

magazine

# il geometra

Periodico di informazione, cultura,  
aggiornamento professionale

Organo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia  
e del Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta

Via Toselli, 1 - 10129 Torino - Spedizione in abb. post. - 70% Filiale di Torino N° 5



**Il nuovo Consiglio  
Regolamento sulla Formazione Professionale  
Musica nei Cortili  
Salone dello Studente**

**Organo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e del Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta**

**Direttore responsabile**

ILARIO TESIO

**Consigliere responsabile**

PAOLO CUSELLI

**Redazione e impaginazione**

GIORGIA LOMBARDINI

**Direzione, Redazione, Amministrazione, Pubblicità:**

Via Toselli 1- 10129 Torino

Tel. 011537756 - fax 011533285

e-mail: [segreteria@collegiogeometri.to.it](mailto:segreteria@collegiogeometri.to.it)

**Hanno collaborato a questo numero:**

STEFANO ARMELLINO, LORENZO

DESTEFANIS, STUDIO OSELLA, NOTAIO

MICHELE VAIRA

**Stampa e fotolito:**

Tipografia Melli - Borgone di Susa

Tel. 011.96.46.367

Reg. Trib. Torino n. 297 del 23 luglio 1948

Pubblicazione mensile con pubblicità inferiore al 50%

Le opinioni espresse negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si intende rispettare la libertà di giudizi, lasciando agli stessi la responsabilità dei loro scritti.

Associato  
all'Unione Stampa Periodica Italiana

L'autunno è iniziato portando importanti novità per il nostro Collegio e per tutti gli Iscritti.

Ad esito delle votazioni per il rinnovo del Consiglio Direttivo del Collegio, concluse nel mese di luglio, è, infatti, diventata operativa la nuova squadra di Consiglieri che guiderà il Collegio nel prossimo quadriennio 2014/2018.

E' a tutti loro che rivolgo, in parte, il bentornato ed, in parte, il benvenuto, quest'ultimo soprattutto a coloro che sono al primo mandato, con un sincero augurio di buon lavoro per le numerose attività in programma.

Un ringraziamento particolare deve essere rivolto a tutti i Colleghi per aver espresso la loro fiducia, aderendo, numerosi, alle votazioni e contribuendo, in tal modo, ad attuare il rinnovamento preannunciato. Con pari sincerità, è doveroso ringraziare i Consiglieri uscenti che hanno lavorato nel quadriennio appena concluso.

Fin da subito, il nuovo Consiglio ha assunto la piena responsabilità di operare e porre in essere attività ed iniziative a favore dei Colleghi iscritti, con l'obiettivo, già preannunciato, di rafforzare e difendere la professionalità della Categoria ed acquisire nuove competenze e nuovi spazi di mercato.

Percorrere la strada del rinnovamento non è facile, ma è intenzione del Consiglio Direttivo e dei Consiglieri tutti, coinvolgere, quanto più possibile, gli Iscritti in tutte le attività informative, finalizzate a far conoscere, ad un pubblico sempre più vasto, la professionalità e competenza del Geometra e, soprattutto, formative che saranno organizzate e proposte al fine di garantire sostegno e sviluppo della Categoria ed aggiornare sulle molteplici novità ed obblighi normativi che quotidianamente ci coinvolgono.

Perché questo si realizzi serve molto impegno, spirito di collegialità e capacità di convergenza degli obiettivi ed è mio auspicio che si crei un dialogo collaborativo e costruttivo con gli Iscritti per realizzare, in modo trasparente e proficuo, il programma di lavoro.

Il Consiglio ha, infatti, voluto predisporre un ambizioso Organigramma Lavori per il quadriennio appena iniziato, così da potersi adeguare, con tempestività ed efficienza, alle molteplici novità che interesseranno la Categoria nel prossimo futuro, prevedendo l'istituzione di Settori di Attività, in sostituzione delle Commissioni, così da garantire un sempre maggiore e partecipe coinvolgimento dei Colleghi e, soprattutto, dei giovani. Il primo semestre di lavoro ha visto e vedrà la realizzazione di numerose iniziative e spazi dedicati alle Scuole, convegni, incontri e l'istituzione di percorsi formativi specifici destinati proprio ai giovani ed ai giovanissimi che, scegliendo di diventare i Geometri di domani, grazie alla loro volontà e agli stimoli che sanno portare, costituiranno il futuro della nostra Professione.

Grazie per la fiducia accordata e buon lavoro a tutti noi!

*Ilario Tesio*

## Editoriale

pag. 1

## Argomenti legislativi

**Esteso l'obbligo di utilizzo del mod. F24 "telematico" dal 1.10.2014 – soggetti privati e titolari di Partita IVA**  
*Studio Osella Dottori Commercialisti* pag. 3

**Le novità del c.d. "Decreto Competitività"**  
*Studio Osella Dottori Commercialisti* pag. 5

## Consiglio Nazionale

**Regolamento in materia di Formazione Professionale Continua e Tirocinio** pag. 8

## Professione

**Dal RENT TO BUY al BUY TO RENT** pag. 15  
*Michele Vaira - Notaio in Pinerolo*

**Argomenti legislativi di interesse per la professione** pag. 24

**Sentenze in breve per la professione** pag. 25

## Atti del Collegio

**Il Consiglio del Collegio per il quadriennio 2014/2018** pag. 31

**Musica nei Cortili 2014** pag. 35

**Il Salone dello Studente** pag. 39

**1° Trofeo GEOWINE Quadrangolare di Calcio** pag. 43

## Cultura

**Almeria** pag. 46  
*di Lorenzo Destefanis*



*Regolamento in materia di Formazione Professionale Continua e Tirocinio, pag. 8*



*Il Consiglio del Collegio per il quadriennio 2014/2018, pag. 31*



*Musica nei Cortili 2014, pag. 35*



*Il Salone dello Studente, pag. 39*

# Esteso l'obbligo di utilizzo del mod. F24 "telematico" dal 1.10.2014 – soggetti privati e titolari di Partita IVA

a cura dello Studio Osella Dottori Commercialisti

## Riferimenti

- **Art. 11, DL n. 66/2014**

A decorrere dall'1.10.2014, l'art. 11, DL n. 66/2014, c.d. "Decreto Renzi", nell'ottica di provvedere: "...alla revisione delle condizioni, incluse quelle di remunerazione delle riscossioni dei versamenti unitari di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 effettuate da parte delle banche e degli altri operatori, del servizio di accoglimento delle deleghe di pagamento, in modo da assicurare una riduzione di spesa..." ha previsto specifiche "limitazioni", alle modalità di presentazione dei modd. F24, differenziate a seconda che gli stessi risultino:

- "a zero", per effetto di compensazioni;

- "a debito", per effetto di compensazioni;
- di importo superiore a € 1.000 in assenza compensazioni.

Ai fini dell'applicazione della nuova disposizione, introdotta con l'intento di:

- ridurre il costo dalla gestione cartacea dei modd. F24 a carico dell'Amministrazione finanziaria;
- aumentare i controlli "preventivi" sulle compensazioni;

non rileva più il possesso (o meno) della partita IVA; la nuova disposizione risulta infatti applicabile anche ai privati.

Le nuove regole sono applicabili al versamento dell'IVA, IRPEF, IRES, IRAP, addizionali, imposte sostitutive, contributi previdenziali / assistenziali, nonché all'IMU, TASI e TARI; in particolare, le nuove modalità dovranno essere rispettate dai soggetti privati che dovranno versare le rate derivanti dal mod. UNICO 2014 in

scadenza dal 1/10/2014, l'acconto TASI 2014 al 16/10/2014, gli acconti di novembre, ecc.

## MOD. F24 CON COMPENSAZIONI

La modalità di presentazione dei modd. F24 con compensazioni è differenziata a seconda che l'ammontare del saldo sia "a zero" oppure "a debito".

### 1 - MOD. F24 CON SALDO "A ZERO"

Ai sensi della lett. a) del comma 2 del citato art. 11, il mod. F24 che, per effetto di compensazioni, presenta un saldo a zero va presentato esclusivamente tramite i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate (Entratel / Fisconline).

Conseguentemente tale modello può essere presentato utilizzando uno dei seguenti strumenti:

<p><b>F24 online</b> <b>F24 web</b></p>	<p>Sono utilizzabili da qualsiasi soggetto (<b>titolare di partita IVA / privato</b>). In tal caso è necessario essere registrati ai servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (Entratel / Fisconline) ed essere titolari di un c/c presso una banca convenzionata / Poste sul quale richiedere l'addebito.</p> <p> Con "F24 Web" l'ordine di addebito è trasmesso all'Agenzia senza disporre di alcun software specifico, mentre con "F24 online" è necessario scaricare l'apposito software.</p>
<p><b>F24 cumulativo</b></p>	<p>È utilizzabile dagli <b>intermediari abilitati</b> a Entratel per trasmettere telematicamente i modd. F24 in nome e per conto dei propri clienti. In tal caso il pagamento può essere effettuato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sul c/c postale o bancario dei singoli clienti;</li> <li>• sul c/c postale o bancario dell'intermediario.</li> </ul>

Il mod. F24 non può essere presentato:

- in forma “cartacea”;
- tramite il servizio di remote / home banking gestito da banche / Poste.

**2 - MOD. F24 CON SALDO A DEBITO”**

Ai sensi della lett. b) del comma 2 del citato art. 11, il mod. F24 che, per effetto di compensazioni, presenta un saldo “a debito” va presentato esclusivamente tramite i servizi telematici messi a disposizione dall’Agenzia delle Entrate e dagli intermediari della riscossione convenzionati con la stessa.

Di conseguenza, per tale fattispecie, in aggiunta alle modalità di invio sopra esaminate (F24 “a zero”

con compensazioni), può essere utilizzato il servizio di remote / home banking.

**MOD. F24 A DEBITO, SENZA COMPENSAZIONI**

La modalità di presentazione dei modd. F24 senza compensazioni è differenziata a seconda che l’ammontare del saldo sia superiore a € 1.000 oppure inferiore o uguale.

**1 - MOD. F24 CON SALDO SUPERIORE A € 1.000**

Se il mod. F24 presenta un saldo a debito superiore a € 1.000 (senza compensazioni) sono applicabili le stesse modalità di invio previste per

il mod. F24 a debito con compensazioni.

Infatti, ai sensi della lett. c) del comma 2 del citato art. 11, tale modello deve essere presentato esclusivamente tramite i servizi telematici messi a disposizione dall’Agenzia delle Entrate e dagli intermediari della riscossione convenzionati con la stessa.

Il mod. F24 non può essere presentato in forma “cartacea”.

**2 - MOD. F24 CON SALDO PARI O INFERIORE A € 1.000**

In presenza di un mod. F24 con un saldo di ammontare pari o inferiore a € 1.000 (senza compensazioni) il citato DL n. 66/2014 non prevede alcuna “limitazione”.

Conseguentemente, per tale fattispecie il mod. F24, può essere presentato con le ordinarie modalità telematiche (Entratel / Fisconline / remote / home banking), nonché anche in formato cartaceo (solo per soggetti privati); ricordiamo che già dal 2007 i soggetti titolari di partita Iva sono obbligati ad utilizzare esclusivamente il modello F24 “tele-

**RIEPILOGO NUOVE REGOLE DI UTILIZZO MOD. F24 DAL 1/10/2014**

Tipologia versamento	Soggetto	Modalità utilizzabile
mod. F24 “a zero”	Qualsiasi (titolare partita IVA / privato)	Entratel / Fisconline
mod. F24 “a debito” con compensazione	Qualsiasi (titolare partita IVA / privato)	Entratel / Fisconline remote / home banking
mod. F24 “a debito” senza compensazione	Titolare partita IVA	
mod. F24 “a debito” senza compensazione > € 1.000	Privato	Entratel / Fisconline remote / home banking cartacea
mod. F24 “a debito” senza compensazione ≤ € 1.000	Privato	

# Le novità del c.d. "Decreto Competitività"

a cura dello Studio Osella Dottori Commercialisti

## Riferimenti

- **Art. 11, D.L. n. 66/2014**

Con la pubblicazione sulla G.U. 24.6.2014, n. 144 è entrato in vigore, a decorrere dal 25.6.2014, il DL n. 91/2014, c.d. "Decreto Competitività", nell'ambito del quale sono contenute alcune previsioni di carattere fiscale di seguito esaminate.

## BONUS ACQUISTO BENI STRUMENTALI

L'art. 18 del Decreto in esame "ripropone" l'incentivo per gli investimenti realizzati da titolari di reddito d'impresa (ditte individuali, società di persone, società di capitali, cooperative) in beni strumentali nuovi, già oggetto delle diverse "agevolazioni Tremonti" degli scorsi anni.

### SOGGETTI INTERESSATI

Come accennato, l'agevolazione spetta ai soggetti titolari di reddito d'impresa compresi coloro che hanno iniziato l'attività:

- da meno di 5 anni alla data del 25.6.2014, anche se con durata dell'attività inferiore a 5 anni;
- dal 26.6.2014.

Con riguardo ai soggetti "titolari di attività industriali" a rischio di incidenti sul lavoro, ex D.Lgs. n. 334/99, il comma 5 dispone che gli stessi possono fruire dell'incentivo "solo se è documentato l'adempimento degli obblighi e delle prescrizioni di cui

al citato decreto".

### SPESE AGEVOLABILI

Il beneficio in esame è riconosciuto per gli investimenti:

- di importo superiore a € 10.000 (per singolo bene);
- effettuati dal 25 giugno 2014 al 30 giugno 2015;
- in beni nuovi strumentali compresi nella divisione 28 della tabella Ateco 2007 ossia:

### MACCHINE DI IMPIEGO GENERALE

- Motori a combustione interna (esclusi i motori destinati ai mezzi di trasporto su strada e ad aeromobili)
- Pistoni, fasce elastiche, carburatori e parti simili motori a combustione interna
- Turbine e turboalternatori (incluse parti e accessori)
- Apparecchiature fluidodinamiche
- Altre pompe e compressori
- Altri rubinetti e valvole
- Organi di trasmissione (esclusi quelli idraulici e quelli per autoveicoli, aeromobili e motocicli)
- Cuscinetti a sfere

### ALTRE MACCHINE DI IMPIEGO GENERALE

- Forni, fornaci e bruciatori
- Caldaie per riscaldamento
- Altri sistemi per riscaldamento
- Ascensori, montacarichi e scale mobili
- Gru, argani, verricelli a mano e a motore, carrelli trasbordatori, carrelli elevatori e piattaforme girevoli

- Carriole
- Altre macchine e apparecchi di sollevamento e movimentazione
- Cartucce toner
- Macchine ed altre attrezzature per ufficio (esclusi computer e periferiche)
- Utensili portatili a motore
- Attrezzature di uso non domestico per la refrigerazione e la ventilazione; di condizionatori domestici fissi
- Bilance e di macchine automatiche per la vendita e la distribuzione (incluse parti staccate e accessori)
- Macchine e apparecchi per le industrie chimiche, petrolchimiche e petrolifere (incluse parti e accessori)
- Macchine automatiche per la dosatura, la confezione e per l'imballaggio (incluse parti e accessori)
- Apparecchi per depurare e filtrare liquidi e gas per uso non domestico
- Macchine per la pulizia (incluse le lavastoviglie) per uso non domestico
- Livelle, metri doppi a nastro e utensili simili, strumenti di precisione per meccanica (esclusi quelli ottici)
- Altro materiale meccanico e di altre macchine di impiego generale nca

### MACCHINE PER L'AGRICOLTURA E LA SILVICOLTURA

- Trattori agricoli
- Altre macchine per l'agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia

### MACCHINE PER LA FORMATURA DEI METALLI E DI ALTRE MACCHINE UTENSILI

- Macchine utensili per la formatura dei metalli (incluse parti e accessori)

ed escluse le parti intercambiabili)  
 - Macchine per la galvanostegia  
 - Altre macchine utensili (incluse parti e accessori) nca

#### ALTRE MACCHINE PER IMPIEGHI SPECIALI

- Macchine per la metallurgia (incluse parti e accessori)  
 - Macchine per il trasporto a cassone ribaltabile per impiego specifico in miniere, cave e cantieri  
 - Altre macchine da miniera, cava e cantiere (incluse parti e accessori)  
 - Macchine per l'industria alimentare, delle bevande e del tabacco (incluse parti e accessori)  
 - Macchine tessili, di macchine e di impianti per il trattamento ausiliario dei tessili, di macchine per cucire e per maglieria (incluse parti e accessori)  
 - Macchine e apparecchi per l'industria delle pelli, del cuoio e delle calzature (incluse parti e accessori)  
 - Apparecchiature e di macchine per lavanderie e stirerie (incluse parti e accessori)  
 - Macchine per l'industria della carta e del cartone (incluse parti e accessori)  
 - Macchine per l'industria delle materie plastiche e della gomma (incluse parti e accessori)  
 - Macchine per la stampa e la legatoria (incluse parti e accessori)  
 - Robot industriali per usi molteplici (incluse parti e accessori)  
 - Apparecchi per istituti di bellezza e centri di benessere  
 - Apparecchiature per il lancio di aeromobili, catapulte per portaerei e apparecchiature simili  
 - Giostre, altalene ed altre attrezzature per parchi di divertimento  
 - Apparecchiature per l'allineamento e il bilanciamento delle ruote; altre apparecchiature per il bilanciamento  
 - Altre macchine ed attrezzature per impieghi speciali nca (incluse parti e accessori)

Le strutture, cui gli investimenti sono destinati, devono essere ubi-

cate in Italia.

#### DETERMINAZIONE DELL'AGEVOLAZIONE

L'agevolazione in esame si concretizza in un credito d'imposta pari al 15% delle spese sostenute in eccedenza rispetto alla media degli investimenti in beni strumentali realizzati nei 5 periodi d'imposta precedenti, con facoltà di escludere dal calcolo della media il periodo in cui l'investimento è stato maggiore.

Il credito spetta con riguardo al valore complessivo degli investimenti realizzati in ciascun periodo d'imposta.

Il credito d'imposta è ripartito in 3 quote annuali di pari importo la prima delle quali utilizzabile a decorrere dall'1.1 del secondo periodo d'imposta successivo a quello in cui è stato effettuato l'investimento (ad esempio, per gli investimenti 2014, dall'1.1.2016).

Per i soggetti che hanno iniziato l'attività da meno di 5 anni alla data del 25.6.2014 va considerata la media degli investimenti in beni strumentali realizzati nei periodi d'imposta precedenti a quello in corso al 25.6.2014 o a quello successivo, con la facoltà di escludere dal calcolo della media il periodo in cui l'investimento è stato maggiore.

#### MODALITÀ DI UTILIZZO DEL CREDITO

Il credito è utilizzabile esclusivamente in compensazione tramite il mod. F24 e non è soggetto al limite annuale pari a € 250.000 ex art. 1, comma 53, Legge n. 244/2007.

Inoltre:

- non è tassato ai fini IRPEF/IRES e non concorre alla formazione del valore della produzione IRAP;
- va indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di riconoscimento e nelle dichiarazioni dei redditi relative ai periodi d'imposta successivi nei quali lo stesso è utilizzato;
- non rileva ai fini del rapporto di

deducibilità degli interessi passivi e dei componenti negativi ex artt. 61 e 109, comma 5, TUIR.

#### CAUSE DI DECADENZA

Il bonus viene revocato in caso di:

- cessione a terzi o destinazione dei beni agevolati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa prima del secondo periodo d'imposta successivo all'acquisto;
- trasferimento dei beni agevolati, entro il 31.12 del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione, in strutture produttive fuori del territorio italiano, anche se appartenenti al beneficiario dell'agevolazione.

In caso di indebita fruizione il credito:

- va restituito entro il termine per il versamento a saldo dell'imposta sui redditi dovuta per il periodo d'imposta in cui si è verificata la decadenza;
- è recuperato dall'Agenzia delle Entrate maggiorato di interessi e sanzioni.

## MODIFICHE ACE AIUTO ALLA CRESCITA ECONOMICA

Come noto, l'agevolazione ACE introdotta dal 2011 ad opera del DL n. 201/2011 al fine di incentivare la capitalizzazione delle imprese è rappresentata da una deduzione dal reddito complessivo netto.

Il Decreto in esame introduce 2 modifiche alla disciplina ACE con riguardo:

- al calcolo dell'agevolazione per le società quotate (comma 1, lett. c);
- all'utilizzo dell'eventuale eccedenza ACE (comma 1, lett. b).

#### “SUPER ACE” SOCIETÀ QUOTATE

Il comma 1, lett. a) dell'art. 19 ha aggiunto all'art. 1, DL n. 201/2011 il nuovo comma 2-bis che così dispone:

“Per le società le cui azioni sono quotate in mercati regolamentati di Stati membri della UE o aderenti allo Spazio economico europeo,

per il periodo di imposta di ammissione ai predetti mercati e per i due successivi, la variazione in aumento del capitale proprio rispetto a quello esistente alla chiusura di ciascun esercizio precedente a quelli in corso nei suddetti periodi d'imposta è incrementata del 40 per cento. Per i periodi d'imposta successivi la variazione in aumento del capitale proprio è determinata senza tenere conto del suddetto incremento”.

Per le società quotate viene quindi aumentata del 40% la variazione in aumento del capitale proprio, ossia la base imponibile ACE, rispetto a quella dell'esercizio precedente.

Tale incentivo è limitato al periodo d'imposta di ammissione alla quotazione e ai 2 successivi ed è subordinato ad una preventiva autorizzazione della Commissione UE.

#### TRASFORMAZIONE ECCEDENZA ACE IN CREDITO D'IMPOSTA AI FINI IRAP

Il comma 1, lett. b), prevede la possibilità, per la generalità dei beneficiari dell'agevolazione, di fruire di un credito d'imposta commisurato all'eccedenza ACE non utilizzata per incapienza del reddito complessivo.

Tale credito va:

- utilizzato in diminuzione dell'IRAP;
- ripartito in 5 quote annuali di pari importo;
- quantificato applicando all'eccedenza ACE il 27,5% per l'IRES ovvero le aliquote per scaglioni per l'IRPEF.

