



COSTRUZIONE
AMBIENTE
TERRITORIO



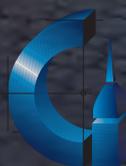
Cavour il Palazzo
Comunale pag. 10



Il rilievo della Sacra
di San Michele pag. 14



Restructura 2021 pag. 24



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

Direttore responsabile

LUISA ROCCIA

Consigliere responsabile

MARIO ZUCCOTTI

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:**

SIMONA AIMINO, MARCO EZIO
BORLA, DEVIS CIUCCIO, PAOLO
FREDIANI, CLAUDIO GIUSIANO,
STUDIO OSELLA

Stampa e fotolito:

Tipografia Melli - Borgone di Susa

Tel. 011.96.46.367

Reg. Trib. Torino n. 13 del 22 febbraio 2019

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



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Il Presidente

*Al Presidente del
Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati di
TORINO e Provincia
Geom. Luisa ROCCIA*

Cara Luisa,

*nella serata di ieri mi hai comunicato la scomparsa di Giuseppe Oberto, del
Geometa Oberto, del Presidente Oberto.*

*Una persona a me cara con la quale ho percorso un pezzo importante della
mia vita nella Categoria e per la Categoria. Un esperto e preparato Geome-
tra professionista. Un capace e lungimirante Dirigente di Categoria.*

*Beppe, come lo chiamavamo, ha saputo condurre e far crescere il Collegio
di Torino in modo esemplare, con garbo, ma anche con decisione e deter-
minazione. Ha saputo svolgere il ruolo di Presidente in modo impeccabile;
preparato, attento, puntuale e come già detto lungimirante. Con garbo ha
saputo anche lasciare il suo incarico.*

*Ci mancherà, ma lo ricorderemo come esempio da trasmettere ai nostri gio-
vani colleghi e Dirigenti di Categoria.*

*Il mio pensiero commosso a te, agli amici del Collegio di Torino e, soprattutto,
alla famiglia alla quale vorrai trasmettere questo mio scritto, unitamente
alle più sincere condoglianze, nel ricordo Beppe.*

Un abbraccio

Maurizio Savoncelli

Editoriale

pag. 2



Cavour, pag. 10

Argomenti legislativi

Detrazioni edilizie cessione del credito o sconto in fattura pag. 4
Studio Osella Dottori Commercialisti

Focus

Cavour pag. 10

GeoHistory

Il rilievo della Sacra di San Michele pag. 14
Claudio Giusiano e Marco Ezio Borla



Il rilievo della Sacra di San Michele, pag. 14

Atti del Collegio

Restructura pag. 24

Il Collegio Geometri a Tuttomele pag. 28



Restructura, pag. 24

Professione

L'etica professionale oggi pag. 32
Paolo Frediani

Intervista al Senatore Dott. Ing. Paolo Arrigoni pag. 38
Devis Ciuccio

Sentenze in breve per la professione pag. 43

Fisco e immobili pag. 47

Scuola e Formazione

Benvenuti ai nuovi Colleghi pag. 50



Il Collegio Geometri a Tuttomele, pag. 28

DETRAZIONI EDILIZIE CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA

NOVITÀ DEL DL 11/11/2021 N. 157 (C.D. DECRETO "ANTIFRODE")

A CURA DELLO
STUDIO OSELLA
DOTTORI
COMMERCIALISTI

SILVIA OSELLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
Consulente del Giudice

CINZIA PERETTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Con il DL 11.11.2021 n. 157 (c.d. decreto "Antifrodi"), pubblicato sulla G.U. 11.11.2021 n. 269, sono state emanate misure di contrasto alle frodi in materia di detrazioni "edilizie".

Con la circ. Agenzia delle Entrate 29.11.2021 n. 16 sono stati forniti i primi chiarimenti sulle nuove disposizioni.

Entrata in vigore

Ai sensi dell'art. 5 del DL 157/2021, le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 12.11.2021.

1.COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE PER LO SCONTO/CESSIONE DEL CREDITO CON VISTO DI CONFORMITÀ E CONGRUITÀ DELLE SPESE

L'art. 1 co. 1 lett. b) del DL 157/2021 inserisce nell'art. 121 del DL 34/2020 il nuovo co. 1-ter, ai sensi del quale, nel caso di esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito di imposta, corrispondente alla detrazione "edilizia" altrimenti spettante, si dispone che:

- il contribuente richieda il visto di conformità;
- i tecnici abilitati asseverino la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119 co. 13-bis del DL 34/2020.

Decorrenza delle nuove disposizioni - chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Le nuove disposizioni previste dal co. 1-ter dell'art. 121 del DL 34/2020 si applicano, in via di principio, alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 12.11.2021.

L'Agenzia delle Entrate, tuttavia, con riguardo ai bonus diversi dal superbonus 110%, ha precisato che i sopravvenuti obblighi di visto di con-

formità e di attestazione di congruità delle spese si applicano sulle comunicazioni di opzione presentate all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 12.11.2021, con l'esclusione però di quelle che si riferiscono a spese sostenute (con stipula di accordi di cessione o emissione di fatture con annotazione dello sconto da parte del fornitore) prima di tale data (risposte aggiornate al 22.11.2021 e circ. 29.11.2021 n. 16).

Per i soggetti titolari di reddito d'impresa (imprese individuali, società ed enti commerciali), per i quali si applica il criterio della competenza economica, di cui all'art. 109 del TUIR, invece, detti obblighi (visto e congruità delle spese) non si applicano con riferimento alle fatture emesse fino all'11.11.2021, a prescindere dal periodo di imputazione della spesa (rimane fermo che gli accordi di cessione o emissione di fatture con annotazione dello sconto da parte del fornitore debbano essere stati stipulati prima del 12.11.2021).

In altre parole, ove gli accordi siano stati presi prima del 12.11.2021, l'obbligo di visto di conformità e di asseverazione di congruità delle spese, nel caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione della detrazione spettante, non sussiste:

- per i soggetti non titolari di reddito d'impresa, se le spese sono state sostenute prima del 12.11.2021;
 - per i soggetti titolari di reddito d'impresa, se le fatture sono state emesse prima del 12.11.2021.
- Riassumendo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate, quindi, il visto e l'attestazione di congruità per le detrazioni diverse dal superbonus 110% (bonus facciate, risparmio energetico, ristrutturazioni edilizie, ecc.) non sono necessari se:

– la comunicazione è stata presentata entro l'11.11.2021;

– se l'accordo per l'opzione è stato preso entro l'11.11.2021 e se:

1. il pagamento delle fatture è anteriore al 12.11.2021 per le persone fisiche;

2. le fatture sono state emesse prima del 12.11.2021 per i titolari di reddito d'impresa.

Visto e attestazione di congruità per le detrazioni diverse dal superbonus 110% sono invece obbligatori se:

– l'accordo per l'opzione è stato preso successivamente al 12.11.2021;

– la comunicazione è presentata successivamente al 12.11.2021 e se:

1. il pagamento delle fatture è successivo al 12.11.2021 per le persone fisiche;

2. le fatture sono state emesse successivamente al 12.11.2021 per i titolari di reddito d'impresa.

Forma dell'accordo tra cedente e cessionario

In considerazione del fatto che l'art. 121 del DL 34/2020 non prevede una forma particolare per perfezionare l'accordo per la cessione del credito relativo alla detrazione fiscale spettante o per lo sconto in fattura, nella circ. 29.11.2021 n. 16 l'Agenzia delle Entrate sembra lasciare piena libertà ai soggetti coinvolti. La data di conclusione del contratto di cessione deve essere in ogni caso indicata nel quadro D del modello di comunicazione delle opzioni approvato con il provv. Agenzia delle Entrate 12.11.2021 n. 312528 (deve essere compilato, in particolare, il campo "Data di esercizio dell'opzione" del quadro D).

Aggiornamento del modello e del software

Recependo le novità introdotte dal DL 157/2021, con il provv. 12.11.2021 n. 312528, l'Agenzia delle Entrate ha infatti reso disponibile il nuovo modello per la comunicazione delle opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura relative alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.

Visto di conformità per tutte le comunicazioni

Il DL 157/2021 estende l'obbligo del visto di conformità (sino all'11.11.2021 richiesto solo con riguardo alle opzioni relative a detrazio-

ni "edilizie" spettanti in misura superbonus 110%) a tutte le opzioni esercitate ai sensi dell'art. 121 co. 1 del DL 34/2020.

Per tutte le detrazioni "edilizie" diverse dal superbonus per le quali è possibile optare per la cessione del credito o per lo sconto in fattura, di cui al co. 2 dell'art. 121 del DL 34/2020, quindi, il contribuente deve richiedere il visto di conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta.

Secondo il provv. Agenzia delle Entrate 12.11.2021 n. 312528 che ha modificato il precedente provv. 8.8.2020 n. 283847, § 4.2 e 4.3, inoltre, anche la comunicazione relativa alla cessione delle rate residue delle detrazioni "edilizie" deve essere trasmessa esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità.

Interventi optabili con visto di conformità

In aggiunta agli interventi che consentono di beneficiare del superbonus 110%, il visto di conformità è obbligatorio qualora si intenda optare per la cessione del credito o lo sconto in fattura in relazione ai seguenti interventi agevolati:

– per interventi di recupero del patrimonio edilizio (interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia su parti comuni di edifici residenziali di cui alla lett. a) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR ed interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, o ristrutturazione edilizia su singole unità immobiliari residenziali di cui alla lett. b) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR);

– acquisti di unità immobiliari con le caratteristiche per poter beneficiare della detrazione di cui al co. 3 dell'art. 16-bis del TUIR (c.d. "detrazione per acquisti di unità immobiliari in edifici ristrutturati"; circ. Agenzia delle Entrate 22.12.2020 n. 30, § 5.1.4);

– interventi di installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo integrati negli impianti (lett. h) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR), anche in versione superbonus 110%;

– interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche (lett. e) dell'art. 16-bis co. 1 del TUIR), sia nella misura del 50% se rientrano tra gli interventi di manutenzione

straordinaria di cui alla precedente lett. b), sia nella versione superbonus 110%;

- interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del DL 63/2013 (c.d. "ecobonus"), compresi quelli in versione superbonus 110%;
- interventi volti alla riduzione del rischio sismico di cui all'art. 16 co. 1-bis - 1-septies del DL 63/2013, compresi quelli in versione 110% (c.d. "sismabonus", anche "acquisti");
- interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all'art. 1 co. 219 e 220 della L. 160/2019 (c.d. "bonus facciate");
- interventi di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all'art. 16-ter del DL 63/2013, compresi quelli al 110%.

Soggetto abilitato al rilascio del visto di conformità

Il visto di conformità è rilasciato ai sensi dell'art. 35 del DLgs. 241/97:

- dai soggetti indicati alle lett. a) e b) dell'art. 3 co. 3 del DPR 322/98;
- dai responsabili dell'assistenza fiscale dei centri costituiti dai soggetti di cui all'art. 32 del DLgs. 241/97 (CAF-dipendenti e CAF-imprese).

I soggetti indicati dalle lett. a) e b) dell'art. 3 co. 3 del DPR 322/98 sono:

- gli iscritti negli albi dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e dei consulenti del lavoro;
- gli iscritti, alla data del 30.9.93, nei ruoli di periti ed esperti, tenuti dalle Camere di commercio, per la subcategoria tributi, in possesso di diploma di laurea in giurisprudenza o in economia e commercio o equipollenti o del diploma di ragioneria.

Il soggetto che rilascia il visto di conformità deve altresì verificare che:

- i professionisti incaricati abbiano rilasciato le asseverazioni e le attestazioni richieste per gli interventi di riqualificazione energetica di cui agli artt. 119 co. 1, 2 e 3 del DL 34/2020 e 14 del DL 63/2013 e per l'attestazione della riduzione del rischio sismico degli interventi antisismici di cui all'art. 119 co. 4 del DL 34/2020;
- i professionisti incaricati abbiano stipulato una polizza di assicurazione della responsabilità civile, come previsto dall'art. 119 co. 14 del DL 34/2020.

Modalità di esercizio dell'opzione

La comunicazione dell'esercizio dell'opzione per la cessione del credito relativo alla detrazione spettante o lo sconto in fattura deve essere trasmessa, sia per gli interventi sulle singole unità immobiliari che per gli interventi sulle parti comuni degli edifici:

- entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione;
- in caso di cessione delle rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.

Il provv. Agenzia delle Entrate 12.11.2021 n. 312528, modificando il precedente provv. 8.8.2020 n. 283847, § 4.2 e 4.3, dispone che:

- la comunicazione relativa agli interventi sulle singole unità immobiliari è inviata:

o esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità;

o mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate oppure mediante i canali telematici della stessa Agenzia;

- la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate:

o dal soggetto che rilascia il visto di conformità;

o dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'art. 3 co. 3 del DPR 322/98;

- la comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni dei c.d. "condomini minimi" può essere inviata anche da uno dei condòmini a tal fine incaricato. In questi casi, il soggetto che rilascia il visto, mediante apposito servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate, è tenuto a verificare e validare i dati relativi alle asseverazioni e attestazioni richieste per gli interventi di riqualificazione energetica e per quelli volti alla riduzione del rischio sismico e al visto di conformità necessario per tutte le detrazioni "edilizie" optabili;

- la comunicazione relativa alla cessione delle rate residue delle detrazioni riferite alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari sia per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici, è inviata:

- esclusivamente dal soggetto che rilascia il visto di conformità;
- mediante il servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle Entrate oppure mediante i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate.

2. ASSEVERAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELLE SPESE

In caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, per tutte le detrazioni "edilizie" i tecnici abilitati devono asseverare la congruità delle spese sostenute secondo le disposizioni dell'art. 119 co. 13-bis del DL 34/2020.

Viene pertanto esteso l'obbligo di attestazione, a cura di tecnici abilitati, di congruità delle spese (sino all'11.11.2021 richiesta solo in relazione alle spese agevolate per interventi di efficienza energetica con ecobonus o superbonus e alle spese agevolate per altri tipi di interventi con superbonus) a tutte le spese agevolate che sono oggetto delle opzioni esercitate ai sensi dell'art. 121 co. 1 del DL 34/2020.

Peraltro, l'attestazione di congruità dovrà fare riferimento non solo ai prezzi individuati dal punto 13 del DM 6.8.2020 "Requisiti" (prezzi regionali e prezzi DEI), ma anche, con riguardo a talune categorie di beni, ai valori massimi che saranno stabiliti con decreto del Ministero della transizione ecologica. Tale è infatti l'integrazione normativa che il n. 2 della lett. a) del co. 1 dell'art. 1 del DL 157/2021 apporta, in materia di attestazione di congruità delle spese, al disposto del co. 13-bis dell'art. 119 del DL 34/2020.

In altre parole, nel caso di spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolate con la detrazione IRPEF al 50%, di rifacimento delle facciate agevolate con il bonus facciate al 90% e di riduzione del rischio sismico agevolate con il sismabonus 50-70-75-80-85%, l'attestazione di congruità delle spese, a cura di tecnici abilitati, rimane non necessaria se il beneficiario si avvale della "normale" detrazione in dichiarazione dei redditi (nel caso dell'ecobonus e del superbonus, l'attestazione era e continuerà a essere dovuta anche in questo caso), ma diviene necessaria se il beneficiario esercita le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

3. SUPERBONUS DEL 110% - ESTENSIONE DEL VISTO DI CONFORMITÀ

Per quanto riguarda il superbonus del 110% di cui all'art. 119 del DL 34/2020, invece, il visto di conformità (già richiesto in caso di opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020) diventa obbligatorio anche nel caso in cui si intenda fruire della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi, con l'eccezione delle dichiarazioni:

- precompilate presentate direttamente dal contribuente all'Agenzia delle Entrate;
- presentate tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale (mod. 730).

Le spese sostenute per l'apposizione del visto di conformità, anche nel caso in cui il contribuente fruisca del superbonus direttamente nella propria dichiarazione dei redditi, sono detraibili ai sensi dell'art. 119 co. 15 del DL 34/2020.

4. TABELLA RIEPILOGATIVA PER VISTO DI CONFORMITÀ E CONGRUITÀ DELLE SPESE POST DL 157/2021

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle modifiche intervenute in materia di visto di conformità e di attestazione della congruità delle spese per il superbonus 110% e per tutte le altre detrazioni per interventi "edilizi" diversi dal superbonus, ripresa da quella contenuta nella circ. Agenzia delle Entrate 29.11.2021 n. 16.

	Prima del 12.11.2021		Dopo il 12.11.2021	
	Prima del 12.11.2021	Dopo il 12.11.2021	Prima del 12.11.2021	Dopo il 12.11.2021
Superbonus 110% (art. 119 del DL 34/2020)	-	Necessario anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi	Necessaria anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi	Necessaria anche in caso di fruizione in dichiarazione dei redditi
	Necessario con cessione del credito o sconto in fattura	Necessario con cessione del credito o sconto in fattura	Necessaria con cessione del credito o sconto in fattura	Necessaria con cessione del credito o sconto in fattura
Altre detrazioni per interventi "edilizi" optabili (diversi dal superbonus 110%) (art. 121 co. 2 del DL 34/2020)	-	Necessario con cessione del credito o sconto in fattura	Non richiesta per la generalità degli interventi. L'attestazione di congruità delle spese è comunque richiesta per gli interventi di riqualificazione energetica dal DM 6.8.2020 "Requisiti", limitatamente alle spese relative ad interventi con data di inizio lavori a partire dal 6.10.2020.	Necessaria con cessione del credito o sconto in fattura

5. CONTROLLI PREVENTIVI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il nuovo art. 122-bis del DL 34/2020, introdotto dal DL 157/2021, contiene misure di contrasto alle frodi in materia di cessioni dei crediti attraverso il rafforzamento dei controlli preventivi.

I criteri, le modalità ed i termini per l'attuazione delle nuove disposizioni sono stati definiti con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 1.12.2021 n. 340450.

