali che danno lavoro a 370 addetti e 503 postini.
A Bolzano e Merano verranno inoltre aperti due punti di ritiro per la sempre più diffusa pratica dello shopping online e dell'e-commerce.
In questo modo nessun ufficio postale, nemmeno quello nei paesini più dispersi verrà chiuso.
Ed intanto nel resto d'Italia, con l'imperversare dei supermercati, si chiudono i piccoli negozi di paese, chiude l'osteria, chiude l'ufficio postale.
E se ne vanno anche i più coraggiosi ed ostinati montanari.
Con rimpianto lasciano la loro terra abbandonata all'oblio e al degrado e quest'estate purtroppo anche ad incendiari meschini e codardi.
Qualcuno dirà: era il destino, ma Bolzano è riuscita anche a cambiare ciò che sembrava inevitabile.

NON IGNORARE IL RAPPORTO FUNZIONALE, ECONOMICO E STRUMENTALE

# Le aree pertinenziali nelle stime

## La normativa provinciale: dubbi e critiche

Marco Lombardi

**Tra gli argomenti estimativi che accendono maggiori discussioni si può certamente annoverare quello della pertinenzialità tra le aree e gli edifici.**

Questo aspetto non è certo confinato alle discussioni accademiche in quanto assume una particolare importanza almeno sotto tre diversi profili:

- quello catastale
- quello fiscale
- quello espropriativo

L'aspetto catastale non si può dire risolto dal momento in cui gli Uffici del Catasto tendono a limitare le aree graffate agli edifici a superfici molto ristrette, mentre l'interesse e spesso anche la logica dell'utente è quella di accorpare maggior area possibile.
Non abbiamo sicuramente la pretesa in questa breve pubblicazione di voler chiarire una volta per tutte i criteri per definire la "pertinenzialità" di un'area scoperta attorno all'edificio, ma andremo a considerare alcuni aspetti ed anche alcuni paradossi che ci inducono a stabilire responsabilmente la sussistenza della pertinenzialità.
Anche alcuni riferimenti legislativi e giurisprudenziali possono essere di sicura utilità.

### ART. 817 CC

Un contributo chiarificatore in merito lo abbiamo dalla definizione del codice che stabilisce: "*sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*". Secondo l'art. 817 cc il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata "a servizio ed ornamento" del bene principale.
Il rapporto di pertinenzialità può intercorrere tra due mobili (l'autoradio e la vettura), tra un mobile ed un immobile (l'antenna televisiva e la casa) e tra due immobili (la casa ed il garage) ma nel caso di un'area che circonda la casa le distinzioni sono certamente più difficili.

### INDICAZIONE CATASTALE

Normalmente l'area pertinenziale è graffata alla casa e quindi in catasto vi è un unico mappale che individua l'edificio e la sua pertinenza.
La graffatura è solo una conseguenza del rapporto pertinenziale non ne è il presupposto.
Se quest'area ha le caratteristiche della pertinenza di un fabbricato (con i presupposti oggettivi e soggettivi dell'art. 817 cc) il suo valore deve intendersi inglobato nel valore della casa.
Fin qui, tutto ovvio.
Molto spesso la graffa però non rivela una realtà precisa né sotto il profilo funzionale né quantitativo. Troppo spesso a piccoli edifici corrisponde una grande area e viceversa, senza troppe attenzioni ai presupposti dell'art. 817 cc.

### GIURISPRUDENZA

Se la definizione dell'art. 817 sembra un po' generica e se la graffa catastale non è rivelatrice di una concreta realtà pertinenziale, sarà necessario verificare le definizioni che con il tempo si sono consolidate attraverso la stratificazione di molte sentenze univoche sull'argomento.
Cerchiamo di riportare l'orientamento di quelle più significative considerando che la sussistenza o meno della pertinenzialità diventa essenziale per commisurare l'entità degli indennizzi espropriativi stabiliti fin dall'art. 40 della legge fondamentale 25 giugno 1865 n° 2359.
Le diverse sentenze che coinvolgono il criterio della "*pertinenzialità delle aree*" insistono nella "*esistenza di uno stretto ed obbiettivo rapporto tra la parte di fondo assoggettata ad espropriazione e la porzione residua*".
Altre sentenze si esprimono con termini diversi ma ricalcano gli stessi principi affermando, ad esempio che "*deve riconoscersi un rapporto di unità funzionale ed economica, o comunque di intimo collegamento strumentale ed obbiettivo, tra la parte di fondo espropriata e quella residua, tale che il distacco della prima influisca, positivamente o negativamente, sul valore della seconda...*".
Come appare evidente il principio qui ribadito si applica non soltanto alle case e alle loro aree ma anche ai fondi agricoli, alle aziende ed ogni altro immobile nella sua unitarietà economica e funzionale.

### ESEMPI PRATICI

Per quanta esperienza un tecnico possa aver acquisito in campo estimativo potrà sempre incontrare posizioni diverse ed opposte, non solo in base agli interessi da difendere ma soprattutto per le diverse sensibilità e competenze professionali acquisite sull'argomento.
Molto spesso diventa difficile tracciare un confine preciso tra l'area "strettamente pertinenziale", quella "meno pertinenziale" o per "nulla pertinenziale".
Se un edificio sorge su un terreno di 20.000 metri quadrati, quale superficie rientrerà nella classificazione "stretta, meno stretta o per nulla pertinenziale"?

Nella prima categoria rientrano sicuramente gli accessi, gli spazi di manovra, le aree di parcheggio, quelle di "stretto" relax, il giardino e l'orto in proporzione ad equi rapporti dimensionali.
Tra le seconde cioè le "meno strette" potrebbero rientrare gli spazi più ampi, anche se di vago interesse per la casa (vasti spazi erbosi, orti di medie o grandi superfici. Non è però escluso che un vasto giardino (non un boschetto) possa costituire un parco cioè un ornamento che aumenta il valore commerciale della casa.
In questo caso sarebbe impensabile smembrare casa e parco per considerarle due unità funzionali ed economiche separate.
Nell'ultima classificazione "per nulla pertinenziali" possono rientrare le aree più distanti, consistenti in terreni agricoli, boschi, spazi o terreni accidentati che -sebbene contigui- influiscono ben poco sul valore dell'edificio.
Quindi la valutazione di "pertinenza" passa attraverso una serie notevole di situazioni non solo quelle finora prese in considerazione ma perfino quelle di natura urbanistica che nella pianificazione del P.R.G. stabiliscono precisi standard, come la densità dei volumi, le altezze e le distanze.
Anche nel caso di saturazione volumetrica è di tutta evidenza che un grande edificio al quale si sottrae una porzione di area, determinando un indice più intensivo di volume, subisce un effetto negativo che comporta uno squilibrio nell'intimo rapporto funzionale ed economico preesistente.

## PARADOSSI DELLA NORMATIVA

Il legislatore provinciale addentrandosi nella insidiosa definizione delle "aree pertinenziali" non manca di fantasia dimenticando troppo spesso la concretezza.
È il caso della L.P. n° 6/93 e s.m. della PAT laddove strane elucubrazioni meta-estimative lo hanno portato ad introdurre un criterio che stride con ogni seria valutazione economica.
Infatti alle aree che nelle stime provinciali sono definite "strette pertinenze" di edifici, vengono attribuiti valori dimezzati rispetto alle aree edificabili, mentre quelle meno "strette" cioè fuori dalla cintura dei 5 metri dall'edificio è assegnato il 65% del valore edificabile.
È di tutta evidenza che la stima di una pertinenza al 50% di un'area edificabile non può che essere definita un clamoroso errore.
Quando la stima indennitaria non viene integrata con il danno subito dall'edificio (vedi art. 15 bis circa la stima differenziale) appare evidente un insanabile contrasto con tutti i più autorevoli testi riguardanti il valore delle aree pertinenziali.
A titolo di esempio il consulente immobiliare fissa il valore del giardino al 18% del valore commerciale dell'abitazione.
Il prof. Marco Simonotti (Frics) attribuisce la percentuale del 15% ai giardini di appartamento e del 10% ai giardini di ville e villini.
La vecchia legge sull'equo canone L. 392/78 attribuiva il valore del 15% alle superfici scoperte in godimento esclusivo e del 10% a quelle del verde condominiale.
In definitiva, si tratta di valori di tutto rispetto e di segno opposto a quelli indicati dalla L.P. n° 6/93 e s.m. ed in particolare dal regolamento DPP 26.10.2009 n° 24-26 leg. che invece svaluta erroneamente un'area edificata solo in ragione della edificabilità utilizzata, proprio alla stregua di un limone, cioè "più è strizzato, meno vale".

