



il GEOMETRA veronese

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

Anno XLVI n° 3 - Marzo 2006 - Spedizione in abb. post. 70% - Filiale di Verona

■ Un titolo doc per l'Europa

■ Regioni e condono edilizio

■ Cassa previdenza e obbligo di iscrizione

■ Rendita casa ed interventi migliorativi

■ Espropri: valori agricoli dei terreni



COLLEGIO dei GEOMETRI
di Verona e Provincia

Società Cooperativa Geometri Veronesi - Vicolo Orologio, 3 - 37129 VERONA

Sommario

anno XLVI - n° 3 - marzo 2006

Pubblicazione Mensile del Collegio dei Geometri di Verona e Provincia

Autorizzata dal Trib. c.p. di VR
con decreto n. 140 del 22 dicembre
1960.

Redazione-Amministrazione

37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3
Tel. 045 8031186 - Fax 045 8009861
www.collegio.geometri.vr.it
e-mail: sede@collegio.geometri.vr.it

Direttore Responsabile

Geom. Domenico Romanelli

Comitato di Redazione

Geom. Giuseppe Giuliani
Geom. Gianluca Fasoli
Geom. Fiorenzo Furlani
Geom. Moreno Peroni
Geom. Davide Sabaini

Segretario di Redazione

Rag. Maurizio Buin

Progetto Grafico

e Coordinamento Editoriale

tagliani,grigoletti snc
37121 Verona - Via Macello, 17
Tel. 045 8009179 - Fax 045 8018980
www.tagliani,grigoletti.it

Pubblicità

OEPI Pubblicità
37122 VERONA - P.zza Cittadella, 9
Tel. 045 596036 - Fax 045 8001490
e-mail:oeppubblicita@virgilio.it

Stampa

Sprinter srl - Via Meucci, 24
37036 SAN MARTINO B.A. (VR)

Editore

Società Cooperativa
Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

Il "Geometra Veronese" è un mensile di informazione e aggiornamento professionale edito dalla "Società Cooperativa Geometri Veronesi".

La collaborazione è aperta agli organi rappresentativi di categoria e a tutti i singoli professionisti.

Ogni redattore risponde delle proprie affermazioni ed il suo nome è sempre reperibile presso la redazione.

FATTI E NOTIZIE

Un titolo doc per l'Europa	1
Commissione tributaria e "nota di deposito"	3
Per i geometri aggiornamento obbligatorio	5
Permesso di costruire, nessun diniego senza contraddittorio	7
Sul condono edilizio censurate tre regioni	9
Pertinenze vendute singolarmente, il valore catastale è applicabile	11
Quando chi ristrutturava l'immobile ha diritto ai benefici di legge	13
On line le mappe del catasto	15

PREVIDENZA

Cassa Previdenza e obbligo di iscrizione	17
--	----

STATISTICHE

Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona	18
--	----

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Accertamento nullo basato su perquisizione non autorizzata	21
Gli incrementi delle rendite immobiliari	23
L'esperto per la valutazione degli immobili pignorati	25
Strutture di calcestruzzo, pubblicato l'Eurocodice 2	27
Distanze fra le costruzioni	29
Due diligence, come eseguire la radiografia per conoscere e valorizzare gli edifici	33
Risparmio energetico con materiali ad hoc	37

ATTI E DOCUMENTI DEL COLLEGIO

Consiglio Direttivo del 6 febbraio 2006	41
---	----

Un titolo doc per l'Europa

I geometri entrano nell'elenco dei tecnici laureati

I geometri accederanno in Europa con il titolo omologato a livello di laurea. È il contenuto della comunicazione inviata al Cng da Armanda Bianchi Conti, direttore generale del dipartimento per il coordinamento delle politiche comunitarie. Ciò è conseguenza delle recenti innovazioni introdotte nella legislazione italiana che ha prodotto un cambiamento in merito all'individuazione della direttiva di riferimento.

Più precisamente, la disciplina relativa all'accesso alla professione, in vigore prima del 2001, aveva portato a catalogare i geometri italiani nel campo di applicazione della direttiva 92/51/Cee, mentre il dpr 328/2001 ha introdotto modifiche tali da farli transitare nel campo di applicazione di un'altra direttiva, la 89/48/Cee. Quindi, con il passaggio all'allegato "I" in ambito comunitario, i professionisti che hanno superato l'esame di stato per l'iscrizione all'albo dei geometri, e a maggior ragione gli iscritti, sono disciplinati tra i tecnici laureati con la direttiva 2005/26/Cee.

Si tratta di una vera e propria conquista che eleva il grado di istruzione per il conseguimento del titolo e l'autorevolezza della specifica professione.

In ambito nazionale, l'impegno della categoria ha conseguito l'accoglimento di tutte le richieste di modifica al dpr 328/2001 finalizzate a meglio definire la qualifica professionale anche in rapporto alle direttive europee: l'allargamento delle classi, le modalità e i tempi del tirocinio, le modalità e i tempi degli esami di stato.

Però, la questione delle professioni, in questa stagione di riforme caratterizzata da confusioni, necessità di sperimentazione e dalla sensazione che tutto stia cambiando senza effetti evidenti, non riesce a trovare una benché minima soluzione. L'ultimo problema è posto rispetto al dpr 328. In particolare, il provvedimento del ministro per l'istruzione, recante in oggetto "schemi di regolamento per la disciplina degli esami di stato per l'accesso alle professioni" e approvato

in data 22 dicembre, ha sortito la levata di scudi da parte delle regioni che, tramite la conferenza dei presidenti, eccediscono la lesione della competenza concorrente o la mancata consultazione sull'argomento. La rivendicazione costituzionale presentata al Consiglio di stato si impone come pericoloso rallentamento al varo di modifiche apportate al fine di stabilire regole essenziali per numerose categorie.

Se si considera che le modifiche sono state proposte unitariamente dal Cup, con l'accordo di tutti gli ordini professionali, è facile percepire la gravità delle aspettative deluse per centinaia di migliaia di professionisti. Con tutto il rispetto per le garanzie di salvaguardia delle autonomie, l'eventuale allungamento dei tempi sarebbe un problema marginale rispetto al danno che produrrebbe il sostanziale blocco della riforma.

Non si tratta di criticare chi governa e chi no; chi sta in maggioranza e chi all'opposizione.

Dovrebbe non essere necessario sottolineare che il dpr 328, come modificato e integrato, disciplina delicate questioni che riguardano l'identità professionale dell'Italia in campo internazionale; la spendibilità dei titoli di studio; la mobilità del lavoro intellettuale che deve difendersi dalla competizione da parte dei professionisti degli altri stati membri, ma anche dalla mobilità dell'intellettualità tecnico-scientifica nel sistema globale. Alla scadenza del 20 ottobre 2007, prevista per il recepimento della direttiva europea 2005/36/Ce attraverso l'adeguamento della legislazione, con quale autorevolezza e dignità saranno comparati i nostri percorsi di accesso alle professioni rispetto a quelli degli altri paesi europei? Come evitare di lasciare indietro importanti risorse intellettuali?

In particolare, per quanto riguarda la categoria dei geometri, la mancata approvazione delle modifiche contenute nel decreto, potrebbe molto ridurre gli effetti degli importanti riconoscimenti di qualifiche professionali ottenuti in campo europeo.

FATTI E NOTIZIE

Un titolo doc
per l'Europa

La problematica del conflitto di competenza era già emersa in sede degli incontri presso il ministero e non era stata sottovalutata dal sottosegretario Maria Grazia Siliquini.

Si impone una corsa contro il tempo, alla quale partecipiamo idealmente, per acquisire il parere necessario e per non vanificare il frutto della

tanta buona volontà nel concertare tra ministero e rappresentanti delle professioni le soluzioni condivise e approvate nel testo oggi sub judice.

Enrico Rispoli
da "ItaliaOggi" del 27.01.06

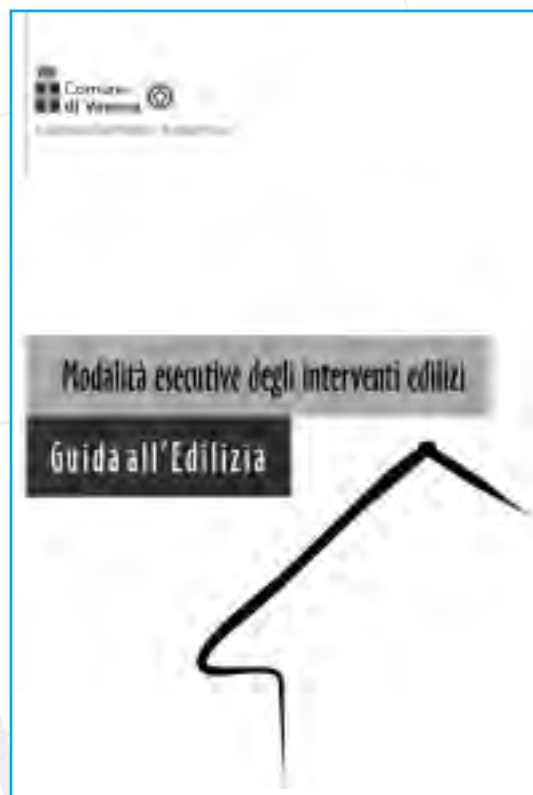
COMUNE DI VERONA - GUIDA ALL'EDILIZIA *Modalità esecutive degli interventi*

Uno degli obiettivi prioritari di questa Amministrazione è senz'altro rivolto al Territorio e al suo Sviluppo, non solo attraverso la programmazione urbanistica, ma anche con una corretta gestione degli interventi edilizi, atta a disciplinare uno dei settori trainanti dell'economia del nostro Paese.

Particolare attenzione è rivolta inoltre, da questo Assessorato all'Amministrazione tutta, al perfezionamento dell'attività istituzionale, sia attraverso la semplificazione e trasparenza, sia attraverso l'immagine e una comunicazione efficace rivolta al cittadino.

L'Unità Organizzativa Edilizia Privata, nella sua articolazione per Sportelli Unici e per le Attività Produttive (SUAP) e per la residenza (SUEP), si occupa della gestione e del controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche sul territorio, attraverso una serie di attività strutturate e piuttosto complesse.

Spesso il privato cittadino, ma anche il professionista, si trovano a dover affrontare un percorso all'apparenza tortuoso per la complessità normativa e regolamentare. Perciò, allo scopo di contribuire alla miglior comprensione dei processi e dei procedimenti, che stanno alla base dei titoli abilitativi in materia, è stata realizzata questa guida. Sono convinto che, se l'atteggiamento tra le parti è di reciproca collaborazione, migliore è il risultato, e una linea di condotta lineare ed improntata al rispetto delle regole dà maggiori risultati.



Mi auguro che questa Guida costituisca un piccolo contributo, per lavorare tutti meglio e più serenamente.

Elio Pernigo
Assessore all'Edilizia Privata
Comune di Verona

Rassegna

Copia della "Guida all'Edilizia" è disponibile presso la segreteria del Collegio dei Geometri

Commissione tributaria e "nota di deposito"

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento Per le Politiche Fiscali
COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI VERONA
Lunagadige Capuleti n. 11- 37122 VERONA
Segreteria

Verona, 8 febbraio 2006

- AGLI UFFICI DELLA AGENZIA
DELLE ENTRATE
- AI COMUNI
- AGLI ORDINI PROFESSIONALI
DELLA PROVINCIA DI VERONA

Oggetto:

Commissione Tributaria Provinciale.
Applicazione di nuove procedure.
Nota di deposito.

Nell'Amministrazione Finanziaria è in atto un processo di cambiamento teso a modificare profondamente l'attività di coloro che operano nell'ambito del contenzioso tributario.

Per intanto, l'avvio di tale cambiamento, che costituisce una anticipazione del processo tributario on line, è rappresentato dalla "nota di deposito" che è un modello da consegnare (o spedire) alla Commissione tributaria, unitamente al ricorso o all'appello o, comunque, ad ogni altro atto da depositare (controdeduzioni, memorie, istanze, reclami avverso provvedimenti presidenziali ecc.).

Al riguardo si fa presente che la "nota di deposito" dovrà essere debitamente compilata da ogni soggetto interessato al processo tributario (contribuente, ufficio, Ente impositore, interveniente, ecc.).

Le indicazioni riportate nella " nota di deposito" sono necessarie, tra l'altro, per la formazione del fascicolo del processo.

Il modello della "nota di deposito" è disponibile in formato pdf, scaricabile gratuitamente dal sito www.finanze.it o in forma cartacea presso questa segreteria.