In particolare, viene stabilito che l'Agenzia delle Entrate, entro 5 giorni lavorativi dall'invio della comunicazione dell'avvenuta cessione del credito, possa sospendere fino a 30 giorni gli effetti delle comunicazioni delle opzioni e delle cessioni, anche successive alla prima, che presentano profili di rischio individuati utilizzando criteri relativi alla diversa tipologia di crediti ceduti e riferiti:

- alla coerenza e alla regolarità dei dati indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni di cui

- all'art. 121 del DL 34/2020 con i dati presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in possesso dell'Amministrazione finanziaria;

- ai dati afferenti ai crediti oggetto di cessione e ai soggetti che intervengono nelle operazioni cui detti crediti sono correlati, sulla base delle informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria o comunque in

possesso dell'Amministrazione finanziaria;

- ad analoghe cessioni effettuate in precedenza dai soggetti indicati nelle comunicazioni e nelle opzioni.

In seguito al controllo può accadere che:

- siano confermati i rischi di cui sopra: la comunicazione si considera non effettuata e l'esito del controllo è comunicato al soggetto che ha trasmesso la comunicazione (se la comunicazione è stata trasmessa tramite un intermediario di cui all'art. 3 co. 3 del DPR 322/98, quest'ultimo deve provvedere ad informare il titolare della detrazione o del credito ceduto dell'annullamento degli effetti della comunicazione);

- non siano confermati i rischi oppure siano decorsi i 30 giorni del periodo di sospensione degli effetti della comunicazione:

la comunicazione produce i suoi effetti.

6. CONTROLLI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SULLE AGEVOLAZIONI

Viene previsto che ai fini del controllo delle agevolazioni "edilizie", nonché delle agevolazioni e dei contributi a fondo perduto previsti dalla legislazione emergenziale per il COVID-19 e gestiti dall'Agenzia delle Entrate, possono essere utilizzati i poteri in materia di IVA e di imposte sui redditi.

Per l'eventuale contestazione viene notificato un avviso di recupero, a pena di decadenza entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è avvenuta la violazione.

Vengono irrogate le sanzioni contemplate per ciascun contribuente o agevolazione.

Bisogna rammentare che i termini previsti valgono solo ove non ci sia già una disposizione specifica.

Ad esempio, in tema di superbonus del 110%, il sistema prevede una disciplina che continua dunque ad operare. Così, il recupero della detrazione in capo al contribuente continua a dover avvenire entro i termini di decadenza per l'accertamento delle imposte sui redditi.

7. OBBLIGHI ANTIRICICLAGGIO

Si interviene anche in materia di riciclaggio prevedendo che i soggetti obbligati (articolo 3 del D. Lgs. n. 231/2007) che intervengono nelle cessioni dei crediti non procedono all'acquisizione del credito in tutti i casi in cui ricorrono i presupposti di applicazione della disciplina sull'antiriciclaggio (di cui agli



articoli 35 e 42 del D. Lgs. N. 231/2007) fermi restando gli obblighi ivi previsti.

Ai fini dell'individuazione delle operazioni sospette, oggetto dell'obbligo di comunicazione all'UIF, è necessario tener conto dei rischi connessi con:

- l'eventuale natura fittizia dei crediti stessi;
- la presenza di cessionari dei crediti che pagano il prezzo della cessione con capitali di possibile origine illecita;
- lo svolgimento di abusive attività finanziarie da parte di soggetti privi delle descritte autorizzazioni che effettuano plurime operazioni di acquisto di crediti da un'amplia

Riferimenti

- DL n. 157/2021
- Circolare Agenzia delle Entrate del 29/11/2021, n. 16
- Provvedimento Agenzia delle Entrate del 1/12/2021, n. 340450

platea di cedenti (Comunicazione UIF – Covid 19 dell'11 febbraio 2021).

Con un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate saranno stabiliti criteri, modalità e termini per l'attuazione, anche progressiva delle nuove disposizioni.

LAUREE PROFESSIONALIZZANTI ABILITANTI IN GAZZETTA UFFICIALE- IN VIGORE DAL 4 DICEMBRE

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 276, del 19 novembre 2021, la legge n. 163/2021 relativa ai titoli universitari abilitanti. La nuova legge prevede l'introduzione dell'abilitazione diretta all'esercizio della professione per alcuni titoli di laurea che prevedano un tirocinio interno al corso di studio ed il superamento di una prova pratica.

Le novità riportate dalla legge n. 163/2021 riguarderanno:

- lauree magistrali abilitanti all'esercizio delle professioni di:
 - odontoiatra,
 - farmacista,
 - veterinario;
 - psicologo;
- lauree professionalizzanti abilitanti all'esercizio delle professioni di:
 - geometra,
 - agrotecnico,
 - perito agrario,
 - perito industriale.

In più la legge prevede disposizioni specifiche in materia di taluni titoli universitari abilitanti relative alle professioni di:

- chimico,
- fisico,
- biologo.

Nel testo della legge si prevede che l'esame finale per il conseguimento delle lauree professionalizzanti riguarderanno i corsi:

- in professioni tecniche per l'edilizia e il territorio (classe LP-01);
- in professioni tecniche agrarie, alimentari e forestali (classe LP-02);
- in professioni tecniche industriali e dell'informazione (classe LP-03).

I corsi di laurea correlati abiliteranno all'esercizio delle professioni di:

- geometra laureato,
- agrotecnico laureato,
- perito agrario laureato,
- perito industriale laureato.

Il conseguimento della laurea per tali corsi prevedrà una prova pratica (di cui all'art. 3 del dl) valutativa delle competenze professionali acquisite con il tirocinio interno ai corsi di studio, volta ad accertare il livello di preparazione tecnica del candidato per l'abilitazione all'esercizio della professione.

Infine l'art. 4 della norma prevede che ulteriori titoli universitari, conseguiti con il superamento di corsi di studio che consentono l'accesso all'esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio delle professioni per il quale non è richiesto lo svolgimento di un tirocinio post lauream, potranno essere resi abilitanti, con uno o più regolamenti da emanare.

CAVOUR

IL PALAZZO COMUNALE

L'Alessio, in “Memorie Civili e Religiose di Cavour afferma che, nel 1690, quando il Catinat mise a ferro e fuoco Cavour, furono “abbrugiati tutti i libri di proposte et ordinati et tutti li registri d'incanti e deliberazioni della Comunità, esistenti nell'archivio e Casa della Comunità, qual'è parimenti stata abbrugiata”.

Le adunanze consigliari si tennero per alcuni anni nelle Chiese risparmiate dai Francesi, ora in quella di S.Maria delle Grazie (poi dei SS. Nomi di Gesù e Maria), ora in quella di S. Croce.

Nel 1699, con atto del 3 gennaio, si comprò la casa dei coniugi Morello e Luserna, per 900 lire ducali, “e così si ebbe una nuova Casa della Comunità e un luogo proprio per tenere le adunanze”.

“Nel 1788, - scrive Amedeo Grossi nella sua “Corografia della Città e Provincia di Pinerolo -” essendo molto ristretta la pubblica piaz-

za (poi Piazza Statuto e infine Piazza Sforzini ndr) s'atterrò una casa e si ricostruì la Casa della Comunità, sul disegno del Signor Architetto Giovanni Antonio Arbora di Pinerolo... e sotto gli ordini dell'illustrissimo Signor Intendente Carlo Vittorio Pagan”. La casa atterrata potrebbe essere quasi sicuramente essere quella che, nel 1745, nell'indice del “Cippo dell'alla pubblica di Cavour”, viene così descritta: “casa del Sig. Oggerij con dichiarazione che si vedono le muraglie vecchie sin alla sommità con armi della Casa Savoia, tanto che verso l'alla come pure nella muraglia sostenuta da portici.”

All'inizio dell'800, un nuovo progetto del Municipio venne elaborato dall'architetto Vittorio Buffa di Perrero (1788-1858) sindaco di Cavour dal 1828 al 1831 e, nel 1876, si costruirono le quattro arcate del portico.

Il dott. REINHOLD von S., giornalista tedesco

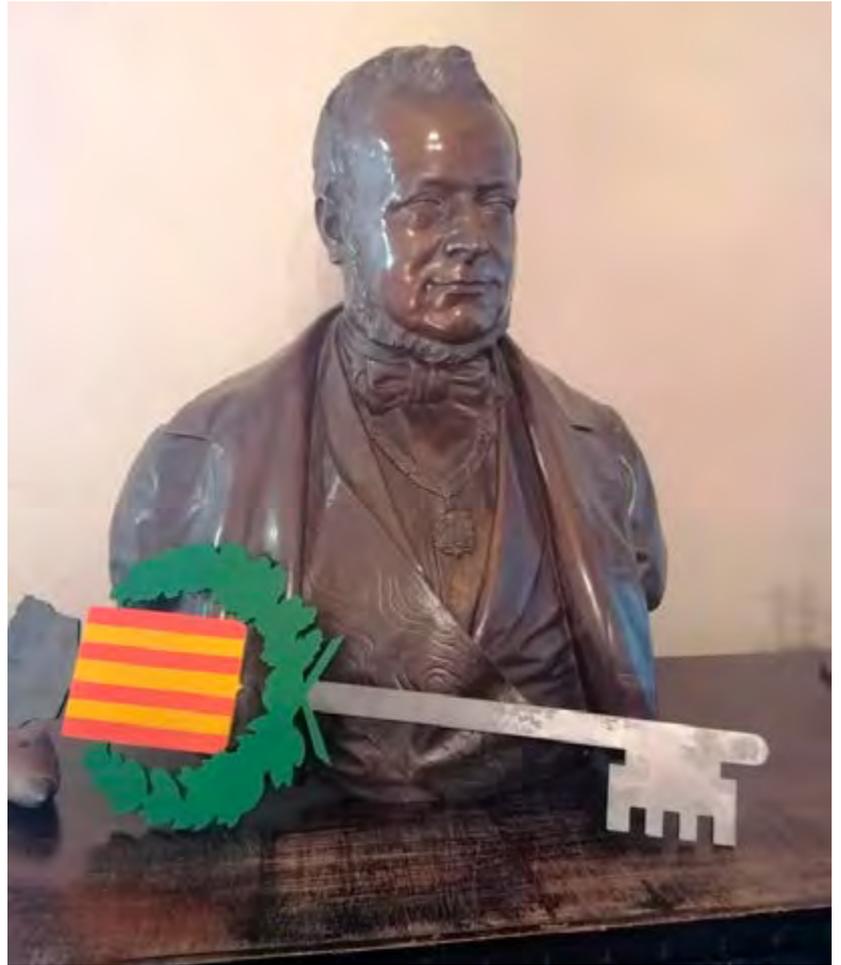


in visita a Cavour per ricercare testimonianze e curiosità sulla *“Vita intima di sua Eccellenza Giovanni Giolitti”*, nel 1903 così descrive il Municipio: *“...modesta ma ampia casa, in armonia col rimanente abitato, preceduta da un bel porticato. E' il Municipio che può ben dirsi IL PALAZZO DEL GOVERNO. Vi è tutto: la posta, il telegrafo, gli uffici Comunali, la Pubblica Assistenza ed altro. Vi è pure un vasto caffè –ristorante (Caffè Cavour ndr), ove mi soffermo.*

Sono varie ampie sale, ariose, pulite e rusticamente ammobiliate, con solidi tavolini di legno, panche e buone seggiole idem, d'un colore scuro, che sembra di noce. In fondo mi pare vi fosse anche una sala da bigliardo... Ho fatto una modesta colazione di vivande semplici ma eccellenti – cucina casalinga- inaffiata da un eccellente Barbera...”

Nei primi decenni del'900, in piena epoca fascista, viene realizzata a ridosso del Palazzo Comunale la Casa Littoria, assieme a tutta la parte del caseggiato d'angolo tra via Borgi e via Conte di Cavour” fino al padiglione vecchio”, in cui troveranno ubicazione il primitivo salone e l'alloggio del segretario del comune (ambienti oggi scomparsi o utilizzati in altro modo). Il progetto fu seguito dal geometra Mazzola, impresario di Torino, che pure costruì la seconda parte dell'ex Cottolengo Femminile (oggi Istituto San Lorenzo).

Fra il 1940 e il 1945, il Municipio divenne sede di vari comandi militari distaccati in quel periodo a Cavour: comandi tedeschi e repubblicani ma anche comando e scuola guida 1° gruppo Squadroni Nizza Cavalleria.





In particolare, nei locali della Casa Littoria si svolgevano le lezioni teoriche delle autoblindo.

Nel 1952, sulla facciata principale, saranno collocati i busti del Conte Camillo Benso e di Giovanni Giolitti, opera dello scultore Giovanni Battista Alloati con epigrafi dettate da Benedetto Croce. L'inaugurazione avverrà alla presenza dell'allora Presidente della Repubblica S.E. Luigi Einaudi.

Dopo il 1980, una serie di grandi lavori di restauro e di cambiamento dell'interno e dell'esterno della struttura, daranno al nostro Municipio un aspetto totalmente rinnovato, che sarà ancora modificato negli anni novanta, quando anche l'ufficio postale sarà spostato nell'attuale sede di Via Roma e saranno recuperati ad uffici municipali i locali già adibiti a residenza privata, con l'installazione del primo computer per il servizio anagrafico.

Viene anche completamente riordinato nel sottotetto l'Archivio Storico del Comune mentre dal 2002 si iniziano i lavori di ristrutturazione per il recupero delle sale storiche del primo piano, e per il rifacimento del pian terreno. Fra l'altro viene ultimato il nuovo Salone Polivalente che ospita la Sala del Consiglio e la Sala Lettura Centro Multifunzionale con il punto "Giovani in Rete" (spazio multimediale con personal computer ad uso pubblico, dotati di collegamento internet).

L'ultimo restyling del Palazzo Municipale risale al 2009.

Per inciso, l'architetto Giovanni Antonio Arborata fu colui che pure progettò la casa comunale di Garzigliana e che curò il famoso studio urbanistico che avrebbe potuto rivoluzionare tutto il centro storico di Pinerolo, specialmente dopo la relazione ufficiale sui danni provocati dal terremoto del 1808. L'intendente Carlo Vittorio Pagan fu l'artefice di opere "degne di perpetue memorie", fra le quali il ponte sul Pellice fra Bibiana e Bricherasio, la pubblica Ala per il mercato del grano, strade e viali di Pinerolo, il Campanile di Vigone, ecc...

L'architetto Vittorio Buffa del Perrero fu anche il progettista della nostra fontana "romana", nel 1829.

I sindaci di Cavour dal 1700 a oggi sono stati oltre 200.

Tratto da: <https://www.cavour.info>

La progettazione in BIM migliora e agevola il lavoro con notevoli vantaggi in termini di tempo, semplicità, riduzione degli errori e dei costi.

Nel BIM, un edificio viene progettato utilizzando oggetti 'intelligenti', rappresentati automaticamente in 2D o in 3D che contengono una grande quantità di informazioni tecniche, legate, ad esempio, alla geometria, ai materiali, allo spessore, alle caratteristiche termiche, ecc.

Si avrà dunque la possibilità di visualizzare il risultato finale dell'edificio realizzato, ma anche quella di fare valutazioni complessive legate ad esempio ai consumi energetici, all'impatto ambientale, alla distribuzione dei locali e molto altro. Tutte valutazioni che permettono di ottimizzare e razionalizzare i costi e i benefici del progetto.

La progettazione evolve!

Perchè restare indietro?
Entra nell'era del 4.0

GG Consulting



Per scoprire di più, scannerizza il QR code! Per te, lettore de "Il Geometra", ci sarà una sorpresa speciale!

○ visita: ggconsulting.it/il-geometra

Per ulteriori informazioni visita il sito ggconsulting.it,
Telefona al numero 011.79.72.28
○ scrivi a: info@ggconsulting.it

IL RILIEVO DELLA SACRA DI SAN MICHELE

BREVE INTRODUZIONE STORICA E CONSIDERAZIONI GENERALI



MARCO EZIO BORLA
Iscritto all'Albo del
Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati di
Torino e Provincia
dal 1991 ha studio in
Robassomero.

L'immagine attuale della Sacra di San Michele, il complesso monumentale sulla cima del Monte Pirchiriano, a metà strada tra Torino e Susa, con il suo sviluppo volumetrico così ardito e nello stesso tempo suggestivo, solo apparentemente è esplicativo di tutto il suo prezioso contenuto, in termini di cultura, di significato, di tecnica costruttiva.

L'intero complesso è il risultato di aggiunte costruttive che superano i mille anni di storia, con tutte le implicazioni e le conseguenze che competono ad un edificio di quella importanza. La buona architettura incorpora valori e stratifica trasformazioni successive. L'analisi di queste sovrapposizioni, se svolte in modo cronologico, nel caso della Sacra di San Michele porta con sé tutto un alternarsi di esperienze umane che ha dell'incredibile. La sacralità del luogo, nel bene e nel male, è sempre stata ed è tuttora un forte elemento di richiamo per uomini di cultura, di guerra, di religione. Ancora oggi avvicinarsi alla Sacra di San Michele è una sorta di ideale pellegrinaggio, perché dietro alle sue mura e ai suoi bastioni si nascondono presenze ancora vive e pulsanti, di cui forse non conosciamo praticamente nulla, ma di cui, stranamente, ne avvertiamo l'esistenza. Tre piccole costruzioni, prima dell'anno 1000, schiacciate contro la roccia e oggi incorporate nel grande monastero, e quindi invisibili all'esterno, costituivano la prima consistenza della Sacra. Si hanno notizie abbastanza frammentarie e fantasia in merito alla effettiva data di nascita del complesso monumentale.

Tra il 983 e il 987, dopo la cacciata dei Saraceni dalla valle, vengono ristrutturare le primitive due cappelle, probabilmente costruite fin dal

tempo dell'Impero Romano (400 dopo Cristo). Soltanto alla fine dell'anno 1000 venne realizzata la terza cappella, più ampia e architettonicamente elaborata delle prime due, attribuita all'eremita San Giovanni Vincenzo: fu questa ad avere avuto la consacrazione angelica e a costituire il nucleo più "sacro" della Sacra, al di sotto del pavimento della nuova Chiesa.

Fu, con ogni probabilità, l'architetto Guglielmo da Volpiano, importante figura di monaco costruttore, che concepì il disegno grandioso ed estremamente originale di una quarta chiesa.

Un grande benefattore francese, Ugo di Montboissier, ricco e nobile signore dell'Alvernia, alla ricerca di redenzione da un passato discutibile, diresse i lavori di questo nuovo ampliamento. Siamo tra il 1015 e il 1035: la cima del Monte Pirchiriano è inglobata dalla struttura di questa nuova chiesa, detta di Ugone, di cui oggi rimane la parte ovest, il cosiddetto Coro Vecchio. Intanto la fama dell'abbazia cresceva. Intorno all'anno 1100, Maestro Nicolao, forse uno dei più grandi architetti del tempo, si elevasse fino alla quota dell'attuale piano pavimento della quinta chiesa, la più grande e importante.