## NON TUTTO SI PARAMETRA

Troppo facile utilizzare solo i parametri per stabilire il valore dell'area pertinenziale di un edificio.
Infatti dal momento in cui l'edificio e l'area pertinenziale costituiscono un tutt'uno sotto il profilo economico e funzionale, la stima alla quale si deve ricorrere è, ancora una volta, quella indicata dalla legge fondamentale del 1865 determinata dalla "*differenza tra il valore che avrebbe avuto l'immobile (nella espropriazione) prima della occupazione e quello della parte residua dopo l'occupazione*".

## CONCLUSIONI

Passando in rassegna una serie di condizioni, il primo passo per valutare se una certa area costituisca o meno "stretta pertinenza" di un edificio è un esame approfondito di tutte le possibili relazioni che possono intercorrere tra l'edificio stesso e l'area interessata.
I profili sono molteplici ma, riassuntivamente, possono essere così individuati:

- utilità per accessi pedonali e carrai
- necessità di spazi di manovra, fermata, sosta e parcheggio
- presenza di aree di valore utilitaristico: relax, soggiorno all'aperto, spazi per stenditoi e giochi bambini
- presenza di aree di valore estetico ed ornamentale: giardini, prato inglese, parco
- spazi di rispetto con protezione: distacco da edifici e viabilità, distanza utile per la privacy, per protezione da inquinamento, rumori e traffico
- rispetto degli standard urbanistici.

A proposito di quest'ultima condizione, quasi mai considerata in questo tipo di stime, al di fuori della stima per la perdita di incremento di cubatura, c'è da sottolineare l'importanza di garantire all'edificio i coefficienti di zona: dal rapporto tra superficie del lotto e volume costruito, al rapporto tra superficie del lotto ed area coperta ed in certi casi dal rapporto di verde piantumato.
Appare non solo ingiusto ma un vero e proprio controsenso che i piani regolatori impongano limiti stringenti per una innumerevole quantità di parametri per poi sottrarre, magari con la giustificazione della "pubblica utilità", brani di terreno pertinenziale con un valore scontato del 50% rispetto alle aree edificabili.
Un vecchio docente di estimo affermava che le "*aree edificate non hanno mercato perché nessuno vuole rinunciare spontaneamente ad un metro quadrato della propria area pertinenziale*".
Infatti il loro valore è del tutto parte integrante dell'edificio e di conseguenza richiedono stime molto approfondite per valutare la differenza tra il valore che avrebbe avuto l'immobile prima della occupazione e quello della parte residua dopo l'occupazione.
Lo sentenziava molti anni fa e non risulta che sia stato ancora smentito.

LE FOTO DEL FRONTE TRENTINO 100 ANNI DOPO

# "Echi nel silenzio" della Grande Guerra

## Panorami e luoghi dal Garda al Pasubio

Quant'era lungo il fronte occidentale della prima grande guerra?
Cento, duecento, cinquecento chilometri?
No: Ben più di mille ed una piccola parte è qui da noi nel nostro Trentino.
Il centenario sta passando con l'arrivo del 2018 e le commemorazioni sono state ben poca cosa rispetto all'importanza che in Francia ed in Belgio si è data a questo evento dove sono intervenuti Capi di Stato, alte personalità e milioni di appassionati di storia e di memorie.
Da noi amministratori, politici e abituali sedentari di redditizie poltrone hanno soltanto tergiversato e poi negato anche un modesto contributo ai pochi onesti autori di opere innovative sulle commemorazioni in cerca di modesti finanziamenti.
Ma cos'è la storia locale per i nostri ragazzi che non distinguono il "dente austriaco" dalla "tagliata del Ponale"?
Il centenario sta finendo, i pochi riflettori si stanno spegnendo e le parole si smorzano prima ancora di essere pronunciate.
Anche per questo ci sembra giusto citare un'opera importante per il nostro Trentino, realizzata dall'autore delle nostre copertine.
Per diversi anni si è messo in cammino sul fronte meridionale del nostro Trentino, ha cercato negli archivi, ha collezionato memorie, testimonianze e poi le ha cercate sui nostri monti per individuare le poche tracce rimaste in mezzo a panorami di forte suggestione.
Camminando e fotografando, talvolta su costoni rocciosi a strapiombo su pareti da vertigine; lo ha fatto spesso nel rigore del vento e delle nebbie autunnali, ma anche di sera e di notte nell'attesa della luce e dell'atmosfera più adatta a cogliere la suggestione dei luoghi teatro di vicende atroci.
Con il suo lavoro paziente e faticoso ha fatto riemergere dall'oblio la drammatica vicenda dei combattenti del primo conflitto mondiale.
In questo modo ha collezionato centinaia di immagini, vere opere d'arte dove la natura regna sovrana.
Poi è giunto a pubblicare "Gli echi del silenzio" dove le immagini, i testi, le citazioni e le memorie, vengono raccontati attraverso i paesaggi. Un incalzante susseguirsi di immagini suggestive nelle quali si nota una particolarità: l'assenza dell'uomo.
Una terra desolata come dopo una catastrofe, quasi un'apocalisse?
No, semplicemente uno scenario senza gli attori come se i tanti protagonisti della Grande Guerra fossero usciti di scena abbandonando il palcoscenico dopo aver rappresentato un dramma vero da 17 milioni di morti.
Le foto fermano attimi fuggenti mentre l'autore riprende l'eterno scenario della Natura, senza attori, tra un grande conflitto dimenticato e l'incognita di una immaginaria fine del mondo, un dramma vissuto e rivissuto nella storia con il susseguirsi delle guerre... come se l'uomo fosse sempre attratto dalla propria autodistruzione.

DAL MESE DI NOVEMBRE

# Controlli del Catasto

## Per dichiarazioni Docfa e richieste planimetrie

arch. Roberto Revolti

Con propria nota dd 30 ottobre 2017 il Servizio del Catasto della Provincia di Trento, ha comunicato quanto segue.

In base alla normativa vigente, con il mese di novembre 2017 saranno attivati controlli mensili, riguardanti le dichiarazioni Docfa presentate agli sportelli del Catasto o tramite il portale OPENKat e le richieste di planimetrie ricevute tramite il portale OPENKat, trasmesse o consegnate nel mese precedente.

Il controllo verterà:

- **per i documenti Docfa**; la verifica che il documento originale abbia timbro e firma originale per il tecnico libero professionista e firma originale per tutti coloro che sono stati indicati come committenti
- **per le richieste di planimetrie**; la verifica del possesso della delega firmata in originale o incarico professionale firmata in originale allegando per entrambi un documento di riconoscimento del delegante o incaricante; per le sole richieste di planimetrie effettuate da notai o studi notarili associati, in alternativa alla delega o incarico sarà possibile fornire copia dell'atto registrato e non ancora intavolato o indicazione del GN.

Il professionista selezionato dovrà trasmettere la documentazione (scansionata) tramite Posta Elettronica Certificata all'Ufficio richiedente o consegnare copia della stessa all'Ufficio richiedente o ad altro Ufficio del Catasto.

