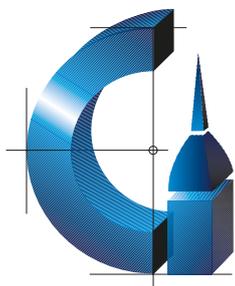


Periodico di informazione, cultura,
aggiornamento professionale

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

il geometra ^{magazine}

Via Toselli, 1 - 10129 Torino - Spedizione in abb. post. - 70% Filiale di Torino N. 2



- **L'atto di trasferimento e la consulenza immobiliare**
- **Il valutatore immobiliare**
- **Geometri e Scuola progettano il futuro**
- **Maniferstazioni sportive dei Geometri**

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

Hanno collaborato a questo numero:

LORENZO DESTEFANIS, AVVOCATO

FRANCO MANASSERO, DARIO MIRANO,

CRISTINA PIASER, STUDIO OSELLA

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

Le difficoltà che tutti noi ci troviamo ad affrontare in questo particolare contesto storico sono molteplici: non soltanto la crisi economica, ma anche l'informazione data ai cittadini, cui si somma poca chiarezza in tema di competenze. Mi riferisco, in particolare, al ben noto spot trasmesso sulle reti televisive, finalizzato a pubblicizzare le semplificazioni introdotte dalla Legge 11.11.2014 n. 164 di conversione con modificazioni del Decreto-legge 12.09.2014 n. 133, - art. 17 comma 1, punto 3 e alla recente sentenza del Consiglio di Stato che, nuovamente, interviene sul tema delle competenze.

Tuttavia, se i primi mesi del 2015 hanno fornito alcuni segnali positivi, di miglioramento, a livello economico, anche la Categoria non è rimasta inerme. Sono state, infatti, tempestivamente intraprese numerose azioni mirate, al fine di contrastare l'iniziativa mediatica fuorviante e a correggere il testo legislativo, per cancellare un provvedimento normativo foriero di danni e disagi alla collettività, segnalando tutti i possibili disguidi conseguenti all'introduzione di questa modifica e immediatamente evidenti a chi ha specifiche competenze in materia catastale.

Si sta affrontando, inoltre, a livello nazionale, anche attraverso la Rete delle Professioni Tecniche, l'annosa questione della progettazione in cemento armato, con l'obiettivo di porre definitivamente fine alla "guerra" di competenze. La necessità condivisa è la creazione di un'alleanza tra progettisti per una definizione delle competenze che si fondi sulle materie studiate, sulle abilitazioni conseguite e sulle mutate condizioni operative di lavoro, senza lasciare solo ai giudici la decisione su un tema così strettamente tecnico.

Il momento storico è maturo per arrivare ad un accordo che stabilisca una nuova ripartizione delle competenze, con l'obiettivo di creare un sistema di progettazione integrata dove ognuno faccia la sua parte, a tutela dei professionisti e della qualità delle prestazioni.

Proprio questi principi: valorizzazione delle competenze, incentivazione dello sviluppo delle rispettive attività, promozione delle iniziative ispirate alla collaborazione tra le professioni tecniche, hanno, di recente, ispirato la nascita del Protocollo d'Intesa siglato tra il Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati e il Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato per avviare una collaborazione tra le due categorie professionali volta a rendere gli atti dei trasferimenti immobiliari in linea con i più elevati standard di sicurezza anche sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

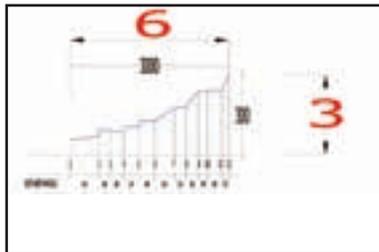
La nascita del Protocollo d'Intesa, che rimarca la centralità della figura del Geometra, rappresenta un importante passo nella valorizzazione delle competenze e vuole incentivare lo sviluppo delle attività del Geometra, anche attraverso la promozione delle iniziative ispirate alla collaborazione tra le professioni tecniche.

Fortemente voluta a livello nazionale, l'iniziativa conferma, ancora una volta, il ruolo di protagonista interpretato dal Geometra che - non mi stancherò mai di ripetere - è un professionista, peculiare, unico e non sostituibile. In continua evoluzione e in costante aggiornamento, capace di evolversi e aggiornarsi per rispondere alle esigenze del mercato e favorirne il rilancio, il Geometra è e sarà sempre pronto a porsi al servizio del Paese e della collettività.

Ilario Tesio

Editoriale

pag. 1



Messa in scala e stampa di un profilo stradale longitudinale, pag. 14

Argomenti legislativi

SPLIT PAYMENT fatture a Enti Pubblici: definite le modalità operative

pag. 3

Studio Osella Dottori Commercialisti

IMU agricola: sanzioni e interessi

pag. 6

Professione

Aggiornamenti dall' Agenzia delle Entrate

pag. 9

Dispositivi di ancoraggio per la protezione contro le cadute dall'alto

pag. 12

Messa in scala e stampa di un profilo stradale longitudinale

pag. 14

Dario Mirano

Procedure espropriative illegittime: e poi?

pag. 17

Avvocato Franco Manassero

Sentenze in breve per la professione

pag. 22

Convegni

L'atto di trasferimento e la consulenza tecnica

pag. 28

Il Valutatore Immobiliare: "requisiti di conoscenza, abilità e competenza ai sensi della Norma UNI 11558"

pag. 34

Convegni in breve

pag. 38

Atti del Collegio

Geometri e Scuola progettano il futuro: Georientiamoci 2.0:

pag. 40

Una squadra vincente: tutti in pista...!

pag. 42

Cristina Piaser

Cultura

EXPO di Milano 2015

pag. 46

Lorenzo Destefanis



L'atto di trasferimento e la consulenza tecnica, pag. 28



Il Valutatore Immobiliare: "requisiti di conoscenza, abilità e competenza ai sensi della Norma UNI 11558, pag. 34



Una squadra vincente: tutti in pista...!, pag. 42

SPLIT PAYMENT

fatture a Enti Pubblici: definite le modalità operative

a cura dello Studio Osella Dottori Commercialisti

Riferimenti

- **Art. 17-ter DPR n. 663/72**
- **Art. 1, comma 632, Legge n. 190/2014**
- **DM 23.1.2015**

La Finanziaria 2015 ha introdotto un innovativo metodo di versamento dell'IVA, c.d. "split payment", per le cessioni di beni / prestazioni di servizi effettuate nei confronti di Enti pubblici che "non sono debitori d'imposta ai sensi delle disposizioni in materia d'imposta sul valore aggiunto".

In particolare, il nuovo art. 17-ter, DPR n. 633/72, prevede che i soggetti ivi richiamati sono tenuti "in ogni caso" a versare l'IVA agli stessi addebitata direttamente all'Erario e non al fornitore (cedente / prestatore), entro termini e con modalità stabiliti da un apposito Decreto.

Come evidenziato nella Relazione accompagnatoria al ddl della Finanziaria 2015, il nuovo art. 17-ter "attuata una peculiare tipologia di «split payment» in base al quale ... [viene] accreditato al fornitore ... il solo importo del corrispettivo pagato dalla P.A., al netto dell'IVA indicata in fattura. Tale imposta ... [viene] sottratta alla disponibilità del fornitore e accreditata in un apposito conto

per essere acquisita direttamente dall'Erario".

Ora, con il Decreto 23.1.2015 il MEF ha reso note le citate disposizioni attuative, applicabili "alle operazioni per le quali è stata emessa fattura a partire dal 1° gennaio 2015".

RIFLESSI IN CAPO AL CEDENTE / PRESTATORE

Come anticipato dall'Agenzia delle Entrate nei consueti incontri di inizio anno, il Decreto in esame specifica che il cedente / prestatore deve emettere fattura ex art. 21, DPR n. 633/72, contenente in particolare "l'evidenziazione dell'imposta" e la dicitura "scissione dei pagamenti".

L'art. 2, comma 2, DM 23.1.2015 dispone espressamente che le fatture in esame vanno annotate nel registro delle fatture emesse / corrispettivi,

"senza computare l'imposta ivi indicata nella liquidazione periodica".

Ai sensi del comma 3 dell'art. 3 del Decreto in esame, a seguito dell'introduzione del citato art. 17-ter, non è più applicabile quanto previsto dall'art. 6, comma 5, DPR n. 633/72, ossia l'esigibilità differita dell'IVA per le operazioni effettuate nei confronti degli Enti pubblici ivi richiamati. Di conseguenza è venuta meno anche la possibilità (applicabile fino al 31.12.2014) di optare per l'esigibilità "immediata" dell'IVA da parte del cedente / prestatore.

Per consentire al cedente / prestatore la corretta contabilizzazione dell'operazione (il credito v/clienti deve corrispondere al totale fattura al netto dell'IVA a debito che non sarà incassata) è possibile riportare "in diminuzione" l'importo dell'imposta a carico dell'Ente pubblico.

Esempio

ALFA SRL	Spett.le COMUNE DI BRESCIA
Fattura n. 15 del 3.2.2015	
Imponibile	€ 10.000,00
IVA 22%	€ 2.200,00
Totale fattura	€ 12.200,00
IVA a Vs. carico ex art. 17-ter, DPR n. 633/72	€ 2.200,00 -
Netto da pagare	€ 10.000,00
Operazione con "scissione dei pagamenti" DM 23.1.2015	

La Alfa srl (soggetto mensile) deve fatturare una cessione nei confronti del Comune di Brescia (imponibile € 10.000).

Nella fattura, emessa in data 3.2.2015, oltre a riportare l'IVA addebitata al cliente, va indicato che trattasi di un'operazione con "scissione dei pagamenti".

L'IVA a debito non dovrà essere considerata dalla società in sede di determinazione del saldo della liquidazione periodica IVA. Il Comune pagherà alla società soltanto l'ammontare dell'imponibile (€ 10.000).

OPERAZIONI ESCLUSE DALLO SPLIT PAYMENT

Ai sensi del citato art. 17-ter, sono escluse dall'applicazione del metodo in esame le operazioni:

- in cui l'Ente pubblico, come sopra accennato, assume la qualifica di debitore d'imposta. Lo split payment non può essere quindi applicato per gli acquisti di beni / prestazioni di servizi soggetti a reverse charge.

L'art. 7 del Decreto in esame specifica infatti che restano ferme le disposizioni generali in materia di IVA per le operazioni effettuate nei confronti degli Enti per i quali gli stessi sono "debitori d'imposta". A titolo di esemplificazione nella citata Relazione viene fatto riferimento agli acquisti nell'esercizio d'impresa di beni / servizi da un soggetto non residente con applicazione dell'inversione contabile ex art. 17, comma 2, DPR n. 633/72, agli acquisti nell'esercizio d'impresa di rottami di ferro con applicazione dell'inversione contabile ex art. 74, comma 7, DPR n. 633/72;

- da parte dei lavoratori autonomi che prestano servizi assoggettati a ritenuta alla fonte "a titolo d'imposta sul reddito".

Nel corso dei citati incontri di inizio anno l'Agenzia ha chiarito che tale



espressione fa riferimento anche ai soggetti che subiscono la ritenuta alla fonte a titolo d'acconto. Di conseguenza è possibile affermare che i lavoratori autonomi non sono interessati dallo split payment.

ADEMPIMENTI IN CAPO ALL'ENTE PUBBLICO

L'art. 1, comma 1, DM 23.1.2015 dispone che, come sopra accennato, lo split payment trova applicazione alle cessioni / prestazioni effettuate nei confronti degli Enti pubblici richiamati dal citato art. 17-ter per le quali gli stessi "non sono debitori d'imposta ai sensi della normativa in materia di imposta sul valore aggiunto".

Come evidenziato nella Relazione al Decreto in esame sono interessati allo split payment anche gli Enti che "non rivestono la qualifica di soggetto passivo dell'IVA"; il nuovo metodo è applicabile "dagli enti pubblici già destinatari delle norme in materia di IVA a esigibilità differita di cui all'articolo 6, quinto comma, secondo periodo, del d.P.R. n. 633/1972".

Il comma 2 del citato art. 1 specifica che per le operazioni in esame l'IVA è versata dall'Ente pubblico con effetto dalla data in cui l'imposta diviene esigibile, individuata nel

momento del pagamento del corrispettivo.

Ai sensi dell'art. 3, comma 2, del Decreto in esame, l'Ente pubblico può comunque optare per l'esigibilità dell'imposta "anticipata" al momento della ricezione della fattura.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA

L'IVA va versata (cumulativamente) dall'Ente pubblico entro il 16 del mese successivo a quello in cui la stessa è divenuta esigibile (senza possibilità di compensazione ed utilizzando uno specifico codice tributo) con le seguenti modalità:

- a) mod. "F24 Enti pubblici", se l'Ente è titolare di un c/c presso la Banca d'Italia;
- b) mod. F24, se l'Ente (diverso da quelli di cui al punto a) ha un c/c presso una banca convenzionata con l'Agenzia delle Entrate / Poste italiane;
- c) direttamente in bilancio dello Stato "con imputazione ad un articolo di nuova istituzione del capitolo 1203", se l'Ente è diverso da quelli di cui al punto a) e b).

In ogni caso l'Ente pubblico può effettuare entro il suddetto termine distinti versamenti per l'IVA dovuta:

- in ciascun giorno del mese con ri-

ferimento al complesso delle fatture per le quali l’IVA è divenuta esigibile in tale giorno;

- relativamente a ciascuna fattura la cui IVA è divenuta esigibile.

ENTI PUBBLICI SOGGETTI PASSIVI IVA ENERGETICA

Gli Enti pubblici, in possesso di partita IVA, che effettuano gli acquisti nell’esercizio dell’attività commerciale, annotano le fatture in esame nei registri delle fatture emesse / corrispettivi entro il 15 del mese successivo a quello in cui l’imposta è divenuta esigibile, con riferimento al mese precedente.

In tal caso l’imposta dovuta “partecipa” alla liquidazione periodica IVA del mese / trimestre dell’esigibilità.

DECORRENZA DELLO SPLIT PAYMENT

Come sopra accennato le nuove disposizioni sopra esaminate sono ap-

plicabili “alle operazioni per le quali è stata emessa fattura a partire dal 1° gennaio 2015”.

Di conseguenza è confermata la non applicabilità del nuovo metodo di versamento dell’IVA alle fatture emesse fino al 31.12.2014.

Infine si rammenta che il comma 2 dell’art. 9 del Decreto in esame dispone che:

“Fino all’adeguamento dei processi e dei sistemi informativi relativi alla gestione amministrativo contabile e, comunque, non oltre il 31 marzo 2015, le pubbliche amministrazioni ... sono tenute ad accantonare le somme occorrenti per il successivo versamento dell’imposta, da effettuarsi in ogni caso entro il 16 aprile 2015”.

Come previsto dall’art. 1, comma 631, Finanziaria 2015, il nuovo metodo di versamento dell’IVA sopra esaminato è applicabile “nelle more del rilascio della misura di deroga da parte del Consiglio dell’Unione europea”. Va segnalato che il MEF con la Nota 14.11.2014 n. 8006, ha inoltrato alla Commissione UE la

richiesta della misura di deroga ex art. 395, Direttiva n. 2006/112/CE che autorizzi l’Italia all’applicazione dello split payment.

RIMBORSO DEL CREDITO IVA “IN VIA PRIORITARIA”

L’art. 8 del Decreto in esame dispone che ai sensi del comma 10 dell’art. 38-bis, DPR n. 633/72 i soggetti che effettuano le operazioni assoggettate allo split payment a partire dalla richiesta relativa al primo trimestre 2015 sono ammessi al rimborso del credito IVA in via prioritaria.

In merito il comma 2 del citato art. 8 dispone che il rimborso del credito IVA è erogato in via prioritaria:

“per un ammontare non superiore all’ammontare complessivo dell’imposta applicata alle operazioni di cui all’articolo 17-ter ..., effettuate nel periodo in cui si è avuta l’eccedenza d’imposta detraibile oggetto della richiesta di rimborso”.

Il provvedimento in sintesi

Come noto, la Finanziaria 2015 ha introdotto il c.d. “split payment” in base al quale l’IVA (a debito) viene versata direttamente dall’Ente pubblico destinatario della fattura (si veda anche circolare di studio del 16/1/2015 – punto 11).

Recentemente, il MEF ha emanato il Decreto, in corso di pubblicazione sulla G.U., contenente le modalità attuative del nuovo metodo di versamento dell’IVA.

In particolare:

- lo split payment è applicabile alle operazioni per le quali è stata emessa fattura a decorrere dall’1.1.2015;
- il cedente / prestatore emette la fattura evidenziando l’IVA e la dicitura “scissione dei pagamenti”;
- l’Ente pubblico provvede al versamento dell’IVA a seguito del pagamento della fattura;
- i soggetti che effettuano le operazioni in esame sono ammessi al rimborso del credito IVA in via prioritaria nel limite dell’imposta relativa a tali operazioni.

IMU agricola: sanzioni e interessi sospesi fino al 31 marzo

Per l'Imu sui terreni ex montani si aggiunge un capitolo in più: la sospensione, per volere della Commissione Finanze e Tesoro del Senato, di sanzioni e interessi fino al 31 marzo 2015 per coloro i quali non abbiano ancora versato l'imposta 2014 o che l'abbiano versata, ma in misura non sufficiente rispetto al dovuto. Si tratterà, insomma, di rifarsi i calcoli per essere sicuri che l'importo pagato entro il 10 febbraio sia corretto, o di cogliere al volo quest'ultima opportunità qualora non si fosse pagato nulla.

Com'è noto, prima del 10 febbraio, i criteri per l'assoggettamento erano variati a distanza di poco tempo: a fine novembre, infatti, un primo Dl del Governo aveva impartito il prelievo in base all'altitudine del Comune certificata sull'elenco dell'Istat, considerando come "altitudine" quella del centro dov'è collocata la sede del municipio.

La totale esenzione, quindi, veniva mantenuta per quei terreni che ricadono nel territorio di Comuni situati ad altezze superiori ai 600 metri sul livello del mare.

Viceversa tra i 600 metri e i 281 metri restavano esenti soltanto i terreni posseduti da coltivatori diretti oppure da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza. Infine, per le altitudini pari o inferiori ai 280 metri tutti i terreni venivano assoggettati a tassazione, ferme restando le pur valide agevolazioni riservate ai



terreni agricoli di imprenditori e coltivatori diretti. Questi in effetti sono assoggettati ad Imu solo per la parte di valore eccedente i 6.000 euro, con le seguenti riduzioni, di importo decrescente all'aumentare del valore dell'immobile:

1. del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 6.000 euro e fino a euro 15.500;
2. del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente i 15.500 euro e fino a 25.500 euro;
3. del 25% di quella gravante sulla parte di valore eccedente i 25.500 euro e fino a 32.000 euro.

A gennaio però è arrivato un secondo decreto – il n. 4/2015, tutt'ora valido – tramite il quale le precedenti regole sono state "sconfessate" in fa-

vore di un sistema un po' più immediato e semplificato.

Il riferimento all'elenco dell'Istat è rimasto immutato, ma a differenza di prima il dato da prendere in considerazione non è stato più quello dell'altitudine al centro, bensì quello della classificazione del Comune in base alle tre macro-aree denominate: "Totalmente montano" (sigla "T"), "Parzialmente montano" (sigla "P"), e "Non montano" (sigla "NM").