All'interno del basamento fu costruita una grande scala, detta Scalone dei Morti, per la presenza di numerose nicchie alle pareti, all'interno delle quali, fino ai recenti restauri terminati nel 1937, trovavano posto gli scheletri dei monaci. L'interno della chiesa si presenta con uno spazio solenne e austero, degno di una grande e potente abbazia. Il passaggio tra la prima e la seconda campata, la diversa forma della sezione dei pilastri laterali, indica inequivocabilmente il graduale evolversi dallo stile romanico a



CLAUDIO GIUSTIANO
Iscritto all'Albo del
Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati di
Torino e Provincia dal
1990 ha studio in Corto.

quello gotico, segnalando come i tempi tecnici di realizzazione di un'opera di quelle dimensioni fossero estremamente lenti e oculati.

Altre costruzioni occupano la sommità del Monte Pirchiriano. Il Vecchio (o Primo) Monastero, oggi abitato dai Rosminiani, posto a Sud Est, lungo il fianco della chiesa, sorto sempre per la beneficenza di Ugo di Montboissier. E il Nuovo Monastero, di qualche decennio più tardi, sul lato opposto della sommità, ora trasformato in rovine.

La costruzione realizzata ad una quota più bassa rispetto all'intero complesso, con la muraglia coronata da merli ghibellini, è la Foresteria, costruita alla fine dell'anno 1000, quando la fama dell'ospitalità dei monaci era tale da richiedere un vero e proprio locale, staccato dal monastero stesso.

Le operazioni di rilievo sono iniziate in modo direi quasi emozionale, con un volo radente intorno all'edificio e al territorio circostante. Quasi a livello di sensazione, insomma. Timidi e rispettosi di un qualcosa che ancora non conoscevamo bene, ma che sapevamo grande e profondo.

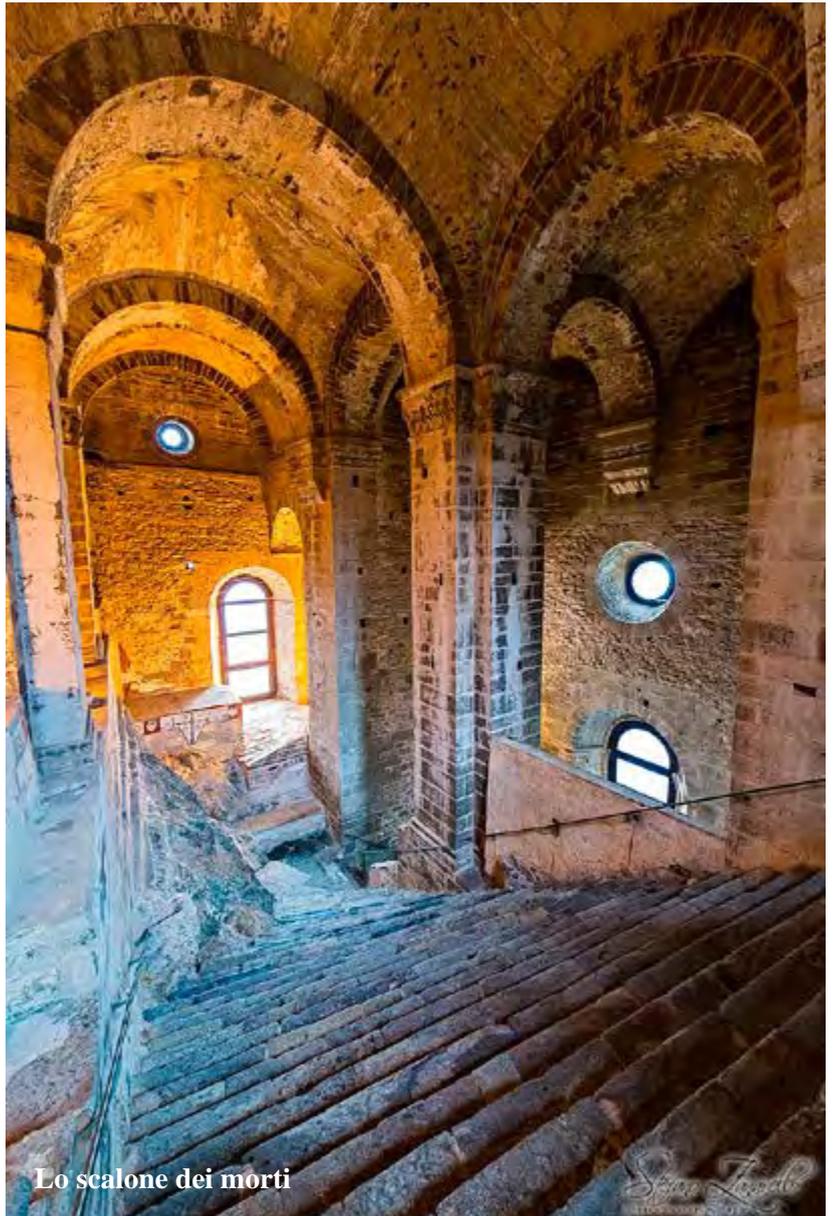
Tra non molto tempo Padre Antonio, l'attuale rettore, ci avrebbe virtualmente consegnato tutto quanto sarebbe stato potenzialmente "misurabile", chiavi in mano.

Saremmo entrati nella storia.

Sicuramente in senso fisico. Cioè percorrendo in lungo e in largo, con i nostri strumenti di misura, i nostri eidotipi, ogni piano e ogni stanza, consapevoli del ruolo che quegli spazi austeri e silenziosi hanno avuto nel succedersi continuo di avvenimenti ed episodi, per la loro importanza ormai cristallizzati nel tempo...

Ma saremmo entrati nella storia, ci sia consentito dirlo, forse anche come protagonisti inconsapevoli, perchè saremmo stati anche noi abitatori e ospiti nello stesso tempo, emuli, quindi, di ben più importanti frequentatori. E il nostro operato, il rilievo completo non solo del complesso, ma anche di tutta la sommità del Monte Pirchiriano, sia planimetrico che altimetrico, si sarebbe aggiunto, forse come un episodio insolito e particolare, ai precedenti avvenimenti che vengono ricordati nel tempo.

Con questo spirito ci muovevamo negli spazi interni del grande monastero. Come tecnici competenti e preparati, consapevoli dell'importanza del compito. Come curiosi visitatori di un mondo nuovo che si stava lentamente



Lo scalone dei morti



Il Coro vecchio



L'interno della grande Chiesa

ARTICOLO TRATTO DA
IL GEOMETRA 1998 N. 12
Nel mese di dicembre 1994
un gruppo di Geometri
riceveva l'incarico dei
lavori topografici per
il progetto di restauro
della Sacra di San
Michele. I Geometri
Luciano Facelli, Lorenzo
Verderone, Claudio
Giusiano, Fabrizio e
Flavio Pucchio hanno
curato l'organizzazione
generale del lavoro, le
operazioni di rilevamento
e la restituzione degli
elaborati finali su supporto
informatico.

svelando, e che noi, in qualche modo, dovevamo “matematicizzare”, ridurre cioè in termini dimensionali ben definiti.

Come protagonisti un po' defilati di un'improbabile storia recente della Sacra di San Michele.

Il rilievo

La complessità dell'oggetto da rilevare e l'importanza che il successivo supporto documentale avrebbe rivestito come elemento di riferimento per successive fasi di studio e progettazione, ci sono serviti da stimolo e hanno imposto un'attenta e dettagliata organizzazione.

I lavori topografici sono stati commissionati

dalla Società “Tessi” di Torino, per il progetto di restauro generale della Sacra di San Michele, e sono stati eseguiti nel mese di Dicembre 1994. I professionisti operatori, che hanno curato l'organizzazione generale del lavoro, la definizione delle metodologie, le operazioni di rilevamento e la restituzione degli elaborati finali su supporto informatico sono stati i geometri Luciano Facelli, Lorenzo Verderone, Claudio Giusiano, Fabrizio e Flavio Pucchio di Caselle Torinese.

Ci si è inoltre avvalsi della preziosa collaborazione dell'ingegnere e amico, Gabriele Garnerò dell'Università di Torino, che ha curato in modo particolare i lavori di ripresa e radrizzamento fotografico dei prospetti.



La cappella attribuita a S. Giovanni Vincenzo, il primitivo santuariodi S. Michele

La rete microgeodetica di inquadramento

Lo scopo della rete microgeodetica è stato di definire una sicura e stabile posizione di punti fondamentali del rilevamento.

A tal fine sono stati materializzati in modo permanente, con segnalini in acciaio inox ancorati stabilmente al suolo, 12 vertici e alcuni punti ausiliari, che abbiamo chiamato stazioni, materializzati da chiodi in acciaio e picchetti in legno.

La collocazione di tali vertici è stata studiata in modo da garantire una soddisfacente geometria della rete, con un insieme di punti facilmente accessibili, dai quali infittire il rilievo per le future operazioni di aggiornamento,

controllo ecc.

Il posizionamento dei suddetti vertici e lo studio dello schema del rilievo non è stato facile. Il complesso dei fabbricati, posto sulla cima del Monte Pirchiriano, è circondato da alti dirupi ed è accessibile praticamente da un solo versante. I dislivelli tra le varie parti rilevate sono risultati dello stesso ordine di grandezza dello sviluppo planimetrico ed hanno imposto pertanto l'osservazione di angoli zenitali molto inclinati.

Le misure sono state effettuate utilizzando un teodolite elettronico integrato con distanziometro ad onde "Geotronics mod. 640", servoassistito e con sistema informatico di registrazione dei dati, avente s.q.m. nella misura delle direzioni angolari pari a 3cc e uno s.q.m. nelle misure della distanza pari a $\pm 0 - 2\text{mm} + 2\text{ppm}$. Le osservazioni relative alla rete microgeodetica, con un idoneo programma, sono state compensate tridimensionalmente.

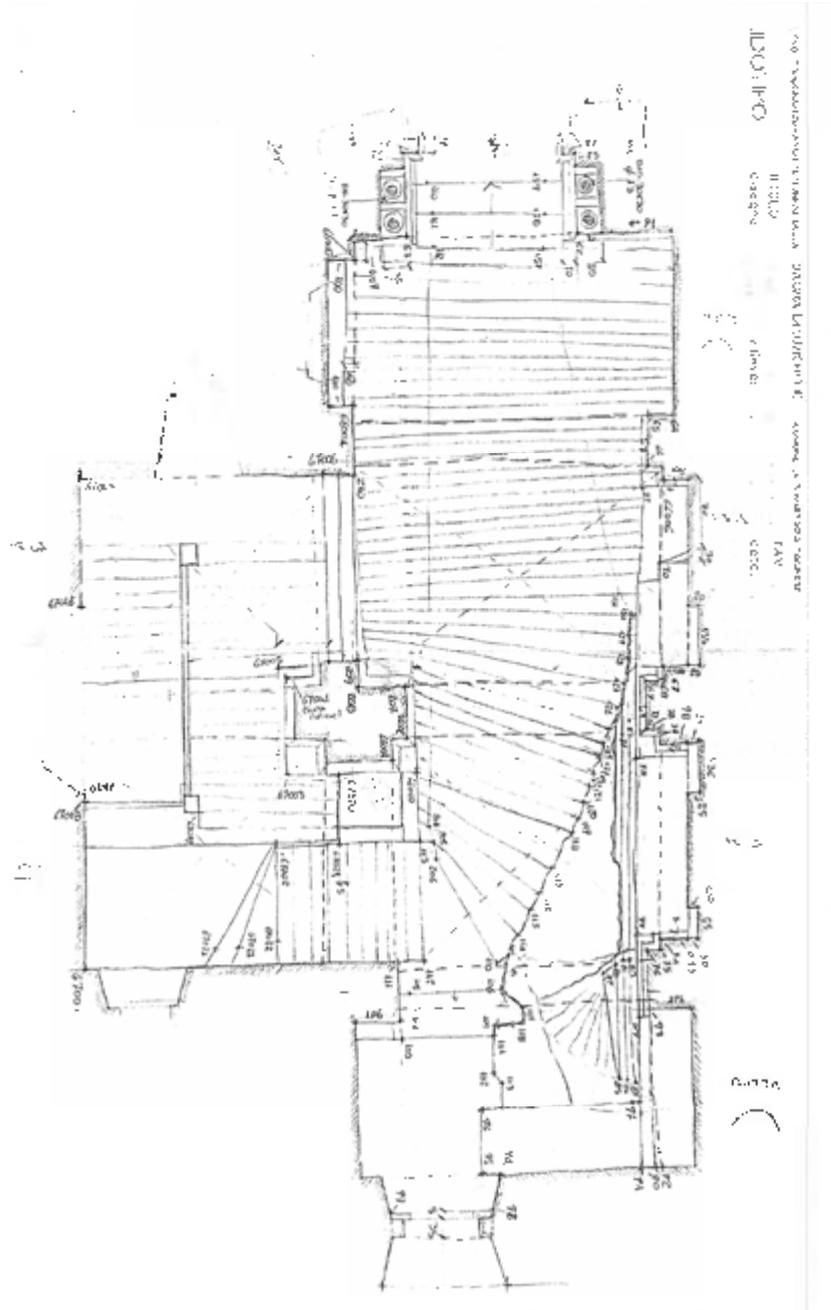
I risultati dei calcoli di compensazione, nonostante la mediocre geometria della rete suddetta, dei notevoli dislivelli e delle difficili condizioni ambientali sono stati più che soddisfacenti: gli scarti quadratici medi (s.q.m.) nelle coordinate planimetriche e nelle quote altimetriche dei vertici della rete sono stati contenuti in mm 3.

I punti di dettaglio

La rete fondamentale è poi stata adeguatamente infittita con il posizionamento di 55 stazioni determinate direttamente come intersezione inversa mista a partire dalle posizioni dei vertici della rete microgeodetica.

Da queste stazioni, poste all'interno di tutti i locali, corridoi, scale, cunicoli, terrazzi ed aree esterne, sono stati rilevati complessivamente circa 2500 punti rappresentati da spigoli di fabbricati, recinzioni, scale esterne, passaggi interni, murature esistenti, particolari architettonici significativi, estesi, come già detto, non solamente al complesso monumentale, ma a tutta la base del Monte Pirchiriano, per una estensione pari a circa mt 300, e una larghezza di mt 100. Il rilievo comprendeva anche circa 150 punti presi dalle facciate esterne dei vari corpi di fabbrica, necessari per il successivo raddrizzamento dei fotogrammi. Si può ritenere che la precisione dei punti di dettaglio sia dell'ordine di mm 10 nelle tre coordinate.

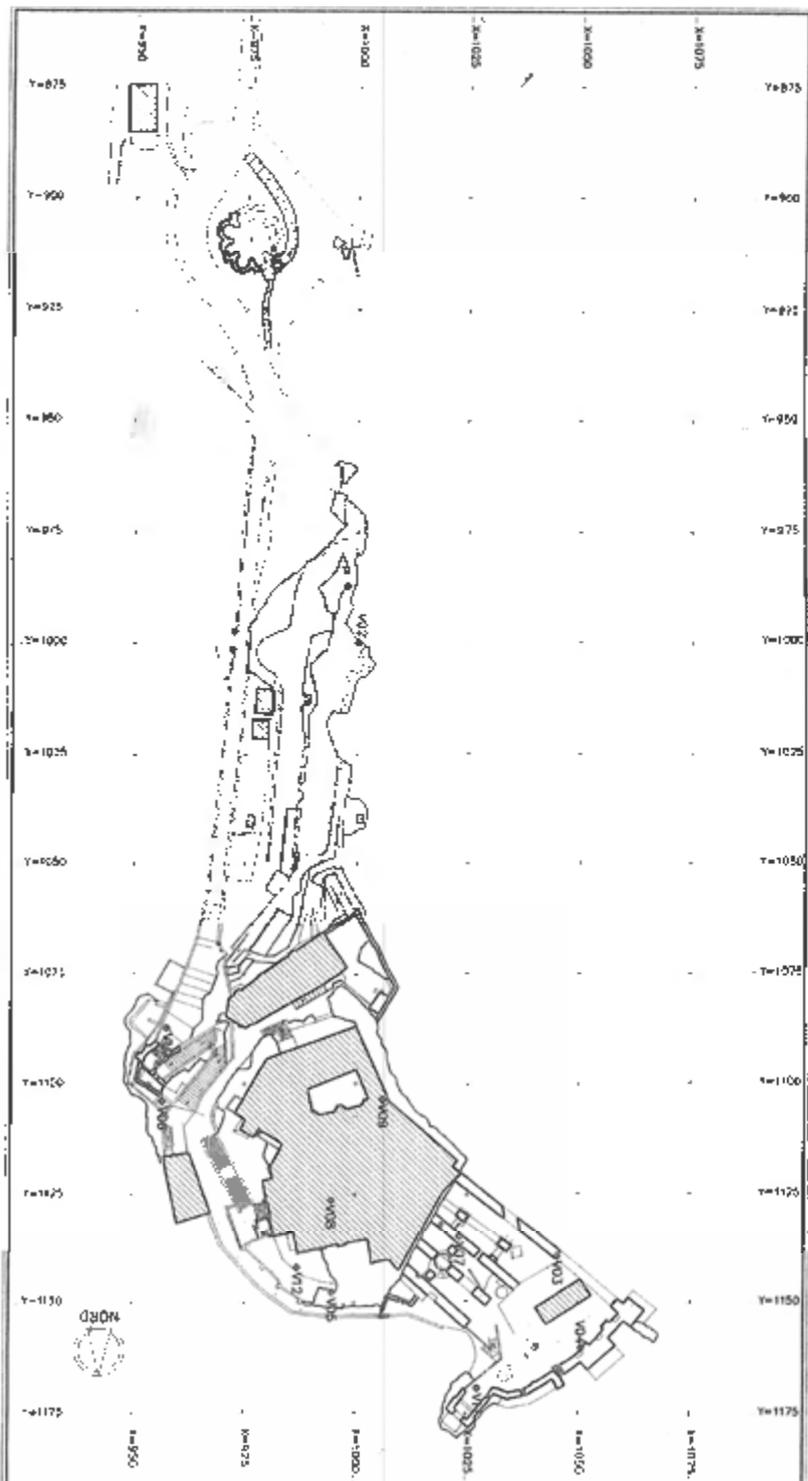
Parallelamente alle operazioni di rilievo indi-



retto, relativamente ai manufatti edilizi, è stato sviluppato tutto il rilevamento diretto di supporto, realizzato con i tradizionali strumenti del doppio decametro a nastro, o doppio metro, necessario alla restituzione architettonica dettagliata.