Per qualsiasi chiarimento è possibile contattare il **geom. Alberto Fronza**

**Tel.** 0461 491659
**Fax.** 0461 491617
**e-mail** alberto.fronza@provincia.tn.it

CORRETTEZZA, PROFESSIONALITÀ E PUNTUALITÀ TRA LE DOTI PRINCIPALI

# Come fare l'amministratore

## Profilo, funzioni ed adempimenti

Osvaldo Leoni

SECONDA PARTE

**Dopo avere illustrato nel numero precedente le modalità per "diventare amministratore", in questo numero trattiamo gli aspetti che riguardano le modalità per "fare l'amministratore". Si tratta innanzitutto di tracciare un profilo professionale improntato alla professionalità, correttezza e puntualità. Ma non solo, l'introduzione di normative sempre più stringenti obbligano a tanti adempimenti che qui vedremo di esporre compatibilmente con lo spazio a disposizione.**

Una corretta gestione dell'ufficio dotato di una necessaria struttura operativa organizzata e ben articolata (ad esempio dotata di sala assembleare) può permettere all'amministratore di far fronte alle numerose incombenze necessarie per un corretto espletamento del mandato affidatogli nell'ambito della conduzione degli immobili nonché nella gestione dei patrimoni immobiliari nei quali operano figure diverse quali proprietari, conduttori, fornitori e enti. Ho ritenuto quindi opportuno definire ed identificare le diverse "*linee guida*" necessarie per il corretto svolgimento dell'attività del "*geometra amministratore immobiliare*" allo scopo di stabilire degli standard di qualità che rispondano ai principi di sicurezza, efficienza, puntualità, controllo e costanza. Il rispetto degli standard consentirà di ottenere un "*certificato di qualità*" tale da garantire una maggior trasparenza dell'operato ai propri committenti fornendo quelle linee indispensabili al professionista a garanzia del mandato ricevuto.

### REQUISITI DI BASE

La figura dell'amministratore condominiale, in quanto svolta da un iscritto al Collegio Geometri, "*deve recepire tutte le norme del codice deontologico che si basa sul principio legale del mandato e sul postulato morale della fiducia*". Il Geometra deve esercitare la professione con dignità professionale, coscienziosità, integrità, lealtà, competenza, discrezione e rispetto degli utenti, dei condomini e dei Colleghi.
Per questo, nell'esercizio delle sue funzioni, l'amministratore dovrà dedicarsi all'esecuzione del mandato con l'intento primario di preservare il bene amministrato e gli interessi ad esso connessi dando prova di moderazione e prudenza, assicurandosi che la propria posizione e quella dei propri clienti e quindi i Condomini da lui amministrati sia sempre cautelata e tutelata, proteggendo e promuovendo i legittimi interessi degli utenti, trattando, comunque, equamente tutte le parti in causa.

### FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

L'Amministratore è nominato dall'assemblea, sia in prima che in seconda convocazione, secondo la legislazione vigente n. 220/2013 resa esecutiva il 18.06.2013, con riferimento al contenuto del secondo comma dell'art. 1136 cod.civ. che definisce "*valide le delibere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio*".
Va precisato che in seconda convocazione, ai fini di corretta delibera, gli intervenuti all'assemblea devono sempre rappresentare almeno 1/3 dei condomini che rappresentino 1/3 dei millesimi. I compiti dell'amministratore, fissati dalla legislazione vigente e degli orientamenti della giurisprudenza salvo diverse disposizioni contenute nel Regolamento del condominio, sono così identificabili:

a. *eseguire le delibere dell'assemblea adottate in conformità della legge e curare l'osservanza del Regolamento di condominio così previsto dal 1° comma dell'art. 1138 cod.civ.*

b. *Disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse delle parti, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti gli utenti ai sensi dell'art. 1130 che stabilisce le attribuzioni dell'amministratore.*

*segue a pagina successiva >*

< *continua da pagina precedente*

c. *Rappresentare il condominio in ogni sede ai sensi dell'art. 1131 che sostanzialmente stabilisce i suoi limiti di rappresentanza.*

d. *Salvo diversa indicazione del Regolamento di Condominio e degli atti o titoli di proprietà privata, devono intendersi comuni tutte quelle parti/aree/impianti come indicate dall'art. 1117 cod.civ. che definisce le parti comuni di un condominio da quelle strutturali, ai vani a servizio condominiale a quelle impiantistiche.*

e. Verificare "*sistematicamente*" gli avvenuti versamenti delle quote condominiali, secondo le scadenze stabilite dall'assemblea e in caso di mancato pagamento delle rate convenute, in base all'art. 64 disp. att. cod.civ. dovrà agire nei modi previsti dalla legge nei confronti del condomino moroso a maggior tutela degli altri Condomini. All'uopo l'amministratore ha l'obbligo in caso di mancata riscossione da parte dei Condomini di procedere al recupero del dovuto; nessuna procedura specifica è stabilita per legge, ma normalmente si consiglia di adottare i seguenti passaggi:

- inviare un primo sollecito di mancato pagamento a mezzo raccomandata A/R,
- inviare un secondo sollecito di ultimo avviso a mezzo raccomandata A/R prima della trasmissione degli atti al legale,
- trasmettere la documentazione al proprio legale per promuovere istanza per ottenimento decreto ingiuntivo entro e non oltre 60 giorni prima della chiusura dell'esercizio in corso.

Giova ricordare che la mancata messa in atto di tutte le possibili azioni volte al recupero delle morosità, diventa responsabilità diretta dell'Amministratore che, in caso di gravi carenze, potrebbe anche essere rimosso dall'incarico per giusta causa.

f. oltre a quanto è disposto dall'art. 1130 cod.civ. l'amministratore, con onorario professionale da concordare, alla luce delle norme attualmente in vigore, provvederà:

1. alla compilazione e al pagamento delle ritenute d'acconto per i fornitori (F24) in base alla legge e alla presentazione delle relative attestazioni da rilasciare alle ditte manutentrici,
2. alla redazione ed invio del modello 770,
3. alla redazione del registro della sicurezza D.P.R. n. 37/98,
4. ad adempiere alle prescrizioni del Decr.Lgs n. 106/2009 del 03.08.2009 predisponendo il D.U.V.R.I. (Documento Unico Valutazione Rischi Interferenti),
5. a richiedere ad ogni fornitore del condominio il D.U.R.C. (Documento Unico Regolarità Contributiva) prima di effettuare i pagamenti a saldo delle fatture,
6. ad orientare, consigliare e soprattutto sensibilizzare correttamente gli utenti nel mantenimento dei requisiti essenziali dell'edificio ponendo in atto ogni altra attività volta a conservare il valore patrimoniale degli immobili nel tempo,
7. a mantenere un buon livello di cooperazione tra i diversi soggetti coinvolti, direttamente o indirettamente, nella gestione degli immobili adoperandosi per evitare che sorgano dissidi e, nel caso, tentare di intervenire per ricomporli in modo bonario,
8. a porre in atto ogni possibile azione al fine di risolvere, anche mediante procedure stragiudiziali di conciliazione, tutte le vertenze tra gli utenti, fra questi e l'amministratore, fra loro ed i fornitori e fra tutte le parti che comunque vengano a trovarsi in conflitto nell'ambito degli immobili amministrati,
9. a mantenere adeguata la copertura assicurativa dell'edificio con "*polizza globale fabbricati*" e più precisamente:
10. fornire agli utenti tutte le informazioni riguardanti la gestione del fabbricato amministrato,
11. mettere in grado gli utenti nel prendere visione dei giustificativi di spesa e dell'estratto conto corrente bancario o postale, previo appuntamento, prima dell'assemblea di approvazione del rendiconto e del riparto e (qualora richiesto) fornire copia della documentazione. In tal caso le spese di copia saranno a carico della parte richiedente.
12. organizzare il lavoro dell'eventuale personale del condominio, nell'ambito dei disposti legislativi vigenti,
13. custodire il registro dei verbali fino alla scadenza del mandato e trasmetterlo all'amministratore subentrante.

Per espletare queste competenze al meglio il Geometra amministratore condominiale e immobiliare dovrà:

- mantenersi costantemente informato su fatti e circostanze riguardanti l'immobile con particolare riferimento alla conservazione della documentazione in grado di descrivere con completezza ed accuratezza i requisiti essenziali dell'edificio, nonché lo stato tecnico-amministrativo dell'immobile,
- curare il mantenimento della propria formazione professionale aggiornandosi regolarmente sulla legislazione e normativa tecnica applicabile al bene e/o al servizio amministrato e in generale su tutte quelle informazioni e cambiamenti che possono influenzare gli interessi dell'utenza dalla quale si è ricevuto il mandato,
- mettere in atto tutte le opportune cautele allo scopo di prevenire errori, imperfezioni ed omissioni,

nonché presentazioni errate o dissimulazioni di fatti e/o circostanze riguardanti gli immobili da Lui amministrati,
- mantenere il segreto professionale, anche nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente, su notizie e fatti afferenti la proprietà ed in generale i suoi utenti, di cui si sia venuto a conoscenza nell'esercizio del mandato,
- fare tutto questo con la massima professionalità, trasparenza, coscienza, diligenza e dignità professionale, sempre nei limiti del mandato conferitogli e, a parità di prestazione, ai più bassi costi gestionali e operativi possibili.