Pertanto in base alle disposizioni del secondo Dl n. 4/2015, i terreni che si trovano in Comuni identificati con la sigla "T", compresi gli incolti, sono rimasti comunque esenti da imposta senza nessuna distinzione.

All'opposto sono finiti assoggettati ad imposta (ferme restando le agevo-

lazioni sopra richiamate per i terreni di valore fino a 6.000 euro) gli appezzamenti dei Comuni classificati come “NM”.

Per quanto riguarda invece la “terra di mezzo” dei Comuni “parzialmente montani”, qui l’esonazione è restata valida esclusivamente per quei terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti oppure da imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti alla previdenza. Di conseguenza il solo possesso, o la sola conduzione, del terreno, senza che sussista l’altro requisito, non sono sufficienti per far scattare l’esonazione. Oltretutto il requisito della conduzione deve risultare da atti scritti o da documenti previsti a fini amministrativi dalla disciplina di settore.

Un secondo aspetto fondamentale introdotto dal DL 4/2015 è la clausola di salvaguardia che, in relazione all’anno 2014, solleva dal versamento determinati terreni.

A tal riguardo sono chiamati in causa tanto i criteri del vecchio decreto di novembre quanto quelli aggiornati. Per alcuni terreni, infatti, è necessario fare una sorta di “incrocio” fra le vecchie e le nuove disposizioni: i terreni, cioè, soggetti ad imposta secondo le nuove regole del DL 4/2015, sono comunque sollevati dal versamento (per il solo 2014) qualora fossero non imponibili in base alle regole originarie del DL di fine novembre; analogamente non dovranno versare nessuna tassa per il 2014 quei terreni soggetti sì ad imposta secondo le vecchie regole ma esentati in base alle nuove (questi ultimi, ovviamente, continueranno a non pagare anche negli anni a venire).

Possiamo quindi fare un esempio. Si prenda il caso di Catanzaro, la cui altitudine al centro è di 320 metri sul livello del mare.

Ora, in base al decreto di novembre, un terreno posseduto e condotto in quel Comune da un coltivatore diretto o da un imprenditore agricolo professionale, sarebbe stato esente da

In seguito al Consiglio dei Ministri n. 46 del 23/01/2015, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24/01/2015 il DL n. 4 del 24/01/2015 che rivede l’IMU agricola per il 2015 con effetti anche sul 2014.

Il DL stabilisce che:

1. A decorrere dall’anno 2015, l’esonazione dall’imposta municipale propria (IMU) prevista dalla lettera h) del comma 1 dell’articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si applica:

a) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni classificati totalmente montani di cui all’elenco dei comuni italiani predisposto dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT);

b) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni classificati parzialmente montani di cui allo stesso elenco ISTAT.

2. L’esonazione si applica anche ai terreni di cui al comma 1 lettera b), nel caso di concessione degli stessi in comodato o in affitto a coltivatori diretti e a imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola.

3. I criteri di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche all’anno di imposta 2014.

4. Per l’anno 2014, non è, comunque, dovuta l’IMU per i terreni esenti in virtù del decreto del Ministro dell’economia e delle finanze, di concerto con i Ministri delle politiche agricole alimentari e forestali e dell’interno, del 28 novembre 2014, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 284 del 6 dicembre 2014 e che, invece, risultano imponibili per effetto dell’applicazione dei criteri di cui ai commi precedenti.

.....

5. I contribuenti versano l’imposta complessivamente dovuta per l’anno 2014, determinata secondo i criteri di cui ai commi precedenti, entro il 10 febbraio 2015.

.....

imposta, proprio perché ubicato nella fascia intermedia fra i 600 e i 280 metri. Sulla base invece delle nuove regole, che accantonano il dato dell’altitudine e pongono al centro quello della classificazione “T”, “P” o “NM”, lo stesso terreno è soggetto a versamento, visto che Catanzaro rientra nella categoria dei Comuni

“non montani”.

In questo caso, quindi, il terreno è esentato da imposta per il 2014 (nessun pagamento da effettuare entro il 31 marzo) ma comincerà ad essere imponibile dal 2015.

da Associazione Nazionale
Donne Geometra

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze, con risoluzione n. 3/DF del 25 marzo 2015, ha fornito chiarimenti sul modello TASI



OGGETTO: Tributo per i servizi indivisibili (TASI). Modello di dichiarazione. Applicazione delle disposizioni concernenti l'approvazione del modello di dichiarazione relativo all'imposta municipale propria.

Pervengono alla Scrivente numerosi quesiti nei quali si segnala che diversi comuni hanno emanato un apposito modello, valido nel proprio territorio, ai fini della dichiarazione relativa al tributo per i servizi indivisibili (TASI). Tale scelta costringerebbe i contribuenti, soprattutto quelli che hanno immobili dislocati in più comuni, a dover informarsi presso ciascun comune circa l'adozione di eventuali modelli di dichiarazione e, in caso positivo, ad adattare le proprie procedure in relazione alle varie modalità di compilazione richieste nei diversi modelli.

In tal modo sarebbe impossibile predisporre una procedura e un software unici per assolvere gli obblighi dichiarativi.

Pertanto, al fine di superare tale criticità, è stata rappresentata la necessità di poter disporre di un unico modello di dichiarazione valevole per l'intero territorio nazionale.

Al riguardo, esaminata la fattispecie, si ritiene che, dalla lettura delle norme che disciplinano la TASI, emerge che il modello di dichiarazione deve essere approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

In particolare, l'art. 1, comma 639 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 stabilisce che l'imposta unica comunale (IUC) si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.

Attesa la stretta interconnessione tra i menzionati tributi, il Legislatore ha previsto alcune disposizioni comuni, tra le quali, per quanto qui di interesse, figurano quelle contenute nel successivo comma 684, in base al quale i soggetti passivi presentano la dichiarazione relativa alla IUC entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo.

Il successivo comma 685 dispone che la dichiarazione deve essere redatta "su modello messo a disposizione dal comune". Si sottolinea che dalla semplice lettura della norma in questione, emerge che al comune è demandato esclusivamente l'onere di mettere a disposizione il modello ma non anche di predisporlo.

Tanto è vero ciò, che il successivo comma 687 stabilisce espressamente che "ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'IMU". A questo proposito, occorre ricordare che l'art. 13, comma 12-ter del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 prevede che la dichiarazione IMU deve essere presentata "utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23" il quale, a sua volta, stabilisce che "con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani, sono approvati i modelli della dichiarazione...".

Da tale ricostruzione normativa appare evidente che anche il modello di dichiarazione TASI, emanato secondo le anzidette modalità, deve essere unico e valido su tutto il territorio nazionale né si riscontrano all'interno della disciplina generale del tributo norme dalle quali sia possibile desumere la facoltà per i comuni di predisporre autonomamente modelli di dichiarazione concernenti la TASI, i quali, tra l'altro, configgerebbero con i principi di semplificazione amministrativa degli adempimenti dei contribuenti, già realizzati con l'IMU.

Si deve, infine, ricordare che la Scrivente, nelle FAQ del 3 giugno 2014, già si era espressa sull'argomento, precisando nelle risposte alle FAQ n. 20 e 21 relative agli alloggi sociali e agli immobili posseduti dai soggetti appartenenti alle Forze armate che, data la sostanziale identità delle informazioni richieste ai fini del controllo dell'esatto adempimento relativo ai tributi in oggetto "La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI".

Il Direttore Generale delle Finanze
Fabrizia Lapecorella

Aggiornamenti dall'Agenzia delle Entrate

OBBLIGATORietà DELLA TRASMISSIONE TELEMATICA, CON MODELLO UNICO INFORMATICO CATASTALE, PER LA PRESENTAZIONE DEGLI ATTI DI AGGIORNAMENTO

L'Agenzia delle Entrate, con provvedimento n. prot. 2015/35112 dell'11 marzo 2015, ha stabilito che dal primo giugno 2015 i professionisti iscritti agli Ordini e Collegi professionali, abilitati alla predisposizione e alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, utilizzino solo le procedure telematiche (DOCFA e PREGEO) per la presentazione delle seguenti tipologie di atti di aggiornamento:

- a. dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione;
- b. dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari già censite;
- c. dichiarazioni di beni immobili non produttivi di reddito urbano, ivi compresi i beni comuni, e relative variazioni;
- d. tipi mappali;
- e. tipi di frazionamento;
- f. tipi mappali aventi anche funzione di tipi di frazionamento;
- g. tipi particellari

Il testo completo del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate è con-



sultabile on-line, sul sito del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, in allegato alla circolare n. 19/15.

PROGRAMMA DELLE REVISIONI DEGLI STUDI DI SETTORE RELATIVO ALL'ANNUALITÀ 2015

Con il provvedimento n. 25901 del 23 febbraio 2015, l'Agenzia delle Entrate ha individuato gli studi di settore che saranno sottoposti a revisione con riferimento all'annualità 2015.

Il provvedimento è stato emanato ai sensi dell'articolo 10-bis, comma 1, ultimo periodo, della legge 8 maggio 1998, n. 146, recante "Disposizioni per la semplificazione e la razionalizzazione del sistema tributario e per il funzionamento dell'Amministrazione finanziaria, nonché disposizioni varie di carattere finanziario", che

individua gli studi di settore che saranno sottoposti a revisione con riferimento all'annualità 2015 e dispone che gli studi di settore, previsti dall'articolo 62-bis del decreto-legge 30 agosto 1993, n. 331, siano soggetti a revisione, al massimo, ogni tre anni dalla data di entrata in vigore degli stessi o dalla loro ultima revisione, sentito il parere della Commissione degli esperti, di cui all'articolo 10, comma 7, della legge n. 146 del 1998, al fine di mantenere, nel medio periodo, la loro rappresentatività rispetto alla realtà economica cui si riferiscono.

La medesima disposizione prevede, inoltre, che la revisione degli studi di settore sia programmata con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate da emanare entro il mese di febbraio di ciascun anno.

In particolare, con il provvedimento in esame sono individuati gli studi di settore ed i relativi codici di attività che saranno sottoposti a revisione e che, a seguito di approvazione con

decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, saranno applicabili a decorrere dal periodo di imposta 2015.

La revisione interessa 70 studi di settore approvati tra il 2012 e il 2013, riguardanti i diversi settori economici.

In particolare è previsto il restyling di n. 26 studi del settore "servizi", n. 12 del settore "attività professionali", n. 12 del settore "manifatture", n. 20 del settore commercio.

I nuovi studi di settore evoluti saranno applicabili dal periodo d'imposta 2015.

Il provvedimento, nelle 12 attività professionali, inserisce anche quelle di competenza del Geometra.

RISOLUZIONE N. 25/E: CHIARIMENTI IN MERITO ALL'ALIQUOTA IVA APPLICABILE AGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DI IMMOBILI ABITATIVI

Con la risoluzione n. 25/E del 6 marzo 2015, l'Agenzia delle Entrate ha risposto a un'istanza di interpello in cui si chiedevano chiarimenti in merito all'aliquota IVA applicabile agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili abitativi, nel caso in cui le prestazioni di servizi comportino la fornitura di "beni significativi" individuati nell'elenco contenuto nel D.M. 29 dicembre 1999.

L'istante solleva il problema di come determinare il valore dei beni significativi nel caso di imprese artigiane che, sulla base di contratti di appalto commissionati dagli utenti finali, producono infissi su misura per poi installarli.

Nello specifico, l'istante prospetta tre possibili diverse soluzioni:

- considerare solo la materia prima utilizzata dal produttore;
- considerare anche gli altri oneri di produzione, come il costo del lavoro degli addetti alla produzione;
- assoggettare ad aliquota ridotta l'intero valore della prestazione, considerando irrilevante il valore del bene significativo.

L'istante faceva presente che gli operatori del settore propendono per la soluzione interpretativa di cui alla suddetta lettera c).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 7, comma 1, lett. b), della Legge 23 dicembre 1999, n. 488, ha previsto l'aliquota Iva ridotta del 10 per cento per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31, primo comma, lettere a) e b), della Legge 5 agosto 1978, n. 457, purché siano eseguiti su immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

L'agevolazione, che riguardava solo le fatture emesse nel periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2000, è stata prorogata per diverse volte fino a tutto il 31 dicembre 2010. Da ultimo, la legge finanziaria 2010, in linea con le modifiche apportate dalla Direttiva 2009/47/CE del 5 maggio 2009 (che aveva aggiunto il punto 10-bis all'allegato III alla Direttiva 2006/112/CE), ha prolungato a tempo indeterminato l'agevolazione, che così diventa a regime.

L'agevolazione riguarda le prestazioni di servizi complessivamente intese, per cui si estende, in linea generale, anche alle materie prime e semilavorate ed altri beni necessari per i lavori forniti nell'ambito dell'intervento agevolato.

Detti beni, infatti, confluiscono nel valore della prestazione e non si rende necessaria una loro distinta indicazione ai fini del trattamento fiscale.

A tale regola fanno però eccezione, come chiarito nella Circolare del 7 aprile 2000, n. 71/E, i beni cosiddetti di valore significativo, la cui individuazione è stata effettuata tassativamente con decreto del Ministero delle Finanze 29 dicembre 1999 (tra i quali sono ricompresi gli infissi interni ed esterni).

Ai beni elencati nel predetto decreto ministeriale (per i quali in via normativa è stata posta la presunzione che il loro valore assuma una certa rilevanza rispetto a quello delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni agevolate), infatti, l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni.

Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.

Il valore delle materie prime e semilavorate, nonché degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori, forniti nell'ambito della prestazione agevolata, non deve essere individuato autonomamente in quanto confluisce in quello della manodopera.

Come chiarito dalla sopra citata Circolare, la ratio dell'art. 7, comma 1, lett. b), della Legge n. 488 del 1999 è quella di agevolare le prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di recupero, a prescindere dalla circostanza che l'intervento stesso si realizzi mediante un contratto di appalto ovvero una cessione con posa in opera.

Da ciò discende che, ogni qualvolta nell'ambito dell'intervento vengano forniti dei beni di valore significativo, l'aliquota agevolata sarà applicabile con le limitazioni previste per tali beni, indipendentemente dalle modalità contrattuali utilizzate per realizzare l'intervento stesso.

Nel caso di specie, le operazioni poste in essere dalle imprese artigiane sembrano riconducibili al contratto di “cessione con posa in opera”, dove l’obbligazione di dare (cessione) prevale su quella di fare (prestazioni di servizi).

Lo scopo dell’impresa artigiana è, infatti, quello di produrre infissi in serie con caratteristiche standardizzate, seppur tenendo conto di semplici variazioni di misura in relazioni alle specifiche esigenze di ogni singolo cliente, e di cederli con posa accessoria.

In tal senso si è già espressa l’Amministrazione Finanziaria la quale, con risoluzione n. 3600009 del 5 luglio 1976, ha avuto modo di precisare che - in assenza di clausole contrattuali che obblighino l’assuntore a realizzare un *quid novi* rispetto all’ordinaria serie produttiva - è considerato contratto di vendita di beni la fornitura, anche se con posa in opera, di impianti di riscaldamento, condizionamento d’aria, infissi etc., qualora il fornitore sia lo stesso fabbricante o chi fa abitualmente com-

mercio di detti prodotti.

Le operazioni poste in essere dalle imprese artigiane potrebbero, però, così come prospettato dall’istante, essere riconducibili anche ad un contratto di appalto, dove, quindi, l’obbligazione di fare prevale rispetto all’obbligazione di dare e il bene significativo viene realizzato sulla base delle specifiche richieste del cliente, con caratteristiche non standardizzate.

Tuttavia, come già anticipato, sia nel caso in cui le operazioni poste in essere siano riconducibili a un contratto di cessione con posa in opera sia nel caso in cui siano riconducibili a un contratto di appalto, ai fini dell’individuazione dell’aliquota Iva applicabile, la fornitura degli infissi rileva come fornitura di beni significativi.

Pertanto, in entrambe le ipotesi, l’aliquota Iva agevolata è applicabile al valore degli infissi costruiti dall’azienda installatrice entro gli anzidetti limiti previsti per i “beni significativi”. Il valore dei suddetti “beni significativi” va determinato

in base ai principi di carattere generale che disciplinano l’imposta sul valore aggiunto, non contenendo la norma agevolativa alcuna previsione in ordine alla quantificazione dell’imponibile.

In particolare, come precisato nella Circolare del 7 aprile 2000, n. 71/E, “assume rilievo l’art. 13 del D.P.R. n. 633 del 1972 in base al quale la base imponibile Iva è costituita dall’ammontare dei corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore secondo le condizioni contrattuali. Come valore dei beni elencati nel decreto ministeriale 29 dicembre 1999 deve quindi essere assunto quello risultante dall’accordo contrattuale stipulato dalle parti nell’esercizio della loro autonomia privata”.

A tal riguardo, si è dell’avviso che il suddetto valore, pur nel rispetto dell’autonomia contrattuale della parti, deve tener conto di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei suddetti beni significativi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi.

Approvato il modello per la richiesta dell’Autorizzazione Unica Ambientale

E’ stato approvato il modello unificato e semplificato per la richiesta dell’Autorizzazione Unica Ambientale, che sostituisce fino a sette diverse autorizzazioni ambientali.

Entro giugno le Regioni che non hanno ancora provveduto sono tenute ad adeguare i contenuti del modulo alle specificità regionali.

Atteso da tempo dalle associazioni imprenditoriali (era infatti previsto dal d.P.R. 13 marzo 2013, n. 59) il modulo è un nuovo passo nell’attuazione dell’Agenda per la semplificazione.

L’Autorizzazione unica ambientale è il provvedimento istituito dal Dpr 13 marzo 2013, n. 59 e rilasciato su istanza di parte che incorpora in un unico titolo diverse autorizzazioni ambientali previste dalla normativa di settore (come il Dlgs 152/2006). Il Dpr individua un nucleo base di sette autorizzazioni che possono essere assorbite dall’Aua, alle quali si aggiungono gli altri permessi eventualmente individuati da fonti normative di Regioni e Province autonome.



Dispositivi di ancoraggio per la protezione contro le cadute dall'alto

Con la Circolare n. 3/2015, firmata congiuntamente dai Ministeri del Lavoro e delle Politiche Sociali, dello Sviluppo Economico, dei Trasporti, assentita dall'INAIL, sono stati resi chiarimenti circa l'obbligatorietà della marcatura CE, limitatamente ai "dispositivi di ancoraggio mobili" - DPI, escludendo quindi quelli cosiddetti "permanentemente".

E' stato ritenuto necessario fare luce circa l'essenziale strumento di sicurezza sul lavoro rappresentato, appunto, dagli strumenti di ancoraggio, vale a dire quei dispositivi sui quali sono collegati i sottosistemi di protezione e tutela, per evitare le cadute dall'alto dei lavoratori durante l'effettuazione di attività lavorative esercitate e definite, tecnicamente, "in quota".