Gli elaborati grafici

Sulla base delle osservazioni topografiche e con le misure rilevate direttamente sui particolari, sono state realizzate la planimetria generale delle aree esterne in scala 1:200, le planimetrie dettagliate di tutti i locali ai vari livelli, con i relativi particolari architettonici e 4 sezioni longitudinali dell'intero complesso.



Ogni planimetria è stata costruita con il reticolo parametrico del sistema di riferimento locale adottato per i vertici della rete microgeodetica. Ciò ha permesso l'esatta sovrapposizione delle stesse planimetrie ai vari livelli, rendendo così possibile il confronto ed il posizionamento spaziale assoluto di ogni singolo elemento dell'edificio.

Tutte le elaborazioni grafiche sono state eseguite mediante personal computer con l'ausilio di

specifico software topografico e del noto programma Autocad versione 12 della Autodesk.

I raddrizzamenti fotogrammetrici dei prospetti

La conformazione particolare dei luoghi e l'impossibilità pratica di eseguire un rilevamento diretto dei singoli particolari di facciata, ha consigliato di procedere all'esecuzione di raddrizzamenti fotografici dei fotogrammi realizzati mediante una ripresa da elicottero.

I fotogrammi sono stati realizzati mediante una camera Hasselblat, dallo studio fotografico CG&R di Torino. Il software di raddrizzamento ha consentito di individuare, sulla base delle coordinate dei punti determinate per via topografica, il piano verticale che meglio si adattava, ai minimi quadrati, ai punti stessi. La stima dei parametri delle omografie, realizzate sempre in condizione di iperdeterminazione, ha consentito di valutare nel limite di cm 5-8 lo scarto massimo residuo sui punti utilizzati nel raddrizzamento.

La rasterizzazione dei fotogrammi è stata ottenuta mediante una scanner Epson GT6000 ed è stata eseguita a 200 dpi, mentre il raddrizzamento digitale, eseguito con software realizzato ad hoc, ha permesso di ottenere prospetti in scala 1/100 stampati con plotter a getto di inchiostro HP Designjet 220. Questa forma di rappresentazione ha così unito la precisione metrica dei punti appartenenti al piano del raddrizzamento alla significatività dal punto di vista telematico, permettendo la valutazione degli stati del paramento murario.

Considerazioni finali ed...emozionali

Il rilievo della Sacra di San Michele è stato sicuramente un'avventura. Un'esperienza davvero unica e irripetibile.

La complessità e l'importanza dell'oggetto da rilevare, la particolare conformazione dei luoghi e non per ultimi i tempi imposti dalla committenza per la consegna degli elaborati finali (30 giorni!!) hanno richiesto un impegno totale e rigoroso da parte di tutti i colleghi che hanno partecipato.

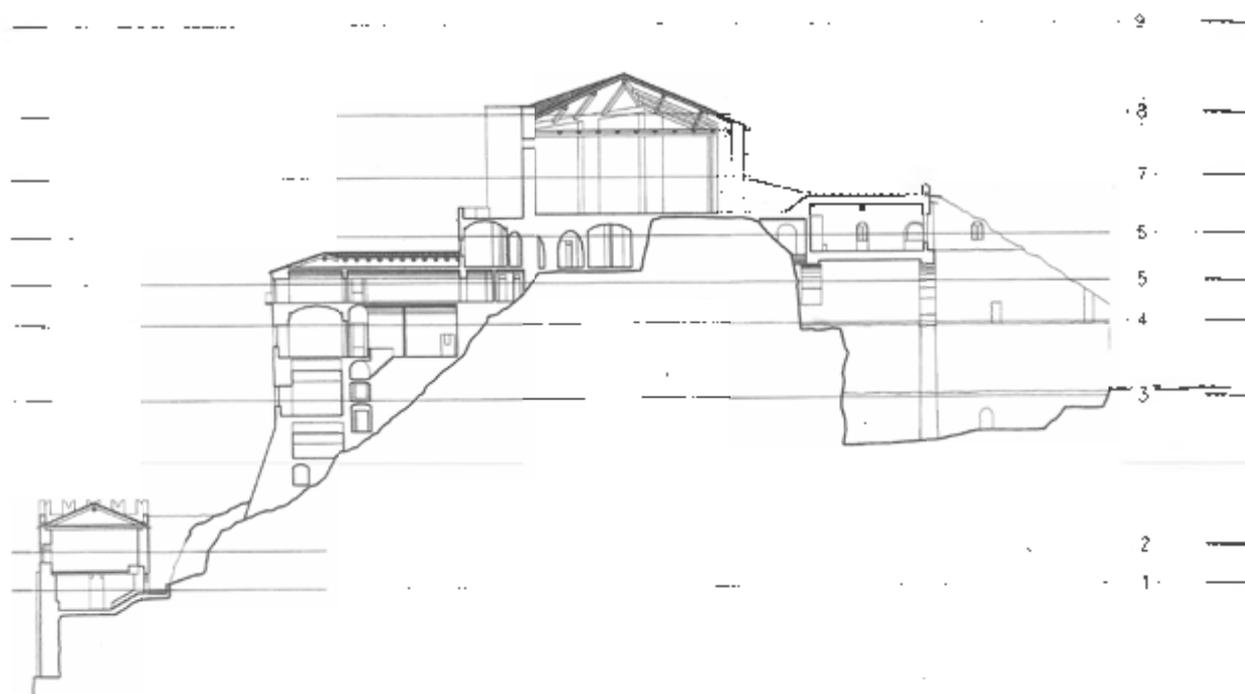
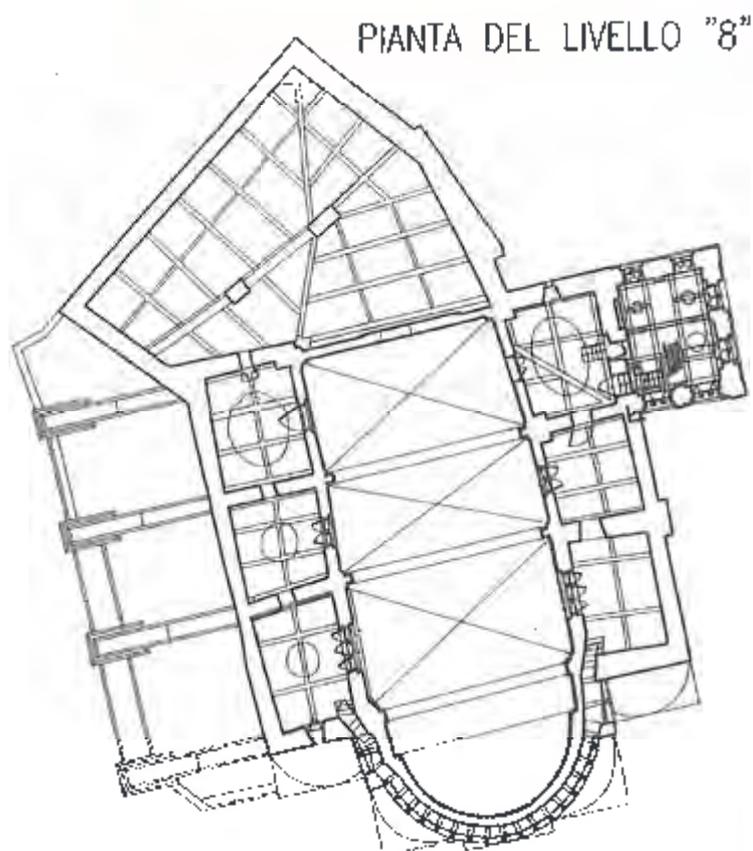
Tutte le operazioni di rilevamento e restituzione si sono svolte all'interno della Sacra di San Michele. Con i nostri computer, gli strumenti topografici, gli zaini con i nostri effetti personali, gli innumerevoli fogli che giorno dopo giorno riempivano scrupolosamente con i nostri abbozzi di campagna, abbiamo occupato quattro stanze del Vecchio Monastero. Eravamo completamente immersi nella vita monastica, partecipi dei suoi ritmi, dei suoi momenti calmi, pacati e austeri,

guidati dal simpatico e sempre disponibile Padre Antonio.

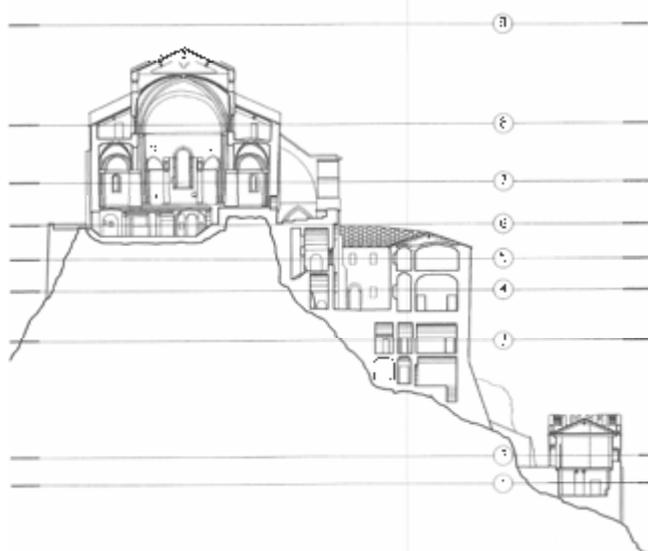
Ancora oggi ci ricordiamo dei colori, delle luci e dei loro silenzi, dell'atmosfera quasi magica che filtrava all'interno della chiesa alle prime luci dell'albo, dei "mari" di nuvole sulla pianura ed i tramonti dorati verso la cima del Rocciamelone. Lontani dal frastuono quotidiano della vita, in quel luogo fatto anche di sensazioni, abbiamo vissuto, nonostante tutto, un'esperienza costituita non solo da aspetti prettamente tecnici e professionali, ma anche densi di umanità, di amicizia, di fratellanza, di strana complicità. Crediamo di esserci arricchiti interiormente e spiritualmente. Ognuno di noi, per il modo in cui l'abbiamo vissuta, porterà nel proprio cuore un ricordo veramente particolare della Sacra di San Michele.

Cogliamo l'occasione per ringraziare il collega Luciano Facelli di Caselle, per averci aiutato nella stesura dell'articolo, soprattutto per quanto concerne la parte eminentemente tecnica.

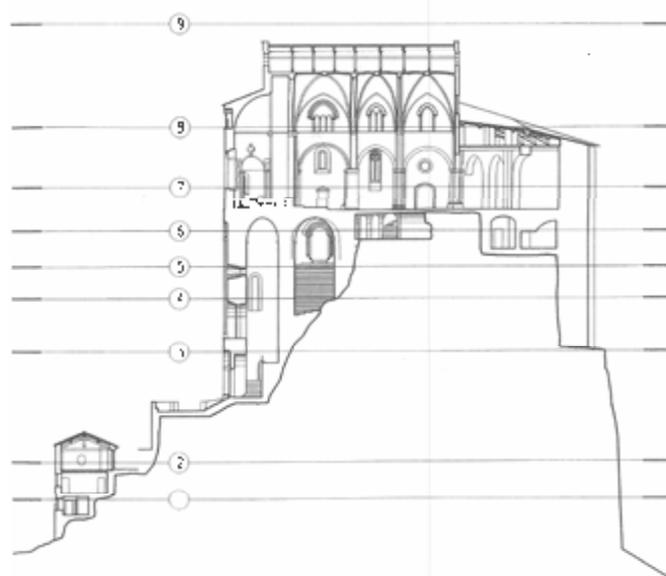
Le piante che seguono sono in scala 1:400



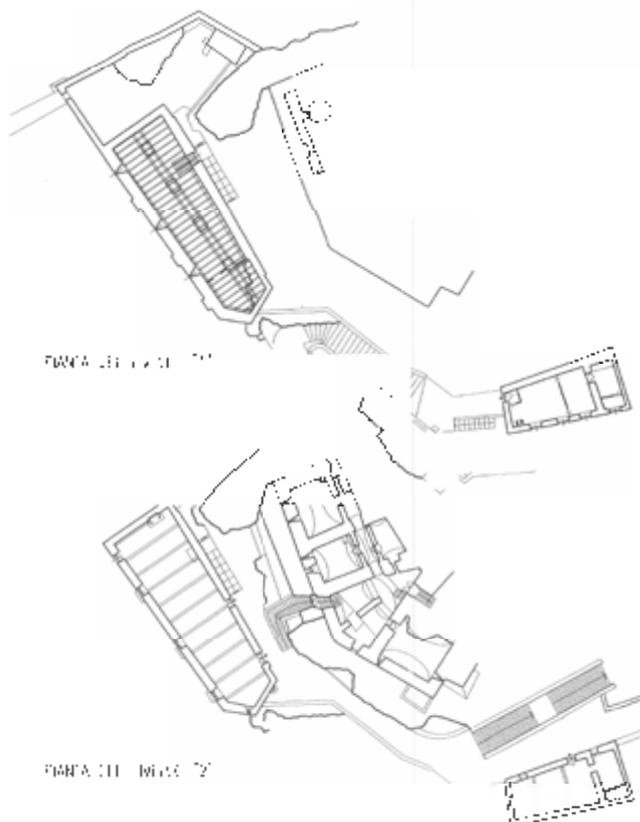
SEZIONE 1



SEZIONE 2

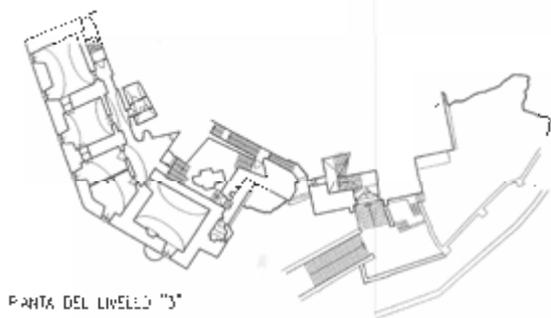


SEZIONE 1

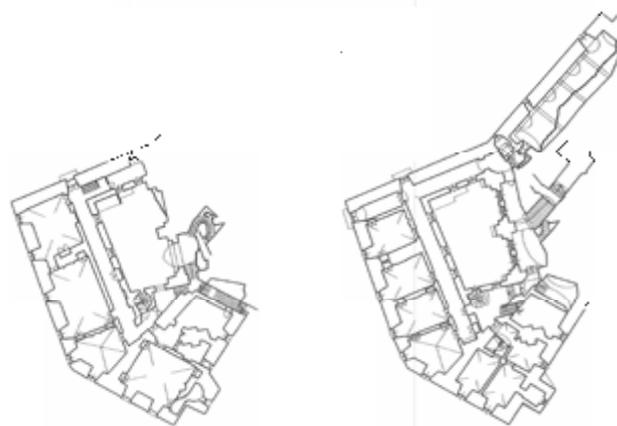


PANTA DEL LIVELLO 10

PANTA DEL LIVELLO 11



PANTA DEL LIVELLO 13

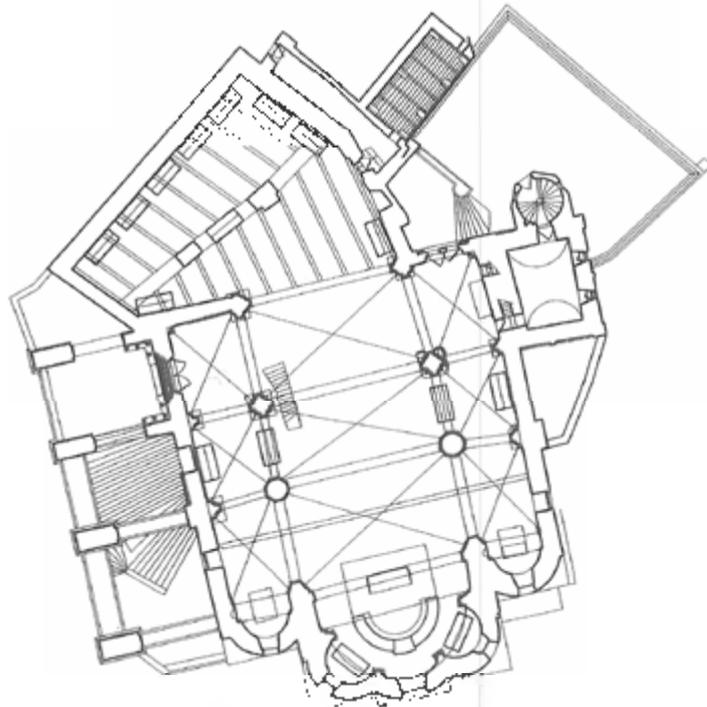


PANTA DEL LIVELLO 14

PANTA DEL LIVELLO 15



PIANTA DEL LIVELLO "6"



PIANTA DEL LIVELLO "7"





RESTRUCTURA

18-20 NOVEMBRE 2021

E' tornata, dopo lo stop del 2020, la manifestazione Restructura. Organizzata dal 18 al 20 novembre, Restructura rappresenta il salone leader del Nord-Ovest rivolto a professionisti e a privati incentrato sui temi della riqualificazione, recupero e ristrutturazione edilizia.

Sempre più attenta al green, Restructura si è posta come obiettivo la sostenibilità. Attraverso il Villaggio della Bioedilizia - un'intera area dedicata alla bioedilizia e ai materiali costruttivi definiti alternativi (legno massivo, sughero, canapa, paglia, argilla e calce) - e grazie alla presenza di artigiani e aziende specializzate, i protagonisti di incontri e workshop hanno chiarito come rendere la ristrutturazione e la riqua-

lificazione degli spazi dei processi il più possibile ecologici e a ridotto impatto ambientale. All'appuntamento annuale, che mette in contatto le aziende leader con i professionisti specializzati del settore e con il grande pubblico, non è mancata la presenza del Collegio che, con un proprio stand, ha presentato ai cittadini l'attività del Geometra libero professionista nei tre giorni dell'evento.