Nello spirito del suo mandato fiduciario e al fine di garantire una necessaria trasparenza nella gestione del patrimonio altrui, l'amministratore condominiale potrà:
- commerciare, saltuariamente, immobili compresi nel pacchetto delle gestioni amministrative allo stesso affidate nell'ottica di rigorosa interpretazione dell'etica deontologica dell'Ordine o Collegio professionale al quale appartiene,
- essere partecipe, in maniera trasparente e mai scorretta, nei confronti del condominio amministrato, secondo scienza e coscienza, ad imprese, società, organismi commerciali, artigianali e/o industriali fornitori dell'immobile in amministrazione,
- ricevere compensi correlati a prestazioni professionali svolte, per forniture, pratiche e servizi resi all'immobile dallo stesso amministrato.

## PROFILO DELL'AMMINISTRATORE

Requisito fondamentale ed ineludibile dell'amministratore "*Geometra libero professionista*" è quello di essere regolarmente iscritto "*all'Albo Professionale Geometri*". Gli ulteriori parametri di riferimento concorrenti a determinare la figura dell'amministratore sono:
- possedere una conoscenza multidisciplinare che consenta di individuare e prevenire i rischi nei quali si potrà incorrere nella gestione di un immobile. A tal fine è opportuno produrre idoneo curriculum professionale,
- non aver subito condanne per delitti contro il patrimonio e/o subito condanne passate in giudicato,
- assicurare un soddisfacente livello alle qualifiche dell'eventuale personale alle proprie dipendenze,
- *avere la disponibilità temporale per espletare l'incarico*,
- *garantire la disponibilità e l'adeguata reperibilità personale, telefonica ed informatica*; tale norma va applicata nel senso più ampio della eccezione al fine di dare un reale servizio ai condomini,
- fornire un'adeguata garanzia e sicurezza per le somme depositate anche attraverso idonea copertura assicurativa o fideiussoria per rischi professionali a tutela degli interessi e diritti degli amministrati, con garanzia dell'apertura di conto corrente condominiale presso l'Istituto di Credito che è indicato dall'assemblea dei condomini,
- determinare in maniera univoca il giusto compenso, attraverso specifico disciplinare d'incarico che preveda altresì l'obbligo da parte dell'amministratore di chiudere il rendiconto spese entro i termini previsti dalla legge n. 220/2012 pur se è consigliato un minor termine ovvero non oltre 90 giorni dal termine di chiusura dell'esercizio finanziario condominiale.

Vorrei spiegare che i termini concessi dalla legge n. 220/2012 sono 180 giorni, ovvero sei mesi durante i quali il condominio dovrà godere dei diversi servizi comuni le cui spese sono approvate in assemblea, ma se questa vien tenuta dopo 180 giorni da fine esercizio, il condominio certamente non usufruisce del necessario finanziamento... ecco perché torno a consigliare che i rendiconti di fine esercizio, quindi l'approvazione dei preventivi dei nuovi esercizi, siano approvati e resi esecutivi non oltre 90 giorni dal termine dell'esercizio.
È naturale che per "diventare" e per "fare" l'amministratore si possono trovare biblioteche intere.
In questa rubrica si sono passati in rassegna i passaggi fondamentali insistendo sul fatto che la figura del "geometra" è quella più consona per le diverse competenze necessarie.
A completamento di quanto finora esposto, nel prossimo numero ci soffermeremo sulla "documentazione condominiale obbligatoria".

GLI SCONTRI NORMATIVI TRA STATO E PAT

# Distanze edifici su pubblica via

## Inderogabili i 10 metri del D.M. 1444/1968?

avv. Massimiliano Debiasi

Come sappiamo la presenza di una via pubblica (o comunque, per via di "ampliamento" giurisprudenziale, anche di una strada di comprovato uso pubblico sebbene di proprietà privata) che si frapponga tra due edifici, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 879 del codice civile può avere il potere di neutralizzare le distanze tra costruzioni (2° comma: "*...Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche NON si applicano le norme relative alle distanze...*" e così pure, per le sole vedute, art. 905... "*...il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica...*").

Ma siccome quel secondo comma dell'art. 879 C.C. termina con "*... devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano...*" cosa accade nei riguardi delle distanze previste invece che dal (solo) codice civile, dagli strumenti urbanistici quali norme integrative?

Cioè se tra due edifici si frappone una via pubblica e le distanze di zona sono quelle relative ai famosi (e famigerati) 10 metri inderogabili cosa accade?

Ebbene la giurisprudenza su queste ipotesi pare attestarsi su di una rigida posizione negativa e quindi "*...la disciplina delle distanze tra edifici è applicabile anche quando tra le pareti finestrate o tra una parete finestrata ed una non finestrata si interpongono una via pubblica trattandosi di tutelare un interesse pubblico di natura urbanistica superiore a quello individuale dei proprietari dei fondi finitimi.*

*La fattispecie è specificamente regolata dal comma 2 del medesimo articolo 9 del decreto ministeriale 1444 del 1968 che prescrive in questo caso distacchi addirittura maggiorati in relazione alla larghezza della strada con la precisazione che l'esclusione della viabilità a fondo cieco prevista nella stessa norma va riferita alle maggiorazioni e non alla distanza minima assoluta di 10 metri che rimane inderogabile.*

*In conclusione in presenza di pareti finestrate poste a confine con la via pubblica non è mai ammissibile la deroga prevista dall'articolo 879 comma 2 Codice Civile per le distanze tra edifici*" TAR Lombardia Brescia numero 788/2008 - Tar Liguria Genova numero 1148/2011 - TAR Puglia Bari 719/2016.

Ovviamente siamo sempre solo nell'ambito di zone che proprio nell'alveo di tale articolo 9 del DM 1444/1968 non prevedano, come invece l'ultimo comma della suddetta normativa, delle specifiche possibilità di deroga locale e, comunque, estranee alla deroga generale data dal fatto che detto articolo 9, come noto, non si applica nell'ambito del centro storico ove è proprio la medesima normativa che per dette zone A prevede che la distanza "*...non sia inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti...*", pur se comunque sempre e solo nel rispetto del codice civile.

Sembrerebbe tutto semplice, ma in realtà subentra anche per il centro storico una netta difficoltà interpretativa tra l'inderogabilità anche a livello locale -nonostante la competenza legislativa primaria della provincia in materia urbanistica- delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/1968 ed il fatto che ad esempio per manufatti accessori (qual è una legnaia) sia più che sufficiente (in PAT) rispettare la distanza codicistica di 3 metri dalla parete finestrata frontistante ed un tanto quando invece la "severa" giurisprudenza del citato decreto ministeriale prevede una distanza minima necessaria di 10 metri anche se solo una delle due è una parete finestrata (e la legnaia risulti essere una "nuova edificazione" tout court).

Tale questione (in realtà un vero e proprio conflitto di poteri e competenze tra Stato e Provincia) investe ed occupa giuristi e giudici su più fronti e la soluzione non è così lineare come potrebbe sembrare.