La possibilità di utilizzare tale agevolazione decorre dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2014 ed è alternativa al riporto dell'eccedenza ai periodi d'imposta successivi.

### MODIFICHE AL CODICE CIVILE IN MATERIA SOCIETARIA NOMINA DEL COLLEGIO SINDACALE / REVISORE

#### NELLE SRL

Per effetto dell'abrogazione del comma 2 dell'art. 2477, C.c., l'obbligo di nomina del Collegio sindacale / revisore delle srl non è più collegato all'entità del capitale sociale.

Di fatto la presenza dell'organo di controllo è ora obbligatoria soltanto qualora:

- per 2 esercizi consecutivi siano stati superati 2 dei 3 limiti previsti dall'art. 2435-bis, ossia le soglie il cui superamento comporta la redazione del bilancio in forma ordinaria;
- la società è tenuta alla redazione del bilancio consolidato;
- la società controlla una società obbligata alla revisione legale dei conti.

Tale modifica si riflette anche sull'obbligo di nomina dell'organo di controllo delle cooperative, stante

il richiamo al citato art. 2477 contenuto nell'art. 2543, C.c.

#### TRASFORMAZIONE SOCIETÀ DI PERSONE IN SOCIETÀ DI CAPITALI

Nell'ipotesi di trasformazione di una società di persone in una società di capitali, per effetto della modifica del comma 2 dell'art. 2500-ter, C.c., è ora previsto che il capitale della società risultante dalla trasformazione, determinato in base ai valori attuali degli elementi dell'attivo e del passivo, possa risultare, oltre che da una relazione di stima redatta da un esperto nominato dal Tribunale ex art. 2343, C.c., anche dalla documentazione ex art. 2343-ter, prevista in caso di conferimento di beni in natura o crediti, senza quindi necessità di intervento del predetto esperto.

#### NUOVA MISURA DEL CAPITALE SOCIALE (MINIMO) DELLE SPA

Per effetto della modifica all'art. 2327, C.c. il capitale sociale minimo per la costituzione di spa/sapa passa da € 120.000 a € 50.000, con possibilità per le società già esistenti di adeguarsi al nuovo limite previa

opportuna modifica statutaria.

### BONUS SETTORE AGRICOLO

Al fine di "... rilanciare il comparto agricolo, quale parte trainante dell'economia nazionale, e la competitività del medesimo settore, incidendo in particolar modo sullo sviluppo del «made in Italy» ..." l'art. 3 riconosce 2 crediti d'imposta a favore delle imprese operanti nel settore agricolo per investimenti finalizzati allo sviluppo:

- del commercio elettronico (comma 1);
- di nuovi prodotti e della cooperazione di filiera (comma 3).

#### CREDITO E-COMMERCE

Come accennato, il comma 1 prevede la possibilità di usufruire di un credito d'imposta "per la realizzazione e l'ampliamento di infrastrutture informatiche finalizzate al potenziamento del commercio elettronico" (c.d. "e-commerce").

Tale credito è pari al 40% delle spese sostenute, fino ad un massimo di € 50.000 ed è riconosciuto nel periodo d'imposta in corso al 31.12.2014 e nei 2 successivi (generalmente quindi per il triennio 2014 - 2016).

#### BONUS SVILUPPO NUOVI PRODOTTI

Il comma 3 riconosce altresì un ulteriore credito d'imposta al fine di "incentivare la creazione di nuove reti di imprese ovvero lo svolgimento di nuove attività da parte di reti di imprese già esistenti", con riferimento alle spese relative:

- a nuovi investimenti sostenuti per lo sviluppo di nuovi prodotti, pratiche, processi e tecnologie;
- alla cooperazione di filiera.

Tale credito è pari al 40% delle spese sostenute fino ad un massimo di € 400.000 ed è riconosciuto nel periodo d'imposta in corso al 31.12.2014 e nei 2 successivi (generalmente quindi per il triennio 2014 - 2016).

# Regolamenti in materia di Formazione Professionale Continua e Tirocinio

**Publicati nel Bollettino Ufficiale del Ministero della Giustizia n. 15 del 15 agosto 2014, i Regolamenti adottati dal Consiglio Nazionale in data 22 luglio 2014**

**Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati - Regolamento per la formazione professionale continua ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7**

*(Delibera del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati n. 6 del 22 luglio 2014)*

Il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (Consiglio Nazionale) considerato quanto segue:

- (1) al fine di garantire la qualità e l'efficienza della prestazione professionale, nel migliore interesse dell'utente e della collettività, e per conseguire l'obiettivo dello sviluppo professionale, ogni professionista ha l'obbligo di curare il continuo e costante aggiornamento della propria competenza professionale (D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma I);
- (2) il codice deontologico, approvato dal Consiglio Nazionale nella seduta del 3 aprile 2007 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26 maggio 2007, n. 121, prevede, all'articolo 23, che l'iscritto deve "svolgere la prestazione professionale, per il cui espletamento è stato incaricato, nel rispetto dello standard di qualità stabilito dal CNGe-GL..." e "mantenere costantemente aggiornata la propria preparazione professionale attraverso lo svolgimento e la Sequenza delle attività di informazione, di formazione e di aggiornamento...";
- (3) la direttiva Europea n. 2005/36/CE, recepita con Decreto Legislativo del 9 novembre 2007, n. 206, individua nella formazione e istruzione permanente lo strumento per mantenere prestazioni professionali sicure ed efficaci (vedi considerando 39 e articolo 22);
- (4) il Decreto Legislativo 16 gennaio 2013, n. 13 (G.U. n. 39 del 15.2.2013), in particolare artt. 1 (oggetto) e 2 (Definizioni);
- (5) la formazione assicura ai professionisti di ogni età e situazione occupazionale, in un'ottica di pari opportunità, condizioni che facilitano l'apprendimento permanente, al fine di evitare rischi di esclusione sociale e

professionale;

Vista la delibera n. 8 del 28/4/2014 con cui è stato approvato lo schema di regolamento per la formazione continua;

Visto il parere favorevole espresso dal Signor Ministro della Giustizia il 19 giugno 2014, protocollo m\_dg.GAB. 19/06/2014.0021682.U, ai sensi del del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137 articolo 7, comma 3;

adotta il seguente regolamento per la formazione professionale continua

## **Articolo 1 (Definizioni)**

Ai fini del presente regolamento si applicano le seguenti definizioni:

**Professione:** attività, o insieme delle attività, riservate per espressa disposizione di legge o non riservate, il cui esercizio è consentito solo a seguito d'iscrizione in Ordini o in Collegi, subordinatamente al possesso di qualifiche professionali o all'accertamento delle specifiche professionalità (D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 1, comma I, lettera a);

**Professionista:** soggetto iscritto all'Albo del Collegio;

**Conoscenza:** risultato dell'assimilazione di informazioni attraverso l'apprendimento; le conoscenze sono un insieme di fatti, principi, teorie e pratiche relative ad un settore di lavoro o di studio;

**Competenza:** comprovata capacità di utilizzare conoscenze, abilità e attitudini personali, sociali e/o metodologiche, per ottenere risultati misurabili;

**Abilità:** capacità di applicare conoscenze e di utilizzare know-how per portare a termine compiti e risolvere problemi;

**Professionalità:** caratteristica del professionista intesa come competenza qualificata e riconosciuta quale insieme di apparati teorici e normativi di riferimento, acquisita attraverso un processo di apprendimento prolungato e sistematico; capacità progettuali e pluralità di esperienze che si estrinsecano come pratica organizzativa e capacità

realizzative distintive;

Modalità propedeutica: procedura che consente la possibilità di accedere al modulo o sezione successiva mediante superamento di un test auto-valutativo.

### **Articolo 2 (Obbligo formativo)**

1. In attuazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, il presente regolamento disciplina la formazione professionale continua degli iscritti all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di aggiornamento professionale.

2. Sono soggetti all'obbligo formativo tutti gli iscritti all'Albo, salvo quanto disposto all'articolo 13 del presente regolamento.

3. La violazione dell'obbligo di formazione continua costituisce illecito disciplinare ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 1.

### **Articolo 3 (Attività formativa)**

1. Gli eventi formativi sono finalizzati a migliorare, aggiornare e/o trasmettere le conoscenze, le abilità e le competenze degli iscritti all'Albo, per esercitare l'attività con la professionalità necessaria a garantire i servizi da prestare alla committenza,

2. Costituiscono eventi formativi le seguenti attività:

- a) corsi di formazione e aggiornamento;
- b) corsi di formazione previsti da norme specifiche, nei quali possono essere previsti anche esami finali;
- c) corsi o esami universitari (di laurea, di specializzazione, di perfezionamento e di master);
- d) seminari, convegni e giornate di studio;
- e) visite tecniche e viaggi di studio;
- f) partecipazione alle commissioni per gli esami di Stato per l'esercizio della professione;
- g) relazioni o lezioni negli eventi formativi e nell'attività di supporto nell'attività didattica;
- h) pubblicazioni, articoli scientifici o tecnico-professionali, pubblicati su riviste a diffusione almeno provinciale;
- i) il rivestire il ruolo di professionista affidatario ai fini di un contratto di apprendistato di alta formazione e ricerca di cui al Testo Unico, D.Lgs. 14 settembre 2011, n. 167, articolo 5, (apprendistato);
- j) frequenza a corsi di alta formazione post secondaria compresa Istruzione Tecnica Superiore (ITS) nelle discipline tecnico scientifiche, di cui al successivo comma del presente articolo;
- k) il rivestire il ruolo di professionista affidatario ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 6, comma 3 il cui tirocinante ha effettuato l'intero tirocinio professio-

nale, con rilascio del prescritto certificato;

l) attività di docenza.

3. Gli eventi formativi devono comprendere, anche disgiuntamente:

- a) le discipline tecnico-scientifiche inerenti l'attività professionale del geometra e geometra laureato;
- b) le norme di deontologia e ordinamento professionale;
- c) le altre discipline comunque funzionali all'esercizio della professione.

4. Per quanto attiene il comma 3, lettera a) del presente articolo, è possibile fare riferimento allo Standard di Qualità della professione del Geometra e Geometra Laureato approvato dal Consiglio Nazionale.

5. Il Consiglio Nazionale predispone il Sistema Informativo Nazionale sulla Formazione Continua (SINF) al fine di garantire uniformità e trasparenza, nonché la più ampia pubblicità a livello nazionale degli eventi formativi, compresi quelli organizzati da associazioni professionali e soggetti terzi.

6. Il Consiglio Nazionale può organizzare direttamente eventi formativi.

### **Articolo 4 (Attività formativa a distanza)**

1. È ammessa la formazione a distanza (FAD), con modalità approvate dal CNGeGL, per gli eventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettere a), b), c) e d) del presente regolamento, a condizione che sia verificabile l'effettiva partecipazione dell'iscritto e l'acquisizione delle nozioni impartite.

2. È previsto uno specifico sistema di "Formazione a Distanza Qualificata" (FAD-Q) nel caso in cui la modalità di erogazione rispetti tutte le seguenti prescrizioni:

- a) la piattaforma formativa deve avere i requisiti minimi secondo le linee guida che saranno emanate dal Consiglio Nazionale;
- b) i moduli formativi che compongono i corsi devono essere svolti dai discenti in modalità propedeutica, attraverso il superamento di appositi questionari di valutazione intermedi e finali;
- c) ogni attività didattica erogata deve essere conservata su un apposito registro dati. Su richiesta del Consiglio Nazionale deve essere fornito il dettaglio delle attività formative condotte, da ciascun discente.

### **Articolo 5 (Assolvimento obbligo formativo)**

1. L'obbligo della formazione continua decorre dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello di iscrizione all'Albo.

2. Ogni iscritto sceglie liberamente gli eventi formativi da svolgere, in relazione alle preferenze personali nell'ambito di cui all'articolo 3 del presente regolamento.

3. Ai fini dell'assolvimento dell'obbligo, ogni iscritto deve conseguire nel triennio almeno 60 (sessanta) CFP.

**Articolo 6**

**(Credito formativo professionale e adempimento obbligo)**

1. L'unità di misura della formazione continua è il credito formativo professionale (CFP).

2. Il CFP è connesso alla tipologia di evento formativo ed alla durata dello stesso così come previsto nella Tabella 1 di cui all'articolo 7 del presente regolamento.

**Articolo 7**

**(Valutazione eventi formativi)**

1. La valutazione degli eventi formativi di cui all'articolo 3, comma 2, del presente Regolamento è effettuata secondo i criteri riportati nella tabella che segue:

trata in vigore del presente regolamento;  
c) le qualifiche professionali acquisite;  
d) i titoli professionali acquisiti.

**Articolo 9**

**(Commissione nazionale formazione professionale continua)**

1. La Commissione nazionale sulla formazione continua e nominata dal Consiglio Nazionale ed è composta da sette membri, compreso il Presidente del Consiglio Nazionale o suo delegato, che la presiede.

2. La Commissione dura in carica per la durata del Consiglio Nazionale e rimane in essere fino alla nomina della nuova Commissione.

3. I compiti della Commissione nazionale formazione professionale continua, sono i seguenti:

a) supportare il Consiglio Nazionale nelle attività di pro-

Evento Formativo		CFP	Limiti max triennali (CFP)
1	Corsi di formazione e aggiornamento (articolo 3, comma 2, lett. a) e b)	1 CFP ogni ora	nessuno
2	Corsi di formazione e aggiornamento FAD (articolo 4, comma 1)	1 CFP ogni ora	nessuno
3	Esame nei corsi previsti da norme specifiche (articolo 3, comma 2, lett. b)	3 CFP	nessuno
4	Corsi o esami universitari (articolo 3, comma 2, lett. c)	8 CFP ogni 1 CFU	nessuno
5	Corsi di formazione post-secondari (articolo 3, comma 2, lett. j)	30 CFP	nessuno
6	Corsi di formazione e aggiornamento FAD-Q (articolo 4, comma 2)	2 CFP ogni ora	nessuno
7	Seminari, convegni, giornate di studio (articolo 3, comma 2, lett. d) (max 3 CFP per evento)	1 CFP ogni due ore	24 CFP
8	Visite tecniche e viaggi di studio (articolo 3, comma 2, lett. e) (max 3 CFP per evento)	1 CFP ogni due ore	12 CFP
9	Commissioni per gli esami di Stato (articolo 3, comma 2, lett. f)	6 CFP	12 CFP
10	Relazioni o lezioni in eventi formativi (articolo 3, comma 2, lett. g)	Fino a 3 CFP	18 CFP
11	Attività di docenza negli eventi formativi (articolo 3, comma 2, lett. l)	2 CFP ogni ora	30 CFP
12	Pubblicazioni, articoli scientifici o tecnico professionali (articolo 3, comma 2, lett. h)	Fino a 6 CFP	18 CFP
13	Attività affidatario (articolo 3, comma 2, lett. k)	10 CFP ogni Prat.	20 CFP
14	Attività affidatario (articolo 3, comma 2, lett. i)	10 CFP ogni Appr.	20 CFP

I criteri di valutazione, di cui alla tabella 1, sono aggiornati dal Consiglio Nazionale con apposita deliberazione.

2. Ai fini dell'attribuzione dei CFP, tutti gli eventi devono prevedere una percentuale minima di frequenza obbligatoria.

3. Il riconoscimento dei CFP matura nell'anno solare in cui si è concluso l'evento formativo.

**Articolo 8**

**(Curriculum Professionale Certificato)**

1. È istituito il Curriculum Professionale Certificato (CPC) sulla formazione professionale, consultabile on line, che può essere oggetto di divulgazione a terzi, in quanto trattasi di pubblicità informativa che risponde al solo interesse della collettività.

2. Il CPC contiene:

a) gli eventi formativi svolti dal singolo iscritto conformemente al presente regolamento;

b) la formazione e le esperienze maturate prima dell'en-

mozione, monitoraggio e coordinamento generale;

b) esaminare e istruire le richieste di autorizzazione da parte delle associazioni professionali e soggetti terzi ed esprimere motivato parere al Consiglio Nazionale;

e) certificare, su istanza dell'iscritto, la formazione e le esperienze maturate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento;

d) gestire il CPC attraverso il SINF;

e) svolgere, su mandato del Consiglio Nazionale, attività di vigilanza e di ispezione sugli eventi formativi;

f) predisporre e definire, ai fini dell'uniformità su tutto il territorio nazionale, un piano annuale dell'offerta formativa, individuando i programmi e le caratteristiche descritte nello standard di qualità, dei corsi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), che saranno successivamente pubblicizzati sul SINF;

g) riconoscere e attribuire, su richiesta dei Collegi territoriali, i CFP per gli eventi formativi non previsti nell'articolo 3 del presente regolamento, comunque ritenuti tali per la professionalità dei contenuti;

h) riconoscere e attribuire, su richiesta del Consiglio Nazionale, i CFP per particolari e specifici eventi formativi, ritenuti tali per la professionalità dei contenuti dell'evento stesso, anche in deroga all'articolo 7, tabella 1, del presente regolamento;

4. I componenti della Commissione di cui a) precedente comma 1 che, senza giustificato motivo, non partecipano a tre riunioni consecutive, decadono automaticamente dalla carica.

#### Articolo 10

##### (Autorizzazione delle associazioni degli iscritti e altri soggetti)

1. Ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 2, i corsi formativi possono essere organizzati da associazioni di iscritti e altri soggetti, ivi compresi Enti Pubblici.

2. La domanda di autorizzazione da parte di associazione di iscritti o di altri soggetti, ivi compresi Enti Pubblici, è compilata direttamente sul SINF e deve contenere, previa verifica del piano annuale dell'offerta formativa, per ogni corso:

- a) caratteristiche, struttura, certificazione, del soggetto proponente;
- b) titolo;
- c) esauriente descrizione dei contenuti, con specifico riferimento agli obiettivi che si intendono raggiungere in merito alla conoscenza, qualità e abilità;
- d) materiale didattico previsto;
- e) durata;
- f) modalità di svolgimento;
- g) qualifica e curriculum dei docenti;
- h) numero massimo dei discenti ammessi;
- i) eventuali oneri a carico dei partecipanti;
- j) modalità di verifica della rilevazione dei presenti;
- k) durata minima di partecipazione ai fini del riconoscimento dei crediti;
- l) specifiche tecniche per l'eventuale erogazione nella modalità FAD di cui all'articolo 4, comma 1 e FAD-Q di cui all'articolo 4, comma 2;
- m) altre informazioni ritenute utili.

3. Il Consiglio Nazionale, acquisito il parere della Commissione nazionale formazione professionale continua, di cui all'articolo 9 del presente regolamento, esprime motivata proposta di delibera e la trasmette al Ministero vigilante, ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 2.

4. Acquisito il parere vincolante del Ministero vigilante, il Consiglio Nazionale delibera e comunica al richiedente l'autorizzazione allo svolgimento del corso, o il diniego.

5. Il Consiglio Nazionale può stipulare con associazioni di iscritti o Enti pubblici specifiche convenzioni, volte

a semplificare le procedure di autorizzazione e programmare gli eventi formativi, promossi dai predetti soggetti, in un periodo di tempo prestabilito, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 7, comma 5, del D.P.R. n. 137 del 2012.

#### Articolo 11

##### (Compiti e attribuzioni del Consiglio Nazionale)

I. Il Consiglio Nazionale indirizza e coordina lo svolgimento della formazione continua a livello nazionale, in particolare:

- a) nomina la Commissione formazione professionale continua di cui all'articolo 9 del presente regolamento;
- b) definisce lo standard di qualità della categoria professionale;
- c) definisce il sistema di qualificazione delle competenze degli iscritti (articolo 8, comma 2, lettera c);
- d) istituisce e gestisce il SINF, di cui all'articolo 3, comma 5 del presente regolamento;
- e) autorizza, previo parere vincolante del Ministero vigilante, i soggetti indicati dall'articolo 7, comma 2, del D.P.R. n. 137 del 2012;
- f) pubblica sull'Albo Unico, di cui al D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 3, i CPC degli iscritti;
- g) definisce e stipula convenzioni con le Università, ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 4, ai fini del riconoscimento reciproco dei crediti formativi professionali e universitari;
- h) approva regolamenti comuni, previo parere favorevole dei Ministeri vigilanti, per individuare crediti formativi professionali interdisciplinari, stabilendone il loro valore, ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 4;
- i) organizza direttamente eventi formativi, anche in cooperazione o convenzione con altri soggetti;
- j) emana le linee guida in merito ai requisiti minimi per lo svolgimento dei corsi con modalità FAD-Q, come previsto dall'articolo 4, comma 2, lett. a) del presente regolamento;
- k) emana delibere di attuazione, coordinamento e indirizzo che definiscono modalità, contenuti e procedure di svolgimento delle attività di formazione professionale continua;
- l) esamina, ai fini del recepimento, le proposte dei Collegi territoriali, di cui all'articolo 12, comma I, lett. b).