All'interno dello stand, sempre presidiato, per l'intera durata della manifestazione, dai Consiglieri del Collegio, è stata anche allestita un'area dedicata a convegni e incontri che, nel rigoroso rispetto delle disposizioni anticontagio, ha offerto agli Iscritti la possibilità di assistere gra-





tuitamente ed in presenza, ad un fitto programma di convegni ed eventi. Tra questi, grande interesse ha suscitato l'approfondimento sulla gestione del condominio in ambito di bonus fiscali, replicato in due edizioni nel pomeriggio di giovedì, grazie alla disponibilità, in qualità di relatori, del Geometra Dino Cambareri e del Geometra Alessandro Turola.

Nella giornata di venerdì, oltre al convegno online sul tema del Superbonus 110% nella Regione Piemonte promosso in collaborazione con GeoNetwork e con la partecipazione dell'Agenzia delle Entrate, il Collegio ha proposto, in due edizioni, il seminario "Da 0 a 110", per approfondire, con l'intervento del Geometra Alessandro Varacalli, il tema dell'amministratore di condominio con responsabilità e obblighi rispetto al Superbonus 110% ed analizzare i costi della sicurezza e il fascicolo nei lavori relativi al Superbonus, con un intervento a cura del Geometra Carlo Laziosi. Sempre nell'ambito dell'evento il Geometra Marco Sciandra si è, invece, occupato degli adempimenti per la fruizione del Superbonus.

Non meno intenso è stato il programma proposto agli Iscritti per la giornata conclusiva. Sabato 20 novembre, infatti, al mattino, il Geometra Francesco Pennacchio ha trattato gli obblighi e le responsabilità dei Committenti ed Amministratori, con particolare attenzione agli obblighi documentali, mentre il Geometra Carlo Rasetti si è occupato degli obblighi del Direttore Lavori, delle sanzioni e della perdita delle detrazioni fiscali.

Al pomeriggio, invece, grazie ad un inter-



vento dell'Arch. Marlon Boshi Key Account Manager Graphisoft della Weisoft Srl, è stato affrontato il tema della ristrutturazione ed esportazione delle quantità con ARCHICAD, mentre Germano Ghiazza, formatore accreditato Acca Software Spa, ha illustrato il tema della Direzione Lavori e della contabilità lavori a norma DM 49/2018.

Numerosi sono stati anche gli eventi organizzati, sempre nell'ambito della manifestazione, in collaborazione con i numerosi partner istituzionali presenti alla fiera.

Tra questi ricordiamo il Laboratorio Abitare



Sostenibile, Sicuro, Smart e con attenzione agli aspetti Sanitari (LAS4): prospettive di formazione, organizzato nella giornata di giovedì con l'intervento della Presidente Geometra Luisa Roccia e il convegno sul tema dell'Efficiamento Energetico per esaminare il ruolo delle tecnologie e le responsabilità dei tecnici promosso in occasione della Fiera FEL – Festival Edilizia Leggera.

In collaborazione con gli altri Ordini Professionali partecipanti, il Collegio è, inoltre, intervenuto, grazie alla presenza del Consigliere Geomatra Simona Aimino all'evento di presentazione delle schede interpretative e delle procedure attivate con il Comune di Torino con un evento dedicato, organizzato presso lo stand dell'Ordine degli Architetti.

Nella giornata di venerdì, due eventi hanno visto il contributo e il patrocinio del Collegio: il primo seminario, programmato in collaborazione con Italia Casa e con l'intervento del Segretario Geometra Massimo Ottogalli, ha affrontato le ultime novità sul catasto e i bonus fiscali; il secondo evento, sulla sinergia tra Ambiente, Sicurezza e Risparmio Energetico, è stato promosso in collaborazione con Casartigiani Piemonte.

Ricordiamo, infine, che Restructura è stata, quest'anno, anche occasione per premiare i 9 Geometri iscritti all'Albo da 35 e i 10 Geometri iscritti all'Albo da 50 anni a cui, nella giornata di sabato, sono stati personalmente consegnati, dalla Presidente Geometra Luisa Roccia, la spilla del Collegio e all'attestato di benemerenzza.

IL COLLEGIO GEOMETRI A TUTTOMELE

CAVOUR 2021



*SIMONA AIMINO
Iscritta all'Albo del
Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati di
Torino e Provincia
dal 2002 ha studio in
Strambino.
E' Consigliere del
Collegio dal 2018 e
Coordinatrice delle
Commissioni Eventi
e Manifestazioni, Pari
Opportunità e
Sicurezza*

Il discorso del Super Ecobonus 110 %, contenuto nel DL Rilancio approvato al Senato il 16 luglio scorso, contiene importanti novità. Tra questa, di grande rilievo, è quella che riguarda la scelta dei professionisti a cui affidare il lavoro.

Dopo quasi due anni di sospensione delle attività della Commissione "Eventi e Manifestazioni" si è ritenuto opportuno ripartire con progetti volti a coinvolgere i geometri nel proprio territorio. Mai come nei mesi trascorsi ci siamo sentiti distanti, ma abbiamo voluto ripartire per avvicinare le attività del Collegio agli iscritti, iniziando dalla formazione. Per questo genere di attività verranno coinvolti maggiormente i Priori in carica nelle varie zone, i quali potranno proporre incontri tecnici, seminari... e non solo.

Questa prima iniziativa, trasmessa anche in diretta Facebook, è stata promossa dal Priore in carica per la zona del Pinerolese, Val Pellice... Val Sangone Geom. Dario Balangione, il quale ha organizzato, nell'ambito della manifestazione TUTTOMELE un seminario dai temi attualissimi e l'immane cena conviviale.

TUTTOMELE™ è la grande manifestazione autunnale che da 40 anni richiama l'attenzione di oltre 300.000 visitatori offrendo una straor-

dinaria mostra mercato regionale di frutticoltura, gastronomia ed artigianato.

Stand e spettacoli e, per l'occasione, tutti i ristoranti propongono menu solo a base di mele. Incredibili sono le qualità e le quantità di mele provenienti da tutto il mondo che vengono esposte durante la festa. Forse, a vederle dall'alto, assomigliano a festosi coriandoli, data la varietà di colori.

Inoltre, i commercianti allestiscono i loro negozi e botteghe, partecipando al concorso di "La mela in vetrina".

Puntare su Cavour, delizioso borgo in provincia di Torino e uno dei più fiorenti centri di coltivazione del frutto, è certamente una ghiotta occasione per stuzzicare il palato con menu golosi e per concedersi una passeggiata lungo uno dei sentieri della Rocca di Cavour, situata nell'omonimo Parco Provinciale e considerata "Sito di Interesse Comunitario".

Opportunità da non perdere per un itinerario fra colori e sapori in un ambiente storico di rilievo, guidati da una cartellonistica che spiega oltre 20 edifici storici del paese.

Il seminario

IL VASO DI PANDORA - Effetti delle recenti agevolazioni fiscali sul patrimonio edilizio del





nostro territorio. Il seminario, curato e condotto dall'arch. Silvia Pastore, responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Cavour, ha toccato le tematiche relative alla presentazione delle pratiche edilizie propedeutiche all'accesso alle agevolazioni fiscali previste dal D. L. 19 maggio 2020, n. 34 e s.m.i.

Da una prima analisi è emerso un aumento considerevole di pratiche edilizie volte alla regolarizzazione dei fabbricati esistenti al fine di accedere ai bonus fiscali.

Sono poi stati analizzati i vari tipi di intervento previsti dal cosiddetto Decreto Rilancio individuando quali siano le pratiche edilizie richieste in funzione dell'attività edilizia da svolgere, ivi compresa la CILA-S

Ovviamente l'argomento più atteso è stato la discussione circa la legittimità delle opere e la possibilità della conservazione delle stesse, mediante la verifica della doppia conformità.





La premiazione dei 35 anni di attività

Al termine del seminario formativo la Pres. Geom. Luisa Rocca ha premiato il collega Geom. Adriano Boiero, consegnando la spilla per i 35 anni di attività.

La cena conviviale

Come ogni buon padrone di casa il collega geom. Balangione ha organizzato una cena conviviale per i presenti dove le mele sono state protagoniste insieme al bollito misto.

L'ETICA PROFESSIONALE OGGI

RISCOPRIRE I VALORI TRA ANTICHE VIRTU' E NUOVE CRITICITA'



PAOLO FREDIANI
svolge attività
professionale dal 1990.
Dal 1999 è libero docente
in corsi di formazione
professionale per enti,
università e organismi
professionali.
E' docente presso la
Scuola Superiore della
Magistratura e formatore
iscritto nell'albo del
Ministero della Giustizia
per l'erogazione dei corsi
per mediatori.
E' autore di testi e trattati
per i maggiori editori sul
tema della consulenza
tecnica, mediazione e
valutazione immobiliare.
E' componente del
comitato scientifico della
rivista "Consulente
Immobiliare" (Gruppo
24 Ore) rivista con la
quale collabora dal
2001 con articoli e
rubriche. Collabora
come pubblicista con il
quotidiano "Il Sole 24
Ore", con "NT+ Diritto"
e con il portale giuridico
"Il Processo Civile.it".
Fa parte in qualità
di esperto della
commissione Estimo
e Attività peritali del
CNGEGL e del comitato
tecnico scientifico
dell'Associazione
GEOVAL.

Perché è importante parlare di etica e di deontologia professionale?

Quanto oggi i professionisti valutano l'etica come un bene primario?

Quale rapporto vi è tra atteggiamenti personali, disposizioni, virtù e vita professionale?

In che modo la riscoperta delle virtù può contribuire a ridefinire l'idea di professione?

Quale significato viene ad assumere l'etica professionale?

E perché è importante partecipare ad un corso di formazione di etica e deontologia? Solo perché è imposto dal regolamento della formazione professionale?

Molte sono le domande che il mutamento radicale delle società, l'affermarsi di nuovi scenari sociali, economici, culturali pongono alle professioni sul tema dell'etica; s'impone perciò una profonda riflessione intorno ad essa partendo dall'analisi di cosa sono le professioni e del loro ruolo sociale, delle contraddizioni che oggi vivono e delle criticità emergenti, andando alla scoperta di come in fondo l'etica e la deontologia ad essa ispirata siano valori imprescindibili in ogni epoca, per le professioni di ieri, dell'oggi e del domani.

Per rispondere a questi e ad altri interrogativi, appare opportuno preliminarmente introdurre alcune considerazioni di ordine generale, accanto a chiarificazioni terminologiche.

In primo luogo, val la pena osservare, anche se può apparire scontato, come la dimensione del lavoro e della professione non possa rimanere estranea all'etica.

Come è noto, in greco *ethos*, da cui deriva il termine *etica*, significa "costume", "consuetudine" (i medesimi significati si ritrovano nel latino *mos*, *moris*, da cui deriva invece il termine *morale*).

Quando parliamo di *etica* (o di *morale*) faccia-

mo, allora, riferimento al costume e più ampiamente al nostro modo di agire, di comportarci, alle scelte che quotidianamente compiamo, in modo più o meno consapevole.

In senso stretto, con *etica* e con *morale* intendiamo un insieme di criteri, di valori, di norme, in base ai quali orientiamo il nostro agire. Ogni professione è esercitata da uomini ed è rivolta ad altri uomini.

L'attività lavorativa ha una ricaduta più o meno diretta sulla vita dell'uomo e assume quindi, inevitabilmente, un risvolto etico.

Vi sono professioni che dal punto di vista etico presentano maggiori implicazioni: la responsabilità personale in chi svolge tali attività è maggiore, perché ad esempio è molto ampio lo spazio di discrezionalità e di decisione; oppure perché, come avviene ad esempio nella professione medica, i destinatari della prestazione vengono raggiunti proprio nel momento in cui stanno vivendo situazioni e momenti decisivi della propria esistenza (la malattia, il dolore, la vecchiaia, ...).

Ma ogni professione, a ben vedere, comporta una responsabilità, piccola o grande che sia, espressamente morale.

Detto ciò dobbiamo constatare come l'etica occupi finalmente i pensieri di molti e come intorno ad essa si registri un rinnovato interesse. Ma non bisogna troppo gioirne. Solitamente, si parla molto della salute, quando non si sta bene. E noi, abitanti delle società avanzate, non stiamo bene. Abbiamo bisogno, appunto, di etica.

L'etica è, in effetti, una sorta di dottrina della salute dell'esistenza umana nella sua interezza, ma anche una indicazione di quel che è opportuno fare per riacquistare la salute, se per avventura la si fosse persa.

E la società in cui viviamo non pare che di

etica ne abbia una profonda conoscenza né una consolidata cultura.

Tutto oramai risulta concentrato principalmente sugli obiettivi e con essi sulla risposta in termini di efficienza ed efficacia del risultato; il tutto spesso a scapito della morale e della responsabilità.

Calando la nostra analisi nell'ambito del mondo professionale, dobbiamo considerare come l'etica affondi storicamente nelle profonde radici delle professioni attraverso l'autoregolamentazione (la deontologia professionale) basata proprio su principi etici. Ma viene da chiedersi: quanto oggi i professionisti valutano l'etica come un bene primario?

Od ancora quanto etica e deontologia basata su principi di etica applicata sono un valore aggiunto per il professionista?

Ed ulteriormente quanto nella quotidiana attività i principi etici, sotto la spinta di nuove pulsioni e tensioni, orientano effettivamente l'azione del professionista?

Molti sono "i luoghi di prova" dove l'agire professionale si misura con l'etica ma uno dei più rilevanti è provocato dalla trasformazione socio-economica che ha coinvolto queste figure negli ultimi decenni.

Non si può non constatare come con il radicale mutamento della società rispetto a quelle del passato l'agire del professionista, oggi dominato (e se vogliamo, condizionato inesorabilmente) dal concetto del raggiungimento del risultato in termini di efficacia e di accettazione economica, finisca per considerare, talvolta, l'etica e la deontologia come concetti distanti, se vogliamo in qualche modo intangibili, o peggio ancora valori desueti. Talora (nei casi peggiori, più estremi) vissuti quasi quale intralcio all'esplicazione della libertà professionale e dei principi di autodeterminazione.

E d'altra parte il quadro di riferimento mostratoci dalla stessa società in cui viviamo (a cui i professionisti, ahimè, non sono impermeabili) è quello di una comunità dominata dall'idea del risultato, con ogni sforzo teso in quella direzione e caratterizzata da esperienze dove la "deregulation del libero arbitrio" diventa protagonista e dove, frequentemente, non sono più avvertiti come valori i doveri ma spesso solo i diritti.

Nel mondo professionale a questi fenomeni non sono estranei l'approccio storico dell'ordi-

Intorno all'etica si registra un rinnovato interesse.

Tutti i regolamenti della formazione professionale individuano l'obbligo di formazione e ne tracciano profili di istruzione.

Ma molte sono le domande che alle professioni ed ai professionisti, il mutamento radicale delle società, l'affermarsi di nuovi scenari sociali, economici, culturali, del costume pongono sul tema dell'etica; e molti sono "i luoghi di prova" dove l'agire professionale si misura con l'etica e con le regole deontologiche a questa ispirate evidenziando nuove criticità.

Si pone pertanto la necessità di svolgere una riflessione su questo importante tema custodito anticamente dalle professioni.

namento italiano che privilegia più normare gli obblighi e non come le condotte (virtuose) su casi concreti (quello che invece avviene nei paesi di cultura anglossassone) ed una inclinazione oramai a connotare l'opera professionale a livello di "mero servizio", condizione indotta dal processo d'"industrializzazione delle professioni" sul quale torneremo tra breve.

Questo orientamento – come dicevamo – induce a conferire priorità all'obiettivo della prestazione professionale da svolgersi secondo regole "codificate" della concorrenza sul piano economico e del miglior risultato sul piano dell'efficacia (entrambi legati al concetto, non sempre univoco in verità, della soddisfazione del committente/cliente).

Ed in ciò l'abrogazione delle tariffe professionali ispirate dall'idea di aprire alla concorrenza ed al libero mercato il mondo delle professioni, seppur oggi in qualche modo temperata dall'entrata in vigore dell'equo compenso (con ciò a dimostrare una volta per tutte l'infelice scelta di quella abrogazione), ha giocato un ruolo determinante.

Al professionista di oggi non viene chiesto "in che cosa può essere utile" ma piuttosto (e quasi esclusivamente) "quanto costa!". La precipua volontà di spuntare condizioni economiche vantaggiose è quasi esclusivamente il motivo della scelta professionale; e di fronte ad una scelta rivela infelice questa antitesi frequentemente si risolve con l'affermazione "Ma io l'ho pagata"! come se il pagamento del corrispettivo professionale (spesso sottopagato per il livello di prestazione resa) conferisse il diritto ad una pretesa universale del committente. Tale forte connotazione al risultato, all'obiettivo, al risparmio economico è determinato certamente – come osservato – da cambiamenti normativi, da un quadro complessivo

di processi socio-economici, da radicali trasformazioni culturali e del costume, ma per le professioni un ruolo decisivo lo ha determinato inesorabilmente il già ricordato processo di "industrializzazione" che ha investito più o meno tutte le professioni ordinarie; in questo fenomeno il professionista è ormai considerato un elemento funzionale ad un più ampio sistema basato su processi macro - economici spesso dominati da impulsi edonistici (basti pensare alle perizie di stima per le banche per i professionisti tecnici).

I professionisti vengono connotati quali semplici soggetti erogatori di un servizio in un generale ciclo economico dove il valore della prestazione viene stemperato negli elementi connessi al più ampio processo a cui questa è funzionale, come un piccolo ingranaggio in un più grande motore.

E non si può non registrare come tutto questo determini ulteriori conseguenze: una lenta perdita di autorevolezza e credibilità della classe professionale e con essa un inesorabile smarrimento di percezione nella collettività del valore sociale che le professioni hanno sempre avuto all'interno delle società, condizioni i cui effetti si riverberano sui professionisti e sul loro operare in contesti dove la valorizzazione del professionista segna il passo e con essa la sua stessa identità.

Questa rappresentazione, seppur parziale rispetto alle criticità che si evidenziano oggi, rivelano comunque come i processi di affermazione dei valori etici nella comunità professionale talvolta siano ancora lontani e spesso confusi con le regole deontologiche a cui esse si ispirano.