Ricordiamo, infatti, che collegato con tale problematica interpretativa del potere legislativo provinciale, si aggiunge la nota questione delle deroghe puntuali alle distanze anche se inderogabili di alcune parti dei manufatti in quanto "*... ai fini del computo della distanza di 10 metri non sono computabili ai fini delle distanze tra edifici solamente:*

- *gli sporti cioè le sporgenze che non sono attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che*

*racchiude il volume che si vuol distanziare;*
- *le parti che hanno funzione ornamentale e decorativa ad esempio mensole lesene e risalti verticali;*
- *le canalizzazioni di gronda e loro sostegni,*
- *gli aggetti e gli elementi di ridotte dimensioni e gli altri manufatti di minima entità.*

*Non possono invece essere esclusi dal computo delle distanze le pensiline, i balconi e tutte quelle sporgenze anche non dei generi ora indicati che le particolari dimensioni sono destinate anche ad estendere ed ampliare la parte concretamente utilizzabile per l'uso abitativo dell'edificio...*" Consiglio di Stato n.5108/2013, Consiglio di Stato n. 1272/2014, Tar Toscana Firenze n 785/2017, Consiglio di Stato numero 4992/2017, e ciò in totale contrasto con la nostra normativa provinciale (cfr. ad esempio la deroga per i balconi!).

È altresì evidente che in questo scontro normativo o meglio di poteri tra stato e provincia, si gioca anche la partita del "*piano o linea di spiccato*" nel caso in cui sopraelevando artificialmente il livello del terreno naturale esistente, si costruisca poi all'interno di tale mutato piano di spiccato un nuovo volume e si debba quindi valutare quale distanza fargli rispettare dal confine del vicino. Sul punto regna la più assoluta incertezza con una tendenza dei giudici civili ad imporre una distanza anche dei volumi interrati nella parte di terrapieno artificiale quando in realtà ciò che è interrato non fa notoriamente distanza ed un tanto, a ben vedere, proprio in relazione all'inderogabilità di cui sopra.

Ci aggiorneremo quindi in occasione delle prossime sentenze sul punto e, magari, nell'eventuale riforma sullo Statuto che dovrebbe ridisegnare il potere della Provincia. ■

DIE AUSEINANDERSETZUNGEN ZWISCHEN STAAT UND PAT

# Die öffentliche Straße zwischen zwei Gebäuden und die Abstände im Bauwesen

## Umumgänglich 10 Meter des Ministerialdekrets 1444/1968?

RA Massimiliano Debiasi

Wie wir wissen, kann das Vorhandensein eines öffentlichen Weges (oder jedenfalls -im Wege der Begriffsausweitung durch die Rechtsprechung- auch eines Weges mit nachweislich öffentlicher Nutzung, wenn auch in Privatbesitz), der zwischen zwei Gebäuden hindurchführt, im Sinne und für die Wirkungen des Artikels 879 des Zivilgesetzbuches dazu führen, dass die Abstände zwischen Bauten "neutralisiert" werden (2.Absatz: "...Auf Bauten, die an der Grenze zu öffentlichen Plätzen und Wegen errichtet werden, werden NICHT die Bestimmungen hinsichtlich der Abstände angewendet..." und so ebenfalls, nur für Fenster mit direkter Aussicht, Art.905: "...Das Verbot entfällt, wenn zwischen den benachbarten Grundstücken ein öffentlicher Weg verläuft...").
Aber da jener zweite Absatz von Art.879 ZGB folgendermaßen endet: "... sondern sind die diesbezüglichen Gesetze und Verordnungen zu beachten...), ist zu fragen: was passiert bezüglich jener Abstände, die statt vom (bloßen) Zivilgesetzbuch von den urbanistischen Leitplänen als ergänzende Normen vorgesehen sind?
Wenn nämlich zwischen zwei Gebäuden ein öffentlicher Weg hindurchführt und die Zonenabstände jene bezüglich der berühmt-berüchtigten unumgänglichen 10 Meter sind - was passiert dann?
Nun gut, die Rechtsprechung über diese Fälle scheint eine starre negative Haltung einzunehmen, und zwar: "...die Regelung der Abstände zwischen Gebäuden ist auch dann anwendbar, wenn zwischen den Wänden mit Fenstern oder zwischen einer Wand mit Fenstern und einer Wand ohne Fenster ein öffentlicher Weg hindurchführt, da es sich darum handelt, ein öffentliches Interesse raumordnerischer Art zu schützen, das höher steht als das individuelle Interesse der Eigentümer der benachbarten Grundstücke.
Der Sachverhalt wird in spezifischer Weise von Absatz 2 desselben Artikels 9 des Ministerialdekrets 1444 von 1968 geregelt, der in diesem Fall sogar vergrößerte Abstände je nach Breite des Verkehrsweges vorsieht, mit der Präzisierung, dass der Ausschluss der Sackgassenstraße, der in derselben Norm vorgesehen ist, auf die Vergrößerungen und nicht auf den absoluten Mindestabstand von 10 Metern zu beziehen ist, der unumgänglich bleibt.
Abschließend sei gesagt, dass bei Vorhandensein von Wänden mit Fenstern, welche sich an der Grenze zum öffentlichen Weg be-

finden, niemals die Ausnahmeregelung zulässig ist, die von Artikel 879 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches für die Abstände zwischen Gebäuden vorgesehen ist" RVwG Lombardei, Brescia, Nummer 788/2008 -RVwG Ligurien Genua, Nummer 1148/2011- RVwG Apulien Bari 719/2016.

Selbstverständlich befinden wir uns immer im Rahmen von Zonen, die eben im Sinne dieses Artikels 9 des MD 1444/1968 und im Gegensatz zum letzten Absatz der oben erwähnten Normen keine spezifischen Möglichkeiten örtlicher Ausnahmeregelungen vorsehen und auf jeden Fall keine Ausnahmeregelungen, die nichts mit der allgemeinen Ausnahmeregelung zu tun haben, welche darin besteht, dass besagter Artikel 9 bekanntlich nicht im Rahmen des historischen Ortskerns Anwendung findet, wo gerade diese Regelung für die besagten A-Zonen vorsieht, dass der Abstand "... nicht geringer sein soll als jener zwischen den bestehenden Baumassen...", auch wenn auf jeden Fall immer und nur unter Einhaltung des Zivilgesetzbuches.

Das scheint alles einfach zu sein, aber in Wirklichkeit ergibt sich auch für den historischen Ortskern eine deutliche Auslegungsschwierigkeit zwischen der Unumgänglichkeit auch auf örtlicher Ebene -trotz der primären Gesetzgebungsbefugnis der Provinz im Bereich Raumordnung- der Normen laut Ministerialdekret 1444/1968 und der Tatsache, dass beispielsweise bei Nebengebäuden (wie z.B. einem Holzschuppen) es mehr als genug ist (in der Autonomen Provinz Trient), den im ZGB vorgesehenen Abstand von 3 Metern von der gegenüberstehenden Wand mit Fenstern einzuhalten, und dies, während hingegen die "strenge" Rechtsprechung über das erwähnte Ministerialdekret einen erforderlichen Mindestabstand von 10 Metern vorsieht, auch wenn nur eine der beiden Wände Fenster aufweist (und der Holzschuppen sich kurzum als ein "Neubau" erweist).

Diese Frage (in Wirklichkeit ein echter Befugnis- und Zuständigkeitskonflikt zwischen Staat und Provinz) erfasst und beschäftigt Juristen und Richter an mehreren Fronten und die Lösung ist nicht so geradlinig, wie es scheinen möchte. Wir erinnern nämlich daran, dass im Zusammenhang mit dieser Problematik der Auslegung der Landesgesetzgebungsbefugnis die bekannte Frage der punktuellen Abweichungen von den Abständen, auch wenn diese unumgänglich sind, bei einigen Teilen von Bauwerken hinzukommt, da "...zwecks Berechnung des 10-Meter-Abstands für die Abstände zwischen Gebäuden nur folgendes nicht einrechenbar ist:

- die Vorsprünge, welche nicht zu den Merkmalen des Baukörpers gehören, welcher die Baumasse in sich schließt, die in einem Abstand gehalten werden soll;
- jene Teile, welche Verzierungs- und Ausschmückungsfunktion haben, z.B. Konsolen, Lisenen und vertikale Pfeilervorlagen;
- die Dachrinnen und ihre Abstützungen;
- die Vorsprünge und Bauteile von geringer Größe und die anderen Bauwerke von ganz geringem Umfang.