#### Articolo 12

##### (Compiti e attribuzioni ai Collegi territoriali)

1. I Collegi territoriali, a norma del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7:

- a) organizzano le attività formative di cui all'articolo 3, comma 2 del presente regolamento, lettere a), b), d), ed e);
- b) propongono l'organizzazione, per specifiche e motiva-



**Il nuovo Regolamento  
per la Formazione Professionale Continua  
entra in vigore dal 1° gennaio 2015**

te esigenze, al Consiglio Nazionale di corsi di formazione e aggiornamento (articolo 3, comma 2, lettera a e b) non previsti nel piano annuale di formazione;

c) attribuiscono i CFP sul SINF, per gli eventi previsti alle lettere a), b), d), e) ed f), dell'articolo 3 del presente regolamento;

d) attribuiscono i CFP sul SINF, a richiesta dell'iscritto, per gli eventi previsti alle lettere c), g), h), i), j), k), dell'articolo 3 del presente regolamento;

e) valutano, su richiesta dell'interessato, gli eventi formativi non previsti nell'articolo 3 del presente regolamento, comunque ritenuti tali per la professionalità dei contenuti, e propongono alla Commissione il riconoscimento ai fini dell'attribuzione dei CFP;

f) attribuiscono, su richiesta dell'interessato, i CFP per eventi formativi riguardanti corsi previsti da specifiche normative;

g) verificano e controllano, mediante il SINF, l'assolvimento triennale dell'obbligo formativo dell'iscritto; nell'ipotesi di inadempimento, sentito prima l'iscritto, se del caso, comunicano l'inosservanza al Consiglio di disciplina;

h) deliberano in ordine alle richieste di cui al successivo articolo 13;

i) certificano, a domanda, l'assolvimento dell'obbligo formativo dell'iscritto;

j) rendono note le informazioni essenziali relative all'assolvimento dell'obbligo formativo;

k) possono istituire forme incentivanti o premianti per gli iscritti che abbiano svolto la formazione professionale continua oltre i limiti dei crediti formativi professionali stabiliti dal presente regolamento;

l) attribuiscono, su richiesta dell'interessato, i crediti formativi professionali interdisciplinari ai sensi del D.P.R. 7

agosto 2012 n. 137, articolo 7, comma 4;

m) registrano sul SINF i crediti formativi degli eventi organizzati sul proprio territorio dai soggetti di cui all'articolo 10 del presente regolamento;

n) svolgono attività di vigilanza e ispezione sugli eventi formativi organizzati da associazioni di iscritti e soggetti terzi.

2. I Collegi territoriali possono istituire commissioni per lo svolgimento delle attività attribuite agli stessi, previste dal presente articolo.

3. I Collegi territoriali sono autorizzati ad accedere al SINF secondo le procedure previste dal Consiglio Nazionale;

4. Gli eventi formativi, organizzati dai Collegi, territorialmente competenti, possono essere realizzati anche in cooperazione o convenzione con altri soggetti, ai sensi del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 5.

**Articolo 13  
(Deroghe)**

Il Consiglio del Collegio territoriale, su domanda dell'interessato, può esonerare con delibera, anche parzialmente, l'iscritto dallo svolgimento dell'attività formativa nei seguenti casi:

- a) maternità/paternità, sino ad un anno;
- b) grave malattia o infortunio;
- c) servizio militare volontario o servizio civile,
- d) altri casi di documentato impedimento, derivante da accertate cause oggettive e di forza maggiore;
- e) comprovato assolvimento dell'obbligo di formazione continua, svolto regolarmente in quanto iscritto anche ad altro Ordine/Collegio;

All'esonero temporaneo, di cui ai precedenti punti a), b), c), d), consegue la riduzione del totale dei crediti formativi da acquisire nel corso del triennio, proporzionalmente alla durata dell'esonero.

2. Il CNGeGL, su proposta del Collegio territoriale, può disporre l'esonero temporaneo dell'obbligo formativo per gli iscritti che ricoprono ruoli di rilevante interesse pubblico e di comprovata valenza formativa e professionale.

**Articolo 14  
(Entrata in vigore)**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2015.

2. Il presente regolamento può essere soggetto a revisione secondo quanto previsto dal D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, articolo 7, comma 3.

3. Con l'entrata in vigore, il presente regolamento sostituisce a tutti gli effetti quello approvato dal Consiglio Nazionale con delibera in data 10 novembre 2009 e s.m.i.

**Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati - Regolamento sul professionista affidatario di più di tre tirocinanti e sui corsi di formazione professionale alternativi al tirocinio (con allegato A)**

*(Delibera del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati n. 7 del 22 luglio 2014)*

Il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati:  
- Visto l'articolo 2, comma 2, della legge 7 marzo 1985, n. 75, recante "Modifiche all'ordinamento professionale dei Geometri" e s.m.i.;

- Visto l'articolo 6, commi 3 e 10, del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, recante riforma degli ordinamenti professionali, a norma dell'articolo 3, comma 5, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148;

- Visto il parere favorevole, ai sensi dell'articolo 6, commi 3 e 10, del D.P.R. 7 agosto 2012, n. 137, espresso dal Signor Ministro della Giustizia il 19 giugno 2014 protocollo m\_\_ dg.GAB.19/06/2014.0021684.U.;

Adotta il seguente regolamento:

**PARTE PRIMA  
DEL TIROCINIO DEL GEOMETRA**

**Articolo 1**

**(Autorizzazione all'assunzione della funzione di professionista affidatario per più di tre tirocinanti)**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, comma 3, del D.P.R. n. 137 del 7 agosto 2012, i Consigli dei Collegi territoriali dei Geometri e Geometri Laureati possono rilasciare motivata autorizzazione all'assunzione della funzione di professionista affidatario per un numero superiore a tre e fino ad un massimo di cinque tirocinanti, contemporaneamente, a favore di:

associazioni professionali, con almeno tre associati e la presenza tra questi di un iscritto all'albo professionale dei Geometri e Geometri Laureati da almeno cinque anni;

società tra professionisti, costituite a norma dell'articolo 10 della legge 12 novembre 2011, n. 183 (e conseguente decreto interministeriale n. 34/2013), con la presenza tra i soci professionisti di almeno un iscritto all'albo professionale dei Geometri e Geometri laureati da almeno cinque anni.

2. La richiesta di autorizzazione, rivolta al Consiglio del Collegio territoriale nel cui registro dovranno iscriversi i tirocinanti, deve riportare:

a) la struttura organizzativa dell'associazione e/o società (con allegato il relativo statuto);

b) il programma del tirocinio, coerente con i contenuti formativi di cui all'allegato A, che assicuri lo svolgimento dello stesso in modo funzionale alla sua finalità;

c) il nominativo dell'iscritto all'albo professionale designato quale professionista affidatario.

3. I criteri per il rilascio dell'autorizzazione sono:

a) la struttura organizzativa dell'associazione e/o società deve essere tale da giustificare la possibilità della fruttuosa presenza contemporanea del numero di tirocinanti richiesti;

b) l'attività professionale dell'associazione e/o società deve essere tale da ricoprire costantemente l'intero ambito delle attività di competenza del geometra ed in particolare quelle dell'edilizia, della topografia e dell'estimo.

4. In caso di decorso infruttuoso del termine di legge per l'adozione di un provvedimento espresso in ordine all'istanza di autorizzazione si applicano gli artt. 2 e 20 della legge n. 241/ 1990.

**PARTE SECONDA  
DEI CORSI DI FORMAZIONE PROFESSIONALE**

**Articolo 2**

**(Presupposti generali)**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, comma 9, del D.P.R. n. 137 del 7 agosto 2012, la frequenza con profitto di uno specifico corso di formazione professionale, della durata di sei mesi, costituisce una modalità alternativa all'espletamento del periodo complessivo obbligatorio di tirocinio, come previsto dal comma 1 del medesimo art. 6.

2. L'iscrizione al corso di formazione professionale è consentita a tutti gli iscritti nel registro dei tirocinanti di qualsiasi Collegio territoriale, compresi coloro che abbiano precedentemente optato per il tirocinio di Geometra, senza tuttavia completarne il percorso. L'iscrizione al registro suddetto è condizione necessaria per la frequenza al corso.

Il Ministro della Giustizia dichiara la data a decorrere dalla quale la disposizione di cui al comma 1 è applicabile al tirocinio, previa verifica, su indicazione del CNGeGL, dell'idoneità dei corsi organizzati sul territorio nazionale a norma dell'articolo 3 del presente regolamento.

**Articolo 3**

**(Istituzione dei corsi)**

1. I corsi di formazione professionale possono essere organizzati dai Collegi territoriali dei Geometri e Geometri Laureati, e possono essere strutturati su livello regionale o interregionale, previo accordo specifico tra i Consigli dei Collegi territoriali interessati.

2. I corsi possono essere organizzati - a livello territoriale, regionale o interregionale - anche da associazioni e da altri soggetti, autorizzati dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL). Il CNGeGL delibera sulla domanda di autorizzazione di cui al presente comma.

**L'Allegato A del Regolamento riporta i "Contenuti formativi essenziali per i corsi di formazione alternativi al Tirocinio" suddivisi in due Moduli.**

Modulo A della durata di 144 ore tratta: Progettazione edilizia – Direzione lavori Tutela ambientale - Sicurezza sui luoghi di lavoro.

Modulo B della durata di 164 ore tratta: Attività topografiche - Geomatica - Aggiornamenti degli archivi e della cartografia catastale. Attività peritale di valutazioni immobiliari Consulenza tecnica - Mediazione e conciliazione - Successioni e divisioni patrimoniali - Amministrazione di beni e di patrimoni immobiliari.

*Il documento è consultabile anche sul sito [www.cng.it](http://www.cng.it) nella sezione circolari.*

3. La domanda di autorizzazione, con la relativa proposta di delibera motivata del CNGeGL, viene immediatamente trasmessa al Ministro della Giustizia per l'emissione del parere vincolante dandone comunicazione ai richiedenti. Sulla base del parere vincolante rilasciato dal Ministro, il CNGeGL autorizza o rigetta la richiesta, con delibera motivata. L'elenco delle istanze accolte viene pubblicato sul sito internet del CNGeGL.

#### Articolo 4

##### **(Durata, contenuti formativi e requisiti didattici)**

1. I contenuti formativi essenziali di ogni corso di formazione professionale, che non può superare i 40 corsisti, sono indicati nell'allegato A. Essi comportano un carico didattico di almeno 308 ore, di cui almeno 100 ore consistenti in attività tecnico-pratiche, per un periodo complessivo di 6 mesi, anche non consecutivi, suddivisi in due trimestri con portata e impegno formativo equivalente.

2. Le lezioni teoriche ed esercitazioni pratiche, finalizzate al conseguimento delle capacità necessarie per l'esercizio e la gestione organizzativa della Professione, da svolgersi preferibilmente presso le sedi degli Istituti tecnici o dei Collegi territoriali, hanno inizio non oltre il 31 gennaio e devono concludersi con la verifica finale di profitto entro il successivo 30 settembre.

3. Il mancato superamento della verifica finale di profitto consente la prosecuzione, fino al completamento del periodo previsto, del tirocinio professionale presso un professionista affidatario, se non già indicato nel registro dei tirocinanti, da individuare entro 30 giorni dalla data di fine corso.

#### Articolo 5

##### **(Docenti e Commissione verificatrice)**

1. Entro il mese di dicembre di ogni anno i Consigli dei Collegi territoriali designano, scegliendoli preferibilmente tra i professionisti aderenti ad associazioni di categoria riconosciute dal CNGeGL, i docenti esperti per materia di insegnamento, nonché il coordinatore del corso, chiamato a sovrintendere il rispetto del calendario e la frequenza delle lezioni. Entro il medesimo termine i Consigli dei Collegi stabiliscono altresì il calendario delle lezioni teoriche e delle esercitazioni pratiche. Tali dati vengono pubblicati sui siti internet dei Collegi e comunicati al CNGeGL tempestivamente.

2. Entro il 31 marzo di ogni anno i Consigli dei Collegi territoriali nominano una Commissione di due membri, composta da un professionista geometra e da un docente universitario, e presieduta da quest'ultimo, cui è affidata la verifica di profitto intermedia e finale, ai sensi dell'articolo seguente.

#### Articolo 6

##### **(Verifica intermedia e finale di profitto)**

1. Alla fine del 1° trimestre è effettuata una verifica intermedia di profitto.

Il passaggio dal primo al secondo trimestre del corso è subordinato al giudizio favorevole della Commissione di cui all'articolo precedente, espresso sulla base della valutazione complessiva dell'esito della stessa verifica, sulle diverse attività didattiche e sulla frequenza.

2. La verifica intermedia consiste anche nella discussione di casi pratici comunque concernenti le materie che siano state trattate durante il primo trimestre del corso.

3. Alle verifiche di profitto sono ammessi i corsisti che abbiano frequentato almeno il 90% delle lezioni teoriche e il 90% delle esercitazioni pratiche.

4. Il Collegio, l'associazione o altro soggetto organizzatore del corso di formazione, a norma dell'articolo 3, comunicano senza indugio al Consiglio del Collegio territoriale nel cui registro dei tirocinanti i corsisti risultano iscritti, i nominativi di coloro che abbiano superato la verifica finale di profitto.

#### Articolo 7

##### **(Certificazione)**

1. A seguito del superamento del corso di formazione professionale, il Consiglio del Collegio territoriale, nel cui registro dei tirocinanti il soggetto è iscritto, rilascia apposito certificato di compimento con esito positivo del tirocinio, quale titolo per l'ammissione all'esame di Stato.

2. Il certificato di cui al comma 1 perde efficacia decorso cinque anni senza che segua il superamento dell'esame di Stato.

3. Quando il certificato perde efficacia, il Consiglio del Collegio territoriale provvede alla cancellazione del soggetto dal registro dei tirocinanti.

# Dal RENT TO BUY al BUY TO RENT

a cura di Michele Vaira - Notaio in Pinerolo

**Dagli atti del Convegno “Tecniche Redazionali” che si è tenuto il 19 settembre 2014, a Cereseto, promosso dal Consiglio Notarile di Novara, Vercelli e Casale Monferrato, pubblichiamo un’analisi della nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (art. 23 del D.L. 133/2014)**

## **Le esigenze del mercato immobiliare e la ratio dell’intervento normativo: la tipizzazione di un contratto atipico**

Le innovazioni nell’ambito del diritto civile, con la creazione di nuove figure contrattuali, spesso conseguono a situazioni di crisi economica, quando l’impossibilità di utilizzare gli usuali schemi negoziali induce gli operatori economici e la prassi ad individuare nuovi strumenti giuridici(1).

L’andamento negativo del mercato immobiliare non pare destinato ad invertirsi in tempi brevi(2), soprattutto per effetto delle accresciute difficoltà di accesso al credito, sia da parte del costruttore-venditore, sia da parte del potenziale acquirente; al primo, infatti, la quantità di invenduto non solo disincentiva l’intrapresa nuove iniziative imprenditoriali, ma comporta altresì l’impossibilità di chiudere le posizioni debitorie in corso, che in qualsiasi momento si possono trasformare in situazioni di sofferenza od incaglio, con un peggioramento del proprio rating azien-

dale; al secondo, i criteri più restrittivi per il sistema bancario introdotti dall’accordo di “Basilea 2”, precludono ormai del tutto la possibilità di ottenere un mutuo in caso di lavoro interinale se non supportato da altre garanzie accessorie fornite da terzi, ma spesso finanche impediscono di finanziare l’acquisto del 100% (cento per cento) dell’immobile, oltre ad un costo del denaro che si mantiene alto, nonostante la discesa dei tassi di interessi, per effetto dell’aumento del margine di intermediazione richiesto dall’istituto bancario, causato da un deterioramento delle posizioni dei propri clienti.

Per superare questa doppia impasse, la prassi ha iniziato ad individuare nuove forme contrattuali che permettono ai cittadini di stipulare accordi che attribuiscono l’immediato godimento del bene al conduttore, consentendogli da un lato di superare l’impossibilità di corrispondere l’intero prezzo ed al contempo assicurandogli il diritto all’acquisto della casa, imputando in tutto od in parte quanto versato a titolo di canone locatizio in conto prezzo(3).

Sebbene dallo scorso 12 settembre 2014 esista una disciplina di diritto positivo che contempla questa fattispecie, come si vedrà nel prosieguo, permane utile effettuare una correlata delle varie declinazioni contrattuali assunte nella prassi dal ed. Rent to buy, in quanto la norma introdotta e sopra richiamata ha una valenza definitoria molto ampia e, pertanto, è idonea a ricomprenderle tutte, in un’ottica di favore per l’esplicarsi dell’autonomia contrattuale.

Il Rent to buy è assimilabile ad un “contratto di locazione seguito da un atto traslativo della proprietà”, che favorisce la conclusione della vendita con il pagamento dilazionato dell’importo, a favore di chi non dispone attualmente dell’intera somma o che non può, in ogni caso, riacquistare non essendo ancora riuscito ad alienare il bene detenuto in piena proprietà; interessati sono sia il venditore, che accetta la dilazione ma non intende dismettere la proprietà fino al saldo, sia l’acquirente che intende beneficiare di uno scaglionamento del prezzo di acquisto nel tempo.

Il Buy to rent(4) è viceversa una vendita immediata con prezzo dilazionato e la garanzia per il venditore di ridivenire proprietario in caso di inadempimento del compratore; la vendita con il pagamento dilazionato favorisce l’acquirente perchè gli consente l’acquisizione subitanea del possesso; soggetti interessati sono quanti devono cedere subito la proprietà, ottenendo però garanzie

sul saldo dell'importo dilazionato, nonché gli acquirenti che intendono entrare subito nel possesso del bene.

L'Help to buy si traduce in un contratto preliminare con pagamento dilazionato anteriore al rogito, volto a favorire la successiva vendita con il pagamento del residuo dell'importo pattuito; in questo modo, avvalendosi oltretutto degli effetti prenotativi della trascrizione, si ottiene la disponibilità immediata dell'immobile con un anticipo, di regola, pari ad un 20-30% dell'importo del prezzo del bene oggetto di promessa di acquisto; viene così agevolato l'ottenimento del successivo finanziamento, in quanto relativo ad una quota più bassa pari al restante valore dell'immobile, e non superiore al 70-80%(5) dell'intero.

Tre sono poi i modelli contrattuali in cui si articola il cd. rent to buy, a seconda che alla locazione si aggiunga un'opzione di acquisto(6), oppure un preliminare di compravendita, od ancora una clausola di trasferimento automatico della proprietà vincolante per entrambe le parti.

Nella prima fattispecie abbiamo una locazione su cui si innesta un diritto di opzione che riporta il contenuto della futura vendita, aperta all'adesione libera dell'acquirente; se perfezionata per scrittura privata autenticata o atto pubblico essa consente la conclusione del contratto definitivo nella forma adatta alla pubblicità immobiliare, purché l'accettazione sia conforme.

La locazione con affiancato un preliminare di futura vendita comporta, invece, la necessità di un successivo rinnovo della volontà, ma ha il vantaggio di consentire il ricorso alla pubblicità immobiliare ad eliminazione del rischio di fallimento del venditore.

La terza ipotesi coincide sostanzialmente una locazione cui si affianca una clausola di trasferimento automatico della proprietà e richiama l'istituto della vendita con riserva

**Si riporta, per una sua migliore disamina, il testo di legge contenente la disciplina positiva del cosiddetto “rent to buy”:**  
**art.23 del decreto legge n.133 del 12 settembre 2014 (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 212 del 12 settembre 2014): “La nuova disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”**

1. I contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile.

2. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

3. Ai contratti di cui al comma 1 si applicano gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile. Il termine triennale previsto dal comma terzo dell'articolo 2645-bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del codice civile.

4. Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122, opera fin dalla concessione del godimento.

5. In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.

6. In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni. In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni; se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5.

7. Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n.80, è aggiunto il seguente: “5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.”.

8. L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento della procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui è data comunicazione nella gazzetta ufficiale.

della proprietà, che si ritiene pacificamente applicabile anche al trasferimento della titolarità dei beni immobili(7). Sia nella cessione con riserva della proprietà, sia nella locazione con patto di futura vendita vincolante per entrambe le parti, il compratore acquista la titolarità della cosa solo con il pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma soltanto nella prima egli assume i rischi dal momento della consegna (art. 1523 c.c.); nella seconda, in ipotesi di perimento del bene, il conduttore è liberato(8).

La soluzione maggiormente diffusa, proprio ad evitare l'inconveniente connesso alla - ritenuta - inammissibilità della novazione del titolo da canone in corrispettivo anticipato del prezzo di acquisto consiste in un'operazione complessa basata sul collegamento negoziale tra il preliminare di compravendita e la locazione ed a propria volta si articola in due versioni: la prima contempla un compromesso accompagnato dal versamento di una somma a titolo di caparra penitenziale e la contestuale stipula di una locazione sottoposta alla condizione sospensiva dell'esercizio del recesso dal contratto preliminare, escludendo gli effetti retroattivi dell'avveramento, attraverso l'introduzione di un termine iniziale(9).

In alternativa è sufficiente assecondare l'ordinaria efficacia retroattiva della condizione, procedendo alla sottoscrizione contestuale di un preliminare di vendita e di un contratto di locazione, contenenti condizioni la cui operatività è configurata in maniera simmetrica. Il contratto preliminare di compravendita può essere sottoposto alla condizione risolutiva dell'impossibilità per il promittente acquirente di vendere l'alloggio proprio od ottenere il mutuo; il contratto di locazione è, invece, sottoposto alla condizione di segno opposto rispetto a quella introdotta nel preliminare (se la prima è sospensiva, la seconda è risolutiva), in modo che essa diviene efficace al perderla del primo; in



### Rent to Buy

**è assimilabile ad un “contratto di locazione seguito da un atto traslativo della proprietà”, che favorisce la conclusione della vendita con il pagamento dilazionato dell'importo, a favore di chi non dispone attualmente dell'intera somma o che non può, in ogni caso, riacquistare non essendo ancora riuscito ad alienare il bene detenuto in piena proprietà**

difetto di deroga, entrambe le patture opererebbero retroattivamente e la somma versata a titolo di caparra verrebbe considerata corrispettivo della locazione(10).

Non è mancato, infine, chi ha proposto di raggiungere gli obiettivi sottesi all'istituto dell'affitto a riscatto, mediante il perfezionamento di un accordo negoziale con cui il venditore ceda al potenziale acquirente il diritto di usufrutto vitalizio a fronte di un corrispettivo rateizzato per un certo numero di anni, collegato con un patto di opzione per l'acquisto della nuda proprietà, con pagamento del residuo prezzo al momento dell'esercizio dell'opzione medesima, sottoposto a termine iniziale, coincidente con la scadenza del periodo di rateizzazione dell'usufrutto in precedenza costituito.