Facendo seguito alle numerose richieste di chiarimenti riguardanti l'utilizzo, durante l'esecuzione di lavori in quota, dei dispositivi di ancoraggio a cui vengono collegati i sottosistemi per la protezione contro le cadute dall'alto, il documento, predisposto di intesa con il Ministero dello sviluppo economico e con il Ministero delle infrastrutture e trasporti, sentito l'INAIL, precisa, preliminarmente, che, in funzione della loro installazione, esistono due tipologie di dispositivi di ancoraggio:

- quelli che seguono il lavoratore, installati non permanentemente nelle opere di costruzione e che sono quindi caratterizzati dall'essere amovibili



La Circolare n. 3/2015 firmata congiuntamente dai Ministeri del Lavoro e delle Politiche Sociali, dello Sviluppo Economico, dei Trasporti, assentita dall'INAIL fornisce chiarimenti sulle tipologie di dispositivi di ancoraggio esistenti:

- quelli che seguono il lavoratore, installati

non permanentemente nelle opere di costruzione, caratterizzati dall'essere amovibili e trasportabili (cosiddetti DPI - Dispositivi di Protezione Individuale);

- quelli installati permanentemente nelle opere stesse, caratterizzati dall'essere fissi e non trasportabili.

e trasportabili (cosiddetti DPI - Dispositivi di Protezione Individuale);

- quelli installati permanentemente nelle opere stesse, e che pertanto sono caratterizzati dall'essere fissi e non trasportabili.

E' opportuno precisare che, ad avviso delle Amministrazioni coinvolte, rientrano in tale fattispecie tutti i dispositivi o sistemi che non seguono il lavoratore alla fine del lavoro, ma restano fissati alla struttura, ancorché taluni componenti del dispositivo o sistema siano "rimovibili", perché, ad esempio, avvitati ad un supporto.

DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO INSTALLATI NON PERMANENTEMENTE NELLE OPERE DI COSTRUZIONE

Premesso che l'articolo 74, comma 1, del D.Lgs. n. 81/2008 e smi "...intende per DPI qualsiasi attrezzatura destinata ad essere indossata e tenuta dal lavoratore allo scopo di proteggerlo contro uno o più rischi suscettibili di minacciarne la sicurezza e la salute

durante il lavoro...” e che l’articolo 76, comma 1, del medesimo decreto stabilisce che i “DPI devono essere conformi alle norme di cui al D.Lgs. n. 475/1992” ed infine che l’articolo 1, comma 2 del D.Lgs. n. 475/1992 prescrive che “...si intendono per DPI i prodotti che hanno la funzione di salvaguardare la persona che l’indossa o comunque li porti con se da rischi per la salute e la sicurezza...”, ne consegue che i dispositivi di ancoraggio installati non permanentemente nelle opere di costruzione ed aventi la funzione di salvaguardare il lavoratore da rischi per la salute e la sicurezza sono considerati DPI.

Da quanto sopra discende che tali

dispositivi di ancoraggio presentano almeno le seguenti caratteristiche:

- sono portati in loco e messi in opera dal lavoratore;
- sono rimossi al termine del lavoro dal lavoratore stesso.

DISPOSITIVI DI ANCORAGGIO INSTALLATI PERMANENTEMENTE NELLE OPERE DI COSTRUZIONE

Stante quanto riportato al punto 1 i dispositivi di ancoraggio installati permanentemente nelle opere di co-

struzione, quindi fissi e non trasportabili, non rientrano nel campo di applicazione del D.Lgs. n. 475/92 e s.m.i., e pertanto, non devono riportare la marcatura CE come DPI.

Sulla base di quanto sopra, i dispositivi di ancoraggio destinati ad essere installati permanentemente in opere di costruzione sono da considerare prodotti da costruzione e come tali rientrano nel campo di applicazione del Regolamento (UE) n. 305/2011 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 9 marzo 2011 che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE del Consiglio.

Notizie dal Consiglio Nazionale e dalla Cassa di Previdenza

Determinazione ANAC n. 4/2015

Con la Determinazione indicata in oggetto, l’Autorità Anticorruzione ha emanato le linee guida per l’affidamento dei servizi attinenti all’architettura e all’ingegneria.

Il provvedimento revisiona ed aggiorna la determinazione dell’AVCP n. 5/2010 a seguito dell’entrata in vigore del DPR n. 207/2010 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 – Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture) tenendo in considerazione le risultanze del tavolo tecnico istituito presso la stessa AVCP.

Il Consiglio Nazionale ha partecipato al predetto tavolo, insieme alle categorie professionali costituenti la Rete delle professioni tecniche, presentando e discutendo un documento congiunto contenente le varie proposte di modifica del Codice e del Regolamento.

Le linee guida emanate dall’ANAC recepiscono molte delle proposte presentate dalla Rete, in particolare per quanto riguarda i requisiti di capacità economico-finanziaria, di organico e di fatturato; l’individuazione delle classi e categorie delle prestazioni, la rigorosa applicazione del DM 143/2012 (decreto parametri).

Come evidenziato dal Consiglio Nazionale, le nuove direttive facilitano e semplificano l’accesso ai bandi di affidamento dei servizi di architettura ed ingegneria per tutti i liberi professionisti anche in forma aggregata.



Bando di Gara Fondazione Enasarco

La Fondazione Enasarco ha pubblicato un Bando di Gara, con scadenza 8 maggio, per l’affidamento del servizio di consulenza e attività professionale necessaria alla regolarizzazione di alcuni stabili in Roma e relativo a n. 6 lotti per un valore complessivo massimo presunto di Euro 802.200,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza.

La partecipazione è riservata ai Professionisti iscritti ai Collegi dei Geometri, all’Ordine degli Architetti, all’Ordine degli Ingegneri e alle Società di Professionisti tra i soggetti di cui sopra, in regola con la contribuzione.

Il testo completo del Bando è scaricabile dalla sezione “Bandi di Gara” del sito della Fondazione Enasarco: www.enasarco.it

Messa in scala e stampa di un profilo stradale longitudinale

di Dario Mirano

In questo articolo vedremo una metodologia che permette di stampare un oggetto con scale indipendenti per ogni singolo asse, pur avendolo disegnato in scala 1:1 sia sull'asse X sia sull'asse Y.

La problematica insorge solitamente nel disegno di profili longitudinali di assi stradali e/o di lunghe sezioni di terreni e più in generale per qualsiasi oggetto che abbia la dimensione lungo un asse notevolmente superiore rispetto a quella dell'altro asse.

Il software a cui faremo riferimento è Autocad® di Autodesk: al contrario di altri software specifici presenti sul mercato, questo software non prevede nessuna specifica opzione di

scalatura diversa per i singoli assi, la conseguenza è che in caso di necessità molti utenti disegnano il profilo in scale diverse su ogni singolo asse nello spazio modello.

Questa soluzione è però molto laboriosa, inoltre genera un elaborato davvero poco flessibile: in particolare se si dovesse scegliere di cambiare il rapporto tra la scala in cui è stato disegnato l'asse X e quella in cui è stato disegnato l'asse Y, occorrerebbe ridisegnare quasi interamente l'elaborato.

Oltre a quella che verrà proposta sono possibili alcune altre metodologie che aggirano il problema, quelle più comuni però richiedono opera-

zioni diverse su più file: per esempio salvare il disegno e reinserirlo come blocco o come riferimento esterno, poichè sia blocchi che riferimenti esterni possono essere successivamente stirati in maniera diversa sui singoli assi. Queste soluzioni presentano in genere il problema di dovere sempre gestire, per ogni aggiornamento del file, l'originale del blocco o del riferimento esterno.

Il metodo proposto permette invece di disegnare l'oggetto nello spazio modello in scala 1:1 sia sull'asse X che sull'asse Y e di utilizzare successivamente lo spazio carta per ottenere una stampa con un rapporto di scala diverso tra i vari assi.

Partiamo dall'esempio di cui alla figura 1 nel quale si propone un semplice profilo longitudinale, tecnicamente incompleto, ma utile all'esempio pratico che andremo a fare.

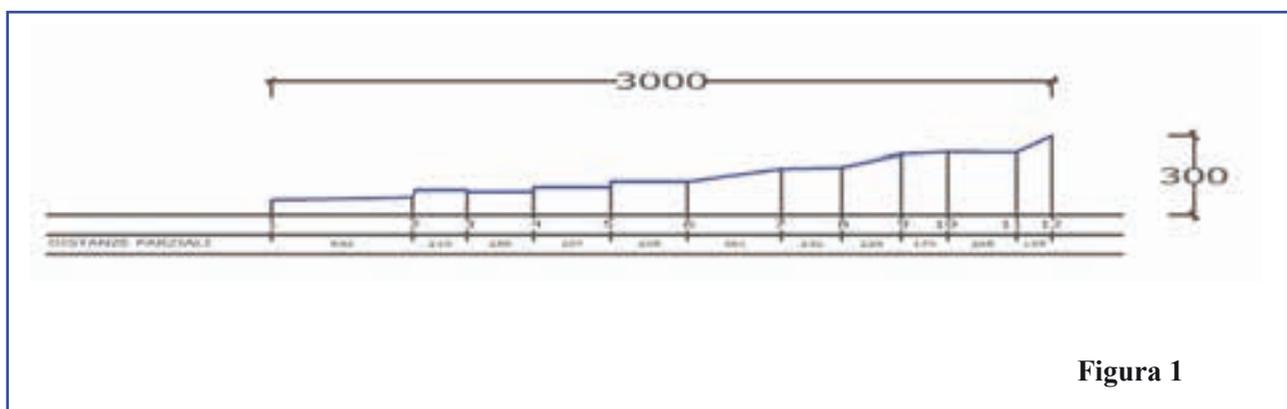


Figura 1

Tale profilo ha una lunghezza totale di 30 metri ed una altezza totale di 3 metri.

Nel disegno dello spazio modello non vi è necessità di adottare nessun particolare procedimento, se non un parti-

colare settaggio dei testi che vedremo più avanti.

Lo scopo è quello di stampare il profilo di esempio con un rapporto di scala 1:100 per quanto riguarda l'asse Y e un rapporto di scala 1:500 per quanto riguarda l'asse X : quindi il risultato da ottenere nello spazio carta è quello visibile in figura 2 , con il profilo alto 3 cm per l'asse Y e lungo 6 cm per l'asse X .

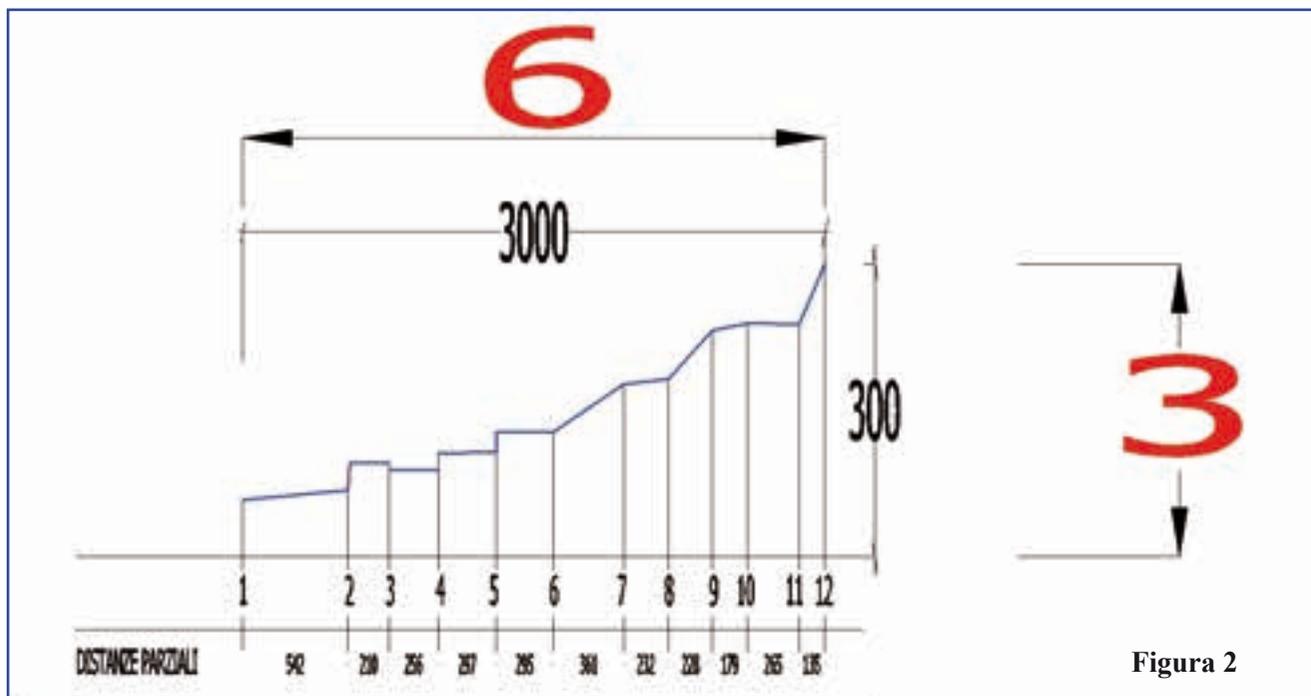


Figura 2

Ecco come procedere:

- dopo aver disegnato il profilo nello spazio modello, passare allo spazio carta
- con il comando `_VPORts` disegnare una nuova finestra
- cliccare col tasto sinistro del mouse dentro la finestra appena creata per attivarla, digitare il comando `_zoom` e poi digitare `0.1xp` in modo da ottenere una generica scalatura 1:100 uguale per entrambi gli assi.

Ora lasciamo la finestra in cui siamo entrati nello spazio carta attiva e prima di digitare i prossimi comandi fermiamoci un attimo e vediamo nel dettaglio cosa andremo a fare.

Il metodo proposto è quello di inclinare la vista di un angolo idoneo ad ottenere l'asse X stampato in misura ridotta rispetto alla scala impostata per la finestra. Facciamo riferimento alla figura 3 ed immaginiamo di aver disegnato sul nostro asse X il segmento A-B lungo 100 cm. Se ruotiamo questo segmento da B a B' e lasciamo inalterato il nostro punto di vista, vedremo il segmento apparentemente lungo 20 cm.

Il valore esatto dell'angolo di rotazione è pari a :

$\text{INVcos}(\text{lunghezza da ottenere}/100)$

nel nostro caso si avrà quindi:

$\text{INVcos}(20/100) = 78^\circ,4630$.

Il rapporto 20/100 dell'esempio non è posto a caso, corrisponde infatti al rapporto 1 a 5 che è la proporzione necessaria ad ottenere un rapporto di scala pari a 1:500 sull'asse X e pari a 1:100 sull'asse Y del nostro profilo.

Torniamo ora all'interno della finestra nello spazio carta ed andiamo ad effettuare gli ultimi comandi che ci permetteranno di simulare questa rotazione:

- digitiamo il comando `_UCS` , scegliamo l'opzione Y e indichiamo il valore 78.4630 come angolo di rotazione, avremo così ruotato l'asse Y creando un nuovo sistema di coordinate. Si fa notare che tale operazione non è appa-

rentemente osservabile poichè non genera di per sè alcuna variazione della vista, per ottenere l'effetto voluto è infatti necessario digitare anche il comando che segue

- digitiamo il comando `_plan` e selezioniamo corrente, otterremo così una vista piana sul nuovo sistema di coordinate
- digitiamo nuovamente il comando `_zoom` e poi `0.1xp`

A questo punto avremo ottenuto quanto voluto (vedi figura 2).

E' ovviamente possibile memorizzare sia il sistema di coordinate creato, sia la vista piana creata.

Tornando allo spazio modello vedremo che nulla del nostro profilo è stato cambiato e potremo continuare a disegnare con un rapporto di scala pari a 1:1 su entrambi gli assi X e Y.

Come già premesso questa metodologia prevede un procedimento non specificatamente previsto dal software e quindi è soggetta ad alcune limitazioni, come per esempio difetti estetici che si presentano quando la scala di riduzione dell'asse X è troppo alta, in particolare con i testi. Per questi ultimi è consigliato utilizzare un stile di testo con un "fattore di larghezza" maggiorato (vedi figura 4), è altresì importante che questo valore sia proprio dello stile di testo e non di ogni singolo testo, così basterà cambiarlo una volta sola (nello stile di testo) per vedere l'effetto su tutti i testi presenti.

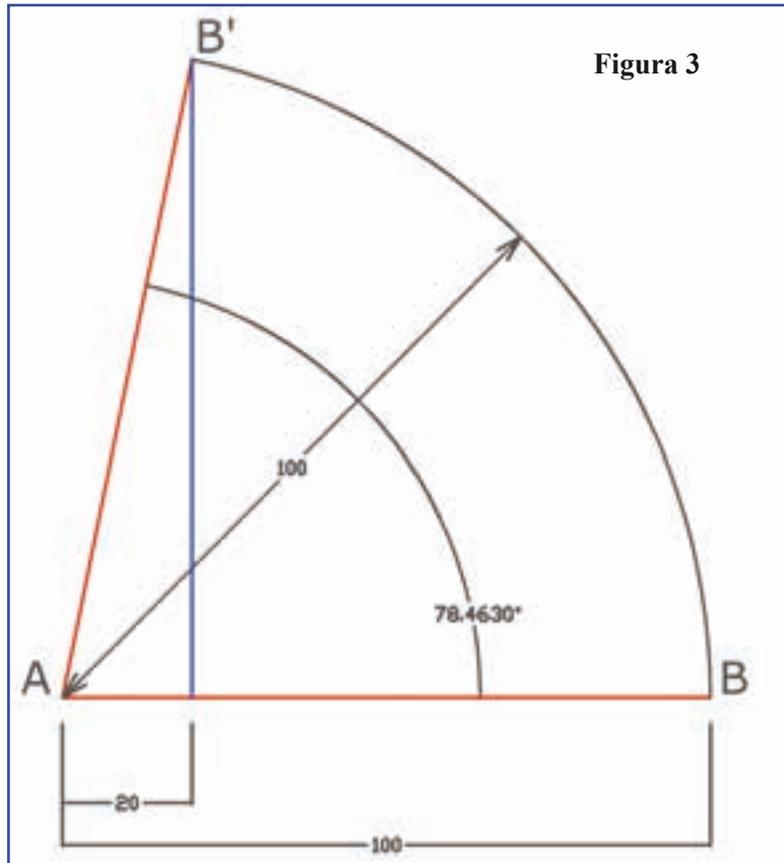


Figura 3

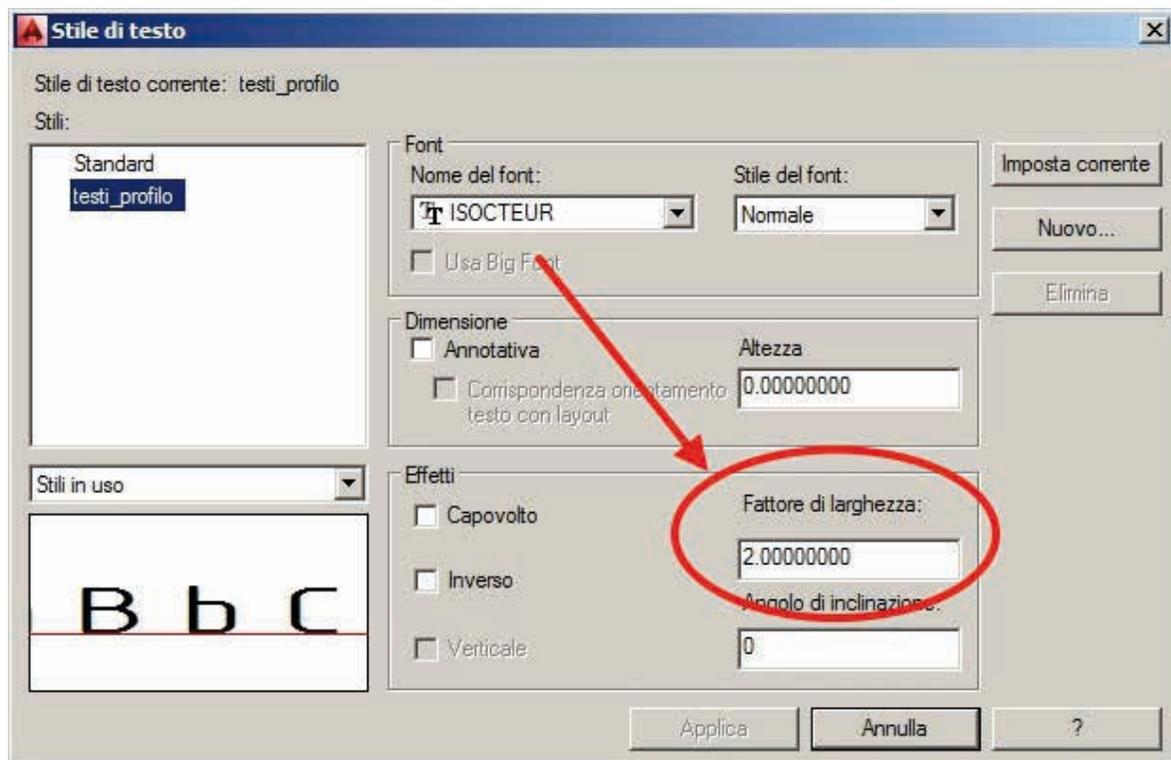


Figura 4

Procedure espropriative illegittime: e poi?