L'utilizzo della "nota di deposito" consente l'immediata acquisizione del RG.R/R.G.A ed il collegamento tra tutti gli atti processuali, ivi compresi quelli successivi al primo del fascicolo base.

Il corretto caricamento dei suddetti atti, nella banca dati del sistema informatico, attinente il contenzioso tributario, agevolerà di certo l'attività delle parti convenute nel processo.

È previsto, in base alle direttive del Ministero delle Economie e delle Finanze - Dipartimento per le politiche fiscali, che l'utilizzo della nota di deposito, per la Regione Veneto, decorrerà dal prossimo 6 marzo 2006.

Con la certezza di una cortese, fattiva collaborazione si porgono distinti saluti.

Il Direttore Tributario
(Rag. Amedea Marcelli)

Per i geometri aggiornamento obbligatorio

Il nuovo codice di deontologia professionale prevede importanti novità

L'obbligo della formazione continua, la previsione di standard qualitativi per l'esercizio della professione, ma anche adeguate garanzie per i danni che si possono causare nell'esercizio dell'attività di geometra. Sono questi i cardini del primo Codice di deontologia professionale approvato dal Consiglio nazionale dei geometri il 7 giugno 2005.



Il provvedimento - 27 articoli, suddivisi in cinque titoli - affonda le radici nei principi generali desumibili dall'ordinamento professionale (le ultime modifiche apportate sono quelle della legge 75/1985).

“Il Codice - si legge nell'introduzione - per la prima volta individua i casi di abusi e mancanze, conseguenti all'inosservanza delle regole etiche e deontologiche da parte del professionista iscritto all'Albo. Ai Consigli provinciali o circondariali è affidato il compito di vigilare per assicurare il rispetto dei precetti”.

L'articolo 9 prevede che il geometra debba prestare un'adeguata garanzia per i danni che può causare nell'esercizio della professione, “anche mediante apposita polizza assicurativa o altre garanzie equivalenti”.

Chi non lo facesse, non rischia però alcuna conseguenza sul piano disciplinare, fino a quando il Consiglio nazionale non avrà sottoscritto “una convenzione nella quale siano stabiliti in modo omogeneo per l'intera categoria i termini minimi

di copertura assicurativa nonché i costi minimi e le caratteristiche essenziali della garanzia da prestare”.

Il titolo II è dedicato alla condotta che il professionista deve osservare in relazione all'aggiornamento professionale, alla concorrenza e alla pubblicità. Il geometra pubblico dipendente, con rapporto di lavoro a tempo parziale, “è tenuto a rispettare i limiti disciplinati dal rapporto d'impiego, secondo il ruolo che è chiamato a svolgere. In particolare, non deve avvalersi della propria posizione “per trarre vantaggi per sé o per altri professionisti”.

Quanto alla pubblicità, al geometra è consentita quella informativa “che risponda al solo interesse del pubblico”. Chi partecipa o collabora, come geometra professionista, a trasmissioni o rubriche radio telefoniche o giornalistiche, anche in forma di intervista, è tenuto a informare il collegio provinciale o circondariale.

Il vademecum si completa con l'elenco delle sanzioni disciplinari (Titolo IV) - l'avvertimento, la censura, la sospensione e la cancellazione dall'Albo - che possono essere adottate dal Collegio provinciale in proporzione alla gravità dei fatti di cui il professionista si è reso colpevole, tenuto conto delle circostanze che hanno influito sulle infrazioni accertate e dell'eventuale reiterazione dei comportamenti.

“L'obiettivo del Codice - commenta il consigliere nazionale Enrico Rispoli - è fornire una linea di condotta e un quadro unitario di regole di riferimento per l'intera categoria”.

Chiara Conti
da “Il Sole 24 Ore”

Permesso di costruire,
nessun diniego senza contraddittorio

Permesso di costruire, nessun diniego senza contraddittorio

Dall'8 marzo 2005 nessun diniego è possibile senza contraddittorio: in vigore l'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 introdotto dalla legge n. 15 del 2005

Diniego del permesso di costruire: principio del contraddittorio

La legge n. 15 del 2005 (in vigore dall'8 marzo 2005) introduce alcune novità sostanziali.

Quando il soggetto che rilascia il permesso di costruire o che provvede al diniego si discosta dalla conclusione istruttoria del responsabile del procedimento, deve motivare la circostanza (articolo 6, comma 1, lettera e), legge n. 241 del 1990); si tratta di un principio generale che, tuttavia, elimina i dubbi sul rapporto interorganico tra i due soggetti.

Il provvedimento di diniego non può essere emesso direttamente ma deve essere preceduto da una tempestiva comunicazione che esterna i motivi del diniego ancora in fieri; l'interessato ha 10 giorni di tempo per presentare memorie, osservazioni e/o documenti che ritenga idonei a superare i motivi di diniego (articolo 10-bis, legge n. 241 del 1990).

Pertanto il diniego può essere emesso solo:

- dopo che siano trascorsi i predetti 10 giorni senza che l'interessato si sia attivato;
- oppure se le osservazioni e la documentazione integrativa non siano idonee a superare i motivi di diniego già esposti; in tal caso tuttavia il responsabile oltre alle motivazioni originarie, deve motivare anche in relazione al mancato accoglimento delle osservazioni.

Si ritiene che il diniego non possa essere emesso con motivazioni diverse da quelle già comunicate; qualora sopravvengano motivazioni diverse il procedimento del contraddittorio dovrebbe essere ripetuto.

Ordine di non eseguire i lavori (inefficacia della d.i.a.): principio del contraddittorio

È dubbio se il procedimento del contraddittorio di cui all'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 introdotto dalla legge n. 15 del 2005 debba essere applicato anche all'ordine di non eseguire i lavori inibitorio della "denuncia di inizio attività" o sia limitato al diniego del permesso di costruire. Contrariamente a quest'ultimo, infatti, la d.i.a. non è una vera "istanza di parte" ma una denuncia; si propende tuttavia per l'applicabilità, in quanto l'ordine di non eseguire è comunque un provvedimento negativo che incide sugli interessi del privato.

Se è così ne consegue, ragionevolmente, che dalla comunicazione di cui all'articolo 10-bis, il termine di 30 giorni per l'efficacia della d.i.a. resta sospeso per 10 giorni (o per l'eventuale minor tempo che il denunciante dovesse impiegare a produrre le giustificazioni).

Esclusione dalle gare d'appalto: principio del contraddittorio

Il procedimento del contraddittorio di cui all'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 non pare debba essere applicato ai provvedimenti di esclusione dalle gare d'appalto; anche se il principio introdotto appare di portata generale, si tratta di procedure speciali regolate da dettagliate norme di settore (dove il contraddittorio, quando richiesto, è disciplinato, come all'articolo 21, comma 1-bis, della legge n. 109 del 1994).

Certo è che l'applicazione della norma alle esclusioni nelle gare d'appalto (che sono comunque

FATTI E NOTIZIE

Permesso di costruire,
nessun diniego senza contraddittorio



provvedimenti negativi contro istanze di parte) comporterebbe un arresto procedimentale scarsamente compatibile con l'attuale sistema che privilegia la celerità e la continuità della procedura di gara. L'applicazione della norma sul contraddittorio preventivo può peraltro ritenersi esclusa dall'ultimo periodo dell'articolo 10-bis ("Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle procedure concorsuali ...").

Da notare infine che, anche in presenza di un obbligo procedimentale omesso (quindi in presenza di un provvedimento in astratto illegittimo sotto questo profilo), l'articolo 21-octies della legge n. 241 del 1990 qualifica con non annullabile il provvedimento di natura vincolata qualora sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.

Art. 10-bis. **(Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza)**

(introdotto dall'articolo 6 della legge n. 15 del 2005)

1. Nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

La comunicazione di cui al primo periodo inter-

rompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al secondo periodo. Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni è data ragione nella motivazione del provvedimento finale. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle procedure concorsuali e ai procedimenti in materia previdenziale e assistenziale sorti a seguito di istanza di parte e gestiti dagli enti previdenziali.

Art. 21-octies. **(Annullabilità del provvedimento)**

(introdotto dall'articolo 14 della legge n. 15 del 2005)

1. È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.

2. Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.

Il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato.

da "www.bosettiegatti.com"

Sul condono edilizio censurate tre regioni

La Consulta ha deciso sui ricorsi del Governo

Condono edilizio solo in parte legittimo: questo è il verdetto della Consulta sulle norme regionali che regolano, a livello locale, la sanatoria degli immobili abusivi. Le sentenze, di imminente pubblicazione, riguardano sette Regioni: Campania, Emilia Romagna e Marche avrebbero subito un annullamento parziale, mentre Lombardia, Veneto, Toscana e Umbria avrebbero superato indenni il giudizio di costituzionalità.

Le conseguenze immediate delle sentenze non saranno dirompenti sulle pratiche già presentate, perché gli annullamenti nei confronti delle Regioni Emilia e Marche sarebbero parziali e non scardinano il complesso meccanismo della sanatoria. Anche in Campania, dove la Corte avrebbe dichiarato illegittima l'intera legge per tardività rispetto al limite imposto dalla legge dello Stato, il condono resta in vigore attraverso le regole poste a livello centrale dalla legge dallo Stato.

I termini. Si poteva condonare fino al dicembre 2004 ciò che era stato realizzato entro il marzo 2003: lo prevede la legge 326/03, a suo tempo contestata dalle Regioni che lamentavano un'invasione di campo nel settore della gestione del territorio. Un primo intervento della Corte costituzionale, nel giugno 2004 (sentenza 196), ha restituito alle Regioni la possibilità di intervento, sottolineando che il governo del territorio spetta all'autorità locale.

Le Regioni potevano quindi articolare e specificare le disposizioni dettate dal legislatore statale: potere che è stato attuato con norme di dettaglio e in genere restrittive, per quantità e qualità degli abusi sanabili.

Ad esempio, le leggi regionali riducono i casi di condonabilità, contraendo superfici e limitando le nuove destinazioni.

Il condono diventava così inutile per gran parte degli abusi che, pur essendo stati ultimati prima del marzo 2003, avrebbero beneficiato del condono solo per estinguere sanzioni penali, non urbanistiche.

I rilievi del Governo

- **Lombardia**

La legge 31/04 restringe i volumi sanabili. Il presupposto è la conformità con gli strumenti urbanistici

- **Veneto**

La legge 21/04 pone il limite di sanabilità a 300 metri cubi per le abitazioni, ma per edifici produttivi si ammettono abusi fino a 1.800 metri cubi

- **Emilia-Romagna**

La legge 23/04 limita la sanabilità ad aumenti di cubatura di 100 metri, obbliga a mantenere una destinazione non abitativa (per edifici produttivi) per 20 anni e non consente di sanare manufatti oggetto di sanatorie precedenti

- **Toscana**

La legge 53/04 consente di sanare solo ciò che è realizzato con variante essenziale, mentre esclude ciò che è privo di titolo edilizio, comprese le ristrutturazioni

- **Marche**

La legge 23/04 pone il limite di sanabilità a 200 metri cubi (75 nei centri storici)

- **Umbria**

Limiti troppo severi (in alcuni casi 30 metri quadrati); impossibile sanare ampliamenti nei centri storici

- **Campania**

La legge 10/04 è tardiva rispetto al limite per legiferare posto dallo Stato; inoltre sarebbe troppo restrittiva

FATTI E NOTIZIE

Sul condono edilizio censurate tre regioni



Per questo motivo, nel dicembre 2004 lo Stato ha impugnato sette leggi regionali, lamentando soprattutto un difetto di coordinamento tra poteri, in quanto lo Stato riteneva condonabili situazioni che invece le Regioni escludevano dalla sanatoria. Il risultato, tra la fine del 2004 e oggi, è stata una geografia del condono a pelle di leopardo, con quantità e destinazioni sanabili diverse.

Le conseguenze

Le sentenze della Corte avrebbero giudicato eccessiva la rigidità di alcune norme regionali dell'Emilia Romagna e delle Marche.

Per la prima Regione, sarebbe stata ritenuta illegittima la norma della legge 23/04 che sana di fatto tutte le difformità edilizie anteriori al febbraio 1977, se realizzate durante l'esecuzione di una licenza edilizia. Così lo Stato avrebbe perso gli introiti del condono (essenziali per esigenze di bilancio), senza che la Regione avesse valutato ragionevolmente le conseguenze della sanatoria automatica e gratuita.