Già da questo quadro (desolante), seppur come detto incompleto, si evidenzia la necessità di riscoprire (e quindi tutelare) i valori morali, le regole di autoregolamentazione, la dignità professionale e quegli aspetti più intangibili delle virtù professionali sacramente custodite nelle norme etiche e deontologiche professionali che, proprio per quanto segnalato, evidenziano quanto mai la loro attualità; spesso riaffacciandosi agli occhi dei più, prepotentemente, sotto la spinta di condotte ed azioni che la stessa collettività professionale giudica moralmente sbagliate e sconvenienti per gli interessi collettivi e per gli scopi sociali a cui le professioni si ispirano.

Oggi però non è più sufficiente analizzare cri-

ticamente le condotte difformi o censurare i comportamenti giudicati non corretti od ancora sanzionare sotto il profilo disciplinare i "trasgressori", ma dobbiamo praticare l'etica e farla divenire, non solo la rispettosa regola morale, ma qualità della condotta professionale attraverso l'effettivo e concreto suo esercizio.

Come teorizzava Aristotele, l'uomo, per natura, anche se non possiede le virtù, possiede però la capacità di acquisirle, attraverso il compimento di attività di un certo tipo, di una certa qualità. D'altra parte, perché le virtù siano tradotte in atto, si richiede esercizio, impegno, consapevolezza nella scelta; proprio perché è necessario un continuo esercizio per tradurre in atto e in disposizioni stabili ciò che per natura è solo in potenza, si può ugualmente sostenere che le virtù non siano propriamente secondo natura.

Secondo questa prospettiva, virtuoso si definisce non un singolo atto buono o moralmente retto, ma l'abito o l'abitudine a compiere determinati atti buoni.

Noi acquistiamo le virtù con un'attività precedente: si diventa costruttori costruendo, giusti compiendo azioni giuste, coraggiosi con azioni coraggiose.

Il virtuoso è colui che è abituato ad agire moralmente bene,

seguendo un'abitudine che non ha nulla di meccanico e di rigido; il virtuoso è colui che fa seguire alla bontà dell'atteggiamento soggettivo un comportamento oggettivo retto.

In questa prospettiva si crea - è il caso di dirlo - un circolo

virtuoso: l'intenzione buona è il frutto della maturazione della persona, della capacità di agire rettamente; la ripetizione ad agire rettamente aiuta il soggetto morale ad assumere intenzioni buone anche di fronte a situazioni impreviste o particolarmente conflittuali.

Ed in tutto questo le virtù diventano un modello per gli altri costruendo valori condivisi e così realizzando l'obiettivo più importante, un patrimonio valoriale da condividere, custodire e tramandare. Insomma, dobbiamo praticare l'etica per farla diventare parte integrante ed inscindibile della cultura professionale e con essa renderla riconoscibile ai terzi.

Ed allora qui dobbiamo tornare alle virtù storiche delle nostre professioni, riscoprendo il valore sociale che queste attività hanno sempre racchiuso ed offerto alle comunità, attraverso i valori della dignità professionale, della respon-

sabilità, del fondamento teoretico sul quale esse si radicano e su quel senso di “occupazione speciale” che le ha identificate nella sociologia del lavoro.

Il professionista non è (non è mai stato e non può essere considerato) un “occupato” qualsiasi: il rilievo che egli assume nello sviluppo della società, nelle relazioni alla base di essa e nella corretta esplicazione di quelle funzioni che i moderni ordinamenti gli hanno assegnato (non a caso questi dettano delle regole speciali per le professioni ordinistiche sotto la vigilanza del Ministero della giustizia), rendono necessario riscoprire, rispettare, preservandole, l’insieme di regole che ne costituiscono l’essenza in termini di credibilità, responsabilità, dignità ed autorevolezza.

E siccome, come osservato, le virtù etiche sono frutto di un impegno costante e di una istruzione mirata dobbiamo farlo anche attraverso processi formativi che privilegino un concetto diverso di preparazione professionale, valorizzando percorsi di cultura professionale rispetto a quelli oggi dominanti: passare, in buona sostanza, dai corsi caratterizzati dalla estrema funzionalità, praticità, dalla quasi esclusività del dare “le istruzioni per l’uso” a quelli indirizzati alla formazione della cultura professionale, dei valori più teoretici, delle identità professionali.

Non che la praticità dettata dalle esigenze operative non abbia la sua importanza, ci mancherebbe, ma dobbiamo trovare spazio per riscoprire il valore meno materiale delle nostre professioni, quel valore culturale fondato sugli approcci teoretici, sull’essenza che differenzia la professione da qualsiasi altra occupazione. S’impone, oggi più di ieri, l’esigenza di fare quello che si definisce con un termine un po’ abusato “cultura professionale”.

Non è solo importante sapere “quale tasto premere ma piuttosto il perché, come ed eventualmente quali conseguenza comporta il premerlo.” Non è sufficiente solo il “sapere” ma occorre anche il “saper essere”. Non solo il “saper fare” ma anche il “poter fare”.

Solo riscoprendo tali valori potremmo rappresentare a noi stessi come orientarci per affrontare le sfide di oggi e del domani in un contesto sempre più complesso dove le professioni attraverso una diversa modulazione delle proprie esplicazioni dovranno mantenere inalterati le loro qualità essenziali fornendo ai nostri giova-

ni colleghi le “istruzioni” per orientarsi.

Con questo riaffermando anche il giusto valore (ed il pregio) professionale attraverso le qualità morali: esse contribuendo direttamente a connotare le virtù del professionista ed elevando il suo agire, in definitiva, diventano requisiti essenziali per far conseguire un più adeguato e corretto riconoscimento economico a cui tutti i professionisti legittimamente aspirano.

In questo quadro di rinnovate esigenze è quindi necessario riscoprire il valore dell’etica e delle regole deontologiche che a questa si ispirano al fine di garantire alle professioni non solo una corretta e rispettosa esplicazione in termini di finalità e responsabilità ma anche un futuro certo nelle società dell’oggi e del domani.

Il professionista opera per il bene della società oltre che per la propria soddisfazione professionale e economica. Certi atti si compiono perché debbono essere compiuti perché questo è (eticamente) conveniente per tutti. O solo perché è (moralmente) giusto.

1125

30 Novembre 2021

il Sole **24 ORE**

consulenteimmobiliaredigital.ilssole24ore.com

Periodico quindicinale / Anno LXXV / n. 1125
POSTE ITALIANE S.P.A. - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - AUT.
N°MIP/LO-NO/137/A.P./2021; PERIODICO ROC (ROMA) (€ 13,75)

Consulente Immobiliare

L’etica professionale oggi: riscoprirne i valori tra antiche virtù e nuove criticità

L’impatto del PNRR

sul fenomeno della rigenerazione urbana

Condono edilizio:

quando il fabbricato può dirsi ultimato

GRUPPO **24 ORE**

In suo manoscritto Charles Peguy (*L'Argent* 1916) scrive un passaggio fortemente significativo e quanto mai attuale per questi concetti. *“Un tempo gli operai non erano servi. Lavoravano. Coltivavano un onore, assoluto, come si addice a un onore. La gamba di una sedia doveva essere ben fatta. Era naturale, era inteso. Era un primato. Non occorre che fosse ben fatta per il salario, o in modo proporzionale al salario. Non doveva essere ben fatta per il padrone, né per gli intenditori, né per i clienti del padrone. Doveva essere ben fatta di per sé, in sé, nella sua stessa natura. Una tradizione venuta, risalita dal profondo della razza, una storia, un assoluto, un onore esigevano che quella gamba di sedia fosse ben fatta. E ogni parte della sedia fosse ben fatta. E ogni parte della sedia che non si vedeva era lavorata con la medesima perfezione delle parti che si vedevano. Secondo lo stesso principio delle cattedrali. E sono solo io – io ormai così imbastardito – a farla adesso tanto lunga. Per loro, in loro non c'era allora neppure l'ombra di una riflessione. Il lavoro stava là. Si lavorava bene. Non si trattava di essere visti o di*

non essere visti. Era il lavoro in sé che doveva essere ben fatto.”

Ecco come allora l'etica e la deontologia professionale diventano valori primari ed imprescindibili in quanto sentiti tali da tutta la comunità, virtù fondanti dell'essere professionista per orientarne il senso della professione piena, attraverso la ricostruzione dei nodi fondamentali dell'agire moralmente, eticamente nei nuovi “luoghi di prova” che le professioni si trovano a dover affrontare in una società complessa come quella che viviamo.

E questo lo si può ottenere esclusivamente se tali valori sono pienamente condivisi ed esplicitati nel concreto da tutta la comunità e se finalmente la parola “collega” non resterà un termine vuoto, spesso astratto, abusato, ma la reale e concreta rappresentazione valoriale di una comunità partecipata di regole e identità comuni. Questo è il futuro etico che vogliamo immaginare per le professioni e che mi auguro – come me – tutti vogliano.

Articolo tratto da Rivista del “Consulente Immobiliare” n. 1125 del 30 novembre 2021

DOMANDE & RISPOSTE

Chiarimenti in ordine alla riduzione del contributo di costruzione inserita dal decreto semplificazioni all'art. 17 comma 4 bis del DPR 380/2001 che così recita: *“4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso”*. Nello specifico, si chiedono indicazioni sull'applicazione delle disposizioni, con particolare attenzione al contributo di costruzione (quindi costituito da oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) ridotto del 20% rispetto alle tabelle regionali, che si riferiscono, tuttavia, al solo costo di costruzione per le nuove costruzioni, recupero sottotetto e rustici. Si rileva, inoltre, che, inserita genericamente, la voce “ristrutturazioni” comprende numerose tipologie di interventi.

RISPOSTA

Il riferimento nominale alle tabelle regionali non può essere interpretato come riduttivo alla sola voce della quota di contributo afferente il costo di costruzione. Probabilmente il legislatore ha inteso riferirsi alle iniziali Deliberazioni Regionali (in Piemonte la Deliberazione n. 179/CR 4170 in data 26 maggio 1977 recante “Tabelle parametriche regionali ex artt 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 da assumere nelle deliberazioni consiliari per la determinazione dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione”) contenenti i criteri di riferimento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, la cui applicazione è stata demandata ai Comuni. Pertanto la riduzione del 20% si ritiene sia sull'intero contributo di costruzione con facoltà dei Comuni di applicare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione. Per contro, il beneficio non sembrerebbe concedibile a tutti gli interventi di ristrutturazione, ma esclusivamente a quelli che riguardano interventi di rigenerazione urbana relativi edifici dismessi o in via di dismissione. La norma, ha la stessa ratio della contestuale modifica dell'art. 3, comma 1° lett d) del DPR 380 ove è stata inserita la possibilità di un incremento volumetrico anche negli interventi di ristrutturazione edilizia se riguardano interventi di rigenerazione urbana.

Argomento: CONTRIBUZIONE - REGOLARIZZAZIONE
POSIZIONI

DOMANDA:

Iscrizione d'ufficio alla Cassa per le cariche assunte in società il cui oggetto sociale risulta connesso con le competenze specifiche dell'attività di Geometra.

RISPOSTA:

L'iscrizione alla Cassa è obbligatoria, ai sensi dell'art. 5 dello Statuto, per tutti i Geometri iscritti all'Albo che esercitano la professione e, nel novero della stessa, è inclusa l'attività svolta in qualità di amministratore di società, laddove la stessa operi in campi affini alle competenze tecniche del Geometra, come da consolidata giurisprudenza sul tema.

Si conferma l'obbligo di iscrizione in quanto le cariche ricoperte in

società nel cui oggetto sociale si prevedono attività connesse con le conoscenze tipiche della professione di Geometra sono incompatibili con la posizione di iscritto solo all'Albo professionale.

L'iscrizione alla Gestione Separata dell'Inps deve essere esclusa per gli iscritti in Albi professionali per i quali sussiste apposita Cassa di Previdenza.

La Cassa, per evitare duplicazioni di pagamento contributivo, si attiva per definire con l'Inps il rapido riaccredito della contribuzione erroneamente versata alla Gestione Separata, onde consentire le opportune compensazioni debiti/crediti, fermo restando che - fino al momento del riaccredito - le somme dovute a titolo di contribuzione risulteranno comunque a debito sul Portale dei Pagamenti. Si dovrà inviare tempestivamente all'indirizzo cipag@geopec.it un estratto conto previdenziale dal quale si evincano le società i cui emolumenti sono stati versati alla Gestione Separata. Dirigente Ambito Servizi Iscrittivi e Contributivi

Argomento: SOCIETA' DI INGEGNERIA, ATTIVITA' DI VIGILANZA

DOMANDA:

E' possibile imputare sulla posizione individuale l'imponibile dichiarato a titolo di volume d'affari dalle società partecipate, nonché la relativa contribuzione integrativa pagata dalle stesse?

Se non vengono considerati sulla posizione individuale del Geometra socio, in quale voce del bilancio della Cassa Geometri confluiscono i contributi integrativi versati per conto del professionista dalla Società?

Per quale motivo continuare ad addebitare in fattura ai clienti, tramite la Società, delle prestazioni professionali che la Cassa Geometri non ritiene meritevoli di completa tutela pensionistica?

RISPOSTA:

Ai sensi della vigente normativa previdenziale, per i professionisti che partecipano in società di ingegneria, gli adempimenti dichiarativi e contributivi collegati al volume d'affari prodotto dalla società sono di esclusiva competenza di questa; ne consegue che il volume d'affari ed il relativo contributo integrativo, rispettivamente dichiarato e pagato dalla società nella sua qualità di persona giuridica, non possono essere ricondotti in alcun modo alla posizione personale dei soci.

Pertanto si conferma che il volume d'affari dichiarato dalla società partecipata dal Professionista non può essere spostato sulla posizione individuale dello stesso.

Ufficio Regime Sanzionatorio, Recupero Morosità e Vigilanza



INTERVISTA AL SENATORE DOTT. ING. PAOLO ARRIGONI

SENATO DELLA REPUBBLICA 13° COMMISSIONE PERMANENTE



*DEVIS CIUCCIO
Geometra della Spezia
che da oltre vent'anni
svolge formazione
professionale
su molte discipline
tecnico-informatiche
cercando di coniugare
l'importanza della teoria
con il
valore della pratica.*

Senatore Arrigoni partiamo dalle recenti novità dell'ultima manovra finanziaria: vi siete battuti per ottenere la proroga di ristrutturazione, eco, sismabonus, facciate e arredi al 2022 e del superbonus al 2023, a favore di tutta la platea di beneficiari (eliminando il tetto isee per le case unifamiliari e imponendo la scadenza al 2025 per le aree terremotate):

Tutto si è verificato durante l'iter di approvazione della Legge di Bilancio, rispetto alle quali c'erano molte aspettative da parte dell'intero sistema Paese. Imprese, professionisti, oltre che ovviamente i proprietari di casa, confidavano e confidano tutt'oggi di poter beneficiare di tale misura.

Inizialmente, nella presentazione della bozza della Legge di Bilancio da parte del Governo, potevano rilevarsi luci ed ombre; tra gli aspetti positivi figuravano certamente la proroga del "superbonus" per i condomini fino al 2025 (con un décalage a partire dal 2024), oltre alla proroga triennale di tutti i bonus edilizi, quali il bonus ristrutturazioni, l'ecobonus, il bonus arredi, ecc., tuttavia, non era prevista la cessione del credito, né lo sconto in fattura, senza contare l'esclusione dal "superbonus" di villette ed abitazioni unifamiliari, infine, era consentita una proroga di sei mesi solo per i lavori effettuati su abitazioni principali (purché con il reddito Isee inferiore a 25000 euro).

Prima dell'ufficializzazione della Legge di Bilancio da parte del Governo, si sono tenute alcune interlocuzioni con il Parlamento, a seguito delle quali è stata innanzitutto inserita la possibilità dello sconto in fattura per il trien-

nio, relativamente a tutti i bonus edilizi; inoltre, grazie ad un serrato lavoro tra le forze politiche di maggioranza, è stato possibile mettere in campo una proposta comune per il Governo, ottenendo un risultato davvero molto positivo.

In primis, per quanto riguarda le abitazioni unifamiliari abbiamo rimosso i vincoli succitati, consentendo quindi la proroga fino al 2022 (purché entro giugno 2022 si raggiunga il 30% dello stato avanzamento lavori); un'altra proroga importante che è stata ottenuta, su richiesta della Lega, è quella di cui possono beneficiare le Onlus, in particolare per le residenze sanitarie per anziani: si tratta di una proroga equivalente a quella dei condomini, ossia al 2025 (piena fino al 2023, a seguire un décalage al 70% per il 2024 ed al 65% nel 2025).

Un altro risultato straordinario è quello ottenuto a favore delle comunità terremotate, ossia coloro che hanno subito eventi sismici a partire dal 2008 (stiamo parlando di L'Aquila nel 2009, di Lombardia ed Emilia Romagna nel 2012, ed ovviamente del Centro Italia nel 2016): il "super sisma bonus 110%" è stato infatti pienamente prorogato fino al 2025.

Un altro risultato importante ottenuto dalla Lega, è stata la rimozione di quel vincolo che precludeva il beneficio del "super bonus" agli edifici collegati al teleriscaldamento, infatti, i criteri per il calcolo della classe energetica degli edifici, sostanzialmente precludevano a questi edifici di poter beneficiare del 110%.

Un altro aspetto sul quale si è lavorato, è quello legato al Decreto Antifrode presentato dal Governo, che aveva determinato una circolare dell'Agenzia delle Entrate ove si riconosceva valido il listino "DEI", fondamentale per le as-

severazioni da parte dei tecnici, solo per le opere di efficientamento energetico; questo stava comportando uno stallo, pertanto abbiamo cercato e siamo riusciti a convincere il Governo ad introdurre una norma di interpretazione autentica, in modo tale che il prezzario DEI potesse essere riconosciuto per tutti gli interventi.

Il superbonus 110% è nato per dare una risposta concreta affinché le abitazioni fossero tra le altre cose più efficienti dal punto di vista energetico, assistiamo però proprio in questi ultimi mesi ad un aspetto preoccupante ovvero l'aumento spropositato dei prezzi medi di energia elettrica e gas che a cascata produce effetti devastanti sulle bollette di tutti noi e sul costo dei beni di consumo, mettendo in pericolo inoltre interi comparti produttivi:

Sì, il super bonus è nato con diversi obiettivi: rilanciare il settore edilizio che è in crisi dal 2008, migliorare la riqualificazione energetica oltre che l'adeguamento antisismico del patrimonio immobiliare italiano, permettere di acquisire un maggior comfort ambientale per i beneficiari, ed anche l'aumento di valore del proprio patrimonio immobiliare, per non parlare della diminuzione dell'importo delle bollette di luce e gas connessi agli interventi di efficientamento energetico.