Avvocato Franco Manassero

E' noto come la Dottrina distingue tra procedure espropriative "acquisitive" ed "usurpative".

La prima ipotesi si verifica allorché al Decreto di occupazione non segua tempestiva emanazione del Decreto di esproprio oppure allorché il procedimento di esproprio sia dichiarato illegittimo per i più svariati motivi (incompetenza dell'Organo espropriante, errori procedurali, scorretta individuazione dell'espropriando e via dicendo). La seconda ipotesi ricorre quando l'occupazione avvenga "sine titulo" abusivamente, senza porre in essere alcun procedimento. La prima delle ipotesi è ovviamente la più frequente.

In entrambi i casi le conseguenze per l'Ente Pubblico possono essere nefande: si pensi alla costruzione di un edificio, quale una scuola, su terreno espropriato con procedura illegittima.

E' altresì noto che - in assenza di una specifica normativa al riguardo - è stata la Giurisprudenza a risolvere il problema ricorrendo al disposto dell'art. 922 C.C. vale a dire all'istituto della c.d. espropriazione indiretta, anche detto dell'acquisto della proprietà per "occupazione", come tale prevista dall'art. 923 C.C. per i beni mobili.

Con la sentenza della Suprema Corte a Sezioni Unite del 04/11/1996 n. 952 si è sostanzialmente invertito

LE PROCEDURE ESPROPRIATIVE SI DIVIDONO TRA "ACQUISITIVE" ED "USURPATIVE"



La procedura acquisitiva si verifica quando al Decreto di occupazione non segue tempestiva emanazione del Decreto di esproprio oppure quando il procedimento di esproprio viene

dichiarato illegittimo per i più svariati motivi, tra cui, a titolo esemplificativo, sono comprese le ipotesi di incompetenza dell'Organo espropriante, gli errori procedurali, la scorretta individuazione dell'espropriando e via dicendo.

La procedura usurpativa ricorre quando l'occupazione avvenga "sine titulo" abusivamente, senza porre in essere alcun procedimento.

il principio statuito dall'art. 934 C.C. per i beni immobili rispetto ai quali quanto edificato (o piantato, o seminato) diventa di proprietà del proprietario del suolo.

Era evidente, quindi, la forzatura

della soluzione che se aveva il pregio di risolvere angosciose (per usare un eufemismo) situazioni, aveva il ... dispregio di non essere fondata su un preciso disposto di legge.

Anzi, al contrario, con il sover-

timento dell'art. 934 C.C. e - come detto - con l'applicazione ai beni immobili dei principi riguardanti i beni mobili, in spreto all'art. 812 C.C. posto proprio quale cappello introduttivo del libro III del Codice Civile, e con cui si distingue - per prima cosa - tra beni mobili ed immobili.

Peraltro la soluzione adottata dalla Giurisprudenza, a ben vedere, cozzava con il principio cardine del Diritto Amministrativo, vale a dire il principio di "legalità" per cui la Pubblica Amministrazione è soggetta - per prima - alla Legge, con ciò contrapponendosi l'attuale ordinamento al regime vigente nel periodo dell'assolutismo, quando il potere esecutivo prescindeva dall'obbligo di osservanza della legge, come lucidamente sottolinea il Prof. Elio Casetta nel suo aureo (quanto meno per chiarezza espositiva) Manuale di Diritto Amministrativo.

Ed il campanello d'allarme pervenne dalla Giurisprudenza della Corte Europea dei diritti dell'uomo (= CEDU) con sentenza 30/05/2000, in causa Belvedere Alberghiera c/ Governo Italiano (cfr. in Foro It., n. 6/2001, parte IV, 14) con cui la CEDU ebbe ad affermare:

"L'istituto dell'occupazione appropriativa consente in via generale alla pubblica amministrazione di trarre beneficio da una situazione illegittima ed escludendo la restituzione del bene al proprietario nonostante l'annullamento giurisdizionale degli atti della procedura espropriativa, costituisce violazione del principio di legalità di cui all'art. 1 del protocollo nr. 1 alla convenzione europea dei diritti dell'uomo.

Poiché l'attività dell'amministrazione che conduce all'occupazione appropriativa non può qualificarsi come espropriazione cui sia mancato, per poterla considerare legittima, il solo pagamento di un'equa indennità, ma deve riguardarsi quale spossessamento senza titolo, ai fini dell'eliminazione della violazione

constatata dall'art. 1 del protocollo n. 1 alla convenzione europea dei diritti dell'uomo, la migliore forma di riparazione, in applicazione dell'art. 41 della convenzione, è costituita dalla restituzione del bene da parte dell'amministrazione, oltre al risarcimento dei danni".

Con sentenza CEDU 12/01/2006 fu ribadito il principio per cui l'espropriazione "indiretta" (cioè per occupazione) non poteva sostituire la procedura adottata "in buona e debita forma".

Il Legislatore italiano ricorse allora a recepire (con l'art. 43 del T.U. nr. 327/01) il principio del pagamento del risarcimento del danno quale sostitutivo della non corretta procedura espropriativa, ma la Corte Costituzionale con sentenza n. 293/2010 dichiarò l'illegittimità anche di tale normativa, in quanto contrastante con la normativa europea. Conseguì il vuoto legislativo che - se non colmato - avrebbe fatto conseguire unicamente la restituzione del terreno e la rimessione in pristino dello stato dei luoghi. Si pensi, per inciso, a quali responsabilità per i pubblici amministratori ne possono scaturire, inquisiti dalla Corte dei Conti.

Nel frattempo la Giurisprudenza italiana si è adeguata a quella della CEDU.

Il Consiglio di Stato, adunanza plenaria, con sentenza 29/04/2005 n. 2 aveva deciso che *"la realizzazione dell'opera pubblica non fa venir meno l'obbligo per l'amministrazione di restituire al privato il bene illegittimamente espropriato. L'unico rimedio riconosciuto dall'ordinamento per evitare la restituzione dell'area è l'emanazione di un (legittimo) provvedimento di acquisizione ex articolo 43 del D.P.R. nr. 327 del 2001, in assenza del quale l'amministrazione non può indurre l'intervenuta realizzazione dell'opera pubblica quale causa di impossibilità oggettiva e quindi come impedimento alla restituzione. Infatti la perdita della*

proprietà da parte del privato e l'acquisto in capo all'amministrazione possono conseguire unicamente all'emanazione di un provvedimento formale, nel rispetto del principio di legalità e di preminenza del diritto".

E così le Sezioni Unite della S.C. con sentenza 19/01/2015 n. 735 che ha eliminato così ogni altalenanza giurisprudenziale in merito.

Ancora recentemente la Corte d'Appello di Genova (su vertenza intentata da un Geometra, non privo di fervido ingegno, per quel che mi è dato sapere) con sentenza dell'11/07/2014 nr. 956/2014 ha ribadito l'obbligo della restituzione del fondo illegittimamente occupato, sottolineando il principio di cui alla sentenza della Cassazione 28/01/2013 nr. 1804 la quale, dopo avere evidenziato che la giurisprudenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo ha censurato con vigore le forme di "espropriazione indiretta" elaborate nell'ordinamento italiano anche e soprattutto in sede giurisprudenziale (come l'accessione invertita) e le ha configurate come illecito permanente perpetrato nei confronti di un diritto dell'uomo fondamentale, senza che alcuna rilevanza possa assumere in contrario il dato fattuale dell'intervenuta realizzazione di un'opera pubblica sul terreno interessato, e non potendo giammai l'acquisizione del diritto di proprietà conseguire a un illecito, ha ritenuto non più predicabile il principio secondo cui l'occupazione appropriativa per fini di pubblica utilità non seguita da espropriazione determina, comunque, l'acquisto della proprietà in capo alla P.A., dell'area occupata per effetto della realizzazione dell'opera pubblica.

La succitata sentenza ha fatto riferimento ad altro possibile "rimedio" che il Legislatore si era affrettato a porre in essere, vale a dire Part. 42 bis del D.P.R. 8/6/2001 N. 327 introdotto dall'art. 34 co. I D.L. 6/7/2011 N. 98. Trattasi di ulteriore "novità" per impedire la restituzione del bene

occupato.

Detta norma facente parte del titolo II della predetta legge (= c.d. disposizioni per lo sviluppo) prevede, per la P.A., la possibilità di acquisire, non retroattivamente al suo patrimonio, un “indennizzo” per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale subito dal soggetto passivo dell’espropriazione, quest’ultimo determinato nella misura del 10% del valore venale del bene.

Ed a proposito di “valore venale” - cogliendone l’occasione - vale la pena di ricordare che la Suprema Corte di Cassazione - con due recenti sentenze, l’una del 16/05/2014 nr. 10785 e l’altra del 30/07/2014 nr. 17271 - ha ribadito che (sent. n. 10785) “Ai fini di determinazione dell’indennità di espropriazione, il valore venale di terreni di natura non edificatoria va valutato in base alle loro caratteristiche oggettive, tenendo conto

di possibili utilizzazioni economiche, ulteriori e diverse da quelle agricole, consentite dalla normativa vigente e conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica, previe le opportune autorizzazioni amministrative”; e (sent. n. 17271) “Ai fini di determinazione dell’indennità di espropriazione, il valore venale di terreni di natura non edificatoria va valutato (pur senza raggiungere i livelli di prezzo delle aree edificabili) in base alle loro caratteristiche oggettive, tenendo conto di possibili utilizzazioni economiche, ulteriori e diverse da quelle agricole, consentite dalla normativa vigente e dando rilievo con intento premiale della libertà d’iniziativa privata, ad una vasta gamma di attività umane che si sviluppano sul territorio”.

In parole povere la distinzione tra aree fabbricabili ed aree agricole, senza possibilità di ipotizzare situa-

zioni intermedie, (distinzione avulsa dalla realtà, introdotta dalla legge 359/2002) è - nei fatti - venuta meno: la concretezza delle cose, la realtà (si pensi a terreni non edificabili, ma destinati a campi sportivi, parcheggi, giardini circostanti edifici oppure a terreni lambiti dallo sviluppo edilizio) ha imposto - ai fini valutativi - la caducazione di una distinzione rigida e, come tale, astratta o, meglio, soltanto teorica.

Ma, ritornando all’indennizzo di cui all’art. 42 bis cit. e che - a prima vista - parrebbe aver risolto tutti i problemi a favore degli amministratori (e funzionari pubblici: è giusto sottolinearlo) negligenti e/o incapaci, ha subito fatto sollevare delle questioni tutt’altro che indifferenti.

Tra di esse quella del concetto di “indennizzo”.

Indennizzo = valore venale del bene oppure indennizzo = risarcimento



Gli Immobili in Italia 2015, alla quinta edizione, consolida e aggiorna le analisi e i dati contenuti nelle pubblicazioni precedenti: caratteristiche dei proprietari di immobili, distribuzione, concentrazione e struttura del prelievo sulla ricchezza e sui redditi immobiliari.

Lo studio è stato realizzato dagli esperti del Dipartimento delle Finanze e dell’Agenzia delle Entrate, in collaborazione con Sogei.

Lo studio si articola in sette capitoli: i primi due, dedicati all’analisi degli utilizzi degli immobili e all’analisi territoriale del valore del patrimonio abitativo, approfondiscono la conoscenza del tessuto residenziale urbano a livello regionale, comunale e sub-comunale, e nelle tre principali metropoli italiane (Roma, Milano e Napoli).

A partire dal terzo capitolo, l’indagine si sposta sugli aspetti relativi alla fiscalità immobiliare, concentrandosi sulla distribuzione della proprietà

e del patrimonio immobiliare sul territorio nazionale, in relazione alle caratteristiche socio-demografiche ed economiche dei proprietari. L’analisi comparativa delle strutture impositive dei principali Paesi europei è contenuta nel quarto capitolo, mentre nel quinto l’attenzione si focalizza sul prelievo sugli immobili in Italia, seguendone l’evoluzione fino agli sviluppi recenti.

Nel sesto capitolo si illustra la metodologia di calcolo del cosiddetto “tax gap” della tassazione immobiliare, ovvero della differenza tra gettito potenziale e gettito riscosso dalle imposte immobiliari. Conclude il volume il capitolo dedicato ai criteri e ai metodi utilizzati nell’elaborazione dei dati.

Il volume è consultabile sul sito dell’Agenzia delle Entrate all’indirizzo www.agenziaentrate.gov.it

del danno?

La distinzione non è di poco conto. Nella prima ipotesi trattasi di un credito (per l'espropriato) di valuta; nel secondo, di valore, con conseguente rivalutazione delle somme dovute, interessi a parte.

Non solo: le conseguenze sono anche di ordine processuale poiché, nel primo caso, è competente per accertare l'indennizzo (in caso di dissenso), la Corte d'Appello in unico grado a sensi art. 53 D.P.R. 327/2001 o, in ogni caso, il Giudice Ordinario (Tribunale), nel secondo caso il Tribunale Amministrativo - a sensi art. 4 e 133 C.P.Amm. (affermano la natura indennitaria il Consiglio di Stato Sez. VI, sent. 16/3/2012 nr. 1438 e Consiglio di Stato 04/09/2013 nr. 4445; e 29/08/2013 n. 4318; affermano quella risarcitoria il Consiglio di Stato, Sez. IV, 03/03/2014 n. 993).

Ma, quello che ha particolare rilievo, è che anche questa norma (art. 42 bis cit.) non è stata ritenuta corretta dal punto di vista costituzionale, addirittura dalle Sezioni Unite della Suprema Corte, che - con ordinanza 13/01/2014 n. 441 - hanno rinviato all'esame della Corte Costituzionale l'art. 42 bis del D.P.R. 8/6/2001 NR. 327 non solo in relazione agli art. 3, 24, 42, 97, 111 e 117 Costituzione, ma anche alla luce dell'art. 6 e dell'art. 1 del I prot. add. della Convenzione europea dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, in quanto la disposizione citata, reintroducendo una sorta di procedimento ablativo semplificato in favore della P.A.,

che utilizzi senza titolo un bene privato per scopi di interesse pubblico, si pone in contrasto con il principio costituzionale di eguaglianza e di ragionevolezza intrinseca, anche ai fini dell'esercizio della tutela giurisdizionale, con la garanzia della proprietà privata, posta altresì da vincoli derivanti da obblighi internazionali, con il principio di legalità dell'azione amministrativa, nonché con il principio di parità delle parti davanti al giudice, riservando all'amministrazione, intesa come soggetto autore di un fatto illecito e non quale espressione della funzione amministrativa, un ingiustificato trattamento privilegiato, tale da consentirle l'acquisizione del bene al patrimonio pubblico per effetto di un suo comportamento "contra ius", di cui si avvantaggia pure nella determinazione dell'indennizzo o risarcimento dovuto al proprietario rispetto al ristoro altrimenti spettante nel caso di legittimo procedimento espropriativo.

In buona sostanza, ritengono le Sezioni Unite che permangono nell'art. 42bis gli stessi identici motivi in base ai quali la Corte Costituzionale - con sentenza 08/10/2010 n. 293 - aveva dichiarato illegittimo il rimedio previsto dall'art. 43 DPR 08/06/2001 n. 327 che faceva ricorso al valore venale del bene il cui pagamento vicaria e sana l'illegittimità della procedura espropriativa.

Ed allora, per concludere, in tanta incertezza legislativa, che dovrebbe - a modesto avviso di chi scrive

- indurre ad emanare disposizioni legislative per cui prima di costruire l'opera pubblica, sarebbe necessario accertare mediante rapide decisioni arbitrali il dovuto e ... pagare all'espropriato e non, come spesso avviene, in fretta in fretta prendere e costruire; poi ... si vedrà.

Due, almeno, le conclusioni per cui vi è (ormai) certezza di principi in tema di "indennizzo" o, se si vuole, di "risarcimento".

Innanzitutto quello del ricorso alla corresponsione del valore venale di cui alla legge 20/3/1865 n. 2359, messa "in sonno" dalle varie leggi post belliche, ed ora resuscitata.

In secondo luogo (= contentino da non trascurare) che l'espropriato, conseguita la certezza dell'indennizzo, non dovrà più ricorrere all'estenuante procedura presso la Cassa depositi e prestiti per acquisire (con spese a suo carico) l'indennità ivi depositata a sensi art. 48 e 49 L. 2359/65, poiché (ha così deciso la Cassazione con sentenza 05/06/2014 n. 12699) il deposito è obbligatorio per le procedure espropriative "iuxta legem" ma non allorché l'effetto ablatorio sia conseguente ad occupazione acquisitiva e, quindi, a risarcimento del danno.

Fermi questi principi, che succederà qualora la Corte Costituzionale limiterà - quale unico rimedio all'esproprio illegittimo - l'obbligo di restituzione? Che ne sarà dell'opera pubblica eretta in detto suolo? E se il privato non ne richiede la rimozione?

Posta elettronica certificata

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

NEWSLETTER N. 2 DEL 16 GENNAIO 2015

SVINCOLI PERTINENZIALI - MODIFICHE DI PROCEDURA

Publicata la comunicazione esplicativa del dirigente del Servizio Permessi di Costruire, arch. Claudio Demetri, con la quale si rende nota la Delibera del Consiglio Comunale 2014-05188/20. La suddetta delibera, avente per oggetto "Parcheeggi pertinenziali realizzati ai sensi dell'art. 9. c. 4 della L. 122/89 e smi su aree di proprietà comunale. Autorizzazione agli atti di cessione ai sensi dell'art. 10 del D.L. 5/2012".

Maggiori informazioni alla pagina Disposizioni interpretative e di applicazione.