La Regione Marche avrebbe invece, con la sua legge 23/04, dimenticato di porre un limite percentuale agli abusi condonabili: la legge statale prevedeva una soglia massima di sanabilità, pari al 30% della costruzione legittima, ma il limite non appariva più, in contrasto con prerogative costituzionali dello Stato, nella legislazione marchigiana.

Per queste due Regioni, quindi, lo Stato appare più severo delle autonomie locali, in quanto esige che si condoni ciò verso cui la Regione Emilia Romagna non ha mostrato interesse (gli abusi prima del 1977), mentre esclude sempre dal perdono le eccedenze superiori al 30% (finora sanabili nelle Marche).

Diverso, invece, il discorso per la Regione Campania, dove vi è stata una forte contrapposizione tra chi definiva un "peccato veniale" aver legiferato con sei giorni di ritardo rispetto al termine statale, e chi definiva la Regione carente di potere in materia.

Proprio nella Regione più toccata dall'abusivismo edilizio, sembra ora che la Consulta abbia eliminato l'intera legge locale, allargando le maglie del condono.

In Campania, quindi tornano condonabili tutti gli interventi conformi alle dimensioni previste dalla legge statale 326/03 (fino a 750 metri cubi per singola richiesta), e vengono meno i limiti più severi posti dalla Regione a tutela dei vincoli ambientali.

Guglielmo Saporito
da "Il Sole 24 Ore" del 8.2.06

Pertinenze vendute singolarmente,
il valore catastale è applicabile

Pertinenze vendute singolarmente, il valore catastale è applicabile

Lo ha chiarito l'amministrazione finanziaria in risposta ai quesiti del forum organizzato da ItaliaOggi

Anche per la vendita isolata della pertinenza sarà possibile avvalersi della norma che permette di identificare la base imponibile, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, con il valore catastale, indipendentemente dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto. Ciò a condizione che la destinazione dell'unità immobiliare a pertinenza di un'abitazione risulti nell'atto di compravendita. È quanto ha chiarito l'Agenzia delle entrate in risposta ai quesiti di ItaliaOggi nel corso del forum di sabato 21 gennaio 2006, in merito all'applicazione delle disposizioni contenute nel comma 497 dell'articolo unico della Finanziaria 2006 (legge n. 266/2005).

Base imponibile catastale

Il citato comma 497, com'è noto, ha introdotto dal 2006 una novità rilevante in materia di tassazione delle compravendite immobiliari, prevedendo che in deroga all'art. 43 del T.u. delle disposizioni sull'imposta di registro, secondo cui la base imponibile degli atti comportanti trasferimento di diritti su immobili è rappresentata dal valore venale del cespite, per le cessioni fra persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi per oggetto immobili a uso abitativo e relative pertinenze, la base imponibile ai fini delle imposte di registro e ipocatastali è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del predetto T.u., indipendentemente dal corrispettivo pattuito indicato nell'atto.

In sostanza, il fisco si disinteressa del prezzo convenuto dalle parti per la compravendita, che pertanto può essere tranquillamente dichiarato nella misura effettiva, perché le imposte vengono calcolate sul "valore automatico", il quale, da

parametro di riferimento per l'ammissibilità o meno dell'azione accertatrice, diventa "base imponibile". Per fruire di questa disposizione, occorre che la parte acquirente ne richieda l'applicazione al notaio, all'atto della cessione.

Poiché l'ambito oggettivo della disposizione è circoscritto (almeno in questa prima fase) alle vendite di "immobili a uso abitativo e relative pertinenze", poteva dubitarsi, stante anche il carattere derogatorio della nuova norma, dell'applicabilità nel caso di cessione di soli immobili destinati a costituire, per l'acquirente, pertinenze di abitazioni pre-possedute. Il dubbio è stato sciolto positivamente dall'Agenzia, che ha infatti ritenuto che, non essendovi esplicite limitazioni nella norma, sia possibile applicare le disposizioni in esame anche all'acquisto separato della sola pertinenza dell'abitazione, purché nell'atto di acquisto risulti il vincolo, creato ovviamente dall'acquirente, di destinazione pertinenziale dell'immobile.

Imposta sostitutiva sulle plusvalenze

Nella stessa occasione, l'Agenzia ha fornito due chiarimenti in relazione alla norma del comma 496 della stessa legge, che ha previsto la possibilità di tassare con l'imposta sostitutiva del 12,5%, ai fini dell'imposizione sul reddito, le plusvalenze di cui all'art. 67, lett. b), del dpr n. 917/86, derivanti cioè da cessioni di immobili non in regime d'impresa. Più esattamente, si tratta delle cessioni di immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni (eccettuati quelli acquisiti per successione o donazione e le unità immobiliari urbane adibite per la maggior parte del periodo di possesso ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari) e di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria.

FATTI E NOTIZIE

Pertinenze vendute singolarmente, il valore catastale è applicabile

A richiesta del venditore, resa al notaio all'atto della cessione, queste plusvalenze sono tassate con l'indicata imposta sostitutiva, applicata e versata a cura del notaio stesso, previa fornitura della provvista da parte del cedente.

Con risoluzione n. 1/2006 l'Agenzia ha istituito il codice tributo 1107 da indicare nel modello F24; mancano però chiarimenti sul termine di versamento, che il legislatore ha dimenticato di stabilire. In merito a questa disposizione, l'Agenzia ha chiarito anzitutto che, in caso di più venditori, non tutti interessati ad avvalersi della tassazione sostitutiva, è possibile che l'opzione per l'applicazione del comma 496 venga espressa solo da chi vi abbia interesse.

In questo modo il venditore che non abbia convenienza alla tassazione sostitutiva del 12,5% (perché, per esempio, ha rilevanti oneri deducibili o perdite da compensare) potrà assoggettarsi alla tassazione ordinaria.

Con un'altra risposta l'Agenzia ha escluso la possibilità di applicare la tassazione sostitutiva del comma 496, nonché la determinazione della base imponibile catastale di cui al comma 497, nell'ipotesi in cui la persona fisica venditrice abbia acquisito l'immobile nell'esercizio della propria attività d'impresa.

Franco Ricca
da "ItaliaOggi"

Abolizione vincoli pertinenziali per i parcheggi

Il comma 9 dell'art. 12, modificando l'art. 41-sexies della legge 17.8.1942, n. 1150, "Legge urbanistica", dispone che gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma dello stesso articolo non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari, e sono dunque trasferibili autonomamente da esse.

In altri termini sarà consentito trasferire liberamente i posti auto senza l'obbligo di mantenere il diritto d'uso in favore dei titolari delle unità immobiliari.



Si ricorda che il citato comma 1 dell'art. 41-sexies prevede che nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Si ricorda peraltro che sulla commerciabilità dei posti auto si era già recentemente espressa nello stesso senso la Corte di Cassazione la quale, con la sentenza n.12793/2005, aveva statuito il principio che i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto allo standard minimo previsto dal comma 1 dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942 sono liberamente trasferibili a terzi, poiché non sotto soggetti a vincolo di pertinenza rispetto alle relative unità immobiliari.

Quando chi ristruttura l'immobile
ha diritto ai benefici di legge

Quando chi ristruttura l'immobile ha diritto ai benefici di legge

Trattandosi di una detrazione dall'Irpef sono ammessi a fruire delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato

Più in particolare possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese, nonché le altre categorie di soggetti indicate di seguito.

Hanno quindi diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici siano a lui intestati. Sono definiti familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado.

In questa ipotesi (e ferme restando le altre condizioni) la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione qualora sia stato immesso nel possesso ed esegua gli interventi a proprio carico.

In questo caso è però necessario che:

a) il compromesso sia stato registrato presso

l'Ufficio competente;

b) l'acquirente indichi gli estremi della registrazione nell'apposito spazio del modulo di inizio lavori.

Ha diritto alla detrazione del 41% anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, per le sole spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Gli interventi agevolabili

La detrazione del 41% riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano le parti comuni di edifici residenziali.

Tra le spese per le quali compete la detrazione, oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori, sono comprese:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi della legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme UNI-CIG per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni,

FATTI E NOTIZIE

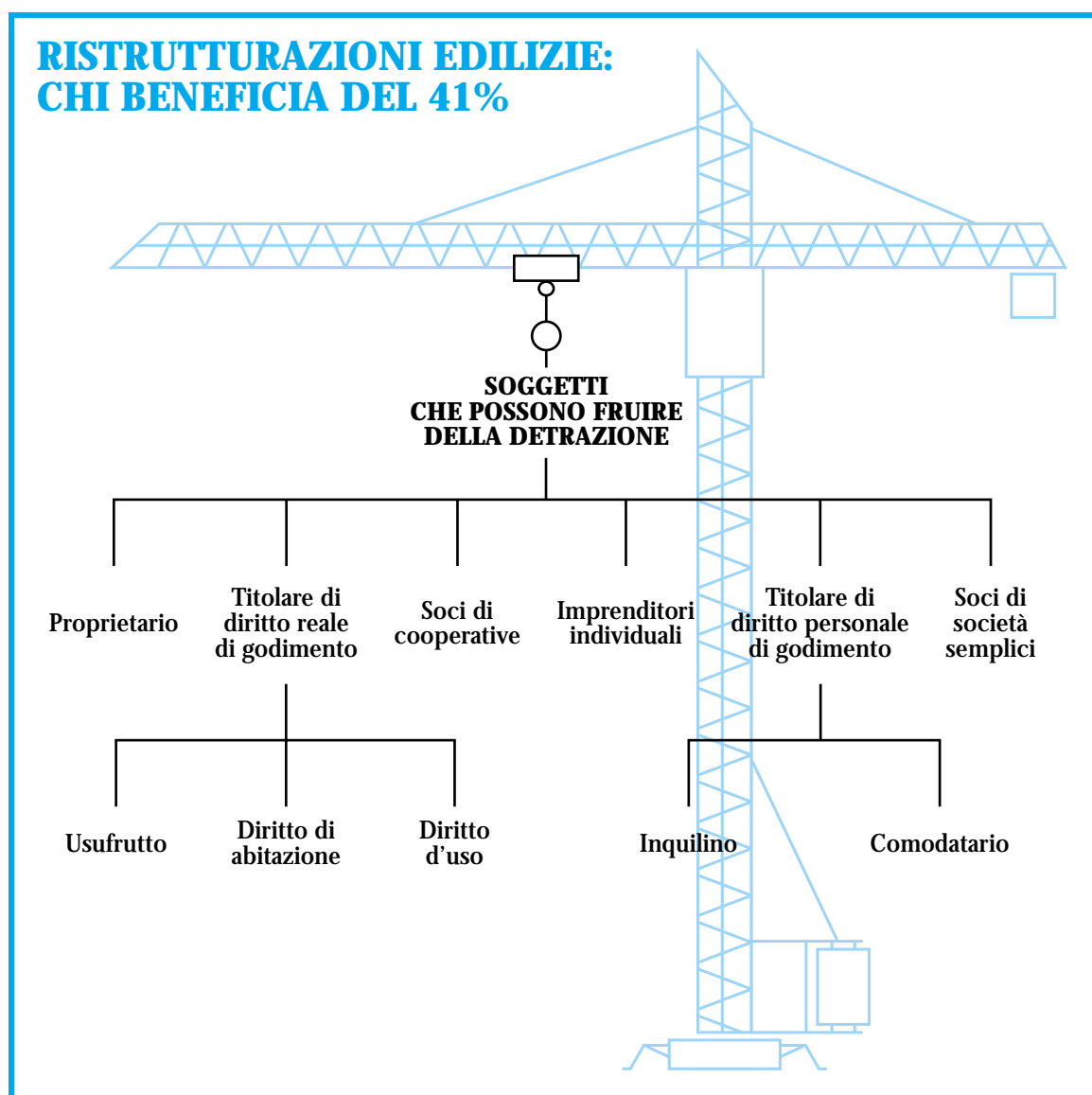
Quando chi ristruttura l'immobile ha diritto ai benefici di legge

- le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non possono invece ritenersi compresi tra le spese oggetto della detrazione gli interessi passi-

vi corrisposti a fronte di mutui eventualmente stipulati per sostenere le spese dei lavori di recupero nonché le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

da "L'Arena" del 19.02.2006



On line le mappe del catasto

*Lo prevede un provvedimento in Gazzetta Ufficiale
Entro l'anno anche l'invio telematico*



Anche l'aggiornamento cartografico dice addio alla carta. I professionisti tecnici da domani, e fino al 1° gennaio 2007, potranno presentare il frazionamento dei terreni e le modifiche mappali attraverso il supporto informatico (Pregeo 9).