In aggiunta, si può prevedere una clausola risolutiva del diritto di usufrutto, qualora il termine concesso per l'esercizio dell'opzione decorra inutilmente, prevedendo che quanto corrisposto per la cessione dell'usufrutto venga trattenuto dal cedente

quale corrispettivo per l'occupazione dell'immobile, ora senza titolo per effetto della retroattività della condizione risolutiva, con un eventuale penale a favore del venditore per aver perso potenziali occasioni di vendita ed offerte durante il periodo di cessione dell'usufrutto vitalizio(11).

La varietà di forme contrattuali emerse nella prassi, e qui sopra brevemente richiamate, testimonia come la ricerca di più congegni contrattuali atipici, ossia non interamente riconducibili ad alcuna delle fattispecie regolarmente disciplinate dal codice civile, sia sottesa e causa al contempo del processo di tipizzazione sociale dei medesimi, sulla spinta diffusa di individuare una strada per superare le difficoltà del mercato immobiliare dovuta alla mancanza di liquidità ed alla contrazione del credito.

Il riconoscimento normativo di questo processo, come si vedrà nel prossimo paragrafo, prende atto delle diverse tipologie contrattuali emerse, cercando di fornire una disciplina



### Buy to Rent

**è una vendita immediata con prezzo dilazionato e la garanzia per il venditore di ridivenire proprietario in caso di inadempimento del compratore**

di tutela nel rispetto della ricchezza delle soluzioni proposte, di modo che l'ombrello protettivo dato dalla novità normativa si possa rivelare il più ampio ed efficace possibile protettivo dato dalla novità normativa si possa rivelare il più ampio ed efficace possibile.

#### La novella legislativa tra tutela delle parti ed autonomia contrattuale

Con la dovuta premessa che il testo licenziato dal Governo potrà essere oggetto di emendamenti e correzioni in sede di conversione del decreto legge(12), ad una prima lettura appaiono tre gli obiettivi principali del legislatore, e precisamente:

- 1) la volontà di colmare lacune e risolvere i problemi interpretativi sorti in passato, mediante l'Introduzione di un nuovo tipo contrattuale, sebbene flessibile;
- 2) la volontà di semplificare e agevolare il ricorso a questo strumento;
- 3) la volontà di apprestare una cornice normativa fortemente protettiva nei confronti del conduttore-acquirente.

Gli elementi caratterizzanti, o per meglio dire tipizzanti, la nuova fattispecie contrattuale sono essenzialmente due, ossia l'attribuzione immediata del godimento del bene con diritto del conduttore di acquistarlo entro un termine determinato e la possibilità per il medesimo di imputare il canone locatizio al prezzo di acquisto finale.

Una prima questione interpretativa attiene al perimetro di operatività della norma, se essa cioè trovi applicazione soltanto nei casi in cui il negozio contempli unicamente una facoltà del conduttore di acquistare, ovvero pure quando al suo diritto faccia da contraltare un "dovere all'acquisto", derivante dalla stipulazione di un preliminare vincolante per entrambe i contraenti o, ancora, quando sia previsto un immediato effetto traslativo, senza più la necessità di ulteriori manifestazioni di volontà.

Sebbene il significato letterale dell'espressione "diritto all'acquisto" faccia propendere per la prima risposta, è preferibile ritenere che la novella ricomprenda tutte le possibili declinazioni che può assumere la fattispecie; gli elementi che depongono a favore di un'interpretazione estensiva dell'ambito di applicazione della norma si rivengono già nel titolo della novella, che utilizza l'espressione al plurale "contratti di godimento", nella specificazione in negativo che la norma non si applica unicamente alla locazione finanziaria(13), nel riferimento, infine, contenuto nel comma 7 dell'art. 23, ove, con una sorta di interpretazione autentica dell'articolo 8 del d.l. 47/2014, si estende la disciplina ivi contenuta (14) anche ai contratti di locazione (di alloggi sociali) con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti e di vendita con riserva di proprietà (sempre di alloggi sociali)(15).

Il riferimento al "termine deter-

minato" rende il termine medesimo contenuto essenziale di questi contratti, perdendo così la natura di mero elemento accidentale; la determinatezza del termine impone un riferimento ad una data precisa di calendario e può riferirsi sia al termine per l'esercizio dell'opzione spettante al conduttore, sia al termine di scadenza del preliminare, sia alla data in cui avviene l'effetto traslativo(16), non potendo tuttavia protrarsi oltre il decennio dalla data di stipula del contratto.

Una seconda questione attiene alla possibilità per le parti contraenti di prevedere che solo una parte del canone locatizio venga imputato a prezzo finale di vendita, dal momento che il testo della novella si riferisce all'imputazione della "parte di canone indicata nel contratto", senza distinzioni di sorta. Sebbene autorevole dottrina(17) abbia manifestato dubbi su questa possibilità, l'utilizzo dell'espressione soprarichiamata può interpretarsi a mio avviso in entrambi i significati, dovendosi ritenere che essa vada intesa come imputazione di tutto quanto pagato sino ad ora a titolo di locazione (il quantum già corrisposto per il godimento ed indicato in atto), sia quale possibilità per l'autonomia contrattuale di prevedere che una parte del corrispettivo venga pagato anticipatamente a titolo di canone locatizio, e la restante parte, che non sarebbe indicata con tale causale nel contratto, e quindi non sarebbe imputabile ad acconto prezzo in occasione della successiva vendita, serva invece a indennizzare il costruttore-venditore della dilazione di pagamento e della perdita di chance, dovendo tenere fermo l'immobile per il numero di anni di durata del *rent to buy*(18).

Pacifica è invece la portata applicativa della disposizione quanto ai soggetti ed ai beni oggetto di questi contratti; nel silenzio del legislatore, il ruolo di concedente e/o di conduttore potrà essere rivestito sia da

persone fisiche che giuridiche, sia da imprenditori, individuali o collettivi, che professionisti o, ancora, da soggetti giuridici aventi natura associativa o fondazionale e con autonomia patrimoniale imperfetta.

Relativamente ai beni oggetto di concessione in godimento, la norma non fa distinzioni; vi rientrano pertanto immobili abitativi, strumentali, locali commerciali, opifici, locali ad uso ufficio, in ciò confermando l'intento della norma di agevolare la ripresa del mercato immobiliare in tutti i comparti in cui è tradizionalmente suddiviso.

Elemento qualificante della nuova disciplina è invece la previsione della trascrivibilità di detti contratti, e si richiamano gli effetti della trascrizione del preliminare di cui all'art. 2645-bis, cui si aggiungono quelli connessi alla trascrizione del contratto di locazione, relativamente all'opponibilità della medesima ai terzi e/o agli aventi causa del locatore(19).

A differenza di quanto prevede il 2645-bis ce, che impone l'obbligo di procedere a trascrizione per i contratti preliminari se risultanti da atto pubblico o scrittura privata autentica, l'art. 23 del D.l. n. 133/14, nel prescrivere la trascrizione dei contratti di godimento, implicitamente impone per essi la forma dell'atto pubblico o autentico.

La previsione dell'efficacia prenotativa coincidente con la durata del contratto e, comunque, decennale di detta trascrizione(20), che produce l'effetto della prevalenza della trascrizione del contratto definitivo o altro atto esecutivo del "contratto di godimento" sulle trascrizioni ed iscrizioni medio tempore intervenute a carico del proprietario-concedente, rappresenta il volano che potrà concretamente far decollare l'istituto, lamentando gli operatori economici che proprio la ridotta tutela triennale non consentiva di spalmare il prezzo di acquisto in un numero sufficientemente alto di

rate, tali da renderle sostenibili per la tipologia di clienti cui l'offerta veniva rivolta(21).

Il 3° comma dell'art. 23 che qui si commenta richiama infine gli articoli 2668, quarto comma, 2775-bis e 2825-bis del codice civile, a completamento delle tutele approntate al promissario acquirente, che vengono estese al conduttore con diritto all'acquisto del bene concesso in godimento; la prima norma disciplina le modalità di cancellazione della trascrizione del contratto preliminare, da seguirsi pure per i contratti "rent to buy" trascritti; la seconda attribuisce al conduttore un privilegio speciale immobiliare, qualora il contratto non abbia esecuzione, a garanzia del credito restitutorio, che abbraccerà ovviamente anche i canoni locatizi pagati, se non è stata convenuta l'acquisizione al concedente (art.23, comma 5°, d.l. citato) (22); la terza precisa che l'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale prevale sulle trascrizioni anteriori, limitatamente alla quota di mutuo accollata dal promissario acquirente.

Il successivo comma 4° dispone che se il contratto ha ad oggetto un'abitazione il divieto di cui all'art. 8 del d.lgs n. 122/05, a mente del quale "il notaio non può procedere alla

stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile", opera sin dalla concessione del godimento.

Due delicate questioni si pongono; la prima se detta disposizione trovi applicazione in tutti i casi di concessione in godimento del bene o soltanto quando sussistano i presupposti per applicare la normativa in tema di acquisto di immobile da costruire; la seconda se il mancato richiamo di altre disposizioni significhi che esse non rilevano per i contratti di rent to buy, al primo quesito il consiglio nazionale, nelle note di primo commento, ha risposto sostenendo la tesi che si tratti di norma eccezionale non suscettibile di interpretazione estensiva; al secondo, la natura quasi "reale" del godimento attribuito al locatore, e le aspettative ad esso connesse, rendono plausibile l'applicazione della norma (artt. 2 e 3 del d.lgs n.122/05, cit.) che così porrebbe a carico del costruttore-venditore l'obbligo di consegna della fidejussione a garanzia della restituzione dei canoni locatizi(23) che sarebbero



**Help to Buy**  
**contratto preliminare**  
**con pagamento**  
**dilazionato**  
**anteriore al rogito,**  
**volto a favorire la**  
**successiva**  
**vendita con il**  
**pagamento del**  
**residuo dell'importo**  
**pattuito**

stati imputati ad acconto prezzo se il contratto si fosse definitivamente concluso.

Il comma 6 dell'art. 23 contiene una specifica disciplina, sempre nella logica di garantire tutela legale all'altro contraente, per le ipotesi in cui una delle parti venga sottoposta a fallimento: la disposizione, volta a contemperare l'interesse del ceto creditorio con quello di assicurare la stabilità dei rapporti giuridici, rinvia agli articoli 67, comma 3, lettera c) della Legge Fallimentare (escludendo la revocatoria a tutela della posizione del conduttore con diritto all'acquisto che abbia trascritto) e 72 della L.F. stessa, così rimettendo al curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, la valutazione relativa all'opportunità di continuare il rapporto; tale rinvio comporta l'applicazione anche degli ultimi due commi dell'art. 72 L.F., i quali assicurano una particolare tutela al promissario acquirente che abbia trascritto il proprio titolo; si deve ritenere, pertanto, che la medesima tutela spetti al contraente di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione, debitamente trascritto, cui sia stato attribuito il diritto di acquistare.

La previsione del ricorso all'art. 2932 c.c. rafforza ulteriormente la tutela, essendo tuttavia dubbio se questo rimedio soccorra sempre, ossia sia messo a disposizione del solo conduttore-promissario acquirente. Si ritiene, coerentemente con l'impostazione qui condivisa che la novella ricomprenda anche l'ipotesi in cui il *rent to buy* sia modulato prevedendo un obbligo a carico del conduttore di concludere il trasferimento della proprietà, che la tutela giudiziale sia azionabile da entrambi i contraenti in alternativa al rimedio risolutorio.

Ultimo, ma non meno importante, il disposto contenuto nel secondo capoverso del comma 3 dell'articolo 23 in commento, che rinvia alle disposizioni in tema di usufrutto

quanto all'obbligo di prestare l'inventario o idonee garanzie in capo al conduttore, quanto alla ripartizione di spese tra usufruttuario e nudo proprietario, nonché, infine, alle azioni relative alle servitù ed alle spese per le liti (art. 2012 e 2013); tale rinvio obbligato, e non solo sussidiario in assenza di una disciplina derogatoria scelta dai contraenti, come previsto nella proposta di legge presentata dal Notariato, pare troppo drastico e giustificato unicamente dall'intento di chiarire per converso che a dette tipologie contrattuali non trovano applicazione le norme vincolistiche dettate in tema di locazione. La redazione dell'inventario e la prestazione della garanzia sono dispensabili ed è ragionevole ritenere che ad esso si farà raramente ricorso, salva la sola circostanza in cui il *rent to buy* riguardi un immobile arredato, e che la prestazione della garanzia, preclusiva dell'ottenimento del possesso, verrà più probabilmente sostituita da una polizza assicurativa relativa ai danni eventualmente cagionati all'immobile concesso in godimento, polizza di cui pare opportuno, se fornita, far menzione in atto.

Il richiamo alla disciplina dell'usufrutto<sup>(24)</sup> presenta un corollario di ordine più sistematico, ossia la progressiva attenuazione del confine tra il diritto personale di godimento ed il diritto reale, percorso iniziato anni fa con la questione della risarcibilità per fatto illecito di tale tipologia di diritti.

Il tema, e le conclusioni che verranno accolte in giurisprudenza, non sono indifferenti al notaio, quanto alle conseguenze sulle menzioni in atto; se infatti si affermasse che il diritto al godimento attribuito al futuro acquirente ha natura "quasi-reale", al contratto notarile che lo prevede e "costituisce" troveranno applicazione gli obblighi in tema di conformità catastale, di menzioni urbanistiche, di allegazione dell'attestato di pre-

stazione energetica<sup>(25)</sup>.

Facendo anticipata pubblica ammenda se queste ultime suggestioni si riveleranno infondate, ringrazio tutti Loro per l'attenzione prestata.

**Note al documento:**

(1) FUSARO A., *Rent to buy, Help to buy, Buy to rent*, tra modelli legislativi e rielaborazioni della prassi, in *Contratto e Impresa*, 2014, 2, 419 e ss.

(2) Sebbene secondo gli ultimi dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate sia tornato il segno positivo negli scambi di abitazioni in Italia, avendo il primo trimestre del 2014 registrato la fine - temporanea - del trend negativo che ogni tre mesi segnalava perdite, anche di due cifre, con le transazioni residenziali cresciute dell'1,6% rispetto allo stesso periodo del 2013 (+4,1% nel residenziale), pare ancora troppo presto per leggere nei numeri un'inversione di tendenza, anche perché questi dati potrebbero essere falsati, avendo molti atteso a stipulare i rogiti di compravendita nei primi mesi dell'anno in corso per sfruttare la più conveniente imposta di registro.

(3) Al riguardo, è chiarissimo il disposto dell'art. 47 Costituzione: "La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme; disciplina, coordina e controlla l'esercizio del credito. Favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, alla proprietà diretta coltivatrice e al diretto e indiretto investimento azionario nei grandi complessi produttivi del Paese". In un contesto come quello attuale in cui l'accesso del credito è divenuto incerto e difficoltoso, non paiono più sufficienti misure recanti unicamente agevolazioni fiscali, ma occorrono viceversa interventi positivi per rimettere in moto il mercato immobiliare, favorendo la stipulazione di nuovi finanziamenti e, conseguentemente, lo smaltimento dello stock di invenduto; in ogni caso, forme contrattuali volte a soddisfare l'esigenza di un anticipato godimento dell'immobile erano già conosciute sotto il vigore del vecchio codice civile; vedasi il R.D. n.1165/1938 (Testo Unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica), ove all'articolo 34 si prevede: "Il Ministro dei Lavori Pubblici può autorizzare i Comuni e gli istituti per case popolari a vendere o assegnare in locazione con patto di futura vendita, all'inquilino o ai suoi eredi, gli stabili in qualunque tempo costruiti prescrivendo, volta per volta, le cautele e le condizio-

ni da inserirsi nei contratti suddetti”. Sul punto A.BUSANI, *Le nuove compravendite*, inserto de 11 Soie 24 ore, del 13 maggio 2013, 8, ove si rammenta che negli anni cinquanta gli I.A.C.P. hanno attuato il Piano Casa Fanfani finalizzato a consentire l’acquisto della prima casa alle fasce meno abbienti tramite una locazione al termine del quale avveniva il trasferimento della proprietà dell’inquilino.

(4) Oltre alle affini, ma non coincidenti, figure del *Buy to rent* e dell’*Help to buy*, come ben evidenziato da D. DE STEFANO - F. DE STEFANO - L. STUCCHI - G. DE MARCHI, *Help to buy favorisce la ripresa delle transazioni immobiliari*, in *Federnotizie*, 2012, 42 ss. Da precisare che negli ordinamenti anglossassoni il termine “*Help to buy*” è riferito alle politiche pubbliche di sostegno all’acquisto della casa, riprese con una legislazione speciale nel Regno Unito; al riguardo, vedasi VELLA-LUNGARELLA, *Casa con mutuo all’inglese*, in *www.lavoce.info*, edizione del 12 settembre 2014.

(5) Questo strumento aiuta infine il promissario acquirente a crearsi uno storico creditizio, facilitando l’evasione della richiesta del successivo finanziamento in banca.

(6) L’opzione per sua natura favorisce la credibilità della posizione contrattuale, ma presenta la difficoltà di non essere opponibile ai terzi, assicurando soltanto una tutela risarcitoria al titolare dell’opzione, qualora il proprietario-locatore alieni l’immobile a sua insaputa.

(7) Sebbene questa tipologia contrattuale assicuri una tutela qualificata al compratore, titolare di un’aspettativa opponibile ai terzi che prevale sulle successive vicende che coinvolgano il venditore, e disponga di una disciplina compiuta che contempla altresì le vicende patologiche del rapporto, e pertanto possa dirsi idonea ad assecondare le istanze sottese al *rent to buy*, essa ha incontrato una scarsa diffusione a causa del trattamento fiscale oneroso cui è sottoposta, in quanto la clausola del contratto di vendita, con la quale si rinvia l’effetto traslativo al pagamento dell’ultima rata di prezzo (art. 1523 ce.) non si considera, a fini fiscali, equiparabile ad una condizione sospensiva (art. 27, III° comma, dpr. N.131/86), con l’effetto che è subito dovuta l’imposta proporzionale di registro per l’intero importo, essendo l’effetto traslativo già predeterminato sin dall’origine.

Analoga sorte per il contratto di locazione con patto di futura vendita, essendo l’AGENZIA DELLE ENTRATE orientata

a ritenere che l’effetto traslativo sia differito a mero scopo di garanzia e, pertanto, in quanto voluto dai contraenti sin dal momento della conclusione del negozio, è a questo momento che occorre far riferimento ai fini della liquidazione dell’imposta (Risoluzione n.338 del 1° agosto 2008).

(8) Come evidenzia attenta dottrina, in ordine ad entrambe le figure è sorto “l’interrogativo circa la possibile novazione del titolo delle somme versate quali canoni di locazione, onde imputarle al prezzo della compravendita. La risposta è prevalentemente negativa: si dubita della concettuale ammissibilità di questa novazione, sebbene sia contemplata dal codice civile, in una norma contenuta all’interno della disciplina della vendita con riserva della proprietà. Secondo l’art. 1526, 111° e, ce, la regola si applica alle locazioni, qualora sia previsto che al termine la proprietà sia acquisita dal conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti, quindi in forza di un automatismo (FUSARO, cit, 3 e ss).

(9) In questo modo, il promittente acquirente che si riveli impossibilitato a perfezionare la compravendita potrà in ogni caso far l’affidamento sul diritto di recedere dal compromesso e sulla conservazione del godimento dell’alloggio, che avrà anticipatamente remunerato attraverso gli acconti e che saranno imputati a canone di locazione; dall’altro lato, il venditore vedrà compensata l’occupazione dell’immobile dalla somma ricevuta come caparra penitenziale, che lo terrà indenne dal pregiudizio derivante dall’indisponibilità del suo bene.

(10) Pertanto, nei contratti preliminari di compravendita si prevederà il versamento di una somma a titolo di caparra questa volta non penitenziale, ma - ovviamente - confirmatoria, e l’assunzione dell’obbligo di acquisto in capo all’acquirente sarà sottoposto alla condizione risolutiva del mancato avverarsi di eventi quali l’ottenimento del mutuo, oppure la vendita della preposseduta casa in proprietà; qualora intervenisse il definitivo rifiuto della banca di finanziare la somma indispensabile per l’acquisto, oppure in caso di assenza di richieste di acquisto dell’appartamento posseduto, il contratto preliminare di compravendita sarebbe risolto e acquisirebbe efficacia la locazione.

Va, nondimeno, sottolineato che questi schemi contrattuali non sempre incontrano il favore del venditore-costruttore, il quale vede sempre più, con l’aggravarsi della crisi e l’incremento dell’inventurato, nel *rent to buy* uno strumento di certa aliena-

zione dell’immobile e non solo di momentanea percezione di un canone locatizio in attesa della sua definitiva dismissione.

(11) A.Testa, *Il rent to buy: la tipizzazione sociale di un contratto atipico*, in *Immobili e proprietà*, 2014, 6, 390 e ss., che evidenzia i vantaggi per il potenziale acquirente di acquisire il godimento immediato dell’immobile a fronte di un corrispettivo rateizzato, liberando il venditore dal peso di imposte e gravami, di spettanza dell’usufruttuario. La tassazione di questa fattispecie non presenta inoltre difficoltà o dubbi applicativi, essendo propria dei due contratti, e quindi autonoma ed indipendente, senza i rischi di duplicazione di imposta insita nell’imputazione dei canoni locatizi ad acconto prezzo.

(12) Va tuttavia doverosamente ricordato che la novella recepisce le proposte elaborate dal Notariato in occasione dell’ultimo congresso nazionale (tenutosi a Roma nel novembre 2013 e dedicato al tema della “Proprietà dell’abitazione”), che sono state presentate al Senato della Repubblica lo scorso 15 aprile, in occasione dell’audizione tenuta in sede di conversione del D.L. 47/2014 (emergenza abitativa).

(13) La contrapposizione rispetto alla locazione finanziaria non si comprende appieno se non con riferimento alla ratio sottesa alla diffusione del *rent to buy*, quale strumento negoziale che permette di ottenere il godimento di un bene evitando (o nonostante l’assenza di) l’intervento dell’operatore bancario, per il quale si presume non necessaria una siffatta tutela.