Link utili:

- Home page Sportello: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/index.shtml>
- Disposizioni interpretative e di applicazione: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/>
- Comunicazione: http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2015/Modifiche_Svincoli.pdf
- Del. C.C. 2014-05188/20: http://www.comune.torino.it/giunta_comune/intracom/htdocs/2014/2014_05188.pdf

NEWSLETTER N. 5 DEL 5 FEBBRAIO 2015

ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE

Publicato l'OdS 1/2015, a firme congiunte del Direttore di Divisione Dott.ssa P. Virano, del Dirigente d'Area Edilizia Privata Arch. M. Cortese e del Dirigente del Servizio Permessi di Costruire Arch. C. Demetri, relativo agli adeguamenti annuali dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.

Link utili:

- Home page Sportello: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/index.shtml>
- OdS 1-2015 Oneri: http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/ordini_servizio/2015/OdS_1-2015_DEP_Oneri.pdf
- Tabelle Oneri 2015: http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/oneri/2015/tabelle_oneri_2015.pdf

NEWSLETTER N. 7 DEL 4 MARZO 2015

PIANO PARTICOLAREGGIATO LINGOTTO - MODIFICA

Publicata la Det. Dir. 42 del 19 febbraio 2015, a firma del dott. E. Bayma, Dirigente Area Ambiente, avente come oggetto "Modifica al Piano Particolareggiato Lingotto - Verifica di assoggettabilità alla fase di valutazione del processo di VAS - Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica".

La relativa documentazione è pubblicata nella sezione Urbanistica - Pianificazione - Atti e disposizioni Urbanistica e Ambiente.

Link utili:

- Home page Sportello: <http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/index.shtml>
- Atti Urbanistica e Ambiente: http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/atti_urbanistica.shtml
- Det.Dir.42/2015: http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/urbanistica/det_42_vas_Lingotto.pdf

NEWSLETTER N. 9 DEL 5 MARZO 2015

COMUNE DI TORINO - MODIFICHE NR TELEFONICO

Su richiesta della Direzione Commercio, Lavoro, Innovazione e Sistema Informativo, informiamo la ns utenza che a partire DAL 16 MARZO PROSSIMO CAMBIERÀ LA NUMERAZIONE TELEFONICA DI TUTTO IL COMUNE DI TORINO.

Il numero attuale del CENTRALINO 011 442.11.11 diverrà 011 011.999.

Di conseguenza varierà il numero radice di tutti gli interni, fax inclusi, che dall'attuale 011 44xxxxx diverrà 011 011xxxxx.

Per evitare problemi di raggiungibilità, il vecchio numero con radice 011 44xxxxxx rimarrà attivo, in parallelo con la nuova numerazione, per un periodo di almeno 6 mesi.

Link utili:

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



Sentenze in breve per la professione

Il decoro non è parametro valido per verificare le tariffe professionali

Consiglio di Stato,
Sez. VI, Sentenza n. 238
del 22 gennaio 2015

La pronuncia in oggetto, di interesse per tutte le professioni tecniche, origina da un ricorso dell'Ordine dei Geologi nei confronti dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) per la riforma di due sentenze del T.a.r. Lazio – Roma, con le quali è stato, oltre al resto, ritenuto che l'Ordine Nazionale dei Geologi abbia posto in essere un'intesa restrittiva della concorrenza ai sensi dell'articolo 101 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea (già art. 81 del Trattato CEE), ordinando di assumere misure atte a porre termine all'illecito riscontrato ed irrogando una sanzione amministrativa pecuniaria.

Il Tar adito, riuniti i due ricorsi presentati, li ha respinti ritenendo viziato il provvedimento dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato nella parte in cui ha ritenuto che il riferimento, nel codice deontologico, al “decoro professionale” quale criterio di commisurazione del compenso del professionista, costituisca restri-

zione della concorrenza.

La sentenza è stata appellata dal Consiglio Nazionale dei Geologi (CNG) e anche dall'AGCM, con riferimento al capo di sentenza che ha ritenuto in parte erronea la motivazione del provvedimento dell'Autorità, laddove ha disposto che il Consiglio dell'Ordine debba eliminare dal codice deontologico il parametro del decoro professionale quale criterio di determinazione del compenso del professionista.

Il Consiglio Nazionale Geologi ha proposto di sollevare dinanzi alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea alcune questioni pregiudiziali relative alla conformità di disposizioni nazionali - di natura legislativa o regolamentare, nonché contenute nel codice deontologico - al diritto dell'Unione in materia di concorrenza e il Consiglio di Stato dopo aver disposto la riunione dei due appelli (in quanto aventi ad oggetto la medesima sentenza), ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea alcune questioni pregiudiziali tra cui la valutazione “*se ai sensi dell'articolo 101 TFUE, o altra norma europea, il riferimento alle componenti di dignità e decoro professionale comportino effetti restrittivi della concorrenza professionale*”.

La Corte di Giustizia si è pronunciata sulle questioni pregiudiziali dichiarando, oltre al resto che “*le regole come quelle previste dal codice deontologico relativo all'esercizio della professione di geologo in Italia, approvato dal Consiglio nazionale dei geologi il 19 dicembre 2006 e modificato da ultimo il 24 marzo 2010, che prevedono come criteri di commisurazione delle parcelle dei geologi, oltre alla qualità e all'importanza della prestazione del servizio, la dignità della professione, costituiscono una decisione di un'associazione di imprese ai sensi dell'articolo 101, paragrafo 1, TFUE, che può avere effetti restrittivi della*

concorrenza nel mercato interno. Spetta al giudice del rinvio valutare, alla luce del contesto globale in cui tale codice deontologico dispiega i suoi effetti, compreso l'ordinamento giuridico nazionale nonché la prassi applicativa di detto codice da parte dell'Ordine Nazionale dei Geologi, se i predetti effetti si producano nel caso di specie. Tale giudice deve anche verificare se, alla luce di tutti gli elementi rilevanti di cui dispone, le regole del medesimo codice, in particolare nella parte in cui fanno riferimento al criterio relativo alla dignità della professione, possano essere considerate necessarie al conseguimento dell'obiettivo legittimo collegato a garanzie accordate ai consumatori dei servizi dei geologi”.

Il Consiglio di Stato ha dunque rilevato che la Corte di Giustizia aveva determinato chiaramente “*che il CNG costituisce un'associazione di imprese ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101, par. 1, TFUE, posto che, relativamente all'elaborazione di regole deontologiche come quelle di cui trattasi nel contenzioso in esame il CNG non esercita né una funzione sociale fondata sul principio di solidarietà, né prerogative tipiche dei pubblici poteri*”. La Corte ha, inoltre, rilevato - continuano i Giudici - la natura di “decisione” ai sensi dell'art. 101 TFUE, di tali regole deontologiche, sottolineando il loro carattere vincolante rispetto ai geologi, nonché alla possibilità di infliggere a questi ultimi sanzioni in caso di inosservanza del predetto codice, affermando che “*le regole deontologiche che indicano come criteri di commisurazione delle parcelle del professionista la dignità della professione nonché la qualità e l'importanza della prestazione sono idonee a produrre effetti restrittivi della concorrenza nel mercato interno*”.

I riportati passaggi motivazionali della sentenza della Corte di Giustizia – ha evidenziato il Consiglio di Stato nella pronuncia in esame

- “valgono chiaramente a superare le doglianze fatte valere dal CNG secondo cui i principi comunitari a tutela della concorrenza non troverebbero applicazione nei confronti dei professionisti intellettuali, non potendosi equiparare la concorrenza commerciale alla concorrenza professionale. La tesi del CNG, volta a sostenere la necessità di operare una distinzione tra concorrenza commerciale e concorrenza professionale, trova una netta smentita nella citata sentenza della Corte di Giustizia, che riafferma, conformemente, peraltro, ad una giurisprudenza consolidata, il principio secondo cui la nozione eurounitaria di impresa include anche l' esercente di una professione intellettuale, con la conseguenza che il relativo Ordine professionale può essere qualificato alla stregua di un' associazione di imprese ai sensi dell' art. 101 TFUE”.

In considerazione di quanto sopra, il Consiglio di Stato ha stabilito che “alla luce del contesto globale nel quale il codice deontologico dispiega i suoi effetti, le regole deontologiche in esame, in particolare quella secondo cui a garanzia della qualità delle prestazioni il geologico deve sempre commisurare il compenso al decoro professionale, siano restrittiva della concorrenza e non possano essere considerate necessarie al perseguimento di legittimi obiettivi collegati alla tutela del consumatore”.

Pertanto i Giudici, nell' accogliere l' appello dell' Autorità Nazionale hanno pienamente condiviso la posizione dell' AGCM, secondo cui la disposizione di cui all' art. 2233, comma 2 del cod. civ. che, occupandosi del contratto d' opera intellettuale, prevede espressamente che “in ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all' importanza dell' opera e al decoro della professione”, non attribuisce “all' Ordine alcun potere, né tanto meno alcun dovere di vigilare sul comportamento dei propri iscritti



nella determinazione del compenso, non potendo quindi l' Ordine controllare che il compenso liberamente pattuito sia comunque adeguato al decoro della professione. L' art. 2233, comma 2, cod. civ. non solo non può essere legittimamente invocata come sostegno normativo della regola deontologica in esame, ma, anzi, finisce per indebolire ulteriormente la posizione del CNG, costituendo una ulteriore riprova della non necessità della regola al fine di assicurare la qualità della prestazione e, quindi, in ultima istanza, la protezione dei consumatori”.

In tale contesto normativo, a fronte di un preciso obbligo civilistico che già ancora il compenso professionale al decoro della professione e all' importanza dell' opera, l' introduzione di una regola deontologica volta a ribadire tale obbligo, riservando la vigilanza circa il suo rispetto all' Ordine, e prevedendo l' eventualità di sanzioni disciplinari in caso di inosservanza, appare evidentemente estranea o, comunque, manifestamente non proporzionata, rispetto all' esigenza di fornire al consumatore adeguata tutela.

In definitiva, quindi, affermano i Giudici, non sussistono i presupposti per ritenere che nel caso di specie la riscontrata restrizione della concorrenza possa essere considerata ne-

cessaria al conseguimento dell' obiettivo legittimo collegato a garanzie accordate ai consumatori dei servizi dei geologi.

Installazione di climatizzatori e condizionatori: sanzione penale senza S.C.I.A **Corte di Cassazione, Sez. III penale, Sentenza n. 952 del 13 gennaio 2015**

I climatizzatori se collocati all' esterno dei fabbricati necessitano della segnalazione certificata di inizio di attività. Così ha stabilito la suprema Corte in relazione all' impugnazione di una sentenza di condanna penale proposta dall' esercente di un esercizio commerciale per avere, in qualità di committente, installato, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, un condizionatore d' aria a servizio del proprio esercizio commerciale in assenza di alcun titolo autorizzativo e per aver eseguito i lavori in zona sottoposta al vincolo paesaggistico.

Nel dichiarare inammissibile il ricorso, la Suprema Corte ha rilevato che “i climatizzatori o i condizionatori, per consolidata giurisprudenza amministrativa (ex multis, Consiglio di Stato, sez. VI n. 4744 del 01/10/2008), costituiscono impianti

tecnologici e pertanto se collocati, come nella specie, all'esterno dei fabbricati, rientrano nel novero degli interventi edilizi definiti dall'art. 3 d.P.R. n. 380 del 2001 sicché sono assoggettati alla relativa normativa di settore, con la conseguenza che la loro realizzazione o installazione, seppure non necessitante del permesso di costruire, è tuttavia soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 22 d.P.R. n. 380 del 2001. L'articolo 3, comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001 (come modificato dall'art. 17, comma 1, decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito, nelle more tra la decisione e la redazione della presente sentenza, nella legge 11 novembre 2014, n. 164) tuttora include tra gli interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso", e l'articolo 22, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 2001 richiede, per tali interventi, una S.C.I.A., trattandosi dell'installazione di impianti che si pongano in rapporto di strumentalità necessaria rispetto a edifici preesistenti".

Ciò posto, la Corte ha affermato che "l'esecuzione in assenza o in difformità degli interventi subordinati a denuncia di inizio attività (DIA) ex art. 22, commi 1 e 2, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ora S.C.L.A.), allorché non conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica - edilizia in vigore, comporta l'applicazione della sanzione penale prevista dall'art. 44 lett. a), del citato d.P.R. n. 380, atteso che soltanto in caso di interventi eseguiti in assenza o difformità dalla DIA (ora S.C.I.A.), ma conformi alla citata disciplina, è applicabile la sanzione



amministrativa prevista dall'art. 37 dello stesso decreto n. 380 del 2001 (Sez. 3, n. 41619 del 22/11/2006, Carriello, Rv. 235413; Sez. 3, n. 9894 del 20/01/2009, Tarallo, Rv. 243099). Nel caso di specie, l'installazione del condizionatore d'aria è stata eseguita in violazione dell'art. 17 del regolamento edilizio comunale e senza la segnalazione di inizio di attività, sicché correttamente è stata ritenuta la violazione dell'art. 44 lett. a) d.P.R. n. 380 del 2001".

Inoltre, ha concluso la Corte, essendo stato l'intervento eseguito in zona nella quale era imposto il vincolo paesaggistico, l'esecuzione dell'opera era condizionata al rilascio del nulla osta da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, derivando dal mancato rilascio dell'autorizzazione paesaggistica l'integrazione della fattispecie di reato prevista dall'art. 181 d.lgs. n. 42 del 2004.

Il CTU e l'onere della prova

Corte di Cassazione, Sez. III, Sentenza n. 2761 del 12 febbraio 2015

La vicenda in esame origina dal ricorso presentato da un Condominio che ha censurato la sentenza resa dalla Corte di Appello nella misura in cui è stato erroneamente ritenuta

"acquisita la prova del danno e del nesso causale, invocati dagli originari attori, sulla base delle risultanze delle indagini condotte dal CTU, trascurando che la consulenza tecnica non può essere utilizzata per compiere indagini esplorative dirette all'accertamento di circostanze la cui dimostrazione rientri nell'onere probatorio delle parti, onde la nullità degli accertamenti in contrario effettuati".

Il ricorrente ha inoltre lamentato che la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto di trarre sufficienti elementi di prova dalle risultanze della consulenza tecnica ed avrebbe erroneamente ritenuto acquisita la prova del danno e del nesso causale adducendo la mancanza di specifiche e motivate contestazioni sui dati acquisiti dal consulente dell'ufficio.

Nell'esaminare congiuntamente i motivi in questione, la Suprema Corte ha rilevato che gli stessi "non colgono nel segno essendo, l'uno (il primo), infondato, l'altro (il secondo), inammissibile".

Nello specifico, hanno chiarito i Giudici, "la prima doglianza appare infondata, alla luce del consolidato orientamento di questa Corte secondo cui la consulenza tecnica può costituire essa stessa fonte oggettiva di prova, quando si risolva in uno

strumento, oltre che di valutazione tecnica, anche di accertamento di situazioni di fatto rilevabili solo con il ricorso a determinate cognizioni tecniche (Cass. 3710/03) e percepibili con l'ausilio di specifiche strumentazioni tecniche (Cass. 9090/03, 4743/07).

A riguardo, giova sottolineare che, recentemente, le Sezioni Unite hanno ribadito che, pur non essendo la consulenza tecnica d'ufficio qualificabile come mezzo di prova in senso proprio e non potendo essere utilizzata per sgravare le parti dai loro oneri probatori, è consentito affidare al

consulente non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti (cosiddetta consulenza deducibile), ma anche quello di accertare i fatti stessi (cosiddetta consulenza percipiente), quando si tratta di fatti che la parte ha dedotto e posto a fondamento della sua domanda ed il cui

5 PER MILLE DELL'IRPEF ALLA FONDAZIONE GEOMETRI



La Fondazione dei Geometri di Torino e Provincia è riconosciuta quale operante nei settori di cui all'art. 10, comma 1, lett. a, D.Lgs. n. 460/97 e come tale è iscritta nell'elenco delle associazioni a cui è possibile assegnare il 5 per mille dell'imposta sul reddito delle persone fisiche per fini umanitari-culturali-sociali.

Sono stati pubblicati gli esiti delle dichiarazioni per l'anno 2012 (relative ai redditi 2011), per le quali la Fondazione ha ottenuto la somma di € Euro 4.020,98.

Ringraziamo sentitamente chi ha scelto questa elargizione a favore della propria Categoria, e cogliamo l'occasione per invitare a continuare a farlo

Questo primo contributo riconosciuto è stato destinato all'istituzione di borse di studio per la partecipazione con merito ad un corso di formazione professionale - Formazione continua Obbligatoria - organizzato, a bando, dalla Fondazione dei Geometri di Torino e Provincia o dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia.

Parimenti, le somme che verranno raccolte dalla Fondazione dal 5 per mille verranno destinate a:

- Borse di studio per Praticanti meritevoli quale contributo economico per lo svolgimento del biennio di Praticantato
- Contributi ai Professionisti di categorie protette per la formazione continua
- Promozione e incentivazione della professione con partecipazione a convegni e manifestazioni

Della raccolta e della destinazione dei fondi verrà data notizia dettagliata.

Si invitano pertanto gli iscritti all'Albo a destinare il 5 per mille dell'IRPEF alla Fondazione dei Geometri di Torino e Provincia, indicando nell'apposito spazio:

“SCELTA PER LA DESTINAZIONE DEI CINQUE PER MILLE DELL'IRPEF”

“Sostegno del volontariato e delle altre organizzazioni di utilità sociale, delle associazioni di promozione sociale e delle associazioni e fondazioni riconosciute che operano nei settori di cui all'art. 10, lett. a), D. Lgs. n. 460/97”

**il codice fiscale del beneficiario:
97574160012**

accertamento richiede specifiche cognizioni tecniche (si veda tra le altre, Cass. 13 marzo 2009, n. 6155)”.

I Giudici hanno concluso rilevando che la complessità della ricostruzione della situazione in cui l'illecito si è consumato e la diversità delle possibili opzioni tecniche in base alle quali individuare gli elementi decisivi al fine d'identificare e quantificare le conseguenze pregiudizievoli dell'illecito possono giustificare l'affidamento al CTU dei compiti di accertamento (v. Sez.Un. n.30175/2011 in motivazione).

La recinzione del giardino condominiale non costituisce innovazione

Corte di Cassazione, Sentenza n. 4508 del 5 marzo 2015

La vicenda origina dall'atto di citazione con cui una condolina, proprietaria del locale commerciale insistente sul Condominio convenuto, chiedeva che venisse dichiarata la nullità e/o annullabilità delle delibere condominiali con le quali era stata approvata l'esecuzione di recinzione del complesso, la relativa spesa e la ripartizione della stessa. Secondo l'attrice le delibere impugnate determinavano una grave lesione del proprio diritto di proprietà delimitata dalla limitazione all'esercizio del diritto e in quanto approvate in carenza del quorum deliberativo previsto dall'art. 1136 c.c.

In primo grado la domanda della condolina veniva accolta, mentre nel giudizio d'appello, instaurato dal condominio, si giungeva ad opposte conclusioni. Secondo la Corte distrettuale, considerato che il locale commerciale era dotato di tre porte di accesso, una delle quali si affacciava sulla via pubblica, mentre le altre due su uno spazio condominiale destinato a parcheggio, non appariva che la proprietà della stessa subisse delle limitazioni in conseguenza della recinzione delle zone condominiali.