Nicht aus der Berechnung der Abstände ausgenommen werden dürfen hingegen Kragdächer, Balkone und all jene Vorsprünge, auch solche nicht der soeben genannten Arten, deren besondere Abmessungen auch dazu bestimmt sind, den konkret für die Wohnnutzung des Gebäudes verwendbaren Teil auszuweiten und zu erweitern..." Staatsrat Nr.5108/2013, Staatsrat Nr.1272/2014, TVwG Toskana Florenz Nr.785/2017; Staatsrat Nummer 4992/2017, und dies in vollständigem Gegensatz zu unseren Landesnormen (vgl. zum Beispiel die Abweichung bei den Balkonen!).

Es ist ebenso augenscheinlich, dass bei diesem Normenkonflikt oder besser gesagt: bei diesem Befugniskonflikt zwischen Staat und Provinz auch das Spiel der "Geländeoberfläche oder Geländeoberlinie" gespielt wird, und zwar dann, wenn durch künstliche Erhöhung des Niveaus des bestehenden natürlichen Erdbodens innerhalb dieser veränderten Geländeoberfläche eine neue Baumasse errichtet wird und überlegt werden muss, welchen Abstand sie von der Grenze des Nachbarn einhalten muss. Über diesen Punkt herrscht die größte Unsicherheit, wobei bei den Zivilgerichten die Tendenz besteht, auch bei jenen Baumassen einen Abstand aufzuerlegen, welche unterirdisch in dem künstlichen Teil des Erdbodens verlegt sind, während in Wirklichkeit das, was unterirdisch ist, bekanntlich keinen Abstand macht, und dies gerade, wenn man es recht betrachtet, im Zusammenhang mit der Unumgänglichkeit, von der oben die Rede war.

Gelegentlich der nächsten einschlägigen Urteile und vielleicht bei der etwaigen Reform des Autonomiestatuts, welche die Befugnis der Provinz neu gestalten dürfte, werden wir somit unsere diesbezüglichen Kenntnisse auf den neuesten Stand bringen.

ONERI INFORMATIVI: TITOLI, PREVENTIVI, POLIZZE ED ALTRO

# La legge sulla concorrenza

## Incarichi al minimo? Gli adempimenti aumentano!

Studio Commerciale e Tributario Ghidoni

Rivestono particolare interesse per coloro che esercitano professioni regolamentate, le novità introdotte dalla Legge n. 124 del 2017 -Legge annuale per il mercato e la concorrenza- entrata definitivamente in vigore il 29 agosto 2017. Nel presente articolo si analizzeranno i principali aspetti riformati dalla novella normativa concernenti l'ambito delle professioni "protette" ed in particolare si affronteranno i seguenti temi: l'obbligo della polizza professionale, le modalità di comunicazione degli oneri informativi a favore del cliente ed infine l'obbligo di comunicazione dei titoli posseduti, nonché delle eventuali specializzazioni.

### OBBLIGO DI POLIZZA PROFESSIONALE

La necessità per i professionisti di stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dall'esercizio dell'attività professionale non è una novità introdotta dalla Legge sulla concorrenza ivi analizzata. La sua obbligatorietà è stata introdotta di fatto nel nostro ordinamento dall'art. 3 comma 5 lett. e) del D.L. 138/2011, decreto in cui sono stati stabiliti i principi cardine della riforma delle professioni, tra cui spiccano, oltre all'obbligo assicurativo, anche l'accesso libero e non discriminatorio alla professione, la formazione continua permanente, l'effettività dello svolgimento del tirocinio, nonché la libertà per i professionisti di utilizzare pubblicità "informativa". Per avere un quadro completo dell'obbligo in esame è dunque necessario partire da quanto già prescritto dal D.L. 138/2011, *in primis* definendone l'ambito di applicazione. L'obbligo assicurativo si incentra infatti sul rapporto cliente-professionista, ricollegandolo ai rischi derivanti dall'esercizio concreto dell'attività professionale. Conseguentemente, non ricade indiscriminatamente su tutti coloro che sono iscritti ad un Ordine o un Collegio. L'oggetto della polizza si estende ai danni provocati ai clienti dall'attività professionale ed il suo contenuto è influenzato da diversi aspetti, fra cui l'attività esercitata, i rischi ad essa connessi, nonché la forma organizzativa adottata dal professionista. La norma in esame dispone inoltre che gravi sul professionista l'onere di informare il cliente, fin dal momento dell'assunzione dell'incarico, degli estremi della polizza, del relativo massimale, nonché di ogni variazione successiva. La violazione dei suddetti obblighi costituisce, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 137/2012, illecito disciplinare e conseguentemente la definizione delle sanzioni ad esso collegate è rimessa a ciascuna categoria professionale.
Analizzando nello specifico le caratteristiche delle polizze assicurative, prima dell'introduzione delle novità della Legge sulla concorrenza, diffuso era l'utilizzo delle cosiddette clausole "*claims made*" pure (dette clausole "a richiesta fatta"), che si caratterizzano per limitare la prestazione assicurativa solamente a quei sinistri denunciati nel periodo di vigenza della polizza, indipendentemente da quando è stato commesso il fatto illecito. L'utilizzo di tali clausole può creare dei "vuoti" di copertura, con riferimento, in particolare, a quei danni insorti nell'intervallo di validità contrattuale, ma denunciati successivamente. Trovavano inoltre ampio utilizzo le clausole "*claims made*" miste, che si differenziano tra quelle a garanzia pregressa, in cui la polizza opera anche per i danni avvenuti in un periodo temporale limitato anteriore alla conclusione del contratto e denunciati in pendenza dello stesso, e quelle a garanzia postuma. In quest'ultimo caso siamo in presenza di clausole ultrattive che si caratterizzano per coprire tutte quelle condotte colpose verificatesi nel periodo di validità del contratto assicurativo, ma denunciate anche in un momento successivo allo stesso.
Le modifiche introdotte dalla Legge sulla concorrenza all'art. 3 comma 5 del D.L.138/2011 hanno inciso sull'ambito temporale della copertura assicurativa; in particolare, le compagnie assicurative, ad oggi, devono proporre ai professionisti delle condizioni generali di copertura che prevedono un periodo di ultrattività per le richieste di risarcimento presentate per la prima volta entro i dieci anni successivi e riferibili a danni intercorsi nel periodo di operatività della copertura. È comunque fatta salva la libertà contrattuale fra le parti, quindi le compagnie possono di fatto prevedere delle offerte assicurative modulate su specifiche

esigenze del professionista. L'ultrattività dunque non diviene un obbligo per tutti i sottoscrittori, bensì una clausola opzionale che tutte le compagnie devono essere in grado di proporre. La norma novellata precisa inoltre che l'offerta di un periodo di ultrattività interessa anche le polizze assicurative in corso alla data di entrata in vigore della Legge in esame, con la possibilità per le compagnie assicurative, a richiesta del contraente, di procedere ad una rinegoziazione del contratto assicurativo in essere.

## ONERI INFORMATIVI A FAVORE DEL CLIENTE E PREVENTIVO DI MASSIMA

Le modifiche apportate dalla Legge sulla concorrenza all'art. 9 comma 4 del D.L. 1/2012 hanno inciso sugli obblighi in tema di comunicazione degli oneri informativi in capo ai professionisti. La norma in esame, in particolare, già imponeva a questi ultimi la necessità di pattuire al momento del conferimento dell'incarico il compenso relativo alle prestazioni, nonché l'onere di adempiere ad una serie di ulteriori obblighi informativi. Con la Legge n. 124/2017 il legislatore ha stabilito che tali comunicazioni devono avvenire obbligatoriamente in forma scritta o digitale, rientrando in quest'ultima fattispecie qualsiasi documento di natura elettronica.
Analizzando nello specifico quanto prescritto dalla normativa ed avendo particolare riguardo alla determinazione del compenso, la quantificazione di quest'ultimo è rimessa ad un accordo tra le parti e deve essere anticipatamente comunicato al cliente con un preventivo di massima. Lo stesso dovrà essere adeguato all'importanza dell'incarico e non potrà essere sproporzionato rispetto all'attività svolta; ciò nonostante, considerata la natura anticipatoria di tale valutazione rispetto all'esecuzione dell'incarico, la preventiva determinazione del compenso si caratterizzerà per la sua natura sommaria, basandosi su indicazioni generali fornite perlopiù dal cliente. Nonostante il comma 4 dell'art. 9 del D.L. 1/2012 preveda che il compenso venga pattuito tra le parti, la determinazione dello stesso è rimessa, mediante la formulazione del preventivo, ad una valutazione unilaterale da parte del professionista; quest'ultimo presenta di fatto la sua proposta contrattuale al cliente che, accettando, si vincola ad essa, divenendo così debitore nei confronti del professionista. La norma impone inoltre che la misura del compenso venga pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese -anche forfettarie-, oneri e contributi.
Soffermandosi sugli ulteriori obblighi informativi, incombe sul professionista l'onere di rendere noto al cliente la complessità dell'incarico affidatogli, nonché di fornire tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento alla conclusione dell'incarico; si sottolinea come tali comunicazioni non sempre risultino di facile definizione per i professionisti. È inoltre normativamente prescritto l'obbligo di indicare gli estremi della polizza assicurativa professionale.