(14) Il comma 7 dell’articolo 23 interviene inserendo un nuovo comma all’art. 8 del d.l. 28 marzo 2014 n. 47, convertito in l. 23 maggio 2014, n. 80: tale articolo prevede, con riguardo agli alloggi sociali (di cui al D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008), la possibilità di prevederne il riscatto da parte del conduttore dopo 7 anni dall’inizio della locazione, approntando uno specifico trattamento fiscale ai fini delle imposte sui redditi e dell’imposta regionale sulle attività produttive.

(15) Il testo presentato dal Notariato, era decisamente più chiaro sul punto, riferendosi il dettato normativo al caso di previsione nel contratto “...dell’obbligo per il concedente o per entrambe le parti di stipulare successivamente la vendita...”.

(16) Qualora si ritenga che la novella ricomprenda anche questa ipotesi.

(17) AMADIO, *Rent to buy*, Relazione tenuta al Convegno organizzato a Pollenzo dal Consiglio Notarile dei Distretti Notarili di Cuneo, Alba, Saluzzo e Mondovì, il

10 settembre 2014.

(18) Anche in questo caso la dicitura presente nella proposta di legge predisposta dal Notariato era più precisa, utilizzando l'espressione "imputazione in tutto o in parte"; l'interpretazione proposta dovrà superare il vaglio giurisprudenziale, ma pare più rispettosa dell'autonomia contrattuale, lasciando alle parti di modulare il rapporto tra corrispettivo del godimento e quota non imputabile, e quest'ultima componente risulterà tanto più incidente quanto maggiore sarà la durata del rent to buy, nel limite decennale; qualora dovesse prevalere la tesi più rigorista, il rischio è che la dinamica del mercato conduca ad un prezzo di vendita più elevato per gli immobili da cedersi col previo godimento, rendendo meno conveniente l'operazione rispetto alle altre opzioni contrattuali.

(19) Il richiamo generico effettuato dall'art. 23, 1° e, D.L. n.133/14 al 2643, comma primo, numero 8) del ce, riferito alle locazioni ultranovennali, ai contratti di godimento in esame, la cui durata può raggiungere i dieci anni, impone di domandarsi se gli effetti duplici della trascrizione rimangono distinti oppure, come sembra, preferibile, si possano cumulare; si potranno verificare due ipotesi: contratto di durata infranovennale, o di durata tra i nove e dieci anni; è da ritenersi che gli effetti di questa trascrizione, ossia l'opponibilità agli eventuali aventi causa del costruttore-locatore, operino anche nel caso in cui la locazione sia infranovennale; cantra, tuttavia, BUSANI, "Rent to buy", con garanzie forti per l'inquilino che acquisterà, in *Il sole24ore*, 16 settembre 2014, 35.

(20) A protezione dei rischi più ricorrenti evidenziati dalla prassi della contrattazione immobiliare: atti di disposizione sul bene concesso in godimento, atti di esecuzione compiuti dai creditori del venditore (pignoramenti e sequestri), dichiarazione di fallimento del medesimo.

(21) Il termine triennale di fatto permetteva di anticipare nel canone locatizio di mercato una somma non eccedente il 30% del prezzo di vendita dell'immobile; ciò era comunque utile se la difficoltà del promissario acquirente consisteva nell'ottenere un mutuo coprente l'intero valore del bene, ma insufficiente se l'esigenza era di vendere ad un soggetto impossibilitato del tutto ad ottenere credito bancario o garanzie succedanee di terzi; la durata decennale permetterà di offrire un prodotto che risulterà maggiormente appetibile, abbassando l'acconto iniziale od il prezzo

di riscatto finale.

Un esempio potrà chiarire meglio: con il termine triennale, la vendita di un immobile del valore di euro 200.000,00 poteva prevedere un acconto iniziale di 15.000,00 (7,5%), un versamento mensile di 750,00 euro, di cui euro 500,00 da imputarsi ad acconto ed euro 250,00 a titolo di compenso per il godimento, ed un saldo finale di euro 167.000,00; se il contratto avesse potuto assumere durata novennale, come ora possibile, a parità di rata ed acconto iniziale, il saldo finale scende 131.000 euro; ipotizzando una rata interamente imputabile ad acconto prezzo, pari a 750,00 euro, il saldo finale si riduce ancora ad euro 104.000,00. Come si vede, il prolungamento della durata offre maggiore flessibilità agli operatori economici, e riduce la percentuale da finanziarsi ad opera dell'istituto bancario (passando dall'83,5 % del primo esempio, al 65,5% del secondo, al 52% del terzo).

(22) Le condizioni di operatività del privilegio non sono pacifiche in dottrina, divisa tra chi ritiene che esso intervenga in tutte le ipotesi in cui il contratto perda in seguito efficacia {risoluzione, recesso, anellamento, nullità, ecc.}, e chi propende per l'operatività soltanto in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del promittente venditore; nella fattispecie in esame, è tuttavia pacifico che la tutela investe i canoni locatizi corrisposti che avrebbero dovuto in seguito essere imputati ad acconto prezzo, qualora non si addivenga al trasferimento della proprietà, purché gli effetti della trascrizione non siano cessati. La giurisprudenza delle Sezioni Unite ha tuttavia affermato la cedevolezza di detto privilegio nei confronti del credito garantito da ipoteche iscritte anteriormente alla trascrizione del preliminare (Cass., Sez. Un., 21145/09), in primis quella iscritta dall'ente finanziatore il cantiere.

(23) Ad avviso di chi scrive la novellata irrinunciabilità a detta garanzia ad opera dei contraenti (per effetto dell'introduzione del comma I-bis dell'art.5 del d.lgs 122/2005 in esito all'entrata in vigore della legge 23 maggio 2014 n. 80 di conversione del D.L. 28 marzo 2014 n. 47 l'acquirente non può rinunciare alle protezioni di legge: ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta) rafforza la conclusione raggiunta; nel contratto andranno pertanto citati gli estremi della polizza fideiussoria menzionando la restituzione della medesima in

sede di stipula del trasferimento definitivo dell'abitazione.

E' pur vero che la norma trova applicazione soltanto nel caso di immobile ancora da costruire, ma nella prassi non è infrequente che venga attribuito il possesso di beni per il quale non è ancora stato presentato il fine lavori o decorso il termine per il perfezionamento dell'agibilità; in questi casi, si ritiene che i canoni locatizi versati vadano "garantiti" dalla polizza fideiussoria.

Quanto all'impossibilità per il notaio di stipulare se non previo frazionamento o svincolo dell'ipoteca, è ragionevole pensare che difficilmente sarà possibile ottenere lo svincolo ipotecario, non avendo il costruttore le risorse per ridurre l'importo del mutuo e non potendoglielo fornire il locatore; più probabile il frazionamento in quote del mutuo, ma l'assenza del recepimento del testo di legge del notariato che legittimava come modalità di pagamento dei canoni locatizi l'accollo del mutuo, renderà non agevole la gestione del rent to buy in presenza di immobili ipotecati. Potranno verificarsi due ipotesi: oltre al, si reputa raro, caso in cui il costruttore svincoli l'immobile da concedere in godimento (e ciò accadrà quando la Banca finanziatrice non chieda somme rilevanti per assentire allo svincolo medesimo), nell'evenienza del previo frazionamento del mutuo in quote, l'accollo troverà diffusione solo qualora le condizioni del mutuo accollato siano competitive rispetto ad un contesto attuale di tassi di interesse quasi negativi; in assenza di accordo sull'accollo occorrerà assicurare con apposite clausole che il costruttore-venditore utilizzi la provvista derivante dal canone locatizio per saldare le rate del mutuo, onde evitare che al momento del riscatto, il debito da mutuo sopravvanti il prezzo finale del trasferimento.

(24) In tema, ad esempio, di Tasi, ci si può chiedere se il concessionario del godimento sia equiparabile ad un conduttore e, quindi, soggetto passivo di detta imposta pro-quota (sempre che il Comune non abbia deliberato di esonerare l'inquilino da detto tributo), oppure se essa sia interamente a suo carico come accade all'usufruttuario.

(25) Che in ogni caso sussiste anche per le "nuove locazioni", e pertanto andrà allegato al contratto di concessione in godimento; quanto alla verifica della conformità catastale, la menzione di detti obblighi in capo al concedente pare opportuna, e il Notaio non potrà trascurare questo aspet-

### **NEWSLETTER N. 34 DEL 18 LUGLIO 2014**

**INTERVENTI EDILIZI SUBORDINATI ALLA CIL - APPLICAZIONE SANZIONI MODIFICHE ALLA TABELLA DEI DIRITTI ATTI E PROCEDURE EDILIZIE**

In relazione alla pubblicazione dell'Ordine di Servizio n. 4/2014 "Disciplina degli interventi edilizi subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori", è stata modificata la tabella dei diritti dovuti per la presentazione di atti e per le procedure edilizie. Aggiornata la sezione "f" - Comunicazione, esposti, richieste varie - con gli importi delle sanzioni dovute nel caso di mancata presentazione di CIL e/o di relazione asseverata del professionista.

Link utili:

- Home page Sportello: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/index.shtml>
- Tabella tariffe: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/disposizioni\\_servizio/2014/Tariffe2014\\_SSEU\\_Sanzioni.pdf](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/disposizioni_servizio/2014/Tariffe2014_SSEU_Sanzioni.pdf)
- Disposizioni interpretative e di applicazione: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/>
- Ods 4/2014 AEP: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini\\_servizio/2014/OdS\\_4-2014-DEP\\_cil2.pdf](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2014/OdS_4-2014-DEP_cil2.pdf)

### **NEWSLETTER N. 40 DEL 12 SETTEMBRE 2014**

**ADEGUAMENTO MODULISTICA AGIBILITA'**

Modificati i modelli per la richiesta di agibilità SE-AGI-CERT e la dichiarazione / attestazione SE-AGI e SE-ATT-AGI nelle sezioni inerenti la sicurezza degli impianti, il collaudo statico delle opere strutturali e l'autenticità dei modelli compilati.

Link utili:

- Home page: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/>
- Modulistica Agibilità: [www.comune.torino.it/ediliziaprivata/moduli/#agibilita](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/moduli/#agibilita)
- Certificazione di Agibilità: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/moduli/word/se\\_agi\\_cert\\_comp.doc](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/moduli/word/se_agi_cert_comp.doc)
- Dichiarazione di Agibilità: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/moduli/word/se\\_agi\\_comp.doc](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/moduli/word/se_agi_comp.doc)
- Attestazione di Conformità: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/moduli/word/se\\_att\\_agi\\_comp.doc](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/moduli/word/se_att_agi_comp.doc)

### **NEWSLETTER N. 42 DEL 17 SETTEMBRE 2014**

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUBORDINATI ALLA CIL  
MODIFICHE ALLA TABELLA DEI DIRITTI**

Pubblicato l'Ordine di Servizio n. 6/2014, a firme congiunte del Dirigente del Servizio Vigilanza Edilizia, Monitoraggio Urbanizzazioni e Trasformazioni Urbanistiche Arch. Tiziana Scavino e del Dirigente Dell'Area Edilizia Privata Arch. Mauro Cortese. Modificati gli importi sanzionatori nel caso di mancata presentazione della CIL e conseguentemente modificata la tabella dei diritti.

Link utili:

- Home page Sportello: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/index.shtml>
- Tabella tariffe: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/disposizioni\\_servizio/2014/Tariffe\\_2014\\_SSEU.pdf](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/disposizioni_servizio/2014/Tariffe_2014_SSEU.pdf)
- Disposizioni interpretative e di applicazione: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/>
- Ods 6/2014 AEP: [http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini\\_servizio/2014/OdS\\_6-2014-DEP\\_cil3.pdf](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2014/OdS_6-2014-DEP_cil3.pdf)

### **NEWSLETTER N. 43 DEL 19 SETTEMBRE 2014**

**MUDE - PUBBLICAZIONE NUOVI MODELLI CIL**

In relazione all'entrata in vigore del D.L. 12 Settembre 2014 n. 133 (cd. Sblocca Italia), è stato aggiornato il modello Mude relativo alla Comunicazione di inizio lavori con asseverazione da parte di tecnico abilitato di cui all'art. 6 lettere a) e e bis). Maggiori informazioni sul Portale del MUDE Piemonte.

Link utili:

- Home page Sportello: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/index.shtml>
- Home page Mude: <http://www.mude.piemonte.it/cms/>



# Argomenti legislativi di interesse per la professione

Como noto, i Decreti Legislativi del 7 settembre 2012 nn. 155 e 156 – di cui il primo relativo alla “nuova organizzazione dei tribunali ordinari e degli uffici del pubblico ministero“, ed il secondo agli “Uffici dei giudici di pace”- hanno previsto la revisione delle circoscrizioni giudiziarie, in attuazione della delega conferita con il Decreto Legge 13 agosto 2011 n. 138, convertito in legge 14 settembre 2011 n. 148.

Ciò ha determinato, oltre al resto, la soppressione di 31 sedi di Tribunale e delle relative Procure della Repubblica; la soppressione di tutte le 220 sezioni distaccate di Tribunale esistenti sul territorio nazionale; la soppressione di 667 sedi di Giudice di Pace.

La riforma è divenuta operativa dal 13 settembre 2013, ma è stata autorizzata dal Ministero della Giustizia - per un ulteriore anno, fino al 13 settembre 2014 – la trattazione dei procedimenti civili ordinari e delle controversie in materia di lavoro, di previdenza e assistenza obbligatoria pendenti alla data del 13 settembre 2013 presso otto sedi soppresse di tribunale: sedi con un numero di abitanti superiore a 180.000 e sedi con una sopravvenienza media annuale di 6.874 affari. In relazione al primo parametro sono stati individuati i Tribunali di Alba, Bassano del Grappa, Pinerolo e Vigevano; con riferimento al parametro della domanda di giustizia sono stati individuati i Tribunali di Chiavari, Lucera, Rossano e Sanremo.

Per quanto concerne il Tribunale

***Ringraziamo il Collega Stefano Armellino per il contributo nella redazione del presente articolo***

*Il Geom. Stefano Armellino, classe 1938, è stato iscritto all'Albo per 44 anni*

di Torino, l'applicazione delle sopravvenute disposizioni normative ha comportato la soppressione delle seguenti Sezioni distaccate:

- Sezioni distaccate di Chivasso e Ciriè, accorpate al Tribunale di Ivrea;
- Sezioni distaccate di Moncalieri e di Susa, accorpate al Tribunale di Torino.

Ciò ha avuto indubbe ripercussioni sull'attività dei numerosi Iscritti che quotidianamente operano a stretto contatto con i Tribunali, ricoprendo l'importante ruolo di Periti e CTU.

Le criticità conseguenti alle modifiche intervenute sono certamente motivo di riflessione, per i disagi causati alle attività dei tecnici e non solo.

A tal proposito riportiamo alcuni estratti della lettera redatta dal professionista e Collega Geometra Stefano Armellino che, per volontariato, nel periodo feriale, si è “*dovuto occupare d'urgenza di un complicato problema successorio passivo, constatando notevoli difficoltà dovuta alla riorganizzazione della competenza territoriale dei tribunali*”, con particolare riferimento al Tribunale di Ivrea.

Rileva il Geometra Armellino che, mentre i notai hanno superato il problema di suddivisione geografica ed

in distretti notarili facendo riferimento alla competenza territoriale riferita alla Corte d'Appello (Piemonte e Valle d'Aosta) e gli avvocati non riscontrano “*problemi di territorialità, salvo i maggiori costi di trasferte, per i professionisti “tecnici” non è stato mutato nulla sul vincolo della iscrizione agli albi presso il Tribunale, con la conseguenza che tutti i Colleghi operanti in quello che era la giurisdizione del tribunale di Torino sezione staccata di Chivasso, restano privati della loro “territorialità”.*”

Quali ausiliari del Giudice – segnala il Geometra Armellino - i professionisti operanti nei comuni “*trasferiti ad Ivrea*”, già iscritti al Tribunale di Torino, si trovano così ad affrontare la scelta tra operare nel solo territorio di Torino, “*ove hanno anzianità e sono conosciuti per competenza*”, ovvero iscriversi, ex novo, al Tribunale di Ivrea; il tutto con conseguenti ripercussioni sull'attività di consulenza tecnica C.T.U. per procedimenti di istruzione preventiva, per vendite coattive o esecutive, per procedure ereditarie beneficiarie, giacenti, liquidatori, per incarichi di consulenza tecnica in controversie, transazioni, tutte del territorio ove si è sempre svolto l'attività.

## *Sentenze in breve per la professione*

### **Danni da infiltrazione dal lastrico solare: ripartizione spese**

**Corte di Cassazione, Sez. II, Ordinanza n. 13526 del 13 giugno 2014**

Nell'affrontare la controversia avente ad oggetto le modalità di ripartizione delle spese derivanti da danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di proprietà o uso esclusivo, i Supremi Giudici hanno stabilito di rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, caldeggiando un cambio di orientamento interpretativo, rispetto a quanto sen-

tenziato dalle Sezioni Unite nel 1997, in materia di valutazione della natura della responsabilità per danni e conseguenti oneri risarcitori, per i casi in cui il danno non sia direttamente riconducibile al comportamento del proprietario o utilizzatore esclusivo.

Rilevano, infatti, gli Ermellini che la decisione della Corte d'Appello seppur coerente con principi sanciti dal precedente delle Sezioni Unite, debba essere ripensata e che della stessa possano essere nuovamente investite le stesse Sezioni Unite. Nell'affermare che il terrazzo è di proprietà esclusiva della convenuta e che pertanto svolge anche la funzione di copertura del fabbricato condominiale, i Giudici di secondo grado hanno desunto, citando Cass. Sez. Unite n. 3672/97, che obbligati – sia alle riparazioni che al risarcimento dei danni arrecati all'appartamento sottostante – sono *“i condomini che usufruiscono della copertura del terrazzo in concorso con il proprietario superficario”*, secondo la proporzione di cui all'articolo 1126 c.c.

Detto orientamento era stato efficacemente criticato in dottrina che, oltre al resto aveva rilevato *“...che inspiegabilmente la regola relativa*

*alla responsabilità per danni veniva ricercata nell'articolo 1126 c.c., giacché detta norma fa esclusivo riferimento alle spese per la riparazione e la ricostruzione del lastrico solare”*.

Sebbene sia stata seguita da molte pronunce successive, detta sentenza – rilevano i Giudici - non ha sopito le opinioni contrarie, nè ha uniformato la giurisprudenza: *“...E' opinione di questo Collegio, riscontrata da interventi dottrinali, che l'orientamento qui contrastato abbia effettuato una indebita applicazione delle norme fissate per stabilire il contributo alle riparazioni o ricostruzioni, concepite dal legislatore (si veda la Relazione al Re circa l'articolo 1126 e suoi richiami all'articolo 563 abrogato) per tenere conto della maggiore utilità che i condomini aventi l'uso esclusivo (quale piano di calpestio) traggono rispetto agli altri condomini che si giovano della funzione principale del lastrico, quella di copertura.*

*Più coerentemente altre pronunce della Suprema Corte (si vedano esemplificativamente Cass. 7727/07; 6376/06; 642/03; 15131/01) hanno richiamato l'applicazione dell'articolo 2051 c.c. nell'ipotesi di cattiva manutenzione di cose in uso esclusivo al condomino, seguendo il princi-*



**I danni da infiltrazioni provenienti da lastrico solare di proprietà o uso esclusivo – non dipendenti da fatto imputabile al solo utilizzatore – configurano un'ipotesi di inadempimento di un'obbligazione (art. 1126 cod.civ.) o rappresentano un caso di responsabilità per danni da cose in custodia (art. 2051 cod.civ.)?**

pio che addebita il danno ascrivibile ai singoli o al condominio all'eventuale comportamento lesivo di chi lo ha cagionato.

La linea di contrasto è percepibile anche a proposito della individuazione del legittimato passivo a resistere all'azione risarcitoria del terzo (anche se condomino) danneggiato.

Si è introdotta infatti una distinzione tra l'ipotesi in cui ci si duole di danni dovuti a vetustà o di danni riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, sancendo nel primo caso l'esclusiva legittimazione del condominio e nel secondo caso quella del condomino (cfr. Cass. 9084/10; 15300/13)".

“Ciò che maggiormente rileva è però” – continuano i Giudici – “la convinzione che gli obblighi di contribuzione fissati negli articoli 1123, 1125 e 1126 cod. civ. riguardano il diritto dei proprietari e l'utilità che essi traggono dai beni, non l'allocatione del danno subito dai terzi, che nella complessa tipologia in esame prescinde, di regola, dalla condotta dell'utilizzatore.

E' stato notato inoltre che il risarcimento prescinde da ogni considerazione sull'utilità che il danneggiante trae dal pregiudizio arrecato, criterio contrario a quello che regge l'articolo 1126 c.c., fondato sull'utilità del danneggiante.

Si intende quindi” – concludono – “ribadire che il fatto costitutivo dell'illecito risale alla condotta omissiva o commissiva dei condomini, che fonda una responsabilità aquiliana, la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive colpe dei condomini e, in caso di responsabilità condominiale, secondo i criteri millesimali, senza utilizzare la normativa conosciuta ad altro fine.”

In buona sostanza il Primo Presidente della Suprema Corte di Cassazione è stato chiamato a valutare se sia il caso di sottoporre alle Sezioni



**L'inosservanza delle attività dirette a individuare esattamente il bene e a verificarne l'effettiva proprietà in capo al venditore comporta il sorgere di responsabilità contrattuale per inadempimento della prestazione d'opera intellettuale**

Unite il seguente quesito: i casi di danni da infiltrazioni provenienti da lastrico solare di proprietà o uso esclusivo – non dipendenti da fatto imputabile al solo utilizzatore – configurano un'ipotesi di inadempimento di un'obbligazione (art. 1126 c.c.) o rappresentano un caso di responsabilità per danni da cose in custodia (art. 2051 c.c.).