Dal prossimo anno, invece, l'aggiornamento telematico diventerà obbligatorio. Lo prevede il provvedimento dell'Agenzia del territorio del 23/2/06, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 50 di ieri. Entro il 2006, poi, arriverà il via libera anche per la trasmissione online dell'aggiornamento geometrico. Prima però devono essere messe a punto le procedure per il controllo automatico del Pregeo telematico.

I terreni, quindi, seguono la strada già percorsa per l'aggiornamento catastale dei fabbricati, atti-

vato in via sperimentale in alcune province già dall'anno scorso. Il tutto sulla scia del decreto agricoltura, convertito ieri in legge dal senato, che prevede che le procedure telematiche sugli atti catastali vengano estese a tutti i soggetti e a tutti gli atti.

Pregeo Telematico

Il provvedimento del Territorio predispone il nuovo modello informatizzato, Pregeo 9, che andrà a sostituire su tutto il territorio nazionale, con l'esclusione delle province di Trento e Bolzano, i modelli cartacei finora in uso. Si tratta di una vera rivoluzione, visto che i modelli su carta erano in vigore dal 1939. Ogni file ha quattro sezioni: libretto delle misure, relazione tecnica, modello censuario, proposta di aggiornamento.

Nel corso dell'anno, poi, il Territorio darà il via anche alla trasmissione on-line degli atti.

Diversi i vantaggi per i professionisti coinvolti, i geometri, innanzitutto, che hanno lavorato a fianco al Territorio per la sperimentazione del modello informatico, ma anche periti agrari e periti industriali edili, e in misura minore ingegneri, architetti, dottori agronomi e agrotecnici.

Le agevolazioni vanno, come sottolineato da Bruno Razza, responsabile della commissione catasto del Consiglio nazionale dei geometri, dallo snellimento delle procedure alla standardizzazione dei controlli e delle verifiche.

Il catasto telematico

	Fabbricati	Terreni
Modello Informatico	Attivo in 18 province	Attivo su tutto il territorio nazionale eccetto Bolzano e Trento
Trasmissione on-line	Attiva in 18 province	Ancora non disponibile
Prenotazione degli Appuntamenti on-line	Attiva in otto province	Attiva in otto province

FATTI E NOTIZIE

On line
le mappe del catasto

“Il tutto”, continua Razza, “con un evidente miglioramento della qualità del prodotto tecnico che viene inserito nella banca dati senza possibilità di errori di trascrizione”. Razza però sottolinea anche le criticità da risolvere per l’entrata a regime della trasmissione telematica: a partire dalle modalità di pagamento dei tributi. “Non è pensabile fare la fila agli uffici per i versamenti. Chiediamo, quindi, l’attivazione di un conto unico nazionale su cui effettuare i pagamenti. Vanno poi migliorate le modalità di attivazione dei collegamenti telematici e riconosciuta la firma digitale”.

Aggiornamento catastale dei fabbricati

Dal 22 marzo 2005 è stato attivato, in via sperimentale e limitatamente a otto province (Firenze, Milano, Torino, Ravenna, Bari, Lecce, Napoli e Prato), il servizio di trasmissione telematica degli atti di aggiornamento Docfa (Dichiarazioni per l’ac-

certamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e per la variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite). Esteso dallo scorso febbraio ad altre dieci province: Biella, Bologna, Brescia, Cuneo, Modena, Padova, Reggio Calabria, Rieti, Siena e Terni. L’obiettivo è di attivarlo entro ottobre su tutto il territorio nazionale.

Servizio di prenotazione on-line docfa e pregeo

Il Territorio ha messo in campo la prenotazione web degli appuntamenti per l’aggiornamento catastale sia dei terreni, sia dei fabbricati.

Finora il servizio è stato attivato presso gli uffici di Bari, Brescia, La Spezia, Pavia, Torino e Venezia.

Antonella Gorret
da *“ItaliaOggi”* del 2.3.06

FONDAZIONE PER LA RICERCA SULLA FIBROSI CISTICA - ONLUS



• Tre milioni di italiani, a loro insaputa, sono portatori sani del gene della fibrosi cistica: la malattia genetica più diffusa nel nostro Paese.

—
• Sono migliaia i bambini e giovani che si sottopongono a pesanti cure giornaliere sognando... la guarigione. Questo sogno può diventare realtà solo investendo su una seria e qualificata ricerca.

La Fondazione per la ricerca sulla fibrosi cistica - onlus ha un piano: finanziare i più innovativi progetti di ricerca di ricercatori italiani selezionati da noti esperti internazionali.

**PER IL 2006 C'È BISOGNO
DI DUE MILIONI DI EURO**

A volte “COSTA POCO FARE MOLTO”:
e questa è la volta giusta.

PER DONAZIONI:

Conto corrente postale N° 18841379

Conto corr. Unicredit Banca N° 9465517

ABI 2008 - CAB 11718 - CIN-N

Conto corr. Banca Popolare Verona N° 48829

ABI 5188 - CAB 11708 - CIN-V

On-line sul sito: www.fibrosicisticaricerca.it

Si prega indicare sempre nome, cognome e indirizzo del Donatore e di conservare la ricevuta della donazione, sia postale che bancaria, perché può essere detratta con la dichiarazione dei redditi (art. 13 D.L. 460/97).

FONDAZIONE PER LA RICERCA SULLA FIBROSI CISTICA - ONLUS

37126 VERONA - Ospedale Maggiore - Piazzale Stefani, 1

Tel. 045 8073438 - 8073604 - 8073599 - Fax 045 8073568

e-mail: fondazione.ricercafc@azosp.vr.it

www.fibrosicisticaricerca.it

LA FONDAZIONE RICERCA FIBROSI CISTICA ONLUS COLLABORA CON LA LEGA ITALIANA FIBROSI CISTICA - ONLUS

Cassa Previdenza e obbligo di iscrizione

L'elenco dei casi più ricorrenti che comportano l'obbligo dell'iscrizione alla previdenza di categoria

A seguito dell'introduzione dal 1°.1.2003 del nuovo regime iscrittivo alla Cassa e con riferimento alla delibera consiliare n. 2/2003, a titolo esemplificativo si riportano di seguito - anche alla luce dei quesiti che sono stati rappresentati alla Cassa - le fattispecie più ricorrenti per le quali **non può essere effettuata l'autocertificazione** ai fini della prova contraria per l'esercizio della libera professione:

1. GEOMETRA POSSESSORE DI PARTITA IVA PROFESSIONALE E SIMILARI;
2. GEOMETRA AMMINISTRATORE DI CONDOMINI;
3. GEOMETRA CHE UTILIZZA IL TIMBRO OCCASIONALMENTE ANCHE A TITOLO GRATUITO;
4. GEOMETRA CHE PRESTA COLLABORAZIONE CONTINUATIVA E COORDINATA;
5. GEOMETRA TITOLARE O AMMINISTRATORE AGENZIA IMMOBILIARE;
6. PENSIONATO DI ALTRO ENTE SE ESERCITA LA PROFESSIONE DI GEOMETRA ANCHE SENZA CARATTERE DI CONTINUITA' ED ESCLUSIVITA';
7. ASSESSORE COMUNALE, CONSIGLIERE E SINDACO SE ESERCITA LA PROFESSIONE DI GEOMETRA ANCHE SENZA CARATTERE DI CONTINUITA' ED ESCLUSIVITA';
8. CONSULENTE AZIENDALE SE ESERCITA LA PROFESSIONE DI GEOMETRA ANCHE SENZA CARATTERE DI CONTINUITA' ED ESCLUSIVITA';
9. GEOMETRA SOCIO DI SOCIETA' COOPERATIVA CHE FIRMA E/O APPONE IL TIMBRO;
10. GEOMETRA SOCIO DI STUDIO O ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE;
11. GEOMETRA DIPENDENTE PART - TIME DI AMMINISTRAZIONE PUBBLICA CHE SVOLGE OCCASIONALMENTE LA LIBERA PROFESSIONE;
12. GEOMETRA PERITO (DI ASSICURAZIONE - INFORTUNISTICA, EVENTI ALLUVIONALI ETC. - DI TRIBUNALE);
13. GEOMETRA ADDETTO ALLA SICUREZZA (D. LGS N. 626/94);
14. PER I GEOMETRI DIPENDENTI DI AZIENDE, ENTI PUBBLICI O SOCIETA':

AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELL'OBBLIGATORIETA O MENO DELL'ISCRIZIONE ALLA CASSA DA PARTE DEI GEOMETRI DIPENDENTI CHE ESEGUONO NELL'INTERESSE DELL'AZIENDA, ENTE O SOCIETA' PROGETTI O PRESTAZIONI RIENTRANTI NELLE COMPETENZE PROFESSIONALI È NECESSARIO CONSIDERARE IN QUALE POSIZIONE TALE ATTIVITA' VENGA ESERCITATA. OVE IL DIPENDENTE SIA INQUADRATO NEL RUOLO PROFESSIONALE PREVISTO NEL CCNL E L'ATTIVITA' SVOLTA RIENTRI TRA LE MANSIONI PROPRIE DI TALE RUOLO, L'ESERCIZIO DI TALE ATTIVITA' NELL'ESCLUSIVO E SOLO INTERESSE DEL DATORE DI LAVORO NON COMPORTA L'ISCRIZIONE ALLA CASSA, NON SUSSISTENDO IN TALE IPOTESI ESERCIZIO DELLA LIBERA PROFESSIONE;

DIVERSO INVECE IL CASO DELL'ATTIVITA' PROFESSIONALE ESERCITATA DAL DIPENDENTE PUR SEMPRE NELL'INTERESSE DELL'AZIENDA, MA AL DI FUORI DI UN INQUADRAMENTO CHE PREVEDA ESPRESSAMENTE LO SVOLGIMENTO DI TALI MANSIONI. IN TALE IPOTESI, INFATTI, IL DIPENDENTE ISCRITTO ALL'ALBO - AL DI FUORI DELLE COMPETENZE PROPRIE DELLA QUALIFICA DI INQUADRAMENTO - ESERCITA UN'ATTIVITA' PROFESSIONALE CHE NON PUÒ DISTINGUERSI IN ALCUN MODO DA QUELLA EVENTUALMENTE PRESTATATA PER UN TERZO. CONSEGUENTEMENTE, ALL'ESERCIZIO DI TALE ATTIVITA' DEVE, QUINDI, CORRISPONDERE L'OBBLIGATORIA ISCRIZIONE ALLA CASSA.

IL DIRETTORE GENERALE
(Dr. Renato Presutti)

Si precisa che il mancato invio della suddetta "autocertificazione di non esercizio della libera professione", (modello 1/03 R) entro il termine indicato comporterà l'automatica iscrizione alla Cassa Previdenza per l'anno di competenza e quindi l'obbligo al pagamento dei relativi contributi

Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona

VALORI AGRICOLI DEI TERRENI PER TIPO DI COLTURA E PER REGIONE AGRARIA DELLA PROVINCIA DI
VERONA ELABORATI CON RIFERIMENTO ALL'ANNO 2005 E AVENTI VALIDITÀ PER L'ANNO 2006
VALORI PER HA x 1000 (tasso di conversione 1 Euro = 1936.27 lire)

COLTURA	R.A. 1	R.A. 2	R.A. 3	R.A. 4	R.A. 5	R.A. 6	R.A. 7	R.A. 8	R.A. 9
	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
SEMINATIVO	27,55	27,55	48,62	39,88	39,88	71,42	53,77	50,14	50,14
SEMINATIVO IRRIGUO (5) (6)	37,88	37,88	66,29	58,43	58,43	81,86	77,86	53,88	53,88
PRATO	26,17	26,17	47,73	34,47	34,47	52,97	43,33	40,41	40,41
PRATO IRRIGUO	33,06	32,82	62,76	53,92	61,87	68,23	76,23	47,89	47,89
PRATO MARCITA								64,36	
ORTO A PIENO CAMPO (1)	46,14	46,14	78,66	74,25	75,14	106,74	76,23	76,23	76,23
VIGNETO	55,06	55,06	108,72	103,42	104,30	99,79	77,05	61,86	61,86
VIGNETO D.O.C.	119,08	119,08	152,84	184,74	184,74	175,45	121,98		121,98
FRUTTETO IRRIGUO (2)	74,38	74,38	95,47	95,47	95,47	109,25	101,03	94,28	94,28
FRUTTETO MEDIA INTENSITA'			63,64		63,64	76,33	68,85	68,85	68,85
PASCOLO	7,57	7,57	9,71	9,71	9,71	9,63	8,82	8,22	8,22
BOSCO CEDUO	7,57	7,57	10,61	9,71	9,71	9,63	8,82	8,22	8,22
BOSCO DI ALTO FUSTO	13,78	13,78	19,45	18,57		17,66			
INCOLTO PRODUTTIVO	14,47	14,47	25,64	22,98	23,86	29,70	26,48	26,48	26,48
INCOLTO IMPRODUTTIVO (3)	7,57	7,57	9,71	9,71	9,71	11,23	9,63	9,63	9,63
VIVAIO (4)	55,11	55,11	81,32	81,32	81,32	98,72	76,23	76,23	76,23
CANNETO								15,24	15,24
OLIVETO	65,42		83,96	83,96	83,96	76,23	76,23		
CASTAGNETO	18,59	18,59	25,64	23,86	23,86	23,28	21,67		
PIOPPETO			57,46			60,19	52,38	52,38	52,38
GELSETO									

ANNOTAZIONI

(1) Si intende per coltura orticola la coltivazione di ortaggi, fragole, fiori, etc, non protetti.