Il giudice, potendo trovarsi in presenza di un fascicolo che esula dalla propria preparazione giuridica di base che presuppone delle conoscenze specifiche in campi tecnici, può chiedere l'ausilio di un C.T.U. (consulente tecnico d'ufficio), la cui funzione è

quella di fornire al giudice uno strumento (che normalmente si articola nella redazione di una relazione) che faciliti la decisione.

La Corte, nel rilevare l'infondatezza delle censure formulate dalla ricorrente, ha evidenziato che *“che la recinzione della zona verde comune per evitare un indiscriminato calpestio dell'area, deliberata dall'assemblea dei condomini a difesa della proprietà condominiale, non è suscettibile di inquadramento in un'ipotesi di innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune e tanto meno può essere assimilata ad una innovazione idonea ad arrecare pregiudizio alla cosa stessa, bensì configura un semplice mutamento della sistemazione od utilizzazione della cosa comune, rientrante negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore. E, al contrario, integrano gli estremi di innovazioni vietate, se non approvate nei modi di legge dai condomini, quelle opere che alterano sostanzialmente la destinazione e/o la funzionalità della cosa comune, tale da turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi dei partecipanti”*.

Ciò premesso, affermano i Giudici che la Corte distrettuale ha osservato, correttamente, questi Principi nell'escludere *“non solo che la recinzione, di cui si dice, avesse al-*

terato, di fatto, la destinazione o la funzionalità del bene comune ma, ha, anche, escluso che la proprietà esclusiva della (...), non dotata di alcuna specifica servitù sugli spazi comuni, avesse subito limitazioni, giuridicamente rilevanti, cioè, limitazioni opponibili al Condominio tali da escludere il diritto di questi, ai sensi dell'art. 841 c.c., di recintare il bene comune, cioè lo spazio di verde condominiale”.

Ciò posto, hanno concluso gli Ermellini nel rigettare il ricorso, *“la realizzazione della recinzione metallica non ha mutato l'originaria destinazione del cortile condominiale né ha alterato l'entità sostanziale dello stesso, quell'opera integrava gli estremi di una mera modificazione delle cosa comune, ovvero, di un semplice mutamento della sistemazione od utilizzazione della cosa comune, rientrante negli atti di ordinaria amministrazione devoluti all'amministratore. Con la conseguenza che, come correttamente ha chiarito la Corte di Roma, l'adozione delle delibere in questione non necessitavano della maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 5, cioè, di una maggioranza qualificata, ma di una maggioranza semplice”*.

Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia



Guida Operativa DOCFA 2015

Tutti gli Iscritti al Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia sono invitati a ritirare copia gratuita della Guida Operativa DOCFA 2015

La Guida potrà essere ritirata presso la Segreteria del Collegio, Via Toselli n. 1 - Torino

L'atto di trasferimento e la consulenza tecnica

Torino, 26 marzo

Il 26 marzo si è svolto, presso il Centro Congressi dell'Unione Industriale di Torino, il Convegno organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia in collaborazione con il Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, finalizzato a presentare il Protocollo d'Intesa sottoscritto dal Consiglio Nazionale con il Consiglio Nazionale del Notariato per la collaborazione tra le categorie professionali dei Notai e dei Geometri e Geometri Laureati, negli atti di trasferimento immobiliari.

Il Convegno, che ha visto una larghissima partecipazione dei Colleghi, è stato occasione per illustrare i profili applicativi del Protocollo, le opportunità e criticità da esso derivanti e le modalità di redazione della perizia suddetta nel rispetto della Specifica P08 - punto 5.2.3.2 degli standard di qualità approvati dal Consiglio Nazionale, esaminando gli ulteriori elementi specificamente riportati nel Protocollo d'Intesa, nonché gli eventuali ulteriori elementi richiesti dal Notaio.

Il Protocollo, destinato a promuovere la collaborazione tra le rispettive categorie professionali, ha, infatti, la finalità di rendere gli atti di trasferimento immobiliari in linea con i più elevati standard di sicurezza nell'interesse della collettività, valorizzando le rispettive competenze.

In particolare, in attuazione del Protocollo, i Geometri sono chiamati a redigere una perizia tecnica a sup-



porto dell'attività dei Notai ed a garanzia delle parti, nella quale risulti l'esatta descrizione degli immobili, la conformità catastale allo stato di fatto e l'esame edilizio e urbanistico degli stessi, redatta nel rispetto della Specifica P08 "Consulenza tecnica all'atto di compravendita" di cui allo standard di qualità approvato dal CNGeGL in data 02/10/2012.

Il Protocollo d'intesa prevede che la redazione di tale perizia avvenga a seguito di incarico da parte del soggetto titolare del diritto reale sull'immobile da trasferire; ciò, tuttavia, non preclude una diversa pattuizione fra i contraenti.

Il Convegno si è aperto con i saluti portati dal Presidente Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo Notaio Giulio Biino e dal Vice Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, Geometra Michele Bellei.

In particolare il Notaio Biino, moderatore del Convegno, ha evidenziato che si è trattato del primo incontro organizzato, sul territorio nazionale, avente ad oggetto il Protocollo: un incontro foriero di una collaborazione ancor più sinergica, destinata a garantire una sempre maggiore collaborazione futura tra le professioni.

Entrando nel merito, il Presidente Biino ha riferito che il Protocollo è un progetto di cui si discute, a livello nazionale, all'interno del Consiglio Notarile, da alcuni anni e che finalmente è sfociato in un risultato concreto.

Ha tuttavia evidenziato che, a prescindere dalla qualità della prestazione offerta, il primo profilo di interesse è il costo della prestazione: in un settore purtroppo asfittico com'è oggi quello immobiliare, vessato da balzelli di ogni genere, anche una proposta innovativa sicuramente di qualità, che determina un costo ulteriore, incontra delle difficoltà nella clientela; ciò, nonostante le maggiori garanzie e la maggiore sicurezza offerta in conseguenza dell'applica-



zione della nuova procedura. La situazione del mercato, la situazione di crisi e l'eccessivo peso fiscale che gravano sugli immobili fanno sì che, comunque, il cittadino sia poco ricettivo a prodotti nuovi che, pur assicurandogli garanzie maggiori, comunque presentano costi aggiuntivi.

Il Notaio Biino ha quindi evidenziato che la perizia redatta in conformità al protocollo consente di far emergere eventuali problematiche di carattere tecnico che riguardano proprio la commerciabilità dei beni, confermando l'importanza dell'attività di sensibilizzazione, operata anche sugli agenti immobiliari, affinché l'importanza del Protocollo transiti attraverso chi funge da intermediario nella circolazione degli immobili, con una preventiva chiarificazione

della suddivisione dei costi tra venditore e acquirente.

E' intervenuto, quindi, il Vice Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, Geometra Michele Bellei, portando i saluti del Presidente che non ha potuto partecipare in quanto impegnato a Roma per sopravvenuti impegni istituzionali. Il Geometra Bellei ha evidenziato che la massiccia presenza dei Geometri al convegno costituisce un punto di forza che, oltre a rendere orgogliosi dell'appartenenza alla Categoria, sempre stupisce tutti i relatori presenti.

Ha, quindi ringraziato i Consigli nazionali dei due ordini professionali coinvolti per aver fortemente voluto il Protocollo d'Intesa, evidenziando che il documento rafforza un rappor-



to di collaborazione che, già forte nel passato, è destinato a incrementare in futuro.

In conclusione, ha evidenziato che il Protocollo non vuole creare un ulteriore strumento di burocratizzazione e nemmeno determinare la mercificazione delle competenze, ma ha l'obiettivo di consentire l'innalzamento della qualità del servizio, a garanzia della cittadinanza e, soprattutto, nel rispetto degli standard di qualità, elevando il livello qualitativo della prestazione.

Il Convegno è proseguito con l'esame dei principi ispiratori del Protocollo d'Intesa e l'analisi dei profili di responsabilità.

Il Notaio Alessandro Scilabra, Segretario del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, ha introdotto il suo intervento con una breve digressione per illustrare il contesto normativo e i principi alla base del Protocollo.

Ha chiarito che l'interesse del privato a negoziare un bene effettivamente regolare è diventato uno degli elementi fondanti nella percezione di chiunque sia coinvolto e concluda una trattativa immobiliare.

Ha quindi evidenziato il profondo cambiamento che, in questi ultimi due anni, ha avuto l'orientamento della giurisprudenza nell'interpretazione delle norme.

Per circa trent'anni - sostanzialmente dal 1985 al 2013 - un'opinione pressoché unanime tra dottrina e giurisprudenza ricollegava la nullità dell'atto a connotazioni di natura formale e, quindi, a titolo esemplificativo, la mancata menzione nell'atto degli estremi del permesso di costruire o della domanda di condono, ne determinavano la nullità.

Dal 2013, una prima sentenza di Cassazione, seconda Sezione Civile, seguita da numerose pronunce successive, ha riesaminato la questione, stabilendo un principio implicito di nullità sostanziale che rende incommerciabili gli immobili non in regola

con la disciplina urbanistica.

Questa sentenza ha inaugurato un nuovo corso dando spazio a ipotesi di nullità decisamente più estese rispetto al passato. Pari rilevanza assume conseguentemente l'obbligo, stabilito a pena di nullità, di dichiarare, nell'atto, la conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie e ai dati catastali dichiarazione, che può essere reso dal cedente o da un professionista abilitato e allegato all'atto.

Fino ad ora l'interpretazione dottrinale si collocava nel solco dell'interpretazione data in materia edilizia: una nullità di carattere formale che comportava la validità dell'atto se la menzione è resa, indipendentemente dal fatto che non sia del tutto corretta.

Non è da escludere, ha chiarito il relatore, che, vista la simmetria tra i due orientamenti, l'orientamento della cassazione possa in un futuro essere adottato anche in ipotesi di difformità catastale.

Il Notaio Scilabra ha quindi trattato i principi alla base del Protocollo che includono, innanzitutto, la sinergia tra le professioni che valorizza il Protocollo, nel rispetto delle reciproche competenze.

Ha chiarito che il notaio, indipendentemente dal Protocollo, non deve



mai improvvisarsi geometra o tecnico: il suo mandato professionale non potrà, infatti, mai comprendere la verifica della regolarità edilizia, ma soltanto l'eventuale soluzione negoziale per far fronte al problema tecnico evidenziato dal professionista.

Altro principio definito dal Protocollo è la volontà di uniformare gli atti in linea ai più elevati standard di sicurezza, in una prospettiva d'incremento di tutele rispetto a quelle che erano ragionevolmente esigibili in passato.

Ulteriore principio, fondamentale sancito dal documento, è la facoltatività della perizia che, in quanto tale, non comporta una burocratizzazione ulteriore delle vendite. Si tratta di uno strumento facoltativo che non dovrà necessariamente essere proposto per



ogni compravendita, ma potrà essere valutato di volta in volta.

In tale circostanza si dovrà esaminare come comportarsi nelle ipotesi in cui, stipulato il preliminare, si segnalino solo successivamente l'opportunità di acquisire questa perizia.

E' importante ricordare, infatti, che in caso di rifiuto delle parti coinvolte, il notaio non potrà mai imporre l'acquisizione di tale certificazione e ciò in virtù del fatto che il Protocollo nasce su base volontaria, non è fonte né di un obbligo normativo né di un obbligo deontologico.

Una possibile soluzione potrebbe essere individuata nell'attività di sensibilizzazione svolta, a monte, dagli agenti immobiliari che dovranno insistere, nella fase iniziale della trattativa sull'opportunità di suggerire il ricorso a questo strumento e, ancora più a monte, nella redazione del cosiddetto fascicolo dell'immobile.

E' dunque importante – ha evidenziato il Notaio Scilabra - consigliare preventivamente il cliente illustrando le opportunità e le prospettive offerte dal Protocollo e disinnescando in tal modo, alla fonte, eventuali successivi problemi relativi alla sua applicabilità. Il Notaio Scilabra ha quindi trattato dettagliatamente i profili di responsabilità connessi all'errore nella redazione della perizia, illustrando le conseguenze in capo al professionista determinate da un errore della perizia cui consegue la nullità del contratto.

Il Geometra sarà tenuto a risarcire tutti i danni che siano conseguenza diretta dell'eventuale inadempimento del venditore o dalla nullità del contratto conseguenti alla redazione della perizia.

I danni saranno, ovviamente, parametrati al valore dell'affare fermo restando che, in base alla recente giurisprudenza in tema di responsabilità professionale, i profili sanzionatori hanno assunto dei contorni severissimi, quasi punitivi.

La giurisprudenza valuta, infatti, il



mancato conseguimento del risultato come un indice di negligenza rispetto al quale, di regola, ritiene inadempiente il professionista.

Trattandosi di profili di responsabilità molto difficili da modulare in sede di conferimento dell'incarico, è opportuno prestare a massima cura e la più elevata diligenza possibile nella redazione della perizia.

L'intervento del Notaio Scilabra



ha evidenziato, quindi, l'importanza che la prestazione svolta sia di standard elevato e ha posto l'attenzione sul ruolo del professionista incaricato della redazione della perizia tecnica, che dovrà evidenziare eventuali aspetti che devono essere regolarizzati, senza che questo crei attriti tra le parti, soprattutto qualora si tratti di problematiche connesse a trasferimenti precedenti.

E' quindi intervenuto il Geometra Cesare Galbiati, Consigliere del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati che ha chiarito quanto il Protocollo sia stato fortemente voluto, a livello nazionale, soprattutto a seguito di una recente sentenza della Corte d'Appello di Milano che ha condannato in solido Geometra ed il Notaio a pagare le spese per un contratto di compravendita, segno di una tendenza, anche giurisprudenziale, ad elevare l'asticella delle responsabilità dell'attività professionale dei professionisti.

Il Protocollo ha dunque voluto garantire uno standard di qualità e fornire criteri di garanzia per l'acquirente, il principale interessato sotto il profilo della regolarità urbanistica del bene.

Il Consigliere Nazionale ha concluso ringraziando sia il Collegio di Torino, per aver saputo organizzare un incontro così ben partecipato, con la presenza di entrambe le categorie professionali sia gli Iscritti, per l'ampia partecipazione.

Il Notaio Francesco Vaglianti, Consigliere del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, ha quindi presentato il Protocollo d'Intesa e illustrato i contenuti tecnici della relazione.

Ha chiarito che il Protocollo, firmato dai Presidenti delle Categorie Professionali presenti al Convegno non nasce dal nulla: si tratta di un argomento di cui si discuteva da tempo. Tanti Consigli Notarili, pur senza arrivare a un documento definitivo, avevano, infatti, già proposto un pro-

prio protocollo al fine di allegare o, comunque, disporre di una relazione predisposta da un tecnico.

Ha precisato che il Protocollo ha una base di carattere volontario: le parti si accordano per incaricare un tecnico al fine della predisposizione di una relazione, senza interventi normativi impositivi.

L'ordinamento legislativo ha infatti dovuto tenere conto del profilo della commerciabilità e, forse, l'introduzione obbligatoria di una perizia di questo tipo avrebbe determinato un rallentamento nella circolazione degli immobili.

Ha quindi chiarito che gli interessi coinvolti sono duplici: lo Stato, che si assicura una minor incidenza del contenzioso e i clienti, che sono parte della negoziazione immobiliare. In

particolare, l'interesse del venditore si esplica nel momento in cui, con la compravendita, si assume delle responsabilità, fornendo all'acquirente, garanzie sulla perfetta commerciabilità e regolarità dell'immobile che viene trasferito.

Per quanto riguarda la relazione, questa si compone di più parti.

In primo luogo una premessa, collegata ai dati di accesso e ai rilievi dell'immobile che richiederanno, inevitabilmente, un sopralluogo.

La perizia dovrà, quindi, affrontare diversi aspetti: la descrizione dell'immobile, facendo anche riferimento all'accessibilità dell'immobile, all'esistenza di eventuali servitù e all'indicazione dei confini prevista dalle normative, nonché i profili di agibilità/abitabilità.



La perizia - ha chiarito il relatore - costituisce è una fotografia che descrive la situazione urbanistica catastale dell'immobile ed evidenzia i motivi che determinano le eventuali irregolarità e le modalità con cui le stesse possono essere superate.

E' intervenuto, in conclusione, il Geometra Stefano Villani, Consigliere del Consiglio del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, che ha illustrato, nel dettaglio e in modo pratico, quelli che dovrebbero essere i contenuti della perizia da allegare agli atti notarili, secondo la specifica P08, illustrando le caratteristiche e gli aspetti che si dovranno valutare per predisporre una perizia utile e rispettosa dei principi contenuti nel Protocollo.

La prestazione di una "consulenza tecnica all'atto di trasferimento", infatti, è finalizzata alla redazione di una relazione contenente i requisiti necessari alla compilazione della parte tecnica dell'atto di trasferimento, con particolare riferimento alla commerciabilità dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di trasferimento, attraverso un'attenta analisi della documentazione tecnico giuridica che, confrontata con lo stato dei luoghi, attesti il rispetto della legislazione e della normativa vigente.

A seguito dell'assunzione dell'incarico, il processo inerente l'attività di consulenza tecnica all'atto di trasferimento prevede l'espletamento delle seguenti attività suddivise in cinque fasi:

- verifica preliminare della documentazione fornita dalla committenza
- raccolta informazioni e documentazione presso i pubblici uffici
- sopralluogo ed attività di verifica
- redazione della relazione tecnica
- eventuale assistenza all'atto di trasferimento.

La verifica documentale preliminare, consiste nell'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al Geometra al fine di

consentire l'individuazione dell'immobile è essenziale per il rilievo di tutte le caratteristiche, le consistenze e le pertinenze.

Se opportuno, occorrerà effettuare anche un rilievo metrico e fotografico per la corretta verifica e il controllo della corrispondenza con gli elaborati grafici che rappresentano l'immobile.

Il Consigliere Villani ha chiarito che nella relazione si dovranno sicuramente indicare gli estremi anagrafici dei proprietari, gli accertamenti svolti, compresa la data di accesso e di rilievo.

Dovrà, quindi, essere resa la descrizione dell'immobile oggetto di trasferimento mediante la chiara individuazione dell'ubicazione, la descrizione delle modalità di accesso, partendo dalla pubblica via; si dovrà fornire una descrizione della consistenza, l'eventuale presenza di contratti di locazione, la destinazione d'uso delle aree dell'immobile e, per i terreni, la destinazione urbanistica, la sua morfologia.

Si dovrà prestare attenzione alla verifica della corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto e lo stato dei luoghi, così come la specificazione delle proprietà confinanti, la corrispondenza tra quanto descritto



e trasferito, con lo stato di fatto rilevato, evidenziando eventuali aspetti non coerenti.

Il Consigliere Villani ha precisato che sarebbe opportuno essere presenti per assistere i clienti all'atto notarile, principalmente al fine di intervenire per la soluzione di eventuali problematiche insorte in itinere.

Al momento del rogito notarile sarà necessario verificare che i contenuti della relazione tecnica da riportare in atto corrispondano alle esigenze del committente e all'oggetto del trasferimento e sarà opportuno fornire assistenza per affrontare eventuali imprevisti tecnici che dovessero sorgere al momento della stipula.

A conclusione del Convegno è stato dato ampio spazio al dibattito, dando riscontro ai quesiti dei numerosi professionisti presenti.