### **Nullità della vendita: riconosciuta la responsabilità in solido tra Geometra e Notaio**

**Corte di Appello di Milano, Sentenza n. 16 del 7 gennaio 2014**

Il Notaio rogante una compravendita immobiliare non può rifarsi unicamente ai dati catastali del bene dovendone al contrario accertare l'effettiva proprietà in capo al venditore attraverso l'esame dei titoli di provenienza. Lo ha stabilito la Corte

di appello di Milano, con la sentenza in esame, individuando la responsabilità professionale di un Notaio, ed anche del Geometra che aveva errato nel frazionamento dell'immobile, per aver stipulato un contratto in cui veniva venduto anche un subalterno che esulava dalla proprietà degli alienanti.

Protagonista della vicenda giudiziaria è l'acquirente di un immobile che, nell'avviare le pratiche di ristrutturazione, scopre di non essere proprietaria di una parte. Infatti, secondo le visure catastali, alcuni dei locali acquistati non erano mai stati di proprietà dei venditori ma risultavano intestati a terze persone. Di qui, la decisione di citarli in giudizio per far dichiarare “la nullità parziale del contratto di compravendita immobiliare”, farsi restituire il prezzo pagato per l'acquisto e ottenere il risarcimento dei danni.

I convenuti, a loro volta inconsape-

voli dell'effettiva titolarità dei beni, chiamano in causa il Geometra e il Notaio, incaricati, rispettivamente, degli aggiornamenti catastali e della redazione dell'atto.

Il Tribunale riconosce la responsabilità dei professionisti e li condanna – in solido – a rifondere ai venditori le somme da restituire all'acquirente.

La sentenza viene però impugnata di fronte alla Corte d'appello dal geometra e, con appello incidentale, dal notaio.

Le difese dei professionisti sono tuttavia bocciate dalla Corte d'appello, che respinge i ricorsi e li condanna a rimborsare ai venditori gli importi da rendere all'acquirente, vista la nullità della compravendita.

Quanto al Geometra, spiega il Collegio, l'incarico di aggiornamento dell'identificazione catastale dei beni e la redazione delle relative schede "non poteva prescindere dal controllo" che la proprietà fosse realmente dei venditori. Questo vaglio avrebbe dovuto essere realizzato mediante un semplice esame dei titoli d'acquisto, seguito da un accertamento della posizione e consecutività dei subalterni da riaccatastare. Operazioni, queste, sufficienti a impedire l'infedele riproduzione, nelle planimetrie, dello stato dei luoghi.

Dalla descrizione fattuale della vicenda, continua la Corte, "risulta chiaro" che il notaio nella redazione del contratto di vendita abbia considerato soltanto le planimetrie predisposte dal geometra, "senza consultare con la dovuta perizia i precedenti atti di provenienza". Mentre per verificare che i beni fossero realmente di proprietà dei venditori, "sarebbe stato necessario accertarsi che i medesimi beni costituissero l'oggetto del contratto d'acquisto da parte del padre dei fratelli ai quali poi i cespiti sono stati trasferiti per successione mortis causa". E tale accertamento si sarebbe dovuto effettuare "confrontando semplicemente la descrizione e le coerenze dei beni oggetto del

titolo di provenienza con quanto riportato nelle schede catastali redatte dal geometra". A quel punto la mancata coincidenza delle due descrizioni "avrebbe dovuto indurre il notaio a rilevare l'errore o a far sorgere un dubbio in merito, da sciogliere con i dovuti controlli".

Per queste ragioni il Giudice di appello concorda con la motivazione fornita in primo grado dal tribunale secondo cui "nel predisporre la descrizione del bene oggetto della compravendita il Notaio non poteva limitarsi a richiamare i dati identificativi catastali risultanti dalle ultime schede catastali, ma doveva altresì esaminare il titolo di provenienza onde accertare che i beni fossero effettivamente di proprietà dei venditori".

Infatti, prosegue la sentenza, le risultanze dei registri catastali – "preordinati a fini essenzialmente fiscali" – hanno valore "meramente indiziario e da esse non può trarsi la prova decisiva della consistenza degli immobili e della loro appartenenza". Ciò vale tanto più se quelle risultanze, come nel caso di specie, "sono contraddette da altre emergenze", in particolare risultanti dal titolo di provenienza, poiché, in tema di compravendita immobiliare, "ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto del contratto, più che i dati catastali ha valore determinante il contenuto descrittivo del titolo ed i confini indicati nel titolo stesso".

"Come è noto – conclude la sentenza, riprendendo la Cassazione (26020/2014) – l'attività professionale richiesta al Notaio nel caso di stipulazione di un contratto di compravendita immobiliare, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, non è limitata al compito di accertamento della volontà delle parti e di redazione dell'atto di vendita; essa estende anche allo svolgimento delle attività accessorie necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e tra queste vi è il compimento di attività dirette a

individuare esattamente il bene e a verificarne l'effettiva proprietà in capo al venditore, così da garantire una stipulazione legalmente valida ed efficace dell'atto, con il conseguimento dello scopo voluto dalle parti». E "l'inosservanza di tali obblighi accessori comporta il sorgere di responsabilità contrattuale per inadempimento della prestazione d'opera intellettuale". Da ciò deriva la responsabilità ex articolo 1176 del codice civile a risarcire il danno derivato dalla negligente condotta.

È per queste ragioni che la Corte d'Appello, nel respingere i gravami dei professionisti, ne sancisce – in identica misura – la responsabilità contrattuale per inadempimento degli incarichi, con condanna solidale restitutoria in favore degli appellati.

## **Rescindibilità del contratto per lesione**

**Corte di Cassazione, Sez. VI-II, Sentenza n. 12665 del 5 giugno 2014**

Con la sentenza in esame, la Suprema Corte, ha stabilito che, in tema di rescissione del contratto per lesione, vale il principio per cui il requisito dello stato di bisogno, richiesto dall'art. 1448 c.c., non va necessariamente inteso come assoluta indigenza, essendo sufficiente ad integrarlo anche una contingente situazione di difficoltà economica, per carenza di liquidità, tale da non consentire di far fronte ad impegni di pagamento con mezzi normali e da incidere sulla libera determinazione a contrarre; l'accertamento di tale requisito costituisce una valutazione di fatto riservata al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, se adeguatamente motivata.

In pratica, il soggetto deve trovarsi in una condizione tale da non poter far fronte, nell'immediatezza, al pagamento con mezzi normali (si considerano "mezzi normali" il denaro contante, gli assegni circolari o bancari; non sono mezzi "normali" la

svendita dei propri beni).

Insomma, lo stato di bisogno della parte danneggiata va interpretato non nel senso di una vera e propria indigenza, ma anche come difficoltà non economica, purché tale difficoltà comporti un danno anche di carattere patrimoniale.

Non occorre né una situazione di indigenza né di contabile insufficienza dell'attivo: è sufficiente la semplice carenza di liquidità per integrare gli estremi di quello "stato di bisogno" che la legge assume quale presupposto per addivenire alla rescissione del contratto. Come è evidente si tratta di una condizione non infrequente nel tormentato ambiente economico dei giorni nostri.

### Obbligo di restituzione somme al cliente da parte del professionista senza abilitazione

**Corte di Cassazione, Sez. II, Sentenza n. 13043 del 10 giugno 2014**

Il caso in esame origina dalla citazione in giudizio da parte di un datore di lavoro nei confronti di una professionista alla quale aveva demandato la tenuta della contabilità aziendale e l'espletamento di alcune operazioni di natura economica. Avendo scoperto che la professionista era priva dell'abilitazione, l'imprenditore aveva adito le vie legali per la restituzione dell'onorario versatole.

Dopo aver accertato che la contabile aveva svolto l'attività di tributarista senza possedere l'idoneo titolo professionale, il Tribunale aveva condannato la donna a restituire al cliente l'intero compenso percepito, con l'aggiunta degli interessi.

In sede di appello, la Corte aveva però riformato parzialmente la pronuncia di primo grado, riducendo l'importo soggetto a restituzione e chiarendo che, nello specifico, sarebbe stato necessario operare una distinzione tra quali, delle attività svolte dalla contabile, fossero generiche

**E' sufficiente la semplice carenza di liquidità per integrare gli estremi dello "stato di bisogno" quale presupposto per addivenire alla rescissione del contratto**



e quali, invece, fossero qualificabili come professionali, risultando non dovuto solamente l'onorario richiesto per queste ultime.

Nell'affrontare la questione, la Corte di Cassazione ha affermato che l'azione di indebito arricchimento, prevista dall'art. 2033 codice civile, è esperibile laddove risulti che un pagamento non doveva essere eseguito. In tal caso, chi ha eseguito un pagamento, ha diritto ad ottenere la restituzione di quanto pagato.

In particolare, la Suprema Corte ha precisato che, in mancanza di una prova che consentisse l'esatta individuazione delle attività per le quali era richiesta l'iscrizione ad un apposito albo professionale, il giudice di appello aveva eseguito un calcolo approssimativo e probabilistico, non essendo possibile presumere che tutto il lavoro svolto dalla donna fosse contrario alla legge.

Dopo aver accertato che le attività non protette erano state prevalenti, oltre al fatto che l'onorario della contabile era stato quantificato in maniera forfettaria, la Cassazione ha ritenuto equa la riduzione al 20% delle somme riconosciute al cliente dal Tribunale di primo grado.

Trattandosi, infatti, di una liquidazione rimessa al potere discrezionale del giudice di merito che, come tale, non può essere disconosciuta dalla Cassazione, la Suprema Corte ha concluso rigettando il ricorso.

### Responsabilità civile per danni causati dalla rovina

#### di un edificio

**Corte di Cassazione, Sez. III, Sentenza n. 18168 del 25 agosto 2014**

A seguito del crollo di due pilastri gemelli del portico di un edificio, l'autorità comunale ordinava l'evacuazione delle abitazioni e la chiusura degli esercizi commerciali presenti nell'immobile.

Ne conseguivano varie azioni risarcitorie che, previa riunione, venivano decise dal Tribunale, che ascriveva il crollo a concorrente condotta colposa delle committenti e appaltatrice dei lavori effettuati in prossimità dei pilastri crollati, nonché del Condominio, per la quota del 20%, sul rilievo di uno stato di degrado dei pilastri riferibile a difetto di manutenzione.

La Corte di Appello rigettava sia l'appello del Condominio (in relazione all'affermazione della sua concorrente responsabilità ex art. 2053 c.c.), sia l'impugnazione proposta dai conduttori, sul rilievo che "l'obbligo di manutenzione violato riguardava parti comuni dell'edificio", per cui doveva "rispondere soltanto il condominio", mentre "solo di riflesso" ne avrebbero patito le conseguenze i vari condomini, sui quali si sarebbe ripartito il debito condominiale; escludeva, altresì, che ricorressero "giusti motivi di compensazione delle spese con i rispettivi proprietari convenuti" e condannava i predetti conduttori al pagamento delle spese del grado.

Nel rigettare il ricorso la Suprema Corte rilevava che "premesso che le strutture condominiali costituiscono oggetto di una comunione di cui il condominio assume la funzione di

ente ai gestione, deve considerarsi che la peculiare natura del condominio - quale "ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini" (Cass. n. 12991/12), - comporta, per un verso, che lo stesso abbia legittimazione passiva generale (Cass. n. 28141/2013) rispetto alle azioni proposte nei confronti del condominio e, per altro verso, che "il giudicato formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore... fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti nel giudizio" (Cass. n. 12911/2012): ne consegue che non può esservi spazio per una condanna congiunta del condominio e dei singoli condomini in relazione ad illeciti non imputabili specificamente a taluno di essi (cfr. Cass. n. 10233/2002 e Cass. n. 20/2010 che hanno affermato la legittimazione passiva esclusiva del condominio per danni derivanti da strutture condominiali - in entrambi i casi, il lastrico solare, in proprietà o in uso esclusivo ad uno dei condomini - riconoscendo la legittimazione passiva del singolo condomino nei soli casi in cui questi "frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino" o i "danni derivino da difetto di conservazione o di manutenzione a lui imputabili in via esclusiva").

Gli Ermellini stabilivano pertanto che la responsabilità delineata dalla disposizione codicistica di cui all'art. 2053 c.c., in quanto fondata sulla proprietà del bene la cui rovina sia dovuta a vizio di manutenzione o a vizio di costruzione, non può che essere imputata a chi abbia la possibilità di ovviare ad un vizio di costruzione o di provvedere alla manutenzione della costruzione, ossia, per le strutture condominiali, al condominio, quale unico soggetto legittimato a provvedervi.

### **Commette reato il venditore che garantisce la presenza di qualità invece inesistenti**

**Corte di Cassazione, Sez. II penale, Sentenza n. 30886 del 14 luglio 2014**

"Integra gli estremi della truffa contrattuale la condotta di chi ponga in essere artifici o raggiri consistenti nel tacere o nel dissimulare fatti e circostanze tali che, ove conosciuti, avrebbero indotto l'altro contraente ad astenersi dal concludere il contratto": ribadendo questo principio di diritto la Seconda Sezione Penale della corte di Cassazione ha rigettato il ricorso del venditore che, assolto in primo grado, era poi stato condan-

nato in appello con l'accusa di aver truffato l'acquirente di un'abitazione da lui vendutagli. All'imputato era stato contestato, infatti, di aver indotto in errore l'acquirente assicurando l'abitabilità di un vano dell'immobile, invece sprovvisto di tale requisito.

I Giudici del Supremo Collegio, al pari della Corte d'Appello, hanno ritenuto che tale condotta abbia integrato gli estremi degli "artifici o raggiri", presupposto del reato di cui all'art. 640 cod. pen.

"In tema di elemento materiale del reato di truffa" - rilevano i Giudici - "questa Corte ha più volte affermato il principio in base al quale "Integra gli estremi della truffa contrattuale la condotta di chi ponga in essere artifici o raggiri consistenti nel tacere o nel dissimulare fatti o circostanze tali che, ove conosciuti, avrebbero indotto l'altro contraente ad astenersi dal concludere il contratto. (Nella specie, la Corte ha ritenuto configurabile l'elemento materiale della truffa nel silenzio serbato dal costruttore in ordine ad alcuni difetti strutturali del bene immobile compravenduto ed alle difformità dello stesso rispetto alla originaria concessione edilizia ed al progetto approvato)." (Sez. 2, Sentenza n. 28703 del 19/03/2013).

Alla luce delle suesposte considerazioni appare esente da censure logico giuridiche la valutazione in



**La Corte ha ritenuto configurabile l'elemento materiale della truffa nel silenzio serbato dal costruttore in ordine ad alcuni difetti strutturali del bene immobile compravenduto ed alle difformità dello stesso rispetto alla originaria concessione edilizia ed al progetto approvato**

*base alla quale è stato ritenuto che l'uso di una terminologia specifica da parte del ricorrente, ha portato a qualificare diversamente un vano dell'immobile, inducendo in errore la persona offesa la quale, avendo erroneamente ritenuto presente l'abitabilità del vano in questione, si è poi coerentemente determinata per la risoluzione del contratto."*

### **Contratto di locazione scaduto? Per rientrare nel titolo pieno della proprietà è necessario portare ad esecuzione il titolo esecutivo**

**Corte di Cassazione, Sez. II, Sentenza n. 18386 del 1 settembre 2014**

Nella fase successiva alla scadenza del contratto, e fintanto che il locatore non proceda all'esecuzione del provvedimento di rilascio, il conduttore che continui ad occupare l'immobile è soggetto ad una serie di obblighi, collegati al contratto; egli, pertanto, rimane detentore qualificato dell'immobile di cui continua a mantenere la disponibilità ed è legittimato a ricorrere alla tutela possessoria, ex art. 1168, secondo comma, cod. civ. con l'ulteriore conseguenza che l'intervento del locatore finalizzato ad interrompere il rapporto tra il conduttore e la res, con azioni violente o clandestine, integra attività di spoglio.

Questo è il principio di diritto sotteso alla sentenza in esame, in materia di contratto di locazione.

Invero, il conduttore di immobile, nella fase successiva alla scadenza del contratto e fintanto che il locatore non proceda all'esecuzione del provvedimento di rilascio, acquista la qualifica di detentore della cosa e come tale è legittimato, nel caso di azioni finalizzate allo spoglio del possesso, alla proposizione dell'azione di reintegrazione ex art. 1168, secondo comma, cod.civ.

La detenzione, nel caso di specie qualificata, consiste nell'aver la disponibilità della cosa, ossia nell'aver la possibilità di utilizzarla tutte le volte che si desidera esercitando su di essa un potere di fatto corrispondente all'esercizio di un diritto, pertanto, ogni qual volta tale esercizio venga limitato con azioni violente od occul-

te e il titolare del diritto, qui conduttore, venga spogliato di tale utilizzo potrà usufruire degli strumenti posti a tutela del diritto stesso (ovvero azione di reintegra o di spoglio), e ciò potrà farlo contro chiunque minacci il suo possesso, vale a dire che potrà agire anche contro il legittimo proprietario del bene, qualora questi tenti di ostacolare il libero godimento dello stesso; pertanto, non essendo riconosciuto nel nostro ordinamento il diritto di farsi giustizia da sé (divieto di autotutela), anche il legittimo proprietario che vorrà, dopo la scadenza del contratto di locazione, rientrare nel pieno possesso del suo bene non potrà agire direttamente, con azioni violente o clandestine, per privare, in tutto o in parte, il conduttore, della disponibilità dell'immobile e delle sue pertinenze ma dovrà adire l'autorità giudiziaria e attendere sino alla conclusione del procedimento di rilascio dell'immobile.

Insomma chi è inadempiente rispetto ad un obbligo di legge (restituzione dell'immobile) ha comunque diritto a non vedere pregiudicato la propria detenzione, se non nei modi e nei termini previsti dalla legge.

### **Piani di Sicurezza: il Ministero del Lavoro pubblica i moduli previsti dal Codice Appalti**

Con il decreto interministeriale del 9 settembre 2014, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha pubblicato i modelli semplificati per la redazione dei Piani di sicurezza nei cantieri.

Si tratta dei moduli per redigere i seguenti documenti:

- Piano Operativo di Sicurezza (POS);
- Piano di Sicurezza e di Coordinamento (PSC);
- Fascicolo dell'Opera (FO);
- Piano di Sicurezza Sostitutivo (PSS).

I moduli sono previsti dall'articolo 131, comma 2-bis del Codice dei contratti pubblici (Dlgs 163/2006).

Entro due anni dall'entrata in vigore del decreto del 9 settembre 2014, il Ministero del Lavoro monitorerà l'applicazione dei modelli, rielaborandone eventualmente i contenuti.

*Da Associazione Nazionale  
Donne Geometra*

## Il Consiglio del Collegio per il quadriennio 2014/2018



A seguito delle elezioni svoltesi dal 15 al 19 luglio 2014, il nuovo Consiglio Direttivo, insediatosi il 1° agosto 2014, risulta così costituito:

<b>Presidente:</b>	<b>Geom. Ilario TESIO</b>
<b>Vice Presidente:</b>	<b>Geom. Michele BELLEI</b>
<b>Segretario:</b>	<b>Geom. Daniele BRUNENGO</b>
<b>Tesoriere:</b>	<b>Geom. Paolo CUSELLI</b>

<b>Consiglieri:</b>	<b>Geom. Valter BERGERO</b>
	<b>Geom. Giancarlo CARASSO</b>
	<b>Geom. Claudio LUCATO</b>
	<b>Geom. Rodolfo MEAGLIA</b>
	<b>Geom. Maurizio MENTIGASSA FARE'</b>
	<b>Geom. Massimo OTTOGALLI</b>
	<b>Geom. Gian Luca PAUTASSO</b>
	<b>Geom. Maurizio PIVA</b>
	<b>Geom. Massimo PIZZA</b>
	<b>Geom. Luisa ROCCIA</b>
	<b>Geom. Stefano VILLANI</b>

## I Consiglieri che guideranno il Collegio nel quadriennio 2014 - 2018



**Michele Bellei**



**Valter Bergero**



**Daniele Brunengo**



**Giancarlo Carasso**



**Paolo Cuselli**



**Claudio Lucato**



**Rodolfo Meaglia**



**Maurizio Mentigassa Farè**



**Massimo Ottogalli**



**Gian Luca Pautasso**



**Maurizio Piva**



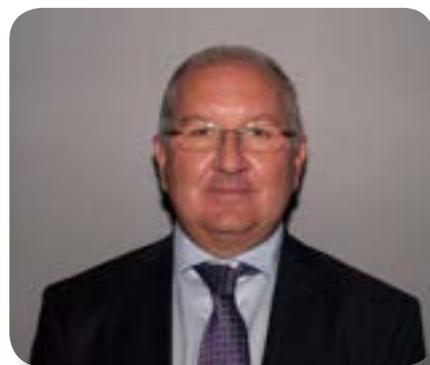
**Massimo Pizza**



**Luisa Roccia**



**Ilario Tesio**



**Stefano Villani**

**Michele Bellei**

Iscritto all'Albo dal 1987, svolge la professione in Torino ed è Consigliere di prima nomina. E' Coordinatore dei Settori Diritto, Formazione e Comunicazione ed ha assunto la carica di Vice Presidente.

**Valter Bergero**

Iscritto all'Albo dal 1997, svolge la professione in Caselle Torinese. E' Consigliere di prima nomina e Coordinatore dei Settori Catasto-Estimo, Topografia-Cartografia, Agricoltura e Comunicazione.

**Daniele Brunengo**

Iscritto all'Albo dal 2002, svolge la professione in Torino. E' Consigliere di prima nomina ed ha assunto la carica di Segretario.

**Giancarlo Carasso**

Iscritto all'Albo dal 1985, svolge la professione in Torino. E' Consigliere del Collegio dal 2006, è stato Coordinatore della Commissione Gestione Patrimonio Immobiliare ed è attualmente Coordinatore dei Settori Edilizia-Urbanistica-Lavori Pubblici, Patrimonio Immobiliare e Comunicazione.