## ONERI INFORMATIVI SUI TITOLI POSSEDUTI

Un'ulteriore innovazione introdotta dalla Legge sulla concorrenza impone a tutti i professionisti iscritti a Ordini e Collegi di indicare e comunicare i titoli posseduti e le eventuali specializzazioni. Con tale adempimento il legislatore ha voluto assicurare la massima trasparenza nei confronti della clientela. La pubblicazione di tali informazioni era già prevista, seppur come atto facoltativo, nel Decreto di riforma delle professioni regolamentate -D.P.R. 137/2012- con lo scopo di incentivare la concorrenza; in seguito alle modifiche apportate dalla Legge n. 124/2017 è stato pertanto trasformato in un obbligo ciò che fino alla sua entrata in vigore costituiva una mera facoltà.
Si evidenzia che la norma non specifica né le modalità, né le tempistiche da seguire per rendere note le informazioni ivi indicate ed inoltre non sono neppure precisate le sanzioni connesse al mancato adempimento di tali obblighi.
Sempre con il fine di incentivare la concorrenza, il D.P.R. 137/2012 prevede inoltre la facoltà per i professionisti di avvalersi di una pubblicità informativa riguardante, oltre ai titoli e le specializzazioni posseduti dagli stessi, anche l'attività professionale, la struttura e la composizione dello studio, nonché i compensi delle prestazioni. Esistono tuttavia delle condizioni che devono essere rispettate; le informazioni rese attraverso la pubblicità informativa, infatti, devono essere funzionali all'oggetto, veritiere e corrette, non devono violare il segreto professionale ed infine non devono essere equivoche, ingannevoli o denigratorie.

Nel presente articolo sono stati ripercorsi alcuni obblighi normativi concernenti l'ambito delle professioni regolamentate già previsti nel nostro ordinamento ma che sono stati oggetto di modifica ad opera dalla c.d. "Legge sulla concorrenza". Tali aspetti, pur non riguardando direttamente le modalità di svolgimento della prestazione professionale vera e propria, devono essere considerati dai professionisti nell'espletamento delle loro attività in quanto fondamentali al fine di stabilire con il cliente un rapporto basato sulla trasparenza.

# Die Neuerungen, die vom Gesetz über den Wettbewerb für die Geschützten Berufe eingeführt wurden

Wirtschafts- und Steuerberatungsbüro Ghidoni

Von besonderem Belang für jene, welche reglementierte Berufe ausüben, sind die Neuerungen, die vom Gesetz Nr.124 von 2017 -jährliches Gesetz für den Markt und den Wettbewerb-, das am 29.August 2017 endgültig in Kraft getreten ist, eingeführt wurden. In vorliegendem Artikel werden die wichtigsten von der Gesetzesnovelle reformierten und den Bereich der "geschützten" Berufe betreffenden Aspekte analysiert, insbesondere werden folgende Themen in Angriff genommen: die Pflicht zur Berufshaftpflichtpolizze, die Modalitäten der Mitteilung der Pflichtinformationen zugunsten des Kunden und schließlich die Pflicht zur Mitteilung der besessenen Titel sowie der allfälligen Fachausbildungen.

## PFLICHT ZUR BERUFSHAFTPFLICHTPOLIZZE

Die Notwendigkeit für die Freiberufler, eine Versicherungspolizze für die Risiken abzuschließen, welche von der Ausübung der Berufstätigkeit herrühren, ist keine vom hier analysierten Gesetz über den Wettbewerb eingeführte Neuerung. Diese Pflicht wurde nämlich in unsere Rechtsordnung durch Art.3 Absatz 5 Buchst. E) des Gesetzesdekrets 138/2011 eingeführt, jenes Dekrets, in dem die wichtigsten Grundsätze der Reform der freien Berufe festgelegt wurden, unter denen außer der Versicherungspflicht auch der freie und nichtdiskriminierende Zugang zum Beruf, die ständige Weiterbildung, die Tatsächlichkeit der Abwicklung des Praktikums sowie die Freiheit für Freiberufler, "informative" Werbung zu verwenden, herausragen. Um eine Gesamtübersicht über die hier untersuchte Pflicht zu gewinnen, muss man also von dem ausgehen, was bereits vom Gesetzesdekret 138/2011 vorgeschrieben war, vor allem von der Festlegung des Anwendungsbereichs derselben. Die Versicherungspflicht hat nämlich ihren Schwerpunkt im Verhältnis Kunde - Freiberufler und verbindet dieses Verhältnis mit den Risiken, die von der konkreten Ausübung der Berufstätigkeit herrühren. Infolgedessen betrifft sie nicht unterschiedslos all jene, die in eine Berufskammer oder ein Berufskollegium eingetragen sind. Der Gegenstand der Polizze erstreckt sich auf die Schäden, die den Kunden durch die Berufstätigkeit verursacht wurden, und ihr Inhalt ist durch verschiedene Aspekte beeinflusst, darunter die ausgeübte Tätigkeit, die mit ihr verbundenen Risiken sowie die vom Freiberufler angewandte Organisationsform. Die in Rede stehende Norm bestimmt außerdem, dass auf dem Freiberufler die Obliegenheit lastet, bereits bei der Übernahme des Auftrags den Kunden über die wichtigsten Punkte der Polizze, die betreffende Haftungshöchstgrenze sowie über jede spätere Änderung zu informieren. Die Verletzung der vorgenannten Pflichten bildet laut Art.5 des D.P.R. 137/2012 einen Disziplinarverstoß und infolgedessen ist die Festlegung der Strafen, die damit verbunden sind, jeder einzelnen Berufskategorie anheimgestellt.
Analysiert man die Merkmale der Versicherungspolizzen genau, so war vor Einführung der Neuerungen des Gesetzes über den Wettbewerb die Verwendung der so genannten "Claims made"-Klauseln (auch "Ansprucherhebungsklauseln" genannt) verbreitet, welche dadurch gekennzeichnet sind, dass sie die Versicherungsleistung nur auf die im Gültigkeitszeitraum der Polizze gemeldeten Unfälle beschränkt, unabhängig vom Zeitpunkt der Begehung der unerlaubten Handlung. Die Verwendung dieser Klauseln kann Deckungs-"Lücken" schaffen, insbesondere in Bezug auf jene Schäden, die im Vertragsgültigkeitszeitraum aufgetreten sind, aber erst später gemeldet wurden. Außerdem fanden vielfache Verwendung die gemischten "Claims made"-Klauseln, welche unterteilt werden in jene mit vorausgehender Garantie, bei denen die Polizze auch für Schadensfälle wirksam ist, die in einem begrenzten Zeitraum vor dem Vertragsabschluss vorgefallen sind und während der Gültigkeit des Vertrags gemeldet wurden, und jene mit nachträglicher Garantie. In letzterem