In presenza di coltura di asparago, si applica la maggiorazione del 10%.

(2) In presenza di impianto di actinidia intensivo, si applica la maggiorazione del 30%.

(3) Terreno sterile o comunque di fertilità tanto limitata da non essere suscettibile di conveniente coltivazione.

(4) Valore del terreno con esclusione delle colture in atto.

(5) In presenza di risaia si applica un aumento del 20%.

(6) In presenza di coltivazioni biologiche certificate i valori vengono aumentati del 20%.

REGIONI AGRARIE

- R.A. 1*(Montagna del Benaco Orientale):*

Brentino Belluno - Brenzone - Caprino Veronese
- Ferrara di Monte Baldo - Malcesine -
San Zeno di Montagna.

- R.A. 2*(Monti Lessini):*

Badia Calavena - Bosco Chiesanuova - Dolcè -
Erbezzo - Roverè Veronese - San Mauro di Saline
- Sant'Anna D'Alfaedo - Selva di Progno -
Velo Veronese - Vestenanova.

- R.A. 3*(Morenica Nord Orientale Benaco):*

Affi - Bardolino - Castelnuovo del Garda -
Cavaion Veronese - Costermano - Garda -
Lazise - Pastrengo - Peschiera del Garda -
Rivoli Veronese - Sona - Torri del Benaco.

- R.A. 4*(Colline Valpolicella):*

Cerro Veronese - Fumane - Grezzana -
Marano di Valpolicella - Negrar -
Sant'Ambrogio di Valpolicella.

- R.A. 5*(Colline Progno Alpone):*

Cazzano di Tramigna - Illasi - Mezzane -
Montecchia di Crosara - Monteforte D'Alpone -
San Giovanni Ilarione - Soave - Tregnago - Roncà.

- R.A. 6*(Pianura Veronese):*

Bussolengo - Buttapietra - Castel D'Azzano -
Mozzecane - Palù - Pescantina -
Povegliano Veronese - San Giovanni Lupatoto -
San Martino Buon Albergo - San Pietro Incariano
- Sommacampagna - Veggio sul Mincio -
VERONA - Vigasio- Villafranca di Verona - Zevio.

- R.A. 7*(Pianura Veronese Alpone Guà):*

Albaredo d'Adige - Arcole - Belfiore - Caldiero -
Cologna Veneta - Colognola ai Colli - Lavagno -
Pressana - Roveredo di Guà - San Bonifacio -
Veronella - Zimella.

- R.A. 8*(Pianura Veronese del Tartaro):*

Bovolone - Erbe - Isola della Scala - Isola Rizza -
Nogara - Nogarole Rocca - Oppeano -
Ronco all'Adige - Salizzole - Sorgà - Trevenzuolo.

- R.A. 9*(Pianura di Legnago):*

Angiari - Bevilacqua - Bonavigo -
Boschi Sant'Anna - Casaleone - Castagnaro -
Cerea - Concamarise - Gazzo V.se - Legnago -
Minerbe - Roverchiara - Sanguinetto -
San Pietro di Morubio - Terrazzo -
Villabartolomea.

Il Presidente della Commissione Provinciale di Verona
per la determinazione dell'indennità di esproprio
Vice Presidente Provincia di Verona **Antonio Pastorello**

Accertamento nullo basato su perquisizione non autorizzata

Norma e prassi

L'art. 52 D.P.R. 26.10.1972, n. 633 disciplina gli accessi, le ispezioni e le verifiche che il Fisco può compiere ai fini dell'accertamento dell'Iva. Tale norma trova applicazione anche ai fini dell'accertamento delle imposte sui redditi, per effetto del rimando contenuto nell'art. 33, D.P.R. 29.9.1973, n. 600.

Il co. 1 dell'art. 52, in particolare, sancisce che i verificatori possono accedere nei locali destinati all'esercizio di attività commerciali, agricole, artistiche o professionali per procedere a tutte le attività ispettive ritenute utili per l'accertamento dell'imposta e per la repressione dell'evasione e delle altre violazioni.

Il presupposto che legittima il personale militare e civile dell'Amministrazione finanziaria ad eseguire l'accesso è il possesso dell'apposita autorizzazione che ne indica lo scopo, rilasciata dal capo dell'Ufficio da cui gli operanti dipendono.

Il citato co. 1 stabilisce, altresì, che l'accesso nei locali che siano adibiti anche ad abitazione necessita anche dell'autorizzazione del Procuratore della Repubblica.

E in ogni caso necessaria, secondo il dettato del co. 3 del citato art. 52 l'autorizzazione del Procuratore della Repubblica o dell'Autorità giudiziaria più vicina per procedere durante l'accesso a perquisizioni personali e dell'apertura coattiva di pieghi sigillati, borse, cassaforti, mobili, ripostigli e simili, nonché per l'esame di documenti e per la richiesta di notizie relativamente ai quali è eccepito il segreto professionale, ferma restando la norma di cui all'art. 103 c.p.p.

Di quest'ultima disposizione, appare chiaro che l'inciso <in ogni caso> indica che la citata preventiva autorizzazione è indispensabile per procedere a perquisizione personale in tutte le ipotesi di accesso e, pertanto, anche in quelle per le quali è richiesta l'autorizzazione del Procuratore della Repubblica.

Sentenza della Corte di Cassazione del 19.10.2005, n. 20253

Il caso esaminato dai giudici con la Sentenza sopra esposta riguarda il ricorso proposto dal contribuente a fronte di un avviso di accertamento, emanato dall'Ufficio impositore, sulla base delle risultanze del processo verbale di constatazione redatto dalla Guardia di Finanza, a seguito di una verifica fiscale generale eseguita nei confronti di una S.n.c.

In dettaglio, i militari della Guardia di finanza avevano constatato un reddito d'impresa maggiore rispetto a quello dichiarato dalla S.n.c. verificata, unicamente sulla base delle annotazioni extracontabili presenti su block-notes rinvenuti in un indumento del coniuge dell'amministratrice della società a seguito della perquisizione personale eseguita nei confronti di quest'ultimo.

Sullo specifico punto, le parti ricorrenti hanno eccepito che l'acquisizione del citato materiale extracontabile era seguita all'effettuazione ad opera dei verificatori, di una perquisizione personale non autorizzata.

Nel dettaglio, come si evince dalla Sentenza 20523/2005, i militari operanti erano in possesso dell'autorizzazione del Procuratore della Repubblica per accedere nei locali del contribuente adibiti ad abitazione, ma durante la ricerca documentale essi avevano eseguito, ancorché con esito positivo per l'Amministrazione finanziaria, una perquisizione personale nei confronti del marito dell'amministratrice, in assenza di un'autonomo e specifica autorizzazione del Procuratore della Repubblica o dell'Autorità Giudiziaria più vicina.

Rilevato tale vizio, le ricorrenti hanno eccepito che la violazione delle condizioni e dei limiti sanciti dalla norma, per la ricerca e l'acquisizione ai procedimenti di accertamento di atti e documenti utili a determinare la reale capacità contributiva del soggetto passivo d'imposta, ge-

nera l'inammissibilità degli elementi probatori così illegittimamente acquisiti e che, di conseguenza, il derivante avviso di accertamento deve necessariamente considerarsi nullo.

Esame della sentenza n. 20253/2005 della suprema Corte

I giudici della Suprema Corte esaminano due punti cruciali della vicenda in commento:

1. l'eccezione relativa all'inammissibilità degli elementi probatori illegittimamente acquisiti;
2. il valore del silenzio-assenso alla perquisizione personale,

ed accolgono nel merito, il motivo di ricorso del contribuente relativo al pt. 1, attribuendo peraltro ad esso precedenza e valore assorbente rispetto agli altri motivi di ricorso.

In particolare, in merito al pt. 1, la Sentenza 20253/2005 sposa un orientamento giurisprudenziale garantista, secondo il quale l'effettiva sussistenza dell'illegittimità dell'acquisizione delle prove documentali, poste a fondamento dell'avviso di accertamento impugnato, genera l'inutilizzabilità, a sostegno dell'attività di accertamento, di tali elementi probatori acquisiti durante l'effettuazione della perquisizione illegale, considerato che <detta inutilizzabilità non abbisogna di un'espressa disposizione sanzionatoria, derivando dalla regola generale secondo cui l'assenza del presupposto di un procedimento amministrativo, infirma tutti gli atti nei quali si articola>.

Quando al pt. 2, la Sentenza 20253/2005 afferma che la sostenibilità del principio di inutilizzabilità delle prove illegittimamente acquisite non trova alcun ostacolo nel fatto che il requisito non abbia contestato la legittimità dell'operato dei verificatori - né al momento della perquisizione, né in seguito sia nel verbale di verifica sia con atto successivo - in quanto, secondo i giudici <la mancata opposizione del perquisito (quand'anche provata) non equivale a consenso alla perquisizione personale né rende legittima una perquisizione personale operata al di fuori delle previsioni legislative e, comunque, perché

l'eventuale consenso o dissenso dello stesso alla perquisizione, legittima od illegittima che sia, è del tutto privo di rilievo giuridico non essendo richiesto e/o preso in considerazione da nessuna norma di legge>. Inoltre, secondo la pronuncia in questione, essendo, nel caso specifico, il perquisito un terzo (coniuge dell'amministratrice della società), a maggior ragione va riconosciuta al contribuente la contestabilità in giudizio della condotta illegale dei verificatori, in quanto non è <concepibile che l'eventuale atteggiamento inattivo e/o di rinuncia del terzo perquisito possa riverberarsi in danno del contribuente il quale non ha nessun potere neppure di concorrere alla formazione di detto atteggiamento>.

Alcune riflessioni

La sentenza in commento sancisce in sostanza che l'inutilizzabilità della prova illecitamente acquisita è un principio di civiltà giuridica di uno Stato di diritto che assume un valore inalienabile soprattutto nel caso dell'integrità della sfera personale del contribuente.

Pertanto, se il principio generale della cd. <illegittimità derivata> ha valore nel procedimento penale, che ha per oggetto anche pericolosamente fattispecie di reato, sarebbe alquanto opinabile e discriminatorio considerarlo non applicabile in campo tributario.

In merito, vale la pena ricordare che l'art. 75, D.P.R. 633/1972 richiama, tra l'altro e per quanto non diversamente disposto dallo stesso decreto, le norme del Codice penale e del Codice di procedura penale e, quindi, anche l'art. 191 c.p.p. relativo all'inutilizzabilità della prova illegittimamente acquisita.

Dott. Gianfranco Gaino

Gli incrementi delle rendite immobiliari

Dall'Agenzia del Territorio una guida agli interventi che fanno aumentare la rendita della casa

Era noto che esistessero diffuse situazioni di inadeguatezza dei classamenti catastali, sia in relazione alle consistenze ma anche e soprattutto in relazione all'esecuzione di interventi migliorativi degli immobili da parte dei proprietari in proprio o attraverso le attività di adeguamento edilizio eseguite dai condomini.

Un notevole recupero di situazioni di questo tipo era già stato ottenuto con le leggi sul condono edilizio che, con una cadenza decennale, hanno fatto obbligo a chi richiede la regolarizzazione urbanistica, anche della denuncia in catasto delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio, recuperando così alla tassazione centinaia di migliaia di situazioni che all'irregolarità urbanistica legavano una forma di evasione fiscale.