**Paolo Cuselli**

Iscritto all'Albo dal 1993, svolge la professione in Collegno ed è Consigliere del Collegio dal 2002. E' stato coordinatore della Commissione Informatica ed attivo componente della Commissione Stampa. Dal 2006 al 2013 è stato coordinatore della Commissione Disciplina e, dal 2010 al 2014, è stato coordinatore della Commissione Pubbliche Relazioni. E' Delegato della Cassa di Previdenza Geometri ed ha assunto la carica di Tesoriere.

**Claudio Lucato**

Iscritto all'Albo dal 1987, svolge la professione in Settimo Torinese. E' Consigliere di prima nomina e Coordinatore dei Settori Agricoltura e Formazione.

**Rodolfo Meaglia**

Iscritto all'Albo dal 1985, svolge la professione in Rivarolo Canavese ed è Consigliere dal 2010. Dal 2010 al 2014 è stato Coordinatore della Commissione Edilizia-Urbanistica ed è attualmente Coordinatore dei Settori Formazione e Comunicazione.



### **I Revisori Legali del Collegio sono i Geometri:**

**Marco Bianchin**

**Daniele Giangrasso**

**Pier Carlo Gherra**

### **Maurizio Mentigassa Farè**

Iscritto all'Albo dal 1972, svolge la professione in Torino ed è Consigliere dal 2010. E' stato componente della Commissione Catasto e Coordinatore della Commissione Edilizia-Urbanistica. Attualmente è Coordinatore del Settore Edilizia-Urbanistica-Lavori Pubblici.

### **Massimo Ottogalli**

Iscritto all'Albo dal 1989, svolge la professione in Strambino ed è Consigliere del Collegio dal 1996. E' stato coordinatore della Commissione Topografia e Cartografia, coordinatore della Commissione Tariffa ed ha assunto la carica di Vice Presidente dal 2010 al 2014. Attualmente è Coordinatore dei Settori Catasto-Estimo, Topografia-Cartografia, Diritto e Tariffa. E' inoltre Delegato della Cassa di Previdenza Geometri.

### **Gian Luca Pautasso**

Iscritto all'Albo dal 1985, svolge la professione in Avigliana ed è Consigliere del Collegio dal 2000. E' stato Tesoriere dal 2002 al 2014. E' stato coordinatore delle Commissioni Fisco e Riunioni di Zona ed è attualmente Coordinatore dei Settori Edilizia-Urbanistica-Lavori Pubblici, Diritto, Patrimonio Immobiliare e Comunicazione. E' inoltre Delegato della Cassa di Previdenza Geometri.

### **Maurizio Piva**

Iscritto all'Albo dal 1993, svolge la professione in Chieri. E' Consigliere di prima nomina e Coordinatore dei Settori Edilizia-Urbanistica-Lavori Pubblici e Agricoltura.

### **Massimo Pizza**

Iscritto all'Albo dal 1993, svolge la professione in Pinerolo. E' Consigliere di prima nomina e Coordinatore dei Settori Catasto-Estimo, Diritto, Patrimonio Immobiliare e Tariffa.

### **Luisa Roccia**

Iscritta all'Albo dal 1996, svolge la professione in Pinerolo ed è Consigliere del Collegio dal 2006. E' stata Coordinatrice della Commissione Catasto e delle Commissioni Competenze, Topografia e Cartografia, Incentivazione della Professione e Pari Opportunità. Attualmente è Coordinatrice dei Settori Topografia-Cartografia, Diritto, Formazione e Tariffa. Per l'Agenzia formativa della Fondazione, è responsabile delle pari opportunità.

### **Ilario Tesio**

Iscritto all'Albo dal 1992, svolge la professione in Carmagnola ed è Consigliere del Collegio dal 1994. E' stato Vice Presidente del Collegio dal 2000 al 2005 ed è Presidente dal giugno 2005. Ha coordinato negli anni le Commissioni Catasto, Agricoltura ed Estimo ed è stato Coordinatore della Commissione istituzionale Albo e Praticanti. E' Delegato della Cassa di Previdenza dal 2005 e Consigliere della Cassa di Previdenza dal 2009.

### **Stefano Villani**

Iscritto all'Albo dal 1989, svolge la professione in Torino. E' Consigliere di prima nomina e Coordinatore dei Settori Edilizia-Urbanistica-Lavori Pubblici ed

# Musica nei Cortili 2014

## L'Istituto "25 Aprile" di Cuornè a Rivarolo

L'Istituto Tecnico Statale "25 Aprile" di Cuornè, oramai da diversi anni, con l'obiettivo di avvicinare i propri allievi al territorio, porta avanti un progetto che coniuga studio e attività sul territorio, attraverso un laboratorio teorico - pratico che ha come centro di studio un monumento, con l'obiettivo della riscoperta e della valorizzazione dei beni storici e architettonici del Canavese.

Sono coinvolte le classi quinte dell'indirizzo Geometri, cioè i ragazzi che stanno per chiudere il ciclo di studi, in procinto di affrontare l'esame di maturità. Lo scorso anno era stato scelto il castello Malgrà di Rivarolo, quest'anno il castello di Ozegna

Il progetto si articola in una fase teorica che si svolge in classe ed un'altra pratica che si svolge "sul campo" e che consiste in una serie di rilevamenti eseguiti con vari strumenti tecnici, di documentazione fotografica, di rielaborazione dei dati, di mappatura e, infine, di schedatura dei dati stessi e di progettazione di interventi, questi ultimi nuovamente in sede scolastica.

Questa prima fase ha avuto luogo nel mese di marzo. La fase successiva, cioè la produzione di ipotesi di progetti, tabelle, grafici è stata eseguita all'interno della scuola. Gli elaborati sono stati esposti al pubblico, presso il castello Ozegna e l'8

giugno si è svolta, al castello ad Ozegna, alla presenza del Sindaco Enzo Francone, la serata conclusiva della rassegna.

Quest'anno si è esibita la "Corale Polifonica Rivarolese", in un concerto dal titolo "Musica di corte e di cortile", comprendente una serie di mottetti e madrigali rinascimentali e rielaborazione di canti popolari.

La manifestazione è stata patrocinata dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia che ha voluto questa iniziativa per sensibilizzare rispetto alla professione del Geometra, una professione essenziale per il territorio.

In rappresentanza del Collegio Geometri hanno partecipato i Geometri Paolo Cuselli e Rodolfo Meaglia che, portando ai ragazzi il ringraziamento per l'impegno ed il lavoro svolto,

ha ribadito la centralità della professione del Geometra e l'impegno a portare avanti, ogni anno, questa importante iniziativa di carattere culturale nel territorio realizzata sempre attraverso il coniugio tra un'attività di carattere culturale ed un'attività di carattere tecnico, proprio con gli studenti dell'Istituto 25 Aprile.

La Docente di Topografia dell'Istituto 25 Aprile, Prof.ssa Serena Toniolo, ha evidenziato la particolarità dell'esperienza tecnica che i ragazzi hanno avuto l'opportunità di sperimentare considerato che oggetto del rilievo è stato un castello, vale a dire un ambiente molto diverso da quello usuale della professione. Gli studenti hanno anche avuto occasione di applicare vari metodi di rilievo: dal rilievo più tradizionale celerimetrico, al rilievo col GPS e con il laser

La "Congrega dei Geometri di Rivarolo Canavese nasce ufficialmente nel 2000 per favorire la

conoscenza, la collaborazione, il dibattito culturale tra i Geometri e gli altri professionisti; per valorizzare l'immagine e l'opera professionale della Categoria e costruire un punto di riferimento certo, con lo scopo di rendere permanente il confronto tra la professione del Geometra, la cultura e la società.

Ha inoltre lo scopo di avanzare proposte al fine di migliorare la gestione e la valorizzazione del territorio, con particolare riguardo al Comune di Rivarolo Canavese e zone limitrofe.

La "Congrega dei Geometri di Rivarolo Canavese nasce ufficialmente nel 2000 per favorire la conoscenza, la collaborazione, il dibattito culturale tra i Geometri e gli altri professionisti; per valorizzare l'immagine e l'opera professionale della Categoria e costruire un punto di riferimento certo, con lo scopo di rendere permanente il confronto tra la professione del Geometra, la cultura e la società. Ha inoltre lo scopo di avanzare proposte al fine di migliorare la gestione e la valorizzazione del territorio, con particolare riguardo al Comune di Rivarolo Canavese e zone limitrofe.

**EVENTI ORGANIZZATI DA**

**Musica nei Cortili**  
6ª edizione  
7 Giugno 2014  
ore 15:00

Cortile castello di Ozegna - ore 15:00  
**Maestro "Rilievo del Castello di Ozegna"**  
Inaugurazione della mostra allestita nel cortile del castello a cura degli Allievi della classe 5ªG dell'Istituto di Istruzione Superiore 25 Aprile di Cuornè, indirizzo Tecnico, Costruzioni, Ambiente e Territorio.

Castello di Ozegna - ore 15:00 / 18:00  
**"Visite Guidate del Castello"**  
A cura dello storico Maestro Enzo Morozzo

Cortile del Castello di Ozegna - ore 21:00  
**Concerto "Canti di Corti e di Cortili"**  
Un "Viaggio inedito tra Musica colta e popolare" a cura del Coro polifonico ed Ensemble Musicale Città di Rivarolo Canavese, diretto dal M<sup>re</sup> Maria Grazia Laino

Castello di Ozegna (TO)  
in collaborazione con  
con il patrocinio di  
REGIONE EMILIA ROMAGNA  
Tel. 338.580985  
Un particolare ringraziamento al proprietario del Castello Sg. Casuso Luciano

scanner, grazie alla collaborazione con i rivenditori che si sono dimostrati molto attenti alla promozione delle nuove strumentazioni sui giovani che saranno i futuri utilizzatori. L'ambiente particolare ha permesso di mettere assieme gli aspetti più tecnici più tipici della professione, con gli aspetti culturali permettendo di far conoscere il territorio in cui vivono ed avvicinare gli studenti attraverso una conoscenza della loro futura professione e di tutte quelle che sono le possibilità che oggi, nel 2014, si possono avere in particolare nell'ambito del rilievo.

Il 19 settembre si è tenuta, nella

## L'Istituto "Alvar Aalto" di Torino al Castello del Valentino

splendida cornice del Castello del Valentino a Torino, residenza della prima Madama Reale, maria Cristina di Francia, la VI edizione di Musica nei Cortili, con il patrocinio della Città di Torino, della Regione, della

Provincia e della Città di Rivarolo Canavese.

L'iniziativa, ormai tradizione per il Collegio di Torino, consiste in un percorso formativo legato al rilievo plano-altimetrico, realizzato con l'apposita strumentazione topografica e fotografica, e alla conseguente restituzione grafica di edifici particolarmente significativi dal punto di vista storico, artistico e architettonico.

La manifestazione riveste, per il Collegio, un particolare significato non soltanto perché è tradizionalmente ospitata in contesti prestigiosi, ma anche e soprattutto perché costituisce un importante momento di incontro, avvicinamento e confronto tra il modo della scuola e la professione, tra i giovani studenti futuri Professionisti ed i Geometri che da anni svolgono, quotidianamente, la professione, tra la Categoria ed il pubblico di "non addetti ai lavori", sempre presente, numeroso, all'evento.

Quest'anno, con particolare interesse, l'ambito si è esteso non solamente al proseguimento dei rilievi dei cortili storici di Rivarolo, come per le edizioni passate, ma ha interessato anche gli allievi Geometri dell'Istituto Alvar Aalto - sezione associata dell'IIS Alvar-Aalto, i quali, sotto la guida dei loro inse-

gnanti e di alcuni Geometri professionisti topografi, hanno effettuato il rilievo del Cortile e delle Facciate del Castello del Valentino, immobile riconosciuto e Protetto dall'UNESCO, che oggi ospita e da prestigio alla Sede della Facoltà di Architettura del Politecnico della Città di Torino, sperimentando, accanto alle tecniche tradizionali, il rilievo e la restituzione con gli strumenti ed i software più moderni.

Il progetto, che si è concluso con la serata del 19 settembre, anche quest'anno è stato una sfida per i docenti coinvolti ed una grande opportunità per i ragazzi che hanno sperimentato, da un lato, la sinergia fra diverse tecniche di rilievo, l'attività in team, la produzione di elaborati tecnici, affrontando tutto l'arco di attività dalla rilevazione alla progettazione e realizzazione e, dall'altro, approfondito aspetti storici, artistici ed architettonici del nostro prezioso patrimonio cittadino.

Nella prestigiosa Sala delle Colonne del Castello del Valentino, sono stati presentati gli elaborati preparati dai ragazzi, che hanno potuto raccontare personalmente le esperienze e lo svolgimento del progetto.

Alla presenza di numerosi ospiti e partecipanti, la mostra è stata inaugurata dal Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, Geometra Ilario Tesio, alla presenza, oltre agli altri, dell'Assessore allo Sport della Regione Piemonte, Giovanni Maria Ferraris; del Dottor Francesco Chiaro del Provveditorato della Regione Piemonte; del Consigliere del Comune di Rivarolo Michele Nastro; delle docenti Professoressa Rossella Seren Rosso dell'ITG Erasmo di Nichelino, Professoressa Serena Toniolo, dell'Istituto "25 Aprile" di Courgné e Professoressa M. Loretta Tordini, che lascia quest'anno la dirigenza scolastica dell'IIS Sella Alvar-Aalto; del Dirigente dell'ITG Buniva Danilo Chiabrando, dalla Dottoressa





Patrizia Paporozzi della Camera di Commercio, intervenuti ai discorsi di apertura.

Ospite d'eccezione della serata è stata Cristina Chiabotto che ha partecipato a titolo personale, accompagnando il papà Giuseppe, Collega iscritto al Collegio, e che si è gentilmente prestata alla consegna degli attestati ai ragazzi coinvolti nel progetto.

E' seguito, presso il Salone d'Onore del Castello del Valentino, il concerto "Quest'amorosi balli" tenuto dal Coro Polifonico e Orchestra "Città di Rivarolo Canavese", diretto dal Maestro Maria Grazia Laino. Filo conduttore del concerto, che ha preso spunto dal contesto nel quale è stato

ambientato l'evento, è stato il tema dell'"amore e intrattenimento" con un repertorio che ha spaziato dal XV e XVI secolo, sino ai giorni nostri.

Ringraziamo tutti coloro che, ogni anno, ci consentono di organizzare questa manifestazione, gli studenti dell'Alvar Aalto per l'impegno e per essersi cimentati in questa bella esperienza, che servirà non solo a loro personalmente, ma contribuirà a far conoscere meglio la professionalità del Geometra, spesso misconosciuta o sottovalutata.

Ringraziamo, infine, tutti i Docenti coinvolti, per la disponibilità e per la collaborazione che si rinnova, oramai, annualmente.





# Il Salone dello Studente

Torino, 1 - 2 ottobre



dei test d'ingresso per le facoltà a numero chiuso; due sale di seminari dedicati alle offerte post-diploma disponibili; ed un servizio di counseling psicologico per il bilancio delle attitudini.

Alla conferenza stampa di apertura, svoltasi il 1° ottobre, e condotta dalla giornalista Silvia Longo, sono intervenuti, tra gli altri, l'Assessore alle Politiche Giovanili, Diritto allo Studio Universitario, Cooperazione decentrata Internazionale, Pari Opportunità, Diritti Civili, Immigrazione della Regione Piemonte, Monica Cerutti; l'Assessore all'Istruzione, Lavoro e Formazione Professionale della Regione Piemonte, Giovanna Pentenero; l'Assessore all'Istruzione ed all'Orientamento Scolastico del Comune di Torino, Mariagrazia Pellerino; il Dirigente del

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia ha partecipato, con un proprio stand, al Salone dello Studente, la principale manifestazione di orientamento formativo dedicata agli studenti delle scuole superiori, che ha inaugurato, quest'anno, con grande affluenza di pubblico e la partecipazione di migliaia di giovani, la tappa piemontese.

Il Salone, promosso da Class Editori, è uno storico evento itinerante volto a fornire ai giovani scolari le migliori informazioni, metodologie e tecniche per affrontare la scelta post diploma, sia essa di formazione universitaria e accademica, sia essa professionale.

L'evento è stato ospitato al Pala-Ruffini, nelle giornate dell'1 e 2 ottobre, con il patrocinio della Regione Piemonte, della Provincia e del Comune di Torino, della Commissione

Europea e con la partecipazione dello Stato Maggiore della Difesa, alla presenza di stand dei principali atenei italiani e stranieri e di scuole di formazione, con il contestuale supporto di aule in cui si sono alternate presentazioni delle offerte formative e sessioni di workshop sulla conoscenza dei mestieri e per l'orientamento al lavoro.

Il Salone dello Studente è da 20 anni la principale manifestazione di orientamento post diploma e universitario in Italia, con appuntamenti annuali in nove città tra cui Roma, Bari, Firenze, Catania, Milano.

La due-giorni torinese si è svolta offrendo agli studenti in visita una panoramica sulle diverse possibilità formative e professionali, con la possibilità di incontro, conoscenza e confronto attraverso gli stand delle oltre 40 realtà ospitate; due sale d'orientamento per la simulazione



**SAVE THE DATE**

**RESTRUCTURA 2014** si svolgerà all'Oval del Lingotto dal 27 al 30 novembre 2014 ed il Collegio dei Geometri sarà presente all'evento con il proprio Stand.

In occasione della manifestazione il Collegio organizza tre convegni in tema di:

**RIFORMA DEL CATASTO  
EDILIZIA E URBANISTICA  
SMART CITY E CONDOMINIO SMART**

**Invitiamo tutti i professionisti a partecipare numerosi!**

MIUR – Direzione generale per lo studente, l'integrazione, la partecipazione e la comunicazione, Antonio Cutolo; il Rettore dell'Università del Piemonte Orientale, Cesare Emanuel; il Docente di Fondamenti del Diritto Europeo e Responsabile della Ricerca Universitaria degli Studi Scienze Gastronomiche, Michele Fino; il Direttore Generale dell'Ufficio Scolastico Regionale per il Piemonte, Fabrizio Manca. Il Collegio

Geometri è stato rappresentato dal Vice Presidente del Collegio, geometra Michele Bellei che ha illustrato alla platea, attenta ed interessata, composta da insegnanti, ma soprattutto da giovani studenti e, naturalmente, dalla stampa, le opportunità offerte dall'iscrizione al Collegio.

I temi centrali, della conferenza di apertura, dal titolo "Nel cantiere del futuro: il valore di una giusta scelta", sono stati quelli

dell'importanza di una scelta ponderata e strategica nella formazione post-diploma e delle sfide che il futuro pone alle istituzioni ed alla cittadinanza tutta per lo sviluppo ed il rilancio del mondo della formazione e del lavoro per le giovani generazioni.

La partecipazione del Collegio all'evento si inserisce nella linea d'indirizzo sull'orientamento ed avvicinamento tra la Scuola ed il mondo del lavoro, che anche quest'anno ricopre un ruolo centrale, intensificandosi grazie ad una ricca serie di iniziative tra cui Musica nei Cortili, la prosecuzione della campagna "Geo Orientiamoci", avviata lo scorso anno e promossa dalla Fondazione Geometri Italiani a livello nazionale e la partecipazione al Progetto Abitare Sostenibile, protocollo di Intesa per lo sviluppo dell'Istruzione Tecnica e Professionale, un'importante iniziativa, che coinvolge direttamente le scuole ed è volta a mettere in relazione il mondo della formazione con il mondo dei professionisti, delle imprese gli enti territoriali sui temi della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica.

Al fine di favorire la più ampia





partecipazione all'evento, il Collegio ha coinvolto le scuole, dando notizia, agli Istituti, della manifestazione, ha garantito la massima disponibilità a condividere modalità organizzative e di trasporto degli alunni partecipanti ed ha informato sull'opportunità di incontrare, presso lo stand del Collegio, nelle due giornate del Salone, i Consiglieri del Collegio, al fine di reperire ogni informazione utile alla scelta post-diploma, tramite l'incontro ed il confronto con Professionisti



esperti.

La partecipazione da parte degli istituti coinvolti e in particolar modo degli alunni e docenti ha avuto un ottimo successo.

I Consiglieri presenti allo stand nelle due giornate del Salone hanno rilevato, con stupore, la grandissima affluenza dei ragazzi e degli insegnanti, che hanno letteralmente "invaso", con estremo entusiasmo,

il PalaRuffini e visitato lo stand del Collegio.

I partecipanti, prevalentemente studenti, ma anche docenti, hanno posto numerose domande, mostrando estremo interesse ad avvicinarsi alla professione per conoscere le opportunità offerte dall'iscrizione al Collegio e dimostrando l'importanza di ogni opportunità di diffondere l'interesse per la professione del Ge-

## Obbligo di assicurazione dal 15 agosto 2013

**DPR 7 agosto 2012 n. 137 - Regolamento recante riforma degli ordinamenti professionali  
Art. 5 – Obbligo di assicurazione**

- 1. Il professionista è tenuto a stipulare, anche per il tramite di convenzioni collettive negoziate dai consigli nazionali e dagli enti previdenziali dei professionisti, idonea assicurazione per i danni derivanti al cliente dall'esercizio dell'attività professionale, comprese le attività di custodia di documenti e valori ricevuti dal cliente stesso. Il professionista deve rendere noti al cliente, al momento dell'assunzione dell'incarico, gli estremi della polizza professionale, il relativo massimale e ogni variazione successiva.**
- 2. La violazione della disposizione di cui al comma 1 costituisce illecito disciplinare.**
- 3. Al fine di consentire la negoziazione delle convenzioni collettive di cui al comma 1, l'obbligo di assicurazione di cui al presente articolo acquista efficacia decorsi dodici mesi dall'entrata in vigore del presente decreto.**



competenze tra il geometra abilitato ed il laureato triennale.

La partecipazione all'evento si è dimostrata utile per affrontare ed approfondire tematiche che potranno essere prese come spunto per le future iniziative sotto il profilo dell'Orientamento scolastico e delle attività con le scuole ed è stata un'occasione molto proficua che ha raggiunto e coinvolto direttamente i soggetti più interessati ad intraprendere la professione del Geometra, con un ottimo ritorno in termini di partecipazione del pubblico.