Il Valutatore Immobiliare: “requisiti di conoscenza, abilità e competenza ai sensi della Norma UNI 11558”

Torino, 10 aprile

Il 10 aprile si è svolto, presso la Galleria di Arte Moderna di Torino, il Convegno organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia sul tema del “Valutatore Immobiliare”.

Obiettivo dell’incontro è stato l’aggiornamento sotto il profilo normativo e interpretativo ai sensi della Norma UNI 11558.

La norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari, intitolata “Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza”, interviene con principi e direttive chiare in un settore, quello degli immobili, che necessita di regole e codici di riferimento a tutela delle scelte del consumatore e della professionalità specialistica degli operatori, definendo, nel dettaglio, i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare allo scopo di una corretta determinazione del valore degli immobili a tutela delle scelte del consumatore, della trasparenza del mercato e della professionalità degli stessi operatori.

“Una norma che contribuirà a rendere maggiormente intelligibile il processo valutativo a livello nazionale e internazionale nell’interesse del mercato e del sistema Paese” - ha chiarito Giampiero Bambagioni, Professore a contratto di Economia ed Estimo Civile, Facoltà di Inge-

gnieria, Università di Perugia, Coordinatore GdL UNI “Stima del Valore di Mercato degli Immobili”, Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, che ha redatto la norma, e Presidente del Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa. “Sono infatti tanti i soggetti interessati ad avere delle valutazioni immobiliari eseguite da esperti di elevata professionalità, tra questi: banche (per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie), tribunali (per stime fatte in funzione di procedure esecutive),

fondi immobiliari, imprese (ai fini della redazione dei bilanci), Stato ed enti pubblici in funzione della dismissione e valorizzazione del relativo patrimonio immobiliare”.

“La conoscenza approfondita della moderna dottrina estimativa da un lato e l’applicazione della medesima in maniera appropriata dall’altro - ha evidenziato il Dottor Bambagioni - costituiscono le due facce di una stessa medaglia, essenziali al fine di una oggettiva determinazione del valore degli immobili; valore che costituisce la base per il buon funzionamento dei mercati, per operazioni



di cartolarizzazione e finanza strutturata, per una equa fiscalità immobiliare, per la mitigazione del rischio nell'erogazione di mutui ipotecari nel rispetto di Basilea III e della normativa a livello UE".

Lo strumento della normazione tecnica vanta alcune importanti caratteristiche: è super partes, è riconosciuto in ambito nazionale e internazionale, è frutto di un processo di condivisione tra gli stakeholder, ha una effettiva aderenza alle esigenze del mercato (soggetti privati e pubblici, imprese e professionisti, associazioni dei consumatori).

La nuova norma UNI si inserisce come strumento di garanzia per lo svolgimento di un'attività professionale che presenta risvolti di estrema importanza - al di là del mero valore economico del bene oggetto di valutazione - in funzione delle motivazioni che la rendono necessaria e soprattutto dei soggetti committenti, destinatari o semplicemente coinvolti, ad esempio: istituti di credito, tribunali, società immobiliari, fondi immobiliari e fondi pensione, società di leasing, organi di vigilanza, società di revisione, agenzie di rating, ma -in fondo- interessa sempre il cittadino-consumatore.

La norma UNI 11558 definisce, infatti, i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare allo scopo di meglio determinare il valore degli immobili.

Tra le competenze specifiche richieste a questa figura professionale, che deve aver maturato un'esperienza nel settore di almeno tre anni, rientrano le conoscenze in estimo, principi di economia e mercati immobiliari, sistema catastale, certificazione ambientale e, più in generale, competenze in diritto urbanistico, fiscalità immobiliare, matematica finanziaria, statistica, scienza e tecnica delle costruzioni.

Il valutatore, inoltre, deve possedere le competenze necessarie a effettuare la valutazione in modo



appropriato, sia nella tecnica di rilevazione dei dati e nell'applicazione dei procedimenti di stima, sia nell'audit immobiliare e nel riesame dei rapporti di valutazione.

Nel commentare la norma, al momento della sua prima pubblicazione, Antonio Benvenuti Vice Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e membro del gruppo di



lavoro UNI, si è così espresso “*In Italia – ha dichiarato – la valutazione immobiliare può essere svolta per legge da numerose categorie professionali, ma non tutti i professionisti hanno gli specifici requisiti che la norma UNI va ora ad individuare e precisare. I benefici di questa norma sono notevoli: la trasparenza e l’oggettività del procedimento di stima favorirà quelle procedure finanziarie che prevedono l’integrazione con il mondo immobiliare. Il Governo italiano deve recepire entro due anni la direttiva europea sui mutui (Direttiva 2014/17/UE) - che pone la responsabilità della valutazione a carico degli enti creditori. Le valutazioni immobiliari devono essere affidabili. Se lo sono e il processo di valutazione è trasparente ne beneficiano i titoli, le obbligazioni che derivano dalla fusione del mercato immobiliare con quello finanziario*”.

Al Convegno, dopo i saluti del Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, Geometra Ilario Tesio, il Dottor Giampiero Bambagioni, intervenuto quale relatore, ha relazionato sul tema dei “driver del cambiamento nella dottrina estimativa e la Norma UNI 11558:2014”.

La norma, ha chiarito il Dottor Bambagioni, è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, tenuto conto della specifica definizione adottata nel Regolamento (UE) N. 575/2013 del parlamento Europeo e del Consiglio, sull’accesso all’attività degli enti creditizi e sulla vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento.

Sono stati illustrati i driver del cambiamento a livello nazionale ed internazionale analizzando legislazione, metodologie e standard di riferimento. La norma, per le finalità per la quale è stata promossa, si applica ai soggetti che in base all’ordinamento nazionale vigente sono pienamente

legittimati a svolgere le attività del valutatore immobiliare e/o che intendano conseguire la certificazione in conformità alla norma internazionale UNI CEI EN ISO/IEC 17024.

A livello nazionale, i valutatori immobiliari possono essere professionisti iscritti ad albi o registri (architetti, ingegneri, geometri, periti industriali, agronomi), società di valutazione immobiliare, agenti immobiliari, periti esperti iscritti presso le Camere di Commercio, studi associati di professionisti.

Ampio spazio è stato dedicato all’esame e raffronto delle normative di riferimento. E’ stata esaminata la struttura della Norma UNI 11558, e sono state affrontate le tematiche connesse alle conoscenze e aree di apprendimento, le abilità e competenze richieste e l’esigenza di aggiornamento e formazione continua, anche in correlazione con la necessita

di conseguimento dei Crediti formativi professionali (CFP) in funzione del continuo e costante aggiornamento delle competenze dei professionisti previsto dell’art. 7 del DRP 137/2012.

In conclusione sono stati esaminati gli aspetti etici e deontologici unitamente al progetto di norma UNI (U98000240) sulla Stima del valore di mercato degli immobili.

E’ quindi intervenuto Luciano Pizzichini, Responsabile ufficio perizie del Gruppo Banco Popolare, con alcune considerazioni sulla scelta dei valutatori, mentre l’Ingegnere Francesca Cassaro, di Inarcheck, è intervenuta sul tema della certificazione ISO 17024.

Il convegno e il successivo dibattito sono stati moderati dal Consigliere del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia Geometra Massimo Piza.



LA TUA BANCA

FINANZIA A CONDIZIONI PREMIANTI

Tutti gli iscritti al
COLLEGIO dei GEOMETRI di TORINO e PROVINCIA

20.000 euro

48 mesi

4%

TASSO FISSO (taeg 4,204%)

NESSUNA SPESA DI ISTRUTTORIA

Per tutto il 2015 la Banca del Territorio

ha sottoscritto l'accordo dimostrando ancora una volta il segno tangibile della volontà di sostenere gli operatori locali, in un momento in cui il settore edile sta attraversando una crisi particolarmente pesante, della quale non si ricordano precedenti.

Le nostre Filiali della Provincia di Torino sono a disposizione:

Carmagnola • Torino Corso Vittorio Emanuele II • Torino Corso Orbassano • Torino Corso Matteotti
Torino Gran Madre • Poirino • Osasio • Pancalieri • Nichelino • Settimo Torinese

banca8833.bcc.it

Convegni in breve

LE RECENTI NORME E DISPOSIZIONI SULLA RIFORMA DEL CATASTO

Torino, 28 marzo 2015

Si è tenuto, presso il Politecnico di Torino, il Convegno dal titolo "Le recenti norme e disposizioni sulla Riforma del Catasto", organizzato dall'Unione dei Piccoli Proprietari Immobiliari in collaborazione con il Quotidiano del Condominio.

Al Convegno hanno partecipato i rappresentanti della Commissione urbanistica e della Commissione fiscale e sono intervenuti numerosi professionisti ed esperti in materia di Catasto ed è stata messa in evidenza la grande opportunità, offerta dalla riforma ai proprietari di immobili, di partecipare alle decisioni di validazione delle rendite catastali e dei valori patrimoniali, diversamente da quanto previsto dalle vecchie commissioni censuarie, laddove la figura della proprietà non ricopriva alcun ruolo.

Dopo i saluti portati dal Presidente Provinciale Uppi di Torino, Avvocato Piera Bessi e dal Presidente Uppi nazionale, Avvocato Gabriele Bruyère, si sono susseguiti numerosi interventi.

Il Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, presente tra i relatori, è intervenuto sul tema della cooperazione tra gli enti territoriali, evidenziando alcune contraddizioni della norma come la concreta possibilità di un abbattimento forfetario sulle rendite calcolate con le funzioni statistiche.

Il Geometra Enrico Ferreri Presidente provinciale Anaci che è intervenuto sul tema "L'amministratore e il catasto alla luce della legge 220/12", mettendo in evidenza la correlazione tra la riforma del catasto con le novità e gli obblighi della legge sulla riforma del condominio, coinvolgendo direttamente gli amministratori e condòmini presenti in sala.

Il Dottor Oscar Caddia, dirigente dell'Ufficio Catasto del Comune di Torino, ha presentato l'esperienza del Comune di Torino, polo catastale decentrato, chiarendo l'incidenza delle norme che hanno, fino ad ora, regolato la materia del catasto e puntualizzando sulla necessità di una riforma basata sostanzialmente sulla

equità dei valori e delle rendite, con riferimento ad esempi basati sulle specificità del territorio urbano della città di Torino.

Il Presidente Confappi, Avvocato Matteo Rezzonico ha illustrato i profili riguardanti le commissioni censuarie e le novità contenute nell'unico, per ora, Decreto attuativo sulla revisione degli estimi catastali: il Dlgs 17/12/2014 n. 198 che tratta della composizione delle commissioni censuarie, attribuzioni e loro funzionamento con una precisa analisi del testo della norma, arricchita dai chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate attraverso la circolare 3/E.

I rappresentanti dell'Uppi Architetto Giovanni Battista Varotto e Dottor J. Claude Mochet hanno invece illustrato le varie fasi evolutive della Riforma.

Il primo ha privilegiato l'aspetto tecnico e mettendo in rilievo le contraddizioni dell'attuale catasto passando attraverso i punti salienti della riforma stessa, soffermandosi sul rischio che grava sui proprietari a seguito della determinazione del valore patrimoniale; il secondo, partendo da un'angolazione economico-fiscale, ha sollevato alcune perplessità sulle pesanti ricadute che tale riforma potrà avere a causa dell'aumento delle rendite che darà luogo ad un prevedibile severo inasprimento del prelievo fiscale.

Infine è stato fatto un cenno sulle aspettative dei proprietari, quali la trasparenza nell'applicazione delle funzioni statistiche mediante la tracciabilità degli elementi caratterizzanti degli immobili che daranno luogo

MAIN SPONSOR







**LE RECENTI NORME
E DISPOSIZIONI SULLA
RIFORMA DEL CATASTO**

Partecipa il Sen. Mauro Maria Marino

CONVEGNO
28 MARZO 2015
ore 8,30 - 13,00

POLITECNICO DI TORINO
Corso Duca degli Abruzzi, 24




Segreteria: Il Condominio editrice
Tel. 011 6523611 - Fax 011 6523690
E-mail: segreteria@italia-casa.com

all'algoritmo.

Il direttore del dipartimento di architettura e design-DAD del Politecnico di Torino, Professor Rocco Curto, si è soffermato sulla metodologia di calcolo mediante funzioni statistiche, ha esaminato la sperimentazione del calcolo delle rendite e, quindi, la fiscalità, analizzando il vincolo della parità del gettito fiscale sulla città di Torino.

Il Senatore Mauro Maria Marino, presidente della Commissione Finanze del Senato, è intervenuto in chiusura lavori con una disamina degli interventi precedenti, fugando i dubbi sulle preoccupazioni espresse da alcuni relatori circa il ristagno dei lavori nelle commissioni parlamentari dovuto a presunte divergenze di indirizzo politico e promettendo continuità e velocità nei lavori stessi, anche alla luce della proroga di tre mesi, più tre mesi dei termini della Legge Delega.

Il Senatore ha apprezzato il tenore generale degli interventi sia per le criticità espresse con determinazione, sia per la valenza delle proposte costruttive di cui si farà portatore in

sede parlamentare, come, ad esempio, la possibilità di introdurre, in un prossimo decreto, la deflazione per ridurre il contenzioso già in sede di commissioni censuarie.

Pur tenendo a precisare di non voler fare differenze tra proprietari e cittadini, ha annunciato di far proprie le istanze dei proprietari sui temi della trasparenza, ma anche e soprattutto, sulla premialità a favore di chi con la propria opera contribuisce al benessere generale su ambiente e territorio e non solo a quello personale, attivandosi anche per l'introduzione del fascicolo del fabbricato "non obbligatorio".

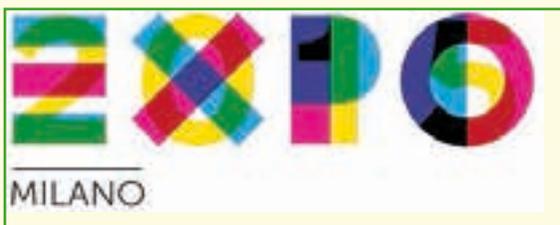
TRUST E VINCOLI DI DESTINAZIONE TRA PIANIFICAZIONE SUCCESSORIA E PROTEZIONE DEL PATRIMONIO

Torino, 30 marzo 2015

La giornata di studio organizzata dalla School of Management, è stata rivolta a Direttori Finanziari di azien-

de italiane che intendono adottare il trust come strumento di protezione patrimoniale o ricorrervi nelle situazioni di crisi d'impresa; agli intermediari finanziari (banche, sim, fiduciarie) che seguono i segmenti private e wealth management; agli avvocati, notai e dottori commercialisti.

La giornata di studio ha messo a confronto gli esperti del settore, esaminando la collocazione del trust sullo sfondo della pianificazione successoria e della protezione patrimoniale, così da rispondere alle domande più frequenti che circolano sulla materia. Parallelamente, è stata esaminata la figura, non meno innovativa, del vincolo di destinazione, che costituisce l'oggetto diretto dell'articolo 2645-ter e che rappresenta un'interessante alternativa nel campo della destinazione e della protezione patrimoniale. Per fornire una visione pratica ed esaustiva sono stati inoltre esaminati i risvolti fiscali del trust e non si mancherà di far cenno agli ulteriori scopi che possono essere perseguiti a mezzo dell'istituto, sottolineando quali siano da considerare con maggiore cautela.



Expo Milano 2015 è l'Esposizione Universale che l'Italia ospiterà dal primo maggio al 31 ottobre 2015 e sarà il più grande evento mai realizzato sull'alimentazione e la nutrizione.

Per sei mesi Milano diventerà una vetrina mondiale in cui i Paesi mostreranno il meglio delle proprie tecnologie per dare una risposta concreta a un'esigenza vitale: riuscire

a garantire cibo sano, sicuro e sufficiente per tutti i popoli, nel rispetto del Pianeta e dei suoi equilibri. Un'area espositiva di 1,1 milioni di metri quadri, più di 140 Paesi e Organizzazioni internazionali coinvolti, oltre 20 milioni di visitatori attesi.

Sono questi i numeri dell'evento internazionale più importante che si terrà nel nostro Paese.

Expo Milano 2015 sarà la piattaforma di un confronto di idee e soluzioni condivise sul tema dell'alimentazione, stimolerà la creatività dei Paesi e promuoverà le innovazioni per un futuro sostenibile.

Ma non solo. Expo Milano 2015 offrirà a tutti la possibilità di conoscere e assaggiare i migliori piatti del mondo e scoprire le eccellenze della tradizione agroalimentare e gastronomica di ogni Paese.

Per la durata della manifestazione, la città di Milano e il Sito Espositivo saranno animati da eventi artistici e musicali, convegni, spettacoli, laboratori creativi e mostre.

Anche la Categoria sarà presente all'EXPO con numerose e importanti iniziative.

Geometri e Scuola progettano il futuro: Georientiamoci 2.0

Proseguono le premiazioni degli otto ragazzi iscritti al primo anno di istituti CAT – Geometri a cui il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia ha assegnato otto borse di studio nell'ambito del progetto Georientiamoci.

Nell'ambito del seminario organizzato il 27 febbraio dal Collegio Geometri nell'auditorium dell'Istituto Tecnico Vittone di Chieri, sul tema del recupero edilizio e ambiente, sono, infatti, stati premiati due studenti di prima, vincitori del concorso "Geometra 2.0 il mio futuro": l'uno ha elaborato una tesina che ha messo in relazione il percorso didattico con le aspettative professionali e, l'altro, uno studio sulla figura del Geometra dall'antichità classica a oggi.

L'evento è stato occasione di confronto tra i Geometri di oggi e quelli di domani, due mondi, scuola e lavoro, che si sono incontrati per rinnovare dalle radici una professione cui si aprono grandi prospettive.

L'incontro è stato anche lo spunto per guardare al Geometra dei prossimi decenni: sarà laureato, orientato alla valorizzazione energetica degli edifici esistenti, sempre più distante dallo stereotipo del "progettista di villette".

"Dobbiamo tener conto di una somma di fattori" ha commentato il Consigliere Geometra Maurizio Piva presente alla cerimonia "la crisi economica che non passerà da un giorno all'altro, un'opinione pubblica sempre più contraria a nuove



cementificazioni del territorio, la difficoltà dei giovani a comperare una casa". Si progetterà e si costruirà meno: "infatti, già ora il mercato immobiliare si sta dividendo in modo

netto: immobili antecedenti agli anni '80, destinati a deprezzarsi e immobili più recenti, adeguati o adattabili agli standard energetici attuali".

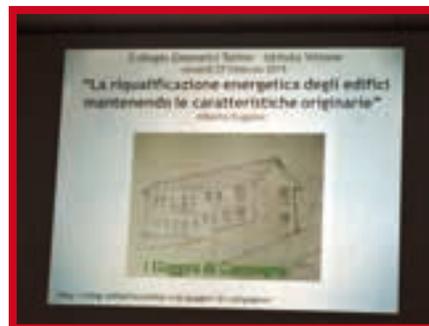
Per i Geometri si apre, perciò, un

ambito lavorativo potenzialmente molto esteso, alla luce di una normativa che al seminario è stata illustrata dall'architetto Giovanni Murano, docente al Vittone e membro del Comitato Termotecnico Italiano.

Un'evoluzione che punterà alla riqualificazione energetica degli edifici, per valorizzarli ulteriormente e ridurre il costo delle bollette. Ne è esempio l'intervento edilizio descritto dal chierese Alberto Guggino, presente al Convegno: a Mombello, la trasformazione di un vecchio cascinaie per farne una "casa passiva" che, a lavori ultimati, sarà totalmente autonomo sul piano energetico.