Altre disposizioni legislative avevano poi introdotto, nella stessa logica di recupero alla fiscalità, l'obbligo della denuncia di accatastamento quale presupposto per l'ottenimento dell'abitabilità delle nuove costruzioni e - ancora più recentemente - l'analogo obbligo per i proprietari che eseguono interventi edilizi attraverso il procedimento semplificato della denuncia di attività edilizia, di presentazione della variazione catastale insieme al collaudo della conformità delle opere eseguite.

Rimanevano in sospenso nel limbo dell'intangibilità impositiva un considerevole numero di situazioni che, prive di un diretto collegamento alle sanatorie edilizie, o essendo state poste in essere prima dei già ricordati recenti obblighi di denuncia catastale, potevano rappresentare - attraverso l'azione di recupero dei Comuni - un sedativo finanziario al taglio dei fondi governativi agli enti locali più periferici.

Con la disposizione contenuta nell'articolo 1, comma 336 della legge 311/2004 (Finanziaria 2005) il legislatore obbliga i Comuni a più puntuali accertamenti della congruità dei classamen-

ti degli immobili presenti nel suo territorio, indicando modalità e procedure rigorose e che investono - anticipando il faticoso passaggio ai Comuni delle funzioni catastali - l'Agenzia del Territorio e i suoi uffici periferici quale organismo tecnico pronto a coordinare le operazioni e a subentrare, per surroga, ai proprietari inadempienti agli inviti bonari notificati dopo i primi accertamenti.

Con la recente circolare 1/2006 del 3 gennaio scorso, l'agenzia del Territorio fa seguito alla precedente circolare (n. 10 del 4 agosto 2005) per puntualizzare gli interventi edilizi che comportano o meno la necessità di una dichiarazione di accatastamento oppure di una denuncia di variazione per quelle unità immobiliari già censite in catasto.

Il documento emanato appare decisamente utile sia per l'utenza che per i Comuni, i quali - in particolare - potranno (o dovranno) ricondurre a più oggettive casistiche le richieste che apparivano, in molteplici casi, carenti nei presupposti. Per i tecnici, le classificazioni contenute nella circolare possono apparire scontate, mentre è da considerare la pregevolezza del preciso collegamento delle fattispecie di variazioni catastali, con le tipologie degli interventi edilizi ridefiniti dal testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001) e sintetizzati nello specchietto in calce.

In alcuni casi appare necessario un esame più approfondito da parte di tecnici esperti per capire se l'intervento è rilevante o meno ai fini di una modifica della rendita catastale.

Ad esempio, di norma gli interventi di manutenzione ordinaria non sono influenti.

Tuttavia l'integrazione degli impianti tecnologici nell'ambito di una manutenzione ordinaria va valutata perché, in alcuni casi, l'intervento può essere influente.

La circolare si preoccupa inoltre di semplificare

il procedimento di presentazione di particolari necessità di variazione catastale che riguardano i casi di sostanziali modifiche impiantistiche nelle unità immobiliari senza variazioni planimetriche e - sia pure tardivamente rispetto alla prassi già applicata da molti uffici provinciali - i casi di variazioni di destinazione contestuali a frazionamenti o fusioni delle porzioni immobiliari. Particolare attenzione dovranno porre i destinatari degli avvisi bonari dei Comuni sui tempi previsti per gli adempimenti sollecitati.

Infatti, nei casi di inerzia, i Comuni richiederanno l'intervento dell'Ufficio del Territorio, che per le operazioni tecniche necessarie applicherà i compensi e i rimborsi spese previsti dalla determinazione direttoriale del 30 giugno 2005, con importi che, per entità, si pongono ben oltre il doppio delle usuali tariffe professionali.

Giorgio De Grisogono
da "Edilizia e Territorio"

RISTRUTTURAZIONI E NUOVE COSTRUZIONI SEMPRE NEL MIRINO

Interventi da valutare nelle variazioni catastali, indicati nella circolare 1/2006 dell'Agenzia del Territorio

INTERVENTI (Testo unico edilizia Dpr 380/2001)	NON INFLUENTI SULLA RENDITA CATASTALE	INFLUENTI SULLA RENDITA CATASTALE	CASI CHE NECESSITANO DI APPROFONDIMENTO
Manutenzione ordinaria	Riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture; opere per tenere efficienti gli impianti esistenti	Nessuno	Integrazione di impianti tecnologici esistenti
Manutenzione straordinaria	Rinnovamento o sostituzione di parti anche strutturali di edifici senza alterazione di volumi, superfici e destinazioni d'uso	Alterazione di volumi, superfici e destinazioni	Integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici
Restauro e risanamento conservativo	Interventi volti solo alla conservazione e alla funzionalità dell'unità immobiliare o dell'edificio, rispetto agli elementi caratteristici	Se, pur nel rispetto degli elementi caratteristici dell'unità immobiliare e dell'edificio, eliminano superfetazioni	Interventi che, pur nel rispetto degli elementi caratteristici, comportano l'inserimento di elementi accessori e impianti
Ristrutturazione edilizia	Nessuno	Tutti	-
Nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione	Nessuno	Tutti	-

L'esperto per la valutazione degli immobili pignorati

I geometri che già svolgono il compito di periti al fine della valutazione degli immobili nelle esecuzioni immobiliari davanti al Tribunale, in funzione della loro liquidazione forzata, devono leggere la legge 14 gennaio 2005 n. 8 che modifica il codice di procedura civile (art. 569 c.p.c.) e integra le disposizioni di attuazione (173 bis) anche in questa materia, perché cambieranno alcune cose per quanto riguarda la loro attività.

Ovviamente anche quelli che non hanno mai svolto tali incarichi sono interessati, ma essi, non dovranno cambiare abitudini; dovranno solo attenersi alle nuove norme.

Ecco cosa cambierà:

a) anzitutto la denominazione: la legge parla di "esperto" il quale sembra che non venga più considerato alla stregua di un consulente tecnico d'ufficio al quale quindi non si attanagliano più le caratteristiche legali dello stesso;

b) il Giudice dell'esecuzione, una volta che la parte che promuove l'esecuzione ha adempiuto ai suoi obblighi, oltre a disporre la comparazione delle parti interessate alla procedura (creditori e debitori), provvede alla nomina dell'esperto convocandolo davanti a sé per il giuramento;

c) la nomina dell'esperto e il suo giuramento costituiscono cioè una fase staccata rispetto alla comparazione delle parti, e quindi costituisce una fase fuori udienza;

d) nelle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile viene introdotto l'articolo 173 bis C.c. "contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto".

Nel primo comma viene specificato come deve essere svolta la relazione di stima e quali notizie devono in essa risultare specificate, previo controllo della documentazione in atti ed eventuale avviso al giudice in caso di inidoneità o mancanza.

In particolare essa dovrà contenere:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

e) Nello stesso articolo, commi 3 e 4, viene disposta poi una specie di contraddittorio tra l'esperto e le parti interessate alla procedura, che s'instaura anzitutto con l'invio della relazione ai creditori procedenti e intervenuti e comunque al debitore (preciso qui che il debitore con l'atto di pignoramento viene invitato a dichiarare la residenza o a eleggere domicilio nel Comune dove ha sede il Tribunale e se non lo fa, lo si considera domiciliato presso la cancelleria) almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparazione delle parti davanti al Giudice (art. 569 C.p.c.) sia per la posta ordinaria che elettronica secondo normativa.

Il contraddittorio può nascere qui, perché le parti interessate almeno 15 giorni prima potranno inviare all'esperto con le stesse modalità di cui sopra, note alla relazione che poi depositeranno all'udienza.

In tal caso l'esperto dovrà intervenire all'udienza per dare i chiarimenti del caso.

Avv. Francesco Cuzzetti
da "Il Geometra Bresciano"

Strutture di calcestruzzo, pubblicato l'Eurocodice 2

Publicata la versione italiana dell'Eurocodice 2

Una norma fondamentale per il mondo delle costruzioni

Lo scorso 24 novembre Uni ha pubblicato la versione italiana dell'Eurocodice 2 riguardante la progettazione delle strutture di calcestruzzo.

È una norma fondamentale per il mondo delle costruzioni, elaborata dal Cen (Comitato europeo di normazione) su specifico mandato della Commissione europea, che fornisce le regole di calcolo per la progettazione delle strutture di calcestruzzo (edifici e opere di ingegneria civile) e dei relativi elementi strutturali, nonché le regole per la verifica di conformità dei prodotti strutturali ai requisiti essenziali n.1 (resistenza meccanica e stabilità) della direttiva 89/106 sui prodotti da costruzione.

Si basa su solide basi scientifiche, rappresenta il risultato del trasferimento allo stato dell'arte delle conoscenze acquisite con la ricerca in campo strutturale e sancisce dunque la convergenza scientifica e tecnica delle numerose tradizioni e pratiche progettuali dei 25 Paesi dell'Unione europea.

Con la raccomandazione 11 dicembre 2003, la Commissione europea ha invitato i Paesi membri a recepire gli Eurocodici negli ordinamenti legislativi nazionali, al fine di agevolare la libera prestazione di servizi d'ingegneria edile e di architettura e creare le condizioni per un sistema armonizzato di regole generali, e ha ricordato il loro utilizzo obbligatorio da parte degli enti appaltanti quando descrivono le caratteristiche tecniche, ai sensi delle disposizioni comunitarie vigenti in materia di appalti pubblici.

Come confermato in occasione della recente presentazione delle "Norme tecniche per le costruzioni" (Dm 14 settembre 2005), avvenuta a Roma lo scorso 1° dicembre, l'Eurocodice 2, così come tutti gli Eurocodici, sono compatibili con la nuova legislazione nazionale e possono pertanto essere presi come riferimento per il calcolo strutturale di edifici e opere di ingegneria civile.

Compatibilità del resto confermata anche dalla Commissione europea che ha dato il via libera per la pubblicazione in "Gazzetta" del cosiddetto "Testo unitario". I punti di contrasto tra il Dm e gli Eurocodici potranno essere verificati e superati dall'apposita commissione di monitoraggio, in occasione del periodo transitorio (18 mesi) previsto per il Dm.

Sempre in materia di cemento armato, il 24 novembre Uni ha pubblicato anche la nuova versione della Uni En 10080 sull'acciaio per l'armatura del calcestruzzo. È la conversione della vecchia Env (norma europea sperimentale) in En (norma europea definitiva).

La norma specifica i requisiti generali e le definizioni delle caratteristiche prestazionali dell'acciaio saldabile per cemento armato fornito come prodotto finito in forma di barre, rotoli (vergella o filo), prodotti srotolati, fogli di rete elettrosaldata ottenuta in fabbrica, tralicci.

La norma non si applica all'acciaio non saldabile, all'acciaio zincato, all'acciaio rivestito in resine epossidiche, all'acciaio resistente alla corrosione, all'acciaio precompresso e ai nastri indentati.

La Uni En 10080 è una norma armonizzata ai sensi della direttiva 89/106 sui prodotti da costruzione, ma non essendo ancora citata in "Gazzetta europea" non può ancora essere presa come riferimento per la marcatura Ce dei prodotti.

Alberto Galeotto
costruzioni@uni.com

Distanze fra le costruzioni

Tutto ciò che c'è da sapere per orientarsi sull'argomento

Il tema delle distanze fra le costruzioni è un argomento che risulta molto interessante soprattutto in relazione ai rapporti fra vicinato, nel senso che gli interrogativi più frequenti sono quelli sulle distanze entro cui il vicino può costruire o sulla divisione delle spese relative ad un muro di confine o ancora sul luogo dove gli alberi possono essere piantati e sulla loro grandezza e altezza. Questo in considerazione del fatto che ciascun edificio ha bisogno di luce e di aria che consentano agli occupanti di avere una vita libera e dignitosa.

In tema di distanze fra le costruzioni il primo riferimento normativo è il Codice Civile agli articoli 873 e ss. fino al 907. Andiamo ad analizzare nello specifico la normativa iniziando dai limiti che riguardano le distanze nelle costruzioni e nelle piantagioni (artt. da 873 a 899 c.c.).

Il codice civile in questo tema dispone il principio in base al quale la distanza non può essere inferiore a tre metri salvo che i regolamenti comunali dispongano altrimenti.

Questo significa che sono i regolamenti edilizi il primo riferimento e che le disposizioni del codice civile si applicano solo in loro mancanza.

Quando però le costruzioni vicine sorgono a quella distanza da più di vent'anni, entrambi i proprietari sono tenuti ad accettarli in quella posizione senza poter far nulla per cambiarla. Si parla in questo caso di usucapione.