Considerato il gran numero di visitatori ed il successo della manifestazione, l'organizzatore del Salone, il Chief Operation Officer Campus Editori, Domenico Ioppolo, ha affermato che il prossimo anno l'evento sarà ripetuto con una durata maggiore ed in

ometra verso i ragazzi e le ragazze che si avvicinano al momento di scegliere la propria futura carriera.

I principali quesiti hanno riguar-

dato le modalità d'iscrizione, i tempi del praticantato, la durata del corso di formazione professionale per praticanti e le differenze abilitative e di

## INNOVA.TO

Torino, 15 ottobre 2014

**INNOVARE IL PROPRIO LAVORO A FAVORE DELLA COMUNITA' CITTADINA**

Si è svolta la presentazione e premiazione dei migliori progetti della competizione lanciata dal Comune di Torino ai propri dipendenti per valorizzare all'interno dell'organizzazione processi e idee innovative, trasformandole in nuovi servizi, prodotti, soluzioni in grado di creare al contempo vantaggi economici e sociali.

Suggerimenti per evitare consumi e risparmiare energia, soluzioni per la dematerializzazione degli archivi cartacei e lo snellimento delle procedure burocratiche, proposte e stimoli per incoraggiare il sostegno dei cittadini alla realizzazione di iniziati-

ve utili alla collettività: questi sono stati solo alcuni dei progetti raccolti dalla piattaforma Innova.TO nell'ambito del progetto Torino Smart City, presentati in occasione della cerimonia cui hanno partecipato, tra gli altri, il Sindaco Piero Fassino, l'Assessore all'Innovazione e allo Sviluppo tecnologico della Città di Torino Enzo Lavolta, l'Assessore al Bilancio e al Personale della Città di Torino Gianguido Passoni, il Presidente dell'Incubatore Politecnico di Torino I3P Marco Cantamessa.

Attraverso una competizione virtuosa interna dell'organizzazione comunale, ideata e proposta da due dipendenti della Città di Torino, Michele Fatibene e Fabrizio Barbiero, Innova.TO ha inteso valorizzare processi e idee innovative trasformandole in nuovi servizi, prodotti, soluzioni in grado di creare al contempo vantaggi economici e sociali.

Sono pervenuti ben 71 progetti: otto sono stati presentati da gruppi di dipendenti, con un coinvolgimento diretto e attivo di 111 persone che lavorano per la Città, suscitando l'interesse di imprenditori che guardano alla Pubblica Amministrazione torinese come a un luogo di politiche del lavoro attive e virtuose.

Oltre 4000 sono stati invece gli accessi alla piattaforma predisposta sulla rete comunale per accedere al progetto Innova.TO.



# 1° TROFEO GEOWINE

## QUADRANGOLARE DI CALCIO

Si è svolto il 27 settembre il primo Trofeo GEOWine, organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Asti a cui il Collegio di Torino ha partecipato, insieme ai Collegi di Roma e Genova.

La giornata si è aperta con la visita alle Cantine Bosca di Canelli, meglio conosciute come le cattedrali sotterranee. Si tratta di cantine storiche scavate nel tufo calcareo nei secoli passati che scendendo sino a 32 metri nel sottosuolo attraversando l'intera collina canellese e l'intera città per oltre 20 km. Sono chiamate cattedrali in quanto creano ambienti surreali e suggestivi e sono

veri e propri capolavori d'ingegneria e di architettura enologica. In esse migliaia di bottiglie di vino pregiato vengono lasciate fermentare alla temperatura costante di 12-14 gradi ed assumono gli aromi e i sapori tipici dello spumante e del vino canellese. Recentemente sono state inserite nella Lista dei patrimoni dell'umanità dell'Unesco.

Dopo il brindisi di benvenuto, il Presidente Nazionale Geometra Maurizio Savoncelli, presente all'evento, è intervenuto portando i saluti del Consiglio Nazionale ed illustrando, oltre ad un bilancio iniziale delle attività svolte dall'inizio del mandato, le numerose attività ed iniziative in programma, trattando i temi del lavoro, delle competenze e della formazione.

In primo luogo, la formalizzazione di un protocollo d'intesa con il Notariato, con l'obiettivo di favorire la collaborazione tra le professionalità del Geometra e quelle del Notaio per la pubblicità della vendita degli immobili all'asta telematica. Così facendo si intende garantire la qualità dei beni, sia per quanto concerne iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e titolarità, sia per quanto concerne l'identificazione dell'immobile, la sua rappresentazione catastale, la commerciabilità edilizia-urbanistica ed il valore di mercato. A seguire, il tema della formazione, con le opportunità introdotte dai nuovi corsi di formazione per Amministratori, le novità portate dalla riforma del catasto e le nuove opportunità offerte dalla dismissione dei beni demaniali e dagli investimenti effettuati, dalla Cassa di Previdenza e dalla Fondazione Geometri Italiani, nella Fondazione Patrimonio Comune. Quest'ultima è stata istituita dall'Anci per attuare il "Progetto Patrimonio Comune" e per attivare un centro di competenza, a livello nazionale, dedicato a fornire sostegno ai Comuni italiani sulle tematiche relative alla valorizzazione del patrimonio immobiliare e, nel contempo, sviluppare e diffondere la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio di proprietà degli Enti Locali.





Tra i numerosi argomenti trattati, il Presidente ha evidenziato l'importante tema delle competenze, gli studi in corso per la definizione del concetto di "costruzioni semplici" e le agevolazioni offerte dalla Cassa di Previdenza che si è resa disponibile ad anticipare i pagamenti degli importi dovuti ai Professionisti incaricati, dai Comuni, di eseguire progetti finanziati con fondi europei.

Nel pomeriggio si è quindi disputato, ad Asti, il Torneo GeoWINE, Quadrangolare di Calcio, vinto dalla Squadra del Collegio di Torino.

La prima partita eliminatoria ha visto fronteggiarsi, da un lato, le

Squadre del Collegio di Torino e del Collegio di Roma e, contemporaneamente, le Squadre del Collegio di Asti e del Collegio di Genova. Al termine del tempo regolamentare, conclusosi 1-1, su goal del Geometra Giorgio Tenivella, la fase eliminatoria Torino-Roma, è stata vinta, ai rigori, dal Squadra del Collegio di Torino con il punteggio di 5-4. La Squadra del Collegio di Torino ha così affrontato, in finale, il Collegio di Genova, vincendo ai rigori, nel secondo tempo, grazie al goal segnato dal Geometra Andrea Falzone.

**Spese di Mediazione**

(diritto fisso € 40 per liti di valore fino a 250.000  
diritto fisso € 80 per liti di valore superiore)

Valore della lite	Spesa per ciascuna parte
Fino a € 1.000,00	€ 65,00
da € 1.001,00 a € 5.000,00	€ 130,00
da € 5.001,00 a € 10.000,00	€ 240,00
da € 10.001,00 a € 25.000,00	€ 360,00
da € 25.001,00 a € 50.000,00	€ 600,00
da € 50.001,00 a € 250.000,00	€ 1.000,00
da € 250.001,00 a € 500.000,00	€ 2.000,00
da € 500.001,00 a € 2.500.000,00	€ 3.800,00
da € 2.500.001,00 a € 5.000.000,00	€ 5.200,00
Oltre € 5.000.000,00	€ 9.200,00

**Organismo di Mediazione**

presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia

Registro degli Organismi di Mediazione Ministero della Giustizia n. 851

Via Toselli 1 - 10121 Torino - 011 537756

**La Mediazione**

offre alle parti vantaggi in termini di tempi, costi, efficacia, riservatezza, assenza di rischi, concretezza

- diritti reali (distanze nelle costruzioni, usufrutto e servitù di passaggio ecc.)
- divisione
- successioni ereditarie
- patti di famiglia
- locazione
- comodato
- affitto di aziende
- risarcimento danni da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità
- contratti assicurativi, bancari e finanziari



**Si invitano i professionisti Geometri ad inserire nelle scritture private e contratti la dicitura: "Le parti concordano fin d'ora, in caso di controversia, di proporre istanza di mediazione presso l'Organismo di Mediazione del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino (n. 851), nei casi previsti dal D.Lgs. 28/2010 s.m.i."**

## Adesioni online al Fondo Pensione Futura

E' attiva per gli iscritti Cipag la possibilità di aderire al Fondo Futura anche online\*. Vantaggi fiscali, ridotti costi di gestione, anticipazioni di capitale e migliore tenore di vita futuro. Tutto questo e molto altro è il FONDO FUTURA! L'adesione online consente l'accesso diretto dal proprio PC, senza vincoli di orario ed evitando di recarsi presso i collegi territoriali, con una riduzione dei tempi di lavorazione dovuta all'eliminazione del canale cartaceo.

Resta invariata la possibilità di aderire al Fondo Pensione Futura rivolgendosi alle sedi dei Collegi territoriali di appartenenza o presso la sede della CIPAG a Roma, (Lungotevere Arnaldo da Brescia, 4 – 00196).



### Accedere online è semplice!

#### Un percorso guidato aiuta l'iscritto in tutte le fasi di adesione.

Per cominciare è necessario inserire la matricola e la password per entrare nella propria area riservata nel sito Cipag. Dopo aver effettuato l'accesso, l'iscritto potrà cliccare sul logo del Fondo Futura tra gli "Avvisi Personali" e poi selezionare dall'elenco menù la voce "Inserimento Richiesta di Adesione".

Prima di procedere alla compilazione è necessario scaricare e confermare di aver preso visione di tutte le specifiche condizioni del Fondo (Regolamento, Nota Informativa, modulo di adesione, Progetto Esemplificativo Standardizzato). A questo punto il sistema consente di proseguire con l'inserimento della richiesta di adesione e saranno visualizzati i dati anagrafici e giuridici presenti sul database della Cipag; il geometra dovrà poi indicare le ulteriori informazioni necessarie per l'adesione.

In caso di eventuali errori od omissioni il sistema si bloccherà, visualizzando i relativi messaggi, fino a quando tutti i campi non saranno compilati correttamente.

Una volta completate le attività per la corretta compilazione del modulo, cliccando sul tasto "Conferma Richiesta" si concluderà la richiesta di adesione. L'ultima fase riguarda l'autenticazione di 2° livello, tramite codice PIN personale\*\*. Il Pin è sostitutivo della firma autografa.

Il sistema provvede a perfezionare l'adesione attribuendo un numero progressivo all'aderente.

Una volta conclusa l'iscrizione, l'aderente riceve una "Welcome Letter" e da quel momento è possibile effettuare il versamento nelle modalità previste.

**Per avere supporto nella fase di adesione online o per ulteriori informazioni relative al Fondo Futura è a disposizione degli iscritti il numero telefonico dedicato 0521.1916350 attivo dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 17.00, è possibile inviare una mail a [info@fondofutura.it](mailto:info@fondofutura.it) e visitare il sito web [www.fondofutura.it](http://www.fondofutura.it).**

# Almeria

di Lorenzo Destefanis



*.... i pensieri,  
per non morire,  
trovarono rifugio  
negli anni perduti  
della vita*

L'ing. Yy arrivò puntuale come sempre alla stazione di Porta Nuova; il viaggio era stato programmato in ogni dettaglio dalla segretaria: passaporti, rotoli di monete spagnole per le piccole spese di viaggio, sistemate in un elegante sacchetto rosso, carte geografiche e un vocabolario italo-spagnolo di piccole dimensioni.

A Milano un confortevole aereo di linea ci portò a Madrid, quindi su un vecchio catorcio, residuo della guerra civile spagnola, il viaggio proseguì fino a Malaga, dove ci attendeva il committente dott. Co, appena arrivato dall'Italia con gli strumenti topografici.

Dopo una breve sosta nell'accogliente città spagnola arrivammo ad Almeria con un'autovettura presa in affitto e ospitati nell'albergo già prenotato da tempo dalla solerte segretaria dell'ing. Yy.

Dopo un frugale pranzo arrivammo a Las... allora modesto villaggio posto sul Mediterraneo dove c'indicarono la zona del rilievo occupata da

casette sparse su un territorio d'alcune decine d'ettari di suolo desertico e piccole zone coltivate a frumento ed ortaggi.

Ultimato il sopralluogo ritornammo verso Almeria dove persi il contatto con i nostri accompagnatori a causa delle numerose piste prive d'indicazioni utili per il ritorno.

La possibilità di trascorrere la notte in un ambiente desertico preoccupava l'ing. Yy, già avanti con l'età e timoroso di recare disturbo ai nostri compagni di viaggio che sicuramente sarebbero tornati a cercarci. Le poche cognizioni d'Astronomia, che avevo imparato a scuola, mi furono d'aiuto per ritrovare la pista per il ritorno; infatti, avevo notato, durante il viaggio verso Las... che il sole, nel pomeriggio lo osservavo alla mia destra e quindi era sufficiente percorrere il viaggio di ritorno scegliendo le piste che portavano verso nord.

Quella sera il cielo era pieno di stelle come non le avevo mai viste, perciò l'Orsa maggiore, quella Minore e la polare erano facilmente

distinguibili ed il ritorno era quindi garantito anche per una persona con un minimo di cognizioni astronomiche, infatti, dopo qualche decina di minuti si videro all'orizzonte le luci della città.

I miei accompagnatori partirono per l'Italia ed iniziai i lavori di rilievo in quello sperduto villaggio della provincia d'Almeria.

Non sapevo lo spagnolo e le mie conoscenze linguistiche erano limitate a quelle che avevo imparato durante il viaggio: "buenas dias, café con leche, ecc." pertanto ero stato costretto a conoscere i nomi spagnoli delle cifre arabe ed un minimo di parole sufficiente per dare gli ordini necessari per il rilievo.

La preziosa collaborazione della mia squadra mi aiutò a stabilire un ottimo rapporto di lavoro ed in poco tempo con i gesti e un po' di buona volontà imparai a farmi capire con un linguaggio misto di parole spagnole e italiane.

Sul terreno era previsto l'insediamento di un'importante opera pubbli-

ca che avrebbe sconvolto per sempre quel piccolo angolo di mondo; era quindi necessario conoscere il territorio per mezzo di un accurato rilievo topografico con le modalità stabilite nell'ufficio torinese dell'ing. Yy.

In quella regione non esisteva una rete cartografica d'appoggio, il rilievo doveva essere orientato verso il nord magnetico determinato dalla bussola del nostro tacheometro; le quote altimetriche dovevano essere riferite sul livello del mare.

Il rilievo incominciò con un "eidotipo" accurato dove erano riportati i punti interessati del rilievo: gli spigoli dei fabbricati, i bordi delle strade ecc... e i capisaldi delle stazioni; poiché il rilievo interessava una modesta superficie avevamo stabilito di non usare le triangolazioni ma di appoggiare il rilievo a delle poligoni chiuse.

Dalle stazioni si misuravano le distanze ed i dislivelli dei punti battuti con la lettura sulle stadie trascritte dallo scrivano sui libretti di campagna.

Le misure terminavano un'ora prima dell'orario di chiusura per permettere il calcolo delle coordinate dei punti e delle quote per mezzo di regoli calcolatori.

Durante il mio soggiorno ero interessato ai materiali usati per la costruzione delle abitazioni, fatte con murature di pietre del luogo che proteggevano in modo efficiente gli spazi interni dal calore solare durante le ore giornaliere e dal freddo notturno: queste pareti di pietra sorreggevano un tetto piano costituito di canne da zucchero intrecciate e ricoperte con terra battuta.

Alla scontata domanda delle disastrose conseguenze in caso di maltempo, la risposta era chiara e laconica: qui non piove mai! (non era vero); in ogni modo questo sistema di coibentazione funzionava ed il soggiorno in queste abitazioni era piacevole anche durante le ore più assolate della giornata.

Il lavoro procedeva bene, la col-

laborazione con gli abitanti era ottima ed era interessante osservare i metodi di sopravvivenza e di svago che rendevano sopportabile la vita in mancanza delle comodità ormai d'uso comune in Italia negli anni del decennio '60.

La mia giornata iniziava con una rinfrescante nuotata nelle acque del Mediterraneo rese quasi violacee dal gioco di colore dell'alba e dalla presenza di due alte rocce nere a picco sulle acque del mare.

Il villaggio era abitato da poche centinaia di persone, quasi tutti pescatori ed agricoltori che verso mezzogiorno frequentavano l'unica osteria locale fornita di piccole botti di legno da cui gli avventori estraevano le acciughe per poi consumarle, dopo averle dissalate con un esperto e deciso colpo sul bancone, dove erano servite le "serveze".

Verso mezzogiorno, al richiamo delle donne, gli uomini si avviavano verso le barche che ritornavano cariche di pesce fresco subito pulito e cotto per il pranzo quotidiano.

Ogni settimana arrivava il "mayor" seduto su un asinello circondato da

amici e parenti cui rivolgeva saluti di ringraziamento con grandi gestualità accompagnate da ampie volute di fumo del suo immancabile sigaro.

Appariva come una macchietta invece con la sua bonaria semplicità riusciva a soddisfare le esigenze dei suoi amministrati, che consistevano principalmente nelle soluzioni dei piccoli problemi cui dedicava il suo impegno, riuscendo spesso a trovare la giusta risposta.

Come buona parte degli italiani ero arrivato in Spagna con i soliti pregiudizi, condizionato nei pensieri e nei comportamenti dalle frasi fatte, accettate senza riserva e prive di un sereno spirito critico.

La scarsa conoscenza da parte degli italiani della cultura spagnola portava a credere che gli abitanti della penisola iberica fossero un popolo di sfaticati ed ignoranti incapaci di vivere in modo dignitoso e civile.

Ho assistito invece ad alcuni episodi che mi hanno fatto cambiare opinione su questo popolo; per eseguire il lavoro era indispensabile un certo numero di picchetti, vernici per colorarli, matite per numerali, mazzette



*Il Geom. Lorenzo Destefanis, classe 1926, è stato iscritto all'Albo per 41 anni*

per piantarli, funicelle per diversi usi, ecc. tutto questo materiale era troppo ingombrante e pesante e quindi non conveniva portarlo dall'Italia.

In un piccolo negozio sito alla periferia d'Almeria avevo quindi comprato tutto quanto avevo bisogno e nel registrare le note sul quaderno delle spese mi ero accorto di avere ricevuto un resto superiore a quello dovuto; ritornai quindi per la restituzione del denaro che fu dignitosamente rifiutato. L'errore, mi spiegò il negoziante, era stato causato dalla mia scarsa conoscenza dell'uso della moneta spagnola; di molti altri episodi simili mi è rimasto solo un nostalgico ricordo di un mondo fino allora sconosciuto.

Ricordo ancora oggi la presenza di una bambina, sola in mezzo al deserto, con la cartella in mano, nell'attesa del bus postale che ogni mattina la portava puntualmente a scuola; la figura di questa scolara che appariva in controluce del sole nascente creava uno spettacolo emozionante degno di essere ripreso con una buona macchina fotografica.

I miei pregiudizi verso quelle persone mi avevano a volte impedito di apprezzare la cucina locale e la mia diffidenza creava delle situazioni imbarazzanti risolte spesso con scene d'allegria comprensione.

In occasione di una visita del mio committente proposi di offrire un pollo alla brace cotto su una graticola

la appena arrivata dall'Italia.

Tutto ebbe inizio con la cattura dell'unico pollo disponibile offerto dagli abitanti, divertiti per quell'insolita scena venatoria che finì dopo un lungo inseguimento di quel povero pennuto.

La cottura fu condizionata dall'età avanzata del pollo e dal suo saltuario nutrimento perciò i legnosi e bruciacchiati resti di quel piatto tanto desiderato fu giustamente oggetto di malevole chiacchiere circa le mie competenze culinarie.

Gli orti erano riparati da archi di muratura di pietre rivolti verso il mare creando un aspetto insolito del terreno circostante; quei muri erano necessari per proteggere gli orti dal freddo vento del nord e per la restituzione del calore ricevuto dal sole durante il giorno.

I campi coltivati presentavano sulla loro superficie sassi di varie dimensioni, che facevano pensare alla scarsa attitudine al lavoro dei locali, i quali, giustamente offesi, mi diedero una risposta chiara e convincente che mi fece ricredere sulla mia errata convinzione della disponibilità alle fatiche dei contadini.

Quei terreni, formati da sabbie, erano trattenuti da quei sassi volutamente lasciati sul terreno, non per scarsa propensione al lavoro ma per trattenere il suolo ed i semi, che sarebbero stati dispersi dal vento. Lasciai la Spagna a rilievo ultimato

sotto un temporale devastante che sicuramente provocò molti disagi alla popolazione locale.

“Qui non piove mai” mi dicevano e forse avevano ragione perché i nubifragi se non causavano la morte di uno dei loro cari provocavano danni facilmente riparabili.

Le loro case, fatte di pietra, avevano impianti elettrici elementari che permettevano l'uso di qualche lampada; non c'erano, in quel villaggio, servizi igienici come quelli esistenti nelle case cittadine europee e l'arredo interno era semplice e modesto, limitato ad un tavolo, quattro sedie ed i pagliericci per il riposo notturno.

L'acqua non mancava ed era servita da un rubinetto posto all'esterno presso la porta di legno dell'ingresso.

La memoria di quel viaggio è affievolita dal passare del tempo e dal breve periodo di permanenza dello scrivente impegnato nelle operazioni topografiche e quindi le osservazioni qui riportate possono contenere errori e giudizi superficiali, ma che conservo per mantenere un gradito ricordo di quel paradiso perduto.

#### Note al testo:

Tutti i vocaboli di lingua spagnola sono volutamente trascritti in base alla pronuncia fonetica.

## Posta elettronica certificata

**Si ricorda che tutti i professionisti hanno l'obbligo di dotarsi di indirizzo di casella di Posta Elettronica Certificata, comunicandolo ai rispettivi Collegi professionali.**

**E' possibile ottenere gratuitamente la PEC tramite la convenzione con il Consiglio Nazionale-Cassa di Previdenza e Aruba, sul sito [www.cassageometri.it](http://www.cassageometri.it)**