Tuttavia il nostro Paese, così come l'Europa, da diversi mesi a questa parte è in sofferenza: sta vivendo un'altra emergenza dopo quella covid, ossia l'emergenza del caro bollette e del caro energia.

Tale situazione purtroppo non ha caratteristiche congiunturali, non è temporanea, anzi rischia di diventare con caratteristiche strutturali.

Il Governo Draghi è già intervenuto nel secondo semestre dello scorso anno con un'inniezione di 8.5 miliardi, al fine di contenere l'aumento delle bollette (in particolare delle utenze domestiche e delle micro imprese), ma questo intervento, ancorché importante, è decisamente insufficiente considerando che il caro bollette è pari a 5 volte tanto il costo della luce e del gas; inoltre di questi interventi (l'ultimo dei quali è lo stanziamento in Legge di Bilancio 3.8 miliardi) non hanno potuto beneficiarne le piccole, le medie e soprattutto le grandi imprese, quelle del settore energivoro, di quello manifatturiero; non ne hanno beneficiato nem-

meno le Pubbliche Amministrazioni, pertanto abbiamo chiesto al Ministro Cingolani, che nelle ultime ore si è pronunciato in tal senso, di attuare una misura che preveda una liquidità significativa (circa 10 miliardi) al fine di contenere il "caro bolletta".

Finora le imprese hanno cercato di tenere duro, ma dopo le vacanze natalizie alcune non hanno ripreso l'attività, altre hanno dipendenti in cassa integrazione, con conseguenti problemi sociali, alcuni hanno rallentato la produzione, mentre altri, che non riescono più a reggere l'aumento dei costi di produzione, stanno scaricando l'onere sul prezzo del prodotto finale. Nel Paese si sta avvertendo un rincaro delle materie prime, dei prodotti e dei beni di consumo e quindi si sta innescando una spirale inflazionistica.

Certamente le risorse stanziare sono importanti, ma non sufficienti, è necessario agire con misure di sistema, perché il nostro Paese ha sempre avuto, più di altri, un sistema energetico vulnerabile; ad esempio dipendiamo troppo dall'estero per quanto riguarda l'energia, pertanto bisogna intervenire su vari fronti: in primis riconoscendo un ruolo strategico del gas, fondamentale per l'accompagnamento alla transizione ecologica, estraendone in maggiori quantità dai nostri giacimenti; inoltre a livello europeo è necessario diversificare gli approvvigionamenti, insistendo per l'operatività del "Nord Stream", il gasdotto che porta il gas dalla Russia all'Europa attraverso la Germania, raddoppiando l'estrazione del gasdotto "Tap" che ci porta il gas dall'Azərbaycan, eliminando le barriere tariffarie e rendendo veramente unitario il mercato europeo del gas.

Inoltre bisogna pensare a lungo termine, riaprendo un dibattito sul nucleare pur nella consapevolezza del fatto che gli italiani si sono già pronunciati dopo Chernobyl e Fukushima. S e vogliamo come Paese, condividere l'obiettivo di decarbonizzazione al 2050, se abbiamo intenzione di contrastare i cambiamenti climatici ed allo stesso tempo continuare a rispondere alla domanda sempre crescente di energia elettrica da parte delle utenze, famiglie e imprese, attraverso un sistema energetico sicuro, se consideriamo che le Fer (Fonti da energia rinnovabile), quali ad esempio fotovoltaico ed eolico, non sono programmabili perché dipendono da luce e gas, dovremmo sicuramente

tener conto dell'indispensabilità del nucleare a lungo termine.

Eppure per molti la transizione ecologica era/è basata su un futuro di sole rinnovabili (auto elettriche incluse)...

I limiti delle energie rinnovabili sono evidenti, ritengo sbagliato investire solo su fotovoltaico ed eolico, così come vuol fare l'Europa, credo bisognerebbe investire anche sull'idroelettrico, sulla geotermia e sulle biomasse, in quanto anch'esse possono fornire un contributo importante, peraltro questi ultimi impianti sono programmabili.

Fotovoltaico ed eolico purtroppo funzionano solo in base ai cicli climatici, il primo solo quando c'è il sole, il secondo solo quando c'è vento, senza considerare che il sole in inverno ha un indice di irraggiamento molto basso, motivo per cui questi impianti necessitano di un affiancamento di sistemi d'accumulo o di back-up per sopperire ai limiti di produzione. Per quanto riguarda i bacini idroelettrici, invece purtroppo non è possibile svilupparne molti di più rispetto a quelli già esistenti.

Riguardo ai sistemi di accumulo e agli elettrolizzatori siamo lontani dal realizzarne uno sviluppo significativo.

Dopodiché, si sta mettendo in campo anche il cosiddetto "capacity market", ossia una tipologia di impianti a gas a ciclo aperto, che vengono pagati per la loro disponibilità a produrre energia (quindi hanno un costo anche quando non sono in funzione), in quanto pronti ad accendersi nel momento in cui si interrompe la produzione di energia elettrica da parte di impianti fotovoltaici ed eolici (per assenza di sole o vento).

Per quanto riguarda la mobilità elettrica, la Lega è totalmente contraria alla posizione europea che vuole mettere al bando le auto a combustione interna, riteniamo sbagliato continuare a misurare le emissioni al tubo di scarico di un mezzo, bisogna cambiare il metodo di misurazione, basandosi piuttosto sul ciclo di vita di automobile, misurando l'impronta carbonica di un mezzo da quando nasce, poi nel corso del suo esercizio, ed infine quando viene demolita; bisogna inoltre tenere conto che l'energia elettrica necessaria per caricare la batteria di un'auto elettrica viene oggi prodotta per il 60% da fonti fossili, fonti che saranno

presenti anche fra 20 -30 anni.

L'auto elettrica ha delle forti limitazioni, oltre al rischio di introdurre uno spostamento della geopolitica mondiale, considerando che la produzione prevalente di tali mezzi avviene in Cina e, ancorché non siano prodotte in Cina, utilizzano grandi quantità di minerali critici e di Terre rare, di cui le concessioni minerarie sono praticamente monopolio della Cina.

Riteniamo quindi sia necessario puntare sulla mobilità sostenibile, anche continuando a tenere in considerazione i motori diesel di ultima generazione, dal momento che una parte dell'industria della raffinazione si sta ad esempio riconvertendo investendo sui biocarburanti, sui carburanti sintetici, oltre al biometano, che sarà sviluppato in un prossimo futuro, insomma, siamo per la neutralità tecnologica, per sostenere qualsiasi tecnologia che consenta di ridurre l'impatto sull'ambiente, in quanto l'elettrico non rappresenta un sistema privo di effetti inquinanti.

Capitolo Pnrr, riprendo in parte una sua nota su tale argomento: su 222 miliardi del Pnrr ben 108 coinvolgono il settore edilizio ma per garantire la ripartenza del paese occorre:

- 1) maggiore efficienza nella PA per tagliare i tempi autorizzativi e di gara;**
 - 2) spendere le tante risorse aprendo cantieri;**
 - 3) non caricare le imprese di nuovi oneri;**
- Si supereranno queste problematiche in fretta e quando secondo Lei i professionisti e le imprese inizieranno a vedere gli effetti benefici di tali bandi/incarichi?**

Oltre al PNRR, ci sono altre riforme in corso, a partire dalla riduzione dei tempi delle autorizzazioni per i progetti. Altro aspetto importante è quello legato alla realtà drammatica del caro-energia che, così come il caro-materie prime, rischia di entrare "a gamba tesa" sulla realizzazione di questi progetti; l'aumento del costo delle materie prime, può infatti compromettere un progetto che è stato creato ed autorizzato all'interno di un quadro economico, che all'improvviso non è più sufficiente, a causa dell'aumento spropositato dei costi delle materie prime: questo è veramente un problema, perciò bisogna intervenire per fronteggiare il caro bollette.

Sul fronte edilizio, per toccare ancora il tema del "super bonus", ricordo che proprio nel Pia-

no Nazionale di Ripresa e Resilienza e nel Fondo complementare sono stati stanziati 18.5 miliardi in un biennio, per appunto finanziare il “super bonus”, ovvero interventi di riqualificazione energetica, dal momento che il patrimonio immobiliare italiano è molto vetusto; gran parte dei nostri immobili sono classificati in classe energetica “G”, ossia tra le più basse, bisogna quindi intervenire non solo per capire come produrre al meglio l’energia, ma anche e soprattutto per cercare di contenerne i consumi.

Un’ulteriore criticità del “super bonus” è stata messa in risalto proprio dall’introduzione della Cila che, se da un lato ha messo il vento in poppa a questa misura importante, dall’altro ha determinato, con la fine del 2021 il raggiungimento di ben 96000 asseverazioni (secondo quanto riportato dai dati di Enea), ossia quasi 100mila interventi, per un ammontare di spesa per le casse dello Stato di 17.8 miliardi, a fronte dei 18.5 miliardi stanziati su due anni nel PNRR; ciò significa che in un solo anno sono stati utilizzate le risorse che erano state stanziare su due anni.

La misura è effettivamente onerosa per le casse dello Stato, pertanto è necessario tener conto di tale aspetto al fine di apportare gli opportuni correttivi nel momento in cui scadranno i vari termini ottenuti, prevedendo operazioni più selettive e sicuramente introducendo un contrasto di interessi, ossia non riconoscendo più il 110%, bensì una percentuale inferiore, anche il 90%, che comporti una partecipazione alla spesa da parte dei beneficiari.

La salute ricordando che ha partecipato (recentemente) ad un importante evento svolto da Geo Network dedicato ai bonus fiscali, evento che Geo Network ha svolto per diversi mesi dedicando ad ogni regione d’Italia un focus specifico su tale tema, con la partecipazione dei rispettivi Ordini professionali regionali, delle associazioni d’Impresa e dell’ANCI: Lei è anche un tecnico Ingegnere e vorrei chiederle quanto reputa importante, per un professionista, la formazione professionale?

La formazione professionale è assolutamente indispensabile, d’altronde la società è in continua evoluzione, gli strumenti continuano a cambiare, basti pensare al “super bonus”: a



Intervista svolta a gennaio 2022, presso il Senato della Repubblica, con il Senatore Dott. Ing. Paolo Arrigoni – Membro della 13° Commissione permanente (Territorio, Ambiente, Beni Ambientali), direttamente coinvolto nelle decisioni sia riguardanti misure come il Superbonus e sia tematiche di altra entità.

quasi due anni dall’inserimento (maggio del 2020) è già stato oggetto di 7-8 modifiche, senza contare i decreti ministeriali, i decreti attuativi, le circolari dell’Agenzia delle Entrate e le interpretazioni, che sono migliaia.

La formazione è assolutamente importante, pertanto faccio un plauso a tutti i liberi professionisti, ai tecnici ed alle imprese che la realizzano di propria iniziativa, al fine di garantire al cliente la maggiore qualità del servizio.

Soprattutto in questo periodo di transizioni, digitale ed ecologica, è importante che venga svolta una formazione anche all’interno della Pubblica Amministrazione, a partire dai Comuni per passare alle Province ed anche alle Regioni, perché veramente gli strumenti sono nuovi, innovativi; penso ad esempio alle “comunità energetiche rinnovabili”, uno strumento assolutamente importante introdotto dall’Europa e recepito dall’Italia per implementare maggiori impianti a fonti rinnovabili, consentire a chi partecipa alla “comunità energetica” di conseguire benefici economici, ambientali e sociali che potranno consentire alle comunità, agli stessi Comuni, che possono anch’essi aderire alle comunità energetiche, di essere protagonisti e quindi di riqualificare un proprio territorio, un proprio quartiere, fare marketing territoriale.

Insomma le novità sono tante, senza ora toccare ed approfondire il tema delle economie circolari, è quindi indubbiamente importante la formazione, sia nel privato, sia soprattutto nel pubblico, che deve offrire servizi e risposte congrue in tempi rapidi al mondo del privato.

NEWSLETTER N. 11 DEL 20 MAGGIO 2021

INOLTRO PARERI PRELIMINARI, TRASFERIMENTI CAPACITA' EDIFICATORIA, APPLICABILITA' L.R. 16/18, PROGETTI TIPO VERANDE.

Al termine del periodo di sperimentazione, iniziato il 1° marzo scorso, SI DISPONE che dal 1° GIUGNO prossimo i PARERI PRELIMINARI o di MASSIMA su interventi edilizi, i NULLA OSTA ai TRASFERIMENTI di CAPACITA' EDIFICATORIA, le RICHIESTE di APPLICABILITA' della Legge Regionale n. 16/2018 artt. 3 e 4 e artt. 3 e 5, nonché i PROGETTI TIPO relativi ad INSTALLAZIONE di VERANDE DOVRANNO ESSERE INVIATI e PROTOCOLLATI ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO IL SISTEMA MUDE PIEMONTE.

Si sottolinea che, al fine della corretta istruttoria tecnico/amministrativa e successiva archiviazione elettronica della pratica, NON potranno essere scelti dai professionisti abilitati canali alternativi all'inoltro con MUDE Piemonte.

Link utili:

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

NEWSLETTER N. 12 DEL 26 MAGGIO 2021

INFORMATIVA NUI - NUMERAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Si informa che per le istanze e le pratiche inerenti la Numerazione delle Unità Immobiliari (NUI) occorre rivolgersi all'AREA TRIBUTI e CATASTO - Servizio IMU e TARI - Uffici NUI - AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO, di Corso Racconigi 49.

L'indirizzo email a cui si possono inoltrare quesiti e/o chiedere informazioni è il seguente:

nui-amministratori@comune.torino.it

Link utili:

- Mail informativa: nui-amministratori@comune.torino.it

NEWSLETTER N. 14 DEL 6 AGOSTO 2021

CILA SUPERBONUS 110% - MUDE PIEMONTE

In base all'Accordo tra Governo, Regioni e Enti locali in Conferenza Unificata - seduta del 4 agosto 2021, si è stabilito di adottare una modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della Comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus), ai sensi dell'art.119, comma 13-ter del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77.

A partire dal 5 AGOSTO 2021, le istanze per gli interventi relativi al c.d.

“Superbonus 110%” devono essere trasmesse unicamente con lo specifico modulo adottato.

Ulteriori informazioni sono reperibili sul sito del Ministero per la Pubblica Amministrazione.

In attesa della realizzazione del nuovo modello digitale e della sua messa in esercizio, il MUDE Piemonte ha pubblicato sulla sua home page i modelli per la presentazione della CILA Superbonus 110%.

Per l'ottenimento del bonus fiscale in oggetto si consiglia, nel frattempo, di utilizzare il MODELLO CILA già presente sul portale Mude Piemonte, INSERENDO IN ALLEGATO TUTTA LA MODULISTICA CILA SUPERBONUS 110%; i modelli devono essere compilati in tutte le loro parti e firmati digitalmente dal progettista delegato.

Link utili:

- <http://www.mude.piemonte.it/site/>

- modulo CILA-Superbonus (pdf editabile)

- modulo CILA-Superbonus-Altri soggetti coinvolti (pdf editabile)

- <http://www.funzionepubblica.gov.it/articolo/ministro/04-08-2021/superbonus-libera-dalla-conferenza-unificata-al-modulo-cila>



Sentenze in breve per la professione



Disdetta del contratto

Tribunale di Trieste, Sentenza n. 594 del 21.10.2021

La sentenza in esame tratta della disdetta del rapporto di locazione, valorizzando una specifica clausola inserita, nel testo contrattuale,

dall'Associazione della proprietà edilizia di Trieste.

La pronuncia si occupa, in particolare, di un contratto avente ad oggetto un immobile a uso diverso dall'abitativo in cui il rinnovo tacito veniva subordinato alla circostanza che una delle parti non avesse dato "disdetta all'altra con lettera raccomandata consegnata alla posta almeno dodici mesi prima della scadenza contrattuale".

Al riguardo il Tribunale osserva come sia senz'altro da condividersi la considerazione "in ordine al carattere recettizio unilaterale della disdetta, tale per cui la produzione

dei relativi effetti si verifica solo nel momento in cui essa giunge a conoscenza del destinatario".

Tuttavia – prosegue il giudice triestino – "come precisato dalla giurisprudenza di legittimità nell'unico precedente edito reperito (... Cass. 2.4.2009, n. 8006...), ciò vale 'salva una diversa pattuizione delle parti' (...) la quale è ammissibile, vertendosi 'in materia relativa a diritti disponibili'" e che, nella specie, si concretizza con la locuzione "lettera raccomandata consegnata alla posta": espressione con cui si deroga "alla ordinaria recettività della disdetta, prevedendo che, al fine del prodursi dei relativi effetti, sia sufficiente che entro il termine di 12 mesi prima della scadenza contrattuale essa sia consegnata all'Ufficio Postale in vista e in funzione del successivo inoltrato".

Secondo il Tribunale, infatti, "proprio in quanto si verte in tema di diritti disponibili, non appare

ravvisabile alcuna nullità della relativa clausola, la quale neppure può essere ritenuta (...) vessatoria, non risultando che il contratto che la contiene sia stato unilateralmente predisposto dalla locatrice, trattandosi invece, come indicato in calce a esso, di un testo redatto dall'Associazione della proprietà edilizia di Trieste, e risultando, in ogni caso, la clausola in questione specificamente approvata dalla conduttrice, 'previa rilettura', mediante separata sottoscrizione".

Fondo intercluso

Corte di Cassazione, Sentenza n. 31242 del 3.11.2021

L'art. 1051 cod. civ., prevede le ipotesi in cui il fondo sia circondato da fondi altrui e non abbia uscita sulla pubblica via (interclusione

Posta elettronica certificata



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

E' possibile ottenere gratuitamente la PEC tramite la convenzione stipulata tra Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati- Cassa Geometri e la società Aruba, come meglio indicato sul

sito www.cassageometri.it

assoluta), né possa procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio (interclusione relativa), disponendo la necessaria costituzione della servitù di passaggio a vantaggio di detto fondo ed a carico dei fondi intercludenti, fino a un massimo sufficiente per i mezzi meccanici, se occorrente.