Per le nuove costruzioni invece le distanze fra gli edifici si fanno più lunghe nel senso che la distanza minima fra due edifici di nuova costruzione deve essere non inferiore a dieci metri e ancora di più se fra queste passa una strada a traffico veicolare. Il riferimento normativo in questo caso è il decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Eccezione alla regola delle distanze fra edifici è l'edificazione in appoggio o in aderenza che consente la costruzione addosso al muro che sorge al confine fra due proprietà che è appunto possibile o in appoggio oppure in aderenza.

Nel caso di costruzione in aderenza l'edificio de-

ve essere in grado di reggersi autonomamente.

Nel caso di costruzione in appoggio, invece, l'edificio di nuova costruzione si appoggia al muro che sorge sul confine lungo tutta la sua estensione, quindi è chiaro che in questo caso il vicino deve acconsentire e il proprietario della nuova costruzione dovrà pagare il costo di metà del muro comune nonché la metà del valore del suolo su cui è costruito. Le sopraelevazioni sono equiparate dalla legge in tutto e per tutto alle nuove costruzioni per cui si applicheranno anche a loro le regole in tema di distanze fra edifici.

In tema di edifici, un altro argomento che sta molto a cuore ai proprietari è il c.d. diritto al panorama che potremmo definirlo come il diritto di ciascun proprietario di godere di luce aria e verde all'affaccio dalla finestra o dal balcone.

Questo diritto tuttavia non esiste in quanto non vi è alcun articolo di legge che lo definisce o lo introduce, per cui laddove un proprietario si sentisse leso nel suo diritto a seguito di una orribile costruzione effettuata da un suo vicino o da un albero eccessivamente rigoglioso potrebbe far ricorso rifacendosi alle norme sulle distanze legali tra le costruzioni oppure a quelle sulle luci e le vedute (artt. da 900 a 907 c.c.).

Naturalmente se questo è quanto viene disposto a livello teorico e generale, talvolta il calcolo in concreto delle distanze al fine di determinare i diritti dei proprietari vicini può presentarsi non del tutto agevole anche in considerazione del fatto che bisognerebbe conoscere a fondo i criteri di calcolo nonché il giusto significato delle varie definizioni fornite dal legislatore.

In questo campo interviene la Cassazione definendo per esempio la costruzione come "qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, della stabilità e dell'immobilizzazione rispetto al suolo".

Inoltre per quanto concerne da dove far partire la misurazione delle distanze nel caso di sporgenze, la Cassazione ha disposto che non contano le sporgenze ornamentali, né i canali di gronda o i loro sostegni ma solo i balconi e le scale esterne. Comunque si segnala che tutte queste problema-

tiche dovrebbero essere risolte dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani regolatori. Inoltre ricordiamo in tema di parcheggi che la legge Tognoli introduce un'eccezione al rispetto delle distanze in quanto viene permesso la costruzione di parcheggi anche nei cortili in possibile deroga "agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti":

Di seguito forniamo degli schemi sulle distanze, indicando a quale riferimento normativo si riferiscono i dati.

Cominciamo con lo schematizzare i dati sulle distanze forniti dal codice civile dagli articoli 873 al 907:

- 1) Edifici, costruzioni che non siano costruiti in aderenza o appoggio; 3 metri.
- 2) Muro di cinta la cui altezza misura meno di 3 metri di altezza; 0 metri.
- 3) Muro di cinta la cui altezza misura più di 3 metri di altezza; 3 metri.
- 4) Travi, tasselli, tubi interni in muro divisorio comune a due proprietari; 5 cm dalla superficie della parete del vicino.
- 5) Pozzi, cisterne, fosse latrine; 2 metri.
- 6) Tubi esterni, condutture (acqua, gas ecc.); 1 metro.
- 7) Forni, camini, stalle, casotti caldaia; in base ai regolamenti o in loro mancanza in base alla distanza di sicurezza.
- 8) Canale o fosso; distanza uguale alla profondità del fosso.
- 9) Alberi di alto fusto; 3 metri.
- 10) Alberi a basso fusto, inferiore a 3 metri di altezza; 1,5 metri.
- 11) Viti, arbusti, siepi vive, piante da frutto (con una altezza inferiore a 2,5 metri); 1 metro.



Vediamo adesso le distanze tra finestre e pareti secondo il DM del 1968 n. 1444 considerando fabbricati che non abbiano in mezzo una strada a traffico veicolare:

- 1) Nuovi edifici; 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate.
- 2) Nuovi complessi insediati in zone a bassa edificazione c.d. zone C; distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto tra pareti con finestre o tra un'unica parete con finestre e un'altra senza che si fronteggino per più di 12 metri.
- 3) Centri storici c.d. zona A; ristrutturazioni totali a distanze non inferiori a quelle esistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Vediamo ora le distanze tra finestre e pareti secondo il DM del 1968 n. 1444 considerando fabbricati che abbiano in mezzo una strada a traffico veicolare:

- | | |
|---|---|
| <p>1) Strade con una larghezza minore di 7 metri; larghezza più di 5 metri per lato.</p> <p>2) Strade con una larghezza compresa fra 7 e 15 metri; larghezza più di 7,5 metri per lato.</p> <p>3) Strade di larghezza superiore a 15 metri; larghezza più di 10 metri per lato.</p> | <p>2) Strade urbane di scorrimento; 20 m edifici in generale; 20 m quando manca uno strumento urbanistico vigente; 2 m muri di cinta.</p> <p>3) Strade urbane di quartiere; non previste per gli edifici in generale; 20 m quando manca uno strumento urbanistico vigente; 2 m muri di cinta.</p> <p>4) Strade locali; non previste per gli edifici in generale; 10 m quando manca uno strumento urbanistico vigente; non previste per i muri di cinta.</p> |
|---|---|

Adesso le distanze secondo quanto è disposto dal Codice della Strada fuori dai centri abitati:

- 1) Autostrade; 60 m edifici in generale; 30 m edifici in zone previste come edificabili; 5 m muri di cinta.
- 2) Strade extraurbane principali; 40 m edifici in generale; 20 m edifici in zone previste come edificabili; 5 m muri di cinta.
- 3) Strade extraurbane secondarie; 30 m edifici in generale; 10 m edifici in zone previste come edificabili; 3 m muri di cinta.
- 4) Strade locali; 20 m edifici in generale; non previste edifici in zone previste come edificabili; 3 m muri di cinta.
- 5) Strade vicinali; 10 m edifici in generale; non previste edifici in zone previste come edificabili; non previste muri di cinta.

E le distanze secondo quanto è disposto dal Codice della Strada nei centri abitati:

- 1) Autostrade; 30 m edifici in generale; 30 m edifici quando manca uno strumento urbanistico vigente; 3 m muri di cinta.

Vedi di seguito la normativa citata:

Legge dello Stato 24/03/1989 n. 122

Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale. (c.d. Legge Tognoli)

(Gazzetta Ufficiale 06/04/1989 n. 80)

Decreto Ministeriale 02/04/1968 n. 1444

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Vedi il codice della strada:

Decreto Legislativo 30/04/1992 n. 285

Nuovo codice della strada.

(Suppl. ordinario G.U. 18/05/1992 n. 114)

Vedi il regolamento attuativo:

Decreto Pres. Repubblica 16/12/1992 n. 495

Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

(Gazzetta Ufficiale 28/12/1992 s.o. 303).

Avv. Daniela Colonna
da "Edilportale"

Due diligence, come eseguire la radiografia per conoscere e valorizzare gli edifici

Due diligence, come eseguire la radiografia per conoscere e valorizzare gli edifici

È più o meno approfondita a seconda del grado di conoscenza di un immobile, sempre opportuna prima di effettuare la compravendita o affidare la manutenzione

Un enorme patrimonio immobiliare che rende poco (quello dello Stato non raggiunge l'1% di rendimento) era (ed è ancora in parte) la contraddizione della proprietà immobiliare italiana, frutto della filosofia per la quale l'immobile "non rende ma difende" dalle congiunture macroeconomiche negative.

Eppure il mercato italiano era (ed è ancora) essenzialmente concentrato sulle abitazioni.

Le famiglie sono proprietarie del 90% del patrimonio residenziale che movimentata l'80% del giro d'affari totale, contro il 50% della media europea. Mentre, l'80% del patrimonio non residenziale appartiene allo Stato e solo il 20% alle imprese. In tali contraddizioni tra realtà e aspettative di reddito, con la necessità di risanare i bilanci - la tensione verso obiettivi di crescita e stabilità finanziaria, di risanamento, di riordino dei conti dello Stato e delle aziende private o privatizzate, hanno indotto, praticamente tutti, a farsi carico della situazione del patrimonio immobiliare, avviando un valzer di operazioni di dismissione e valorizzazione (prime fra tutti banche e assicurazioni, seguite poi dallo Stato, enti pubblici e previdenziali, che in difetto di liquidità guardano a dette soluzioni come strumento ideale per fare cassa).

Le novità

Nello scenario descritto, le maggiori novità, risultano essere:

- 1) maggiore attenzione e l'intervento di operatori stranieri sul mercato italiano;
- 2) avvio di processi nuovi e dinamiche di mercato (riassetto societari, spin-off, fondi immobiliari, leasing immobiliari ecc.), che hanno dato vita a soggetti diversi e nuovi.

Alla luce di queste considerazioni (per i volumi e la complessità delle operazioni e dei nuovi strumenti rinvenuti dal mercato) appare fondata la forte domanda di professionalità quale dotazione di necessario knowhow (ovvero, preparazione, competenze, esperienza, livello di specializzazione), come modus operandi (cioè, dotazione della necessaria struttura organizzativa, di un elevato livello qualitativo dei servizi, di rapidità ed efficienza di risposta) nel tradurre in concreto quel know-how che il mercato richiede a gran voce.

Misurare il valore

Per professionalità s'intende essenzialmente: capacità di misurare il valore e le potenzialità reddituali di un patrimonio immobiliare; capacità di elaborare strategie di creazione di valore, selezionate e adattate in funzione delle specifiche caratteristiche del patrimonio, e delle specifiche esigenze del committente; capacità di verificare lo status generale di conformità e di rispondenza alle normative del patrimonio; capacità di misurare i costi; e infine, conoscenza del mercato, dei soggetti che vi operano e degli strumenti gestionali. L'occasione del global service (*vedi box pagina seguente*), per esempio, il committente spesso volte scopre di non possedere tutte le informazioni in dettaglio necessarie e i dati significativi del patrimonio da affidare in gestione.

Non sempre, ad esempio, esistono per ciascun immobile parametri geometrici globali (superficie utile lorda edificata, volume, aree esterne).

O ancora, non sempre si conoscono le attività principali presenti all'interno degli immobili (laboratori, uffici ecc.), ubicazione e l'indirizzo degli edifici, delle aree e delle strutture; la tipologia del-

le attrezzature, degli impianti, degli arredi, l'individuazione degli immobili soggetti a particolari limitazioni o vincoli architettonici.

PRIMA DELLA GESTIONE

La conoscenza approfondita dell'immobile sotto il profilo tecnico, urbanistico e legale è una condizione spesso indispensabile prima della compravendita. Ma la transazione non è la sola occasione in cui bisogna affrontare tutti i "nodi" di un immobile abbandonato a se stesso per anni. Anche prima di affidare la sua manutenzione in global service (cioè in base a un contratto a risultato) è infatti necessario avere tutte le conoscenze dello stabile, soprattutto sotto il profilo tecnico-impiantistico.

Questa carenza diffusa della conoscenza del proprio patrimonio è una delle tante, se non la più importante motivazione che spinge a proporre un appalto di global service, tra i cui obiettivi si pone la costituzione di una anagrafe (informatizzata) dettagliata del patrimonio stesso.

Il significato di due diligence

L'espressione deriva dal termine anglosassone *due diligence review*, vale a dire "diligenza dovuta da un professionista ogni qualvolta svolge un incarico professionale affidatogli".

In pratica si tratta del nostro corrispettivo da codice civile della "diligenza media del buon padre di famiglia", con espresso riferimento ad un'attività professionale. Oggi, però, il termine viene usato principalmente quando si rende necessario un intervento da parte di un team di consulenti per effettuare determinate procedure al fine di analizzare una realtà immobiliare.

Nel settore immobiliare, la due diligence o *site assessment* si sviluppa attraverso un riscontro tra lo stato documentale e lo stato di fatto di un immobile, valutando i possibili scostamenti presenti.

La due diligence è sostanzialmente un processo di analisi approfondita, il cui obiettivo è definire se l'immobile sia trasferibile (o gestibile con efficienza) e quindi specificare i potenziali oneri economici collegati alla non conformità o all'esi-

stenza di passività vere e proprie, indagando in tutti gli aspetti rilevanti del passato, del presente e del futuro del bene.