"Ma le possibilità sono anche altre" ha proseguito il Consigliere Piva. "Pensiamo, per esempio, alle trasformazioni d'uso degli edifici, oppure al ripensamento complessivo di ambienti già urbanizzati, ma degradati". I nuovi Geometri dovranno avere perciò una formazione adeguata e, non a caso, il seminario ha preso corso all'interno di una scuola.

"Una scelta non casuale, che ci piacerebbe ripetere in futuro con regolarità", ha osservato Piva, con l'auspicio che possa nascere una collaborazione, da concretizzare in un paio di appuntamenti l'anno.



La scuola superiore, peraltro, potrebbe avere un ruolo ancora più significativo, ha confermato il Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia, Geometra Ilario Tesio, nel consegnare il premio ai due vincitori

"già oggi il nostro Albo prevede una sezione per i Geometri Laureati: è destinata a chi, dopo il diploma, prosegue con il corso triennale di architettura, ingegneria o in altre facoltà tecniche compatibili con la nostra professione".

GEORIENTIAMOCI 2.0

Promosso dalla Fondazione Geometri Italiani - l'organismo costituito dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e dalla Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti, volto a valorizzare la figura professionale del Geometra a mezzo del continuo aggiornamento e perfezionamento tecnico scientifico e culturale in tutti i settori della professione - il progetto Georientiamoci ha avuto il sostegno del ministero dell'Istruzione dell'università e della ricerca scientifica.

Il concorso, promosso dalla Fondazione Geometri nell'ambito del progetto, era iniziato lo scorso anno scolastico tra gli studenti della terza media intenzionati a frequentare il percorso di studio che consente di accedere alla professione di geometra.

La Fondazione Geometri Italiani ha assegnato 50 borse di studio per l'acquisto di libri e materiali, valutando 351 elaborati provenienti da tutta Italia, tramite una commissione composta da suoi rappresentanti e da membri del ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, di Ellesse Edu e Diesis Group.



Una squadra vincente: tutti in pista...!

di Cristina Piaser

Il 14 gennaio si incontra come tutti gli anni il Comitato "Trofeo il Geometra" che da 49 anni organizza la gara di sci.

Gruppo affiatato che a suon di acciughe al verde tomini e barbera inizia a programmare la gara di Sauze d'Oulx del 28 febbraio.

Come sempre ognuno ha il suo pezzo: chi si occupa dei regali per le signore, chi di prendere accordi con i cronometristi, chi di individuare i premi per la lotteria e le coppe il tutto per essere pronti una settimana prima della gara.

Questo darsi da fare come le formichine ci permette di rimanere in contatto tra di noi e fortificare di anno in anno il nostro legame.

La soddisfazione di trovarci in partenza il giorno della gara è grandissima, è bello guardarsi negli occhi e pensare *"anche quest'anno ce l'abbiamo fatta!!!"*

Le fatiche e le energie per organizzare sono veramente tante ma la gioia

dei più piccoli quando tagliano il traguardo è impagabile, i loro sorrisi e le loro braccia alzate a tenere la loro prima coppa, un vero spettacolo.

I Colleghi quel giorno hanno un aspetto diverso, il comune denominatore è divertirsi e stare insieme e con le nostre famiglie.

La montagna ha sempre unito gli amici ed è proprio questo il nostro spirito.

Questa unione ci ha anche permesso di partecipare ai Nazionali con una vera e proprio squadra di Torino.

Si sono svolti a Cogne dal 5 al 7 marzo, eravamo in 10 e due ragazzi figli di Colleghi.

Mentre ricordo quelle giornate ho ancora i brividi dalla commozione.

Sarebbero tanti i momenti che vorrei riportarvi ma vi racconto solo di quella mattina in cui io e Marco abbiamo detto al gruppo che avremmo fatto i 2,5 km per prendere punti per la combinata chiedendo se qualcun'altro si voleva aggregare.

Si è creato un borbottio e un incitamento a vicenda che ha fatto sì che tutto il gruppo si è iscritto alla gara di fondo pur essendo per molti a la prima volta.

È stata un'esperienza stupenda e, anche se la fatica si è fatta sentire abbiamo tutti riso e scherzato al traguardo raccontandoci le nostre fatiche e disavventure lungo la pista.

Il tutto ha portato ad un meraviglioso risultato...il Collegio di Torino si è piazzato al secondo posto! Grande risultato!!!

Merito anche del nostro Presidente e sua moglie che hanno fatto il tifo per noi direttamente sulle piste.

Auguro a tutti i Colleghi di partecipare il prossimo anno al 50° Trofeo il Geometra: sarà un'edizione particolare come avrebbe sempre voluto il nostro Collega Vanni Bertinetti.

Ringrazio il Collegio che continua a credere nel valore dello sport e tutte le persone che hanno reso possibile tutto questo.



49° TROFEO "IL GEOMETRA" 2015

Il 49° Trofeo "Il Geometra" 2015 si è svolto quest'anno a Sausse d'Oulx sabato 28 febbraio.

E' stata organizzata una gara di slalom gigante riservata a tutti i Geometri iscritti all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia, ai Collegi Dell'Unione del Piemonte e Valle D'Aosta, nonché ai Geometri iscritti al Registro dei praticanti per le seguenti Categorie:

- a) femminile (Geometri);
- b) seniores (nati dal 1985 in poi);
- c) amatori (nati dal 1975 al 1984);
- d) veterani (nati dal 1965 al 1974);
- e) pionieri (nati dal 1955 al 1964);
- f) superpionieri (nati dal 1945 al 1954);
- g) intramontabili (nati dal 1944 e precedenti);
- h) mogli dei Geometri;
- i) praticanti Geometri;

Alla Gara hanno potuto partecipare, con classifica a parte, anche i Geometri iscritti ai Collegi dell'Unione Piemonte e Valle d'Aosta.

Sulla stessa pista si è svolta una gara riservata ai familiari dei Geometri iscritti al Collegio di Torino e Provincia e dei Collegi del Piemonte e della Valle d'Aosta (mogli, figli e nipoti) per le seguenti categorie femminile e maschile:

- MN) Pulcini – f/ m nati 2007 e successivi;
- OP) Cuccioli – f/ m nati 2006 – 2004;
- QR) Ragazzi – f/ m nati 2003 – 2001;
- ST) Juniores – f/ m nati 2000 – 1997;
- UV) Seniores – f/ m nati 1996 – 1975;
- ZX) Dame, Veterani – f/ m nati 1974 e precedenti.

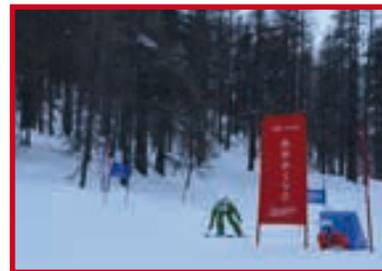
A seguire, le premiazioni e il pranzo presso il "Grand Hotel Relais del Alpes".

Il 49° TROFEO "IL GEOMETRA" 2015 è stato vinto dalla Geometra Cristina

Piaser che ha realizzato il miglior tempo assoluto, conquistando anche il TROFEO BIENNALE 13° MEMORIAL Geom. ETTORE BONFANTE, Presidente Onorario del Collegio di Torino, Provincia e Valle d'Aosta.

I primi, secondi e terzi classificati di ogni Categoria sono stati premiati con un'artistica coppa, mentre alle Signore è stato consegnato un grazioso omaggio e ai Geometri il tradizionale ciondolo portachiavi.

La manifestazione è stata allietata anche dalla possibilità di acquistare i biglietti della ricchissima Lotteria.





XX CAMPIONATO NAZIONALE DI SCI ALPINO E NORDICO

Inizialmente programmato per il 22-25 gennaio, il XX Campionato Nazionale di Sci Alpino e Nordico si è stato posticipato, causa la carenza di neve, a inizio marzo.

La manifestazione, organizzata a Cogne, si è aperta il 5 marzo, con l'aperitivo di benvenuto e l'esposizione di materiale fotografico celebrativo del "Ventennale", presso il salone del Consiglio Comunale di Cogne.

Nella giornata di venerdì, al mattino, gli atleti sono stati impegnati con la 1° e la 2° manche dello slalom gigante, con tempo valevole anche per la classifica della combinata.

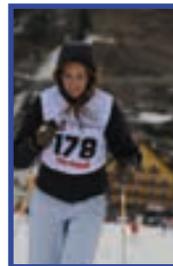
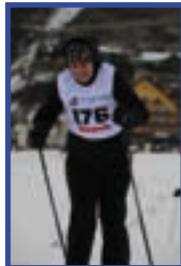
Nel pomeriggio, invece, si è disputata la gara sprint di fondo a tecnica libera, ad eliminazione diretta, con tempo valevole anche per la classifica della combinata.

La 1° e la 2° manche dello slalom speciale si sono svolte al mattino di sabato.

A seguire, nel pomeriggio, si è svolta la gara di fondo tecnica classica 5 Km.

La giornata si è conclusa con una cena conviviale e, a seguire, le premiazioni della giornata di gare ed assegnazione del titolo di Collegio Campione d'Italia oltre alla distribuzione dei gadget.

Il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia si è classificato secondo con 578 punti, mentre il Campionato nazionale è stato vinto dal Collegio di Aosta.





Expo di Milano 2015

di Lorenzo Destefanis



Riempite d'acqua fino ai due terzi un bacile della capacità 90 litri, poi introducetevi bacche di ginepro chili 7,2 di semi di coriandolo, pane di segala uscito appena dal forno e tagliate a pezzi quanto occorre.

Ponete un cocchiame al recipiente, non troppo però, e lasciate fermentare. Compiuta la fermentazione riempite la botte d'acqua, e poi lasciate riposare il liquido per una settimana. Se volete potete comunicare a questo vino un bel colore con infusione di barbabetole nell'acqua.

Questo vino benché di bassa lega e non di lusso è tuttavia gradevolissimo al palato, e sano.

Questa ricetta la potete consultare su *Il vero re dei cuccinieri ovvero l'arte di cucinare con economia* di G. Belloni edito a Milano, 1893.

Sono bastati un centinaio di anni dalla fine del '800 (data del libro 1893) per notare come sia migliorata la nostra alimentazione.

Eppure è di moda rimpiangere i tempi passati, quando il cibo era ritenuto sano e genuino, privo di veleni e manipolazioni oggi imposte da chissà quale ente maligno di cui non riusciamo più a liberarci.

Alla fine dell'Ottocento la popolazione italiana era in gran parte analfabeta (73%) ed in certe regioni addirittura il 90%; gli investimenti industriali erano scarsi e buona parte della ricchezza disponibile era prodotta dall'agricoltura praticata con buon rendimento solo in alcune regioni italiane dove erano state praticate bonifiche nelle zone paludose ed in quelle malsane occupate degli acquitrini.

La scarsa e cattiva alimentazione contribuiva a diffondere la pellagra, la tubercolosi e la malaria che cau-

savano una vita precaria e una morte precoce nelle persone colpite da queste malattie.

Com'è possibile rimpiangere i piatti della nonna, fatti con gli avanzi della cucina, quando quel poco che c'era non bastava a sfamare in modo sufficiente i commensali dell'intera famiglia?

Ci sono molte persone che non hanno vissuto gli anni a cavallo delle due guerre mondiali e della tragica guerra civile che ne seguì, chi scrive ha ancora ricordi molto tristi di quel periodo; il tempo cancella in

fretta ciò che si vuole dimenticare ed il benessere che abbiamo avuto in questi settanta anni che ci separano da quei brutti tempi ha contribuito in parte a far dimenticare ciò che invece dovremmo tenere per non cadere nuovamente in quelle tristi situazioni.

Prima del secondo conflitto in molte zone del nostro Paese si viveva ancora in condizioni tipiche del medioevo; nelle campagne le condizioni economiche erano ancora arretrate, mancava la luce elettrica, l'acqua potabile non sempre era presente e quella poca era accessibile solo nelle cisterne che raccoglievano l'acqua piovana raccolta dai tetti delle case.

Mancava un'assistenza sanitaria e tutte le cure erano a pagamento; nulla era sprecato, nei boschi anche l'ultima foglia era raccolta per fare stame nelle stalle, dove spesso viveva bestiame infetto dall'afra epizootica segnalata con cartelli ben visibili ai bordi delle strade; nelle famiglie era ancora usanza bere il vino nell'unica scodella di terracotta. (scuola in dialetto caavese).

Ancora ora è possibile conoscere persone che sono vissute presso famiglie contadine in stato di semi-schiavitù senza diritti civili salvo il vitto ed un posto nelle stalle in cui ripararsi.

Il 38% dei bambini moriva prima dei cinque anni per la scarsa nutrizione e per la vita passata nelle misere abitazioni contadine spesso condivise con il bestiame, prive di gabinetti e relative fognature, causa della diffusione di molte malattie infettive.

Il consumo del vino, spesso di cattiva qualità, era molto diffuso, perché ritenuto complementare all'alimentazione come apporto di energia, il suo consumo era di 126 litri annui pro-capite ridotto ora ad un uso più modesto di 50 litri.

Ma quello che colpisce il lettore dei nostri giorni, è l'uso dei vini artificiali proposti con una disinvoltura



che farebbe saltare sulla sedia consumatori odierni di bevande alcoliche.

L'uso del vino consumato con una scarsa alimentazione era causa di cirrosi epatica e di malattie mentali allora molto diffuse.

Le zone industriali erano limitate per l'alto costo dell'energia prodotta dal carbone proveniente dalle nazioni dell'Europa settentrionale.

Solo all'inizio del novecento l'industria pesante ha avuto modo di competere con le altre nazioni europee, quando sono state costruite le prime centrali elettriche che raccoglievano e conservavano nei bacini montani la preziosa acqua dei ghiacciai che garantiva durante tutto l'anno la quantità d'acqua sufficiente per le centrali elettriche.

Con la crescita dell'occupazione

della mano d'opera richiesta dalla rivoluzione industriale il reddito delle famiglie ha permesso un'alimentazione migliore ed un tenore di vita più sano che ha alzato l'età media delle persone, allora di circa 50 anni all'attuale 85 dei nostri giorni.

La nostra società è ora completamente cambiata sia nei costumi, sia nelle idee; negli ultimi decenni si è addirittura frantumata e irriconoscibile rispetto alla vita dei tempi dei nostri padri.

L'unità familiare che si era formata nei secoli per garantire una minima difesa dalle guerre, dalle carestie e dalla fame si è trasformata creando nuovi costumi di vita e di conseguenza nuove necessità ed esigenze che hanno influito anche nella quantità e nella qualità dell'alimen-

tazione odierna.

Le distanze delle abitazioni dai luoghi di lavoro e dalle scuole hanno allungato i tempi dei trasporti perciò i pasti quotidiani diventati più frettolosi limitano la permanenza dei membri delle famiglie favorendo la disgregazione dell'unità domestica con la perdita degli affetti.

Conoscendo bene il nostro passato possiamo renderci conto di quanto è migliorata la vita degli uomini del nostro tempo da non avere rimpianti nonostante le difficoltà quotidiane dovute più che alla mancanza di cibo alla pessima distribuzione delle nostre risorse.

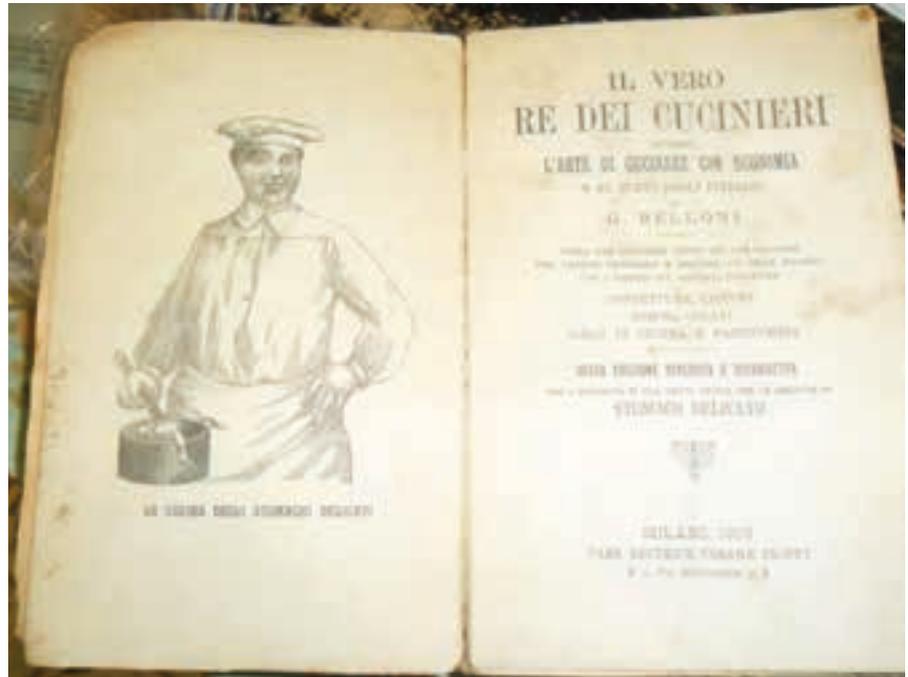
Poiché è ora di moda il pane confezionato con il lievito madre, si può ricordare ai lettori la ricetta che appare nel libro di cucina accennato all'inizio dell'articolo.

Del lievito

Il lievito, o frumento, è un pezzo di pasta serbata della precedente panificazione, e composta colle raschiature della madia che sono impastate con un poco d'acqua fresca ed una piccola quantità di farina, in modo da ottenerne un insieme alquanto duro e uniforme.

Preparato così il lievito si conserva in un angolo della madia stessa coperto con poca farina, od anche in un vaso di terraglia, dopo averlo avvolto in un pezzo di pannolino, sino al momento di doverlo adoperare.

Il giorno precedente a quello in cui si deve cuocere il pane, si ammucchia da una parte della madia la quantità di farina abburattata che si vuole panificare; poi si toglie al lievito la crosta che si è formata, e si mette il rimanente in un buco praticato apposta nel mezzo della farina medesima; allora con acqua tanto più calda quanto è più fredda la stagione, s'intride e s'impasta col lievito una porzione di un terzo della totalità, nell'estate, e della metà nell'inverno, e si lascia tutto a riposo.



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

La fermentazione che poco dopo comincia, viene eccitata, quando la temperatura è fredda, coprendo la pasta con un pannolino, che occorrendo si può prima scaldare.

Invece nella calda stagione conviene rallentare la fermentazione, lasciando scoperta la pasta in luogo fresco.

Non si può determinare la quantità di lievito che occorre per la panificazione, ma di solito se ne adopera, da 10 a 20 grammi per ogni chilo di farina che si vuole impastare.

Perché la prima porzione di pasta si sarà formata col lievito e con parte della farina, giunga al grado voluto di fermentazione, ci vogliono nell'estate 4 o 5 ore, e da 8 a 12 nell'inverno.

Questa pasta così lievitata raddoppia quasi di volume, prendendo una forma gonfia e rotondeggiante; manda un odore vinoso gradevole, diviene elastica, respinge la mano che la preme, e se un pezzetto di essa si getta nell'acqua lo si vede galleggiare.