Il successivo art. 1052 contempla, invece, l'ipotesi in cui il fondo, pur non essendo intercluso, si trovi nella condizione di essere munito di un accesso inadatto o insufficiente, oltre che insuscettibile di ampliamento.

Anche in questa situazione (...) è possibile l'imposizione coattiva di passaggio, nella ricorrenza dei requisiti previsti dalla stessa norma in termini di bisogni del fondo che non possano essere soddisfatti con l'utilizzazione dell'accesso esistente, e che non sono più soltanto le esigenze dell'agricoltura o dell'industria espressamente contemplate dalla norma, ma anche quelle abitative, emergendo, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167 del 1999, un mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli artt. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in generale”.

Rilascio di alloggio e competenza a giudicare

Corte di Cassazione, Sentenza n. 31320 del 3.11.2021

In materia di edilizia residenziale pubblica, appartiene al giudice ordinario la controversia



introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'amministrazione di rilascio di immobile occupato senza titolo, deducendo, al fine di paralizzare l'intimazione di rilascio, di avere diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge, e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse.

Interversione del possesso

Corte di Cassazione, Ordinanza n. 31637 del 4.11.2021

In tema di acquisto per usucapione, l'interversione possessionis “non può trovare applicazione mediante un semplice atto di volizione interna, ma deve estrinsecarsi in una manifestazione esteriore (rivolta specificamente contro il possessore, in maniera che anche questi possa rendersi conto dell'avvenuto mutamento) dalla quale sia consentito desumere che il detentore abbia cessato d'esercitare il potere di fatto sulla cosa in nome altrui, ed abbia iniziato ad esercitarlo esclusivamente in nome proprio, con correlata sostituzione al precedente animus detinendi dell'animus rem sibi habendi”.

Il riclassamento deve essere adeguatamente motivato

Corte di Cassazione, Ordinanza n. 31575, del 4.11.2021

La pronuncia in esame, in materia di riclassamento massivo delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 1, c. 335, l. n. 311/2004 si aggiunge e consolida l'attuale orientamento. Viene ribadito, infatti, che l'obbligo di motivazione non può essere assolto con il mero richiamo ai presupposti di legge, ma che l'atto deve essere adeguatamente motivato in relazione agli elementi che in concreto influiscono sul classamento dell'unità, quali – ai sensi dell'art. 8 del d.p.r. n. 138/1998 – la qualità urbana, la qualità ambientale e le caratteristiche dell'edificio e della singola unità.

E ciò è tanto più rilevante laddove venga disposta la variazione della categoria catastale “perché la mera collocazione nella microzona non incide sulla destinazione funzionale

Prezzi di San Martino 2021

La Commissione Agricoltura del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia, con la collaborazione degli Enti Istituzionali, dell'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Torino, del Collegio Interprovinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Alessandria, Asti, Cuneo, Torino e Valle d'Aosta e delle organizzazioni sindacali di Categoria, ha proposto i prezzi medi indicativi per affittanze agrarie, per i contraenti che intendono regolare gli affitti secondo i vigenti patti contrattuali:

Vitellone piemontese vivo

(ex bue grasso)	al q.le	€360.00
Latte	al kg	€ 0.37
Fieno maggengo	al q.le	€ 15.00
Fieno ricetta	al q.le	€ 13.00
Fieno terzuolo	al q.le	€ 12.00
Granoturco ibrido nazionale	al q.le	€ 28.00
Grano tenero nazionale	al q.le	€ 29.00
Orzo nazionale	al q.le	€ 27.00
Risone	al q.le	€ 34.00

Granoturco a maturazione cerosa in silos

	al q.le	€ 6.00
Paglia pressata "in balle parallelepipedo"	al q.le	€ 11.50
Letame maturo di paglia	al q.le	€ 1.30
Letame fresco di paglia	al q.le	€ 1.00
Paglia pressata in rotoballe	al Mg	€ 11.00

Torino, 24 novembre 2021



dell'immobile che condiziona l'attribuzione della categoria".

Per quanto concerne la classe, deve invece tenersi conto anche "delle caratteristiche specifiche della singola unità e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione, l'anno di costruzione, ecc.) non essendo sostenibile che tutti gli immobili di una stessa zona abbiano necessariamente la stessa classe".

Deve inoltre disattendersi – prosegue l'ordinanza – un altro precedente rimasto isolato (Cass. n. 21176/2016) e che invece, precisiamo noi, ha costituito il precedente giurisprudenziale cui è stato fatto frequentemente riferimento nei contenziosi relativi alle unità accertate a Roma.

Nel caso di specie, poi, il contribuente ha dimostrato – conclude l'ordinanza – che l'unità, posta al piano terra e al piano seminterrato di un edificio in prossimità di un mercato rionale, presenta caratteristiche tali da non poter essere oggetto di alcuna rivalutazione.

Lastrico solare uso esclusivo e riparto spese di manutenzione

Corte di Cassazione, Sentenza n. 32103 del 5.11.2021

In ipotesi di lastrico solare (o terrazza a livello) di uso esclusivo trova applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 del codice civile.

Questa norma, obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare o terrazzo di uso esclusivo, nella misura di due terzi, "tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questa a cui il lastrico solare serve", si riferisce a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condòmini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto.

L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati due terzi della spesa non deriva, quindi, dalla sola, generica, qualità di partecipante



del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione.

I proprietari di una delle unità immobiliari sot-

tostanti coperte dal lastrico o dal terrazzo sono così obbligati in proporzione al valore della medesima, mentre il proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico o della terrazza non concorre nella frazione dei due terzi della spesa, salvo che non sia altresì proprietario di un immobile sottostante.

Scioglimento del condominio

Corte di Cassazione, Sentenza n. 32102 del 5.11.2021

Qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. del codice civile, un edificio soggetto al regime di condominio venga diviso in porzioni aventi le caratteristiche di edifici autonomi, e si determini lo scioglimento del condominio originario, ma siano lasciati in comproprietà di tutti i partecipanti al condominio originario alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice civile, queste ultime restano soggette alla disciplina del condominio negli edifici, la cui applicabilità prescinde dalla circostanza che i piani o le porzioni di piano, serviti da quelle cose, si trovino in edifici distinti.

BANCA DATI STRUTTURE RICETTIVE E IMMOBILI DESTINATI ALLE LOCAZIONI BREVI

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16.11.2021, il decreto del Ministero del turismo 29.9.2021, n. 161, contenente il regolamento recante modalità di realizzazione e di gestione della banca di dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi di cui all'art. 13-quater, d.l. n. 34/2019 come convertito.

Per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Con il provvedimento in esame – in vigore dall'1.12.2021 – vengono stabilite le modalità di realizzazione e di gestione della banca di dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi nonché le modalità di accesso alle informazioni ivi contenute e di acquisizione dei codici identificativi regionali, ove adottati.

Nella banca dati verranno raccolte e ordinate specifiche informazioni indicate nel decreto e inerenti alle strutture ricettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi, tra cui il codice identificativo regionale, ove adottato, o il codice alfanumerico generato dalla banca dati.

Infatti il decreto prevede che per le strutture ricettive e gli immobili destinati a locazioni brevi ubicati in una regione o in una provincia autonoma che non ha adottato un proprio codice identificativo, sulla base dei dati di cui sopra, la banca dati possa generare un codice alfanumerico, recante l'indicazione della tipologia di alloggio, della regione o della provincia autonoma e del comune di ubicazione. A tal fine rinvia ad un successivo protocollo d'intesa tra il Ministero del turismo, le regioni e le province autonome, da emanarsi entro novanta giorni dalla pubblicazione del decreto in questione, che dovrà stabilire anche, tra l'altro, il momento di decorrenza dell'obbligo di indicazione del codice in ogni comunicazione, offerta e promozione.

Si ricorda, infine, che l'art. 13-quater sopra indicato ha anche previsto che l'inosservanza delle disposizioni relative al codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria da 500 euro a 5.000 euro. In caso di reiterazione della violazione, la sanzione è maggiorata del doppio.

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI E LOCAZIONI

Spese per la coibentazione del tetto.

Con la risposta ad interpello n. 680 del 7.10.2021, l’Agenzia delle entrate ha precisato che le spese sostenute per la coibentazione del tetto possono usufruire del superbonus 110% anche se il manto di copertura non delimita gli ambienti riscaldati, con la precisazione però che detto intervento non concorre al calcolo della percentuale di superficie disperdente lorda utile ai fini dell’art. 119 del d.l. “Rilancio”, insistendo su un locale non riscaldato.

La legge di bilancio 2021, nell’ambito degli interventi c.d. “trainati”, ha ammesso anche gli interventi per la coibentazione del tetto senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente (cfr. art. 1, comma 66, lettera a), n. 2), l. n. 178/2020).

Nell’interpello su menzionato, l’Agenzia ha specificato che tale novità deve essere intesa nel senso che “potranno rientrare nel superbonus anche gli interventi di coibentazione del tetto e a condizione che il requisito dell’incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, sia raggiunto con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l’esterno, vani freddi o terreno. Ai fini del computo della superficie disperdente lorda, quindi non rientra la superficie del tetto quando il sottotetto non è riscaldato”.

Occorre pertanto rilevare che, nonostante la previsione introdotta dalla legge di bilancio 2021 fosse meno stringente sul punto, l’Agenzia, con la risposta all’interpello in commento, ribadisce quanto già affermato nei precedenti documenti di prassi n. 956-1242/2021 e n. 665/2021.

La specificazione resa in materia renderebbe

dunque irrilevante l’eventuale presenza di un sottotetto non riscaldato che si frappone tra il tetto e i vani riscaldati dell’edificio.

Edificio residenziale unifamiliare: pertinenze e calcolo della spesa

L’Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 765 del 9.11.2021, fornisce nuove indicazioni circa il calcolo dei limiti da rispettare per beneficiare del superbonus 110% nel caso di un fabbricato unifamiliare in proprietà. Le Entrate fanno un passo indietro, specificando che le pertinenze non vadano incluse nel conteggio e quindi non facciano crescere gli importi da considerare.

Tale precisazione rettifica quanto pubblicato in estate con la risposta 568 dapprima pubblicata dall’Agenzia delle entrate sul suo sito e poi ritirata. Il comportamento dell’amministrazione si è reso doveroso a seguito dell’equivoco rilevato sui limiti di spesa da rispettare.

Il caso presentato all’Agenzia riguardava un contribuente comproprietario, con un’altra persona fisica, di un fabbricato composto da una unità abitativa accatastata A/3 e da due perti-



nenze, un'autorimessa (C/6) e un magazzino (C/2), che intendeva eseguire lavori rientranti nel superbonus 110% sia per la parte energetica che per quella sismica.

Data la presenza di più unità nel fabbricato, è stato chiesto all'Agenzia quale fosse il limite massimo di spesa agevolabile.

La prima risposta delle Entrate (la n. 568), consentiva il calcolo ai fini della verifica del limite di spesa su tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio censite in catasto prima dell'inizio dei lavori, incluse le pertinenze.

Successivamente, con la risposta in esame, l'Agenzia ha specificato il principio che la stessa aveva enunciato con la circolare n. 24/E del 2020 e cioè che *“la detrazione spetta in relazione agli interventi realizzati, tra l'altro, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati) e i cui limiti di spesa per ciascun intervento si riferiscono*

al singolo immobile e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente”.

Cedolare secca in caso di condominio conduttore

Con la risposta ad interpello n. 790 del 24.11.2021, l'Agenzia delle entrate ha ribadito il suo orientamento in merito alle caratteristiche che deve possedere il conduttore ai fini della possibilità di optare per la cedolare secca sulle locazioni abitative ex art. 3, d.lgs. n. 23 del 2011.

Nell'interpello in questione si chiedeva se un contribuente persona fisica, avendo sottoscritto un contratto preliminare per l'acquisto di un appartamento di categoria catastale A/2, locato ad uso abitativo, ad un condominio che lo ha destinato al custode il quale lo utilizza per abitazione principale propria, possa esercitare

IL CARICO URBANISTICO

Il concetto di “carico urbanistico”, è particolarmente complesso e rappresenta uno dei concetti chiave dell'urbanistica.

In particolare, è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio.



Secondo la Corte di Cassazione, la nozione di “carico urbanistico” va valutata con riferimento all'aspetto strutturale e funzionale dell'opera ed è rilevabile anche nel caso di una concreta alterazione dell'originaria consistenza sostanziale di un manufatto in relazione alla volumetria, alla destinazione o all'effettiva utilizzazione, tale da determinare un mutamento dell'insieme delle esigenze urbanistiche valutate in sede di pianificazione, con particolare riferimento agli standard fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Cass. Sez. III n. 36104, 5/10/2011).

Inoltre, l'aggravio del carico urbanistico deve essere considerato in relazione agli indici della consistenza dell'insediamento edilizio, del numero dei nuclei familiari, della dotazione minima degli spazi (Sez. III n. 6599, 17/2/2012). Rafforza la mancata definizione di “carico urbanistico” nel nostro ordinamento nazionale, l'Intesa in sede di Conferenza unificata, sancita con D.P.C.M. 20 ottobre 2016, con la quale nell'approvare il Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies, del T.U.Ed. n. 380/2001, è stato definito il carico urbanistico come il “Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso”.

da *Associazione Nazionale Donne Geometra*

Spese di Mediazione

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

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

La Mediazione

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

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

Organismo di Mediazione

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

Registro degli Organismi di Mediazione Ministero della Giustizia n. 851

Via Toselli 1 - 10121 Torino - 011 537756



– permanendo la locazione dopo il suo acquisto – l'opzione per la “cedolare secca”.

L'Agenzia delle Entrate ha dapprima richiamato il principio contenuto nella sua circolare n. 26/E del 2011 e cioè che “per l'applicazione del regime occorre porre rilievo anche all'attività del conduttore, restando esclusi dal regime i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, ancorché detti immobili vengano utilizzati dal locatario per soddisfare le esigenze abitative dei propri collaboratori o dipendenti”.

Successivamente ha ricordato che – sempre sulla base della sua interpretazione – “sono, invece, compresi nell'ambito applicativo della cedolare secca, i contratti conclusi con enti pubblici o privati non commerciali, purché risulti dal contratto la destinazione degli immobili a finalità abitative”.

Nel caso di specie, ha poi evidenziato l'Agenzia, occorre considerare che il conduttore è un condominio, particolare forma di comunione; che il condominio non esercita attività di im-

presa, o di arti e professioni; che l'immobile oggetto di locazione è “destinato al custode del condominio ... il quale lo utilizza per abitazione principale propria e del di lui nucleo familiare”.

Alla luce di tutto ciò, l'Agenzia ha quindi ritenuto che il contribuente, locatore persona fisica, nel presupposto che non agisca nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni, possa optare, nel caso de quo, per il regime della cedolare secca.



Benvenuti ai nuovi Colleghi abilitati

COMMISSIONE 35 - GALILEI FERRARI

1. AMODEO FRANCESCO
2. ANTONIAZZI MATTIA
3. APPENDINI DAVIDE
4. AZIZI MIREL
5. BAROLAT LUISA MARCELLO
6. BERARDO LORENZO
7. BONO RICCARDO
8. BORDONARO MATTEO
9. BRUNATTI SARA
10. CACCIATORE GIORGIA
11. CANZONERI SIMONE
12. CARTELLO SIMONE
13. CASERIO IGOR
14. CASTAGNO FRANCESCO
15. CORGIAT LOIA LUCA
16. CRICELLI DESIREE
17. DAVOLI GIUSEPPE
18. DE MEO EDOARDO
19. DEMATTIA DAVIDE ALESSANDRO
20. DI CIOCCIO SIMONA
21. DI FRANCESCO ENRICO
22. ETTORRE ANDREA
23. FASANO STEFANO
24. FERNANE KAWTAR
25. FERRERO ANTONELLO
26. FIORE CARLO
27. GAIDO ENRICO
28. GARBAGNE DIMITRI
29. GATALETA LUCA
30. GENTILE FEDERICO GENTILE FEDERICO

Commissari Geometri:

Roberto Rolle - Tiziano Ruffino - Alessandro Turola

COMMISSIONE 36 - GALILEI FERRARI

1. GENTILE VALENTINA
2. GERMINARIO FRANCESCO
3. GOXHARI MATTEO
4. LAMBRI YOUNES MOHAMED
5. LORUSSO FABIO
6. LUCISANO ALESSANDRO
7. LUPO PATRIZIA
8. MADIAI NICOLO'
9. MAGGIOLO GABRIELE
10. MALLAMACE ILARIA
11. MANGIARACINA ANDREA
12. MARIETTA ANNA
13. MATARAZZO ALESSANDRA
14. MATTIO ALESSANDRA
15. MERITANO ALESSANDRO
16. MINADEO LORENZO
17. MINNONI VERONICA
18. MOLINARI JACOPO
19. MONDIGLIO GIACOMO
20. NEGRO DANIELE
21. OLIVEIRA DAMASCENO TALIS
22. PAPIRO FABIO
23. PELLIZZAROLI VALENTINA
24. PERENO LUCA
25. PIOVAN IRENE
26. PIUMATTI GIANLUCA
27. POLETTI KEVIN
28. POLO EDOARDO
29. POSTOLACHE SILVIA ANDREEA
30. PRATA ROBERTO

Commissari Geometri:

Piera Chiesa - Luciano Coha - Roberta Mosso

COMMISSIONE 37 - GALILEI FERRARI

1. PRINA ANDREA
2. PUCCIO LORENZO
3. RAMELLO ANDREA
4. RENDINA GIULIA
5. ROSCIO LORENZO
6. ROSINI STEFANO
7. ROTARU SILVIU
8. RUSSANO FEDERICO
9. SAID MOHAMED MOSTAFA
10. SALERNO ERIKA
11. SARETTO FRANCESCO
12. SIGNORI MARIA JULIETA
13. SIMIONATO MATTEO
14. STAFFIERI ALESSANDRO
15. STEVENIN DANIELE
16. TERRONE CRISTINA
17. TOGLIATTO GIORGIA
18. VALEA ANTONIO
19. VASINI FEDERICO
20. VITALE ANDREA
21. ZMEU ANDREI
22. ZUNINO CHIARA MARIA

**Commissari Geometri:**

Aurelio Bertolotti - Alessandro Barbieri (Biella)

- Ettore Lavy (Aosta)



IL GEOMETRA