Fall haben wir es mit fortgeltenden Klauseln zu tun, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie alle fahrlässigen Verhaltensweisen decken, welche sich im Gültigkeitszeitraum des Versicherungsvertrags ereignet haben, aber zu einem gegenüber dem Versicherungszeitraum späteren Zeitpunkt gemeldet wurden. Die vom Gesetz über den Wettbewerb eingeführten Änderungen an Art.3 Absatz 5 des Gesetzesdekrets 138/2011 haben auf den zeitlichen Rahmen der Versicherungsdeckung Einfluss genommen; im Besonderen müssen heute die Versicherungsgesellschaften den Freiberuflern allgemeine Deckungsbedingungen vorschlagen, welche einen Fortgeltungszeitraum für die Schadenersatzforderungen vorsehen, die zum ersten Mal binnen der zehn darauffolgenden Jahre vorgelegt wurden und sich auf Schäden beziehen, welche im Zeitraum der Wirksamkeit der Deckung aufgetreten sind. Unbeschadet bleibt auf jeden Fall die vertragliche Freiheit zwischen den Parteien, somit können die Versicherungsgesellschaften tatsächlich Versicherungsangebote vorsehen, welche auf die besonderen Bedürfnisse des Freiberuflers abgestimmt sind. Die Fortgeltung wird also nicht zu einer Pflicht für alle Unterzeichner, wohl aber ist sie eine Optional-Klausel, welche alle Versicherungsgesellschaften vorzuschlagen imstande sein müssen. Die abgeänderte Norm präzisiert außerdem, dass das Angebot eines Fortgeltungszeitrausm auch jene Versicherungspolizzen betrifft, welche am Datum des Inkrafttretens des hier untersuchten Gesetzes in Geltung waren, mit der Möglichkeit für die Versicherungsgesellschaften -auf Antrag des Versicherungsnehmers- eine Neuverhandlung des geltenden Versicherungsvertrags vorzunehmen.

## INFORMATIONSPFLICHTEN ZUGUNSTEN DES KUNDEN UND ÜBERSCHLÄGLICHER KOSTENVORANSCHLAG

Die vom Gesetz über den Wettbewerb angebrachten Änderungen an Art.9 Absatz 4 des GD 1/2012 haben auf die Pflichten bezüglich der Mitteilung der Pflichtinformationen zu Lasten der Freiberufler Einfluss genommen. Im Besonderen legte die hier untersuchte Norm diesen letzteren bereits die Notwendigkeit auf, im Augenblick der Auftragserteilung die Vergütung bezüglich der Leistungen zu vereinbaren, sowie die Auflage, eine Reihe von weiteren Informationspflichten zu erfüllen. Mit Gesetz Nr.124/2017 hat der Gesetzgeber festgelegt, dass diese Mitteilungen obligatorisch in schriftlicher oder digitaler Form erfolgen müssen, wobei zu diesem letzteren Tatbestand jedwedes Dokument elektronischer Art gehört.

Analysiert man das von den Normen Vorgeschriebene eingehender und berücksichtigt man insbesondere die Bestimmung der Vergütung, ist die Quantifizierung dieser letzteren einem Einvernehmen zwischen den Parteien anheimgestellt und muss dem Kunden mit einem überschläglichen Kostenvoranschlag mitgeteilt werden. Diese Vergütung muss der Bedeutung des Auftrags angemessen sein und darf gegenüber der abgewickelten Tätigkeit nicht unverhältnismäßig sein; da es sich aber um eine der Ausführung des Auftrags vorausgehende Bewertung handelt, hat die Vorausbestimmung der Vergütung summarischen Charakter und stützt sich auf allgemeine Angaben, die zumeist vom Kunden geliefert werden. Obwohl Absatz 4 von Art.9 des Gesetzesdekrets 1/2012 vorsieht, dass die Vergütung zwischen den Parteien vereinbart wird, ist die Bestimmung derselben mittels der Formulierung des Voranschlags einer einseitigen Bewertung seitens des Freiberuflers überlassen; dieser letztere legt nämlich dem Kunden seinen Vertragsvorschlag vor und dieser bindet sich durch die Annahme an diesen Vorschlag und wird so gegenüber dem Freiberufler zum Schuldner. Die Norm schreibt außerdem vor, dass bei der Vereinbarung des Ausmaßes der Vergütung für die einzelnen Leistungen alle Kostenpositionen einschließlich der (auch pauschalen) Spesen, Nebenkosten und Beiträge angegeben werden müssen.
Was die weiteren Informationspflichten betrifft, obliegt es dem Freiberufler, dem Kunden die Komplexität des ihm anvertrauten Auftrags bekannt zu machen sowie alle nützlichen Informationen bezüglich der Aufwendungen zu liefern, die vom Augenblick der Auftragserteilung bis zum Abschluss des Auftrags vorausgesehen werden können; es sei betont, dass diese Mitteilungen für die Freiberufler nicht immer leicht festzulegen sind. Außerdem schreibt die Norm die Pflicht vor, die wichtigsten Inhalte der Berufshaftpflichtpolizze anzugeben.

## INFORMATIONSPFLICHTEN BEZÜGLICH DER BESESSENEN TITEL

Eine weitere vom Gesetz über den Wettbewerb eingeführte Neuerung schreibt allen in Berufskammern und -kollegien eingetragenen Freiberuflern vor, die von ihnen besessenen Titel und allfälligen Fachausbildungen anzugeben und mitzuteilen. Mit dieser Pflicht wollte der Gesetzgeber die größtmögliche Transparenz gegenüber der Kundschaft sicherstellen. Die Veröffentlichung dieser Informationen war bereits, wenn auch als fakultative Handlung, im Reformdekret der

*folgt auf der nächsten Seiten >*

*< folgt von vorheriger Seiten*

reglementierten Berufe -D.P.R. 137/2012- vorgesehen zu dem Zweck, den Wettbewerb zu fördern; infolge der vom Gesetz Nr.124/2017 angebrachten Änderungen wurde daher das, was bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes eine reine Handlungsmöglichkeit war, in eine Pflicht umgewandelt.
Es sei darauf hingewiesen, dass die Norm weder die Modalitäten noch die Fristen angibt, die zu befolgen sind, um die dort angegebenen Informationen bekanntzugeben, und außerdem sind auch keine Strafen angegeben, die mit der Nichterfüllung dieser Pflichten verbunden sind.
Immer zu dem Zweck der Förderung des Wettbewerbs sieht das D.P.R. 137/2012 außerdem die Möglichkeit für Freiberufler vor, sich einer informativen Werbung zu bedienen, welche außer den von ihnen besessenen Titeln und Fachausbildungen auch die Berufstätigkeit, den Aufbau und die Zusammensetzung des Planungsbüros sowie die Vergütungen für die Leistungen betrifft. Es gibt jedoch Bedingungen, die eingehalten werden müssen; die mittels der informativen Werbung erteilten Informationen müssen mit dem Gegenstand funktionell zusammenhängen, sie müssen wahrheitsgetreu und richtig sein, sie dürfen das Berufsgeheimnis nicht verletzen und schließlich dürfen sie nicht missverständlich, betrügerisch oder verleumderisch sein.

In vorliegendem Artikel wurden ein paar normative Pflichten nachgezeichnet, welche den Bereich der reglementierten Berufe betreffen und bereits in unserer Rechtsordnung vorgesehen waren, aber durch das so genannte "Gesetz über den Wettbewerb" abgeändert wurden. Diese Aspekte betreffen zwar nicht direkt die Vorgangsweisen bei der Abwicklung der eigentlichen Berufsleistung, müssen aber von den Freiberuflern bei der Ausübung ihrer Tätigkeit berücksichtigt werden, da sie von grundlegender Bedeutung sind, um mit dem Kunden ein auf Transparenz beruhendes Verhältnis herzustellen.

# 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 mercoledì **27 dicembre 2017**
fino a venerdì **05 gennaio 2018**.
Gli uffici del Collegio riapriranno al pubblico lunedì 08 Gennaio 2018.

**COLLEGIO DI BOLZANO**
da venerdì **22 dicembre 2017**
fino a venerdì **05 gennaio 2018**.
Gli uffici del Collegio riapriranno al pubblico lunedì 08 Gennaio 2018.

# 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 Mittwoch **27. Dezember 2017** bis Freitag **05. Januar 2017** geschlossen bleibt.
Ab Montag den 08. Januar 2017 ist das Kollegium wieder für den Parteienverkehr geöffnet.

**GEOMETERKOLLEGIUM BOZEN**
von Freitag **22. Dezember 2017** bis Freitag **05. Januar 2018** geschlossen bleibt.
Ab Montag den 08. Januar 2018 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 Caglierotti
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. Andrea Cattacin