Gli obiettivi

Le finalità di una ricognizione puntuale dello stato dell'immobile sono le seguenti: conservazione del patrimonio e sua messa a reddito; integrazione tra conservazione e amministrazione del patrimonio e dei servizi a esso collegati; massimizzazione del reddito corrente; minimizzazione dei costi di gestione; impiego dei cespiti secondo il criterio del massimo e miglior utilizzo (*high and best use*). In altri termini, la due diligence immobiliare è un processo di controllo, un approfondimento di conoscenza dell'immobile, un'analisi dello stato di salute dell'immobile, simile a un check up medico. In sintesi, condurre una due diligence equivale a conoscere lo stato di salute di un immobile.

Trasferimento della proprietà

La due diligence immobiliare acquista particolare rilevanza in occasione del trasferimento del titolo di proprietà. Infatti l'esame non solo facilita lo svolgersi della negoziazione, apportando elementi utili sullo stato dell'immobile, ma soprattutto fa emergere, al termine dell'analisi, le indicazioni sui costi futuri da sostenere per manutenzioni straordinarie, importanti al fine della determinazione del valore.

Inoltre, l'esame consente di individuare in modo preciso gli accantonamenti necessari per:

- 1) eseguire i lavori derivanti dagli adeguamenti legislativi (conformità agli impianti, prevenzione incendi ecc.);
- 2) individuare possibili risparmi fiscali (per esempio l'Ici calcolata su valori superiori o diversi per categoria);
- 3) riportare in condizioni ordinarie gli immobili e poterli mantenere tali.

Esame preliminare e globale

Esistono diversi documenti di due diligence immobiliare che derivano da analisi più o meno approfondite svolte sia sulla documentazione a disposizione sia (oppure soltanto) direttamente sull'immobile.

Ne vanno citate almeno due: due diligence preliminare; due diligence globale.

La due diligence preliminare o audit documentale è utilizzata in fase iniziale. Essa permette in tempi brevi di definire, a livello generale, lo stato di un immobile, la sua conformità normativa analizzando la documentazione disponibile dell'immobile, esprimendo in ultima analisi, la possibilità di trasferimento del bene. Questo tipo di due diligence è assolutamente priva di una quantificazione di costi.

Gli aspetti legali

La due diligence legale, connessa alla due diligence preliminare, ha lo scopo di verificare la rispondenza di un immobile sia ai titoli abilitativi, sia alla strumentazione urbanistica generale e attuativa. Tale corrispondenza ha due profili di verifica:

1) quantitativo: si esamina la rispondenza delle consistenze edilizie correnti con quelle concesionate;

2) qualitativo: si esamina la rispondenza delle destinazioni d'uso correnti con quelle concesionate. In sintesi, vanno esaminati: i documenti urbanistici (certificato destinazione urbanistica, note tecniche attuative del piano regolatore generale); i documenti edilizi (concessioni edilizie, sanatorie, denunce di inizio attività, disegni di progetto, certificati di abitabilità e agibilità).

Successivamente, se richiesta, potrà essere sviluppata la due diligence globale. Quest'ultima, si rifa a una serie di analisi di tipo amministrativo, catastale, concessorio (urbanistico ed edilizio), vincolistico, strutturale, tecnico degli impianti fissi, della sicurezza e igiene del lavoro, ambientale, manutentivo. Considerati questi aspetti, si possono trarre conclusioni piuttosto attendibili sull'immobile. Risulta evidente che per questa serie di analisi è necessario avvalersi di un team multidisciplinare di professionisti, aggiornati sotto i profili tecnici e normativi.

La due diligence globale fornisce una rappresentazione fedele e completa dell'immobile.

Lo stesso tipo di esame fornisce inoltre un'analisi tecnico-normativa, in grado di evidenziare sia i fattori critici sia i punti di forza dell'immobile.

Quest'ultimo tipo di analisi viene anche definito due diligence tecnica. Più precisamente, la due diligence tecnica verifica la rispondenza di un immobile, nella sua consistenza strutturale e impiantistica, alla normativa tecnica di settore.

In sintesi, viene passata al vaglio una gran mole di documentazione: documenti catastali (visure catastali); documenti relativi agli impianti (certificazione IspeSl, certificazione ai sensi della legge 46/1990 sugli impianti tecnici, libretti ascensori, certificato prevenzione incendi, legge 626/1994 sulla sicurezza; documenti relativi alla sicurezza ambientale (autorizzazione scarico acque, imbocco in fogna, stoccaggio rifiuti ecc).

Inoltre, per una corretta stesura del contratto di acquisizione e/o vendita la due diligence tecnica fornisce: l'identificazione corretta immobile (provenienza e catasto); la certificazione urbanistico-edilizia; i costi e le procedure per la messa a norma; le criticità da sottoporre a garanzia; gli allegati necessari all'atto del trasferimento.

L'iter della due diligence tecnica presuppone l'esame della documentazione amministrativa, catastale, urbanistico-edilizia, strutturale, impiantistica, di sicurezza ambientale.

L'esame sul posto

C'è, infine, l'analisi da condurre sul posto. È necessario il sopralluogo dei tecnici per verificare le condizioni generali di conformità rispetto alla documentazione esistente e alla normativa di riferimento. Il giudizio conclusivo della due diligence tecnica (globale) può dar luogo a una triplice classificazione: conforme; non definibile; non conforme. Nei confronti dell'esame di un intero portafoglio immobiliare, il valore del portafoglio stesso ha in sé una grande incertezza che può essere solo valutata in termini percentuali, ma non in valore assoluto. La due diligence comunica il livello di incertezza e individua le aree dove si colloca tale incertezza: incertezza nei metodi e nel linguaggio (esigenza del glossario); stato manutentivo non documentato; incertezza stato locativo; incertezza sul profilo di valorizzazione.

Vincenzo Acunto
da *"Edilizia e Territorio"*

Risparmio energetico con materiali ad hoc

Le novità dei centri di ricerca mondiali

Vantano prestazioni in grado di fronteggiare condizioni atmosferiche estreme, con l'obiettivo di permettere una gestione efficiente degli edifici in termini di consumo energetico e termoregolazione garantendo il massimo comfort ambientale. Sono i nuovi materiali per le costruzioni su cui si sta concentrando l'attività dei laboratori di ricerca, ma anche delle aziende produttrici di tutto il mondo.

Il mercato offre già numerose soluzioni, non sempre economiche ma certamente efficaci nella funzione.

E molte possono contare sulla certificazione di qualità da parte dei massimi centri mondiali esperti in materiali, come il Material Connexion di New York, che ha anche una sede distaccata in Italia, a Milano, e il Materia di Rotterdam.

I database, consultabili anche via Internet attraverso appositi motori di ricerca costruiti sulla base di parametri a misura di architetti e ingegneri (è questo il caso della piattaforma

www.materialexplorer.com) sono già ricchissimi al punto di contare all'attivo migliaia di prodotti (ammontano a 3.000, fra materiali e processi produttivi innovativi, quelli della library di Material Connexion che si occupa solo di materiali già in vendita sul mercato) e di dover essere aggiornati a ritmi da record (Material Connexion conta 40 prodotti nuovi ogni mese).

Fra le novità più recenti in materia di termoregolazione, ossia di soluzioni che permettono il risparmio energetico negli edifici, sono quattro quelle selezionate per Edilizia e Territorio dalla sede milanese di Material Connexion, il Centro che fornisce fra l'altro assistenza professionale su processi e materiali, per rendere agli addetti ai lavori più facile la scelta del materiale.

Matix Clima, Neopor, Pc Foamglas e Styrodur sono i quattro prodotti selezionati. "Si tratta di materiali che aiutano considerevolmente a contenere la dispersione di calore e di freddo e che fanno la differenza rispetto a quelli tradizionali", spiega Emma Clerici di Material Connexion.

"Sicuramente quello del risparmio energetico è uno dei filoni più importanti al momento visto che il tema è particolarmente attuale in vista dell'imminente entrata in vigore della nuova normativa".

In dettaglio Matix Clima è un intonaco per interni che contiene microcapsule in grado di fungere da regolatori di calore ed esercitare un effetto stabilizzante sulla temperatura interna. "Nelle capsule - spiegano da Material Connexion - è contenuta una cera, il cui punto di fusione oscilla fra i 22 e il 26 gradi centigradi.

In fase di riscaldamento o raffreddamento la cera fonde o solidifica regolando così la temperatura dell'ambiente stesso".

Isolante termico il Neopor è a base di polistirene espanso con scaglie microscopiche di grafite in grado di riflettere il calore e rendere i pannelli potenzialmente impermeabili alla radiazione termica.





“Neopor è un prodotto di sintesi altamente ecoefficiente, riciclabile al 100% e in grado di risparmiare nell’arco del suo ciclo di vita risorse naturali 400 volte superiori a quelle necessarie per produrlo”.

Nella versione Neopor Disteso, il materiale è utilizzato come isolante termoacustico.

Si compone di milioni di cellule di vetro completamente sigillate il Pc Foamglas, impermeabile al vapore acqueo, immune alla corrosione, anti-infiammabile e anti-assorbente di liquidi combustibili “dimensionalmente stabile, possiede una buona resistenza alla compressione ed è resistente a germi e microbi pur essendo privo di fibre e clorofluorocarburi.

“È disponibile in lastre, tavole, blocchi e forme personalizzate per applicazioni nell’industria edilizia sia in superficie sia sottoterra”.

Styrodur si compone di pannelli isolanti con prestazioni termiche e meccaniche elevatissime. “Styrodur - dicono da Material Connexion - è stato il primo polistirene espanso estruso a sostituire tutti i gas espandenti dannosi per l’ambiente, utilizzando semplicemente aria.

Anche in condizioni estreme quali acqua, gelo e carichi elevati Styrodur è in grado di svolgere la sua funzione isolante”.

Oltre che per i materiali compositi l’innovazione passa anche attraverso l’impiego di fibre naturali. Fra le new entry, con proprietà di isolamento termo-acustico, del database dell’olandese Materia, c’è la fibra di canapa.

Trattata per divenire incombustibile e poi pressata, la fibra di canapa viene confezionata in grossi rotoli in modo da essere facilmente utilizzabile nell’industria edile.

L’isolamento termoacustico spesso si abbina anche con la resistenza a urti e vibrazioni come nel caso del Regupol, materiale riciclabile - censito da Materia - che si presenta in duplice combinazione: a base di gomma granulata oppure di fibre e poliuretani a seconda del grado di elasticità che si vuole ottenere.

Un altro materiale, figlio per eccellenza dell’era tecnologica, si sta imponendo in qualità di soluzione ai problemi di risparmio energetico per quel che riguarda il consumo di energia elettrica. Si tratta del Led, “lampadina” di nuova generazione già utilizzata per gli schermi dei pc e delle tv extrasottili che permette di abbattere il consumo energetico a fronte di un minor impatto ambientale, una maggiore durata e funzionalità impensabili con i sistemi tradizionali, quali la possibilità di variazione del colore.



Fra i possibili utilizzi quello sui cordoli stradali o sulla base di marciapiedi per segnalare la presenza di gradini a guidatori e pedoni, in sostituzione dei catarifrangenti.

Mila Fiordalisi
da “Edilizia e Territorio”

Consiglio Direttivo del 6 febbraio 2006

Variazioni Albo

Nuove Iscrizioni

- n. 3086) geom. Stanghellini Marco* - via Duello, 19 - Roncà
- n. 3087) geom. Gnesato Cristiano* - via Strada Romana, 5 - Veronella
- n. 3088) geom. Serafini Davide* - via Parini, 1/b - Lugagnano/Sona
- n. 3089) geom. Carli Matteo* - via G. Matteotti, 14 - Bussolengo
- n. 3090) geom. Gottardi Sara* - v.tto Cieco S.Giovanni in Valle, 8 - Verona
- n. 3091) geom. Fedrigo Valentino Reuben* - Via G. Marconi, 38 - Belfiore
- n. 3092) geom. Castiglioni Mauro* - P.le A. Stefani, 8 - Verona
- n. 3093) geom. Tollini Laura* - via Cadabese, 45 - Cerea
- n. 3094) geom. Maschi Giacomo* - via Corno d'Acquilio, 5 - Lavagno
- n. 3095) geom. Corradi Loris* - via Porra, 10 - Roveré Veronese
- n. 3096) geom. Zocatelli Fabio* - via Nuova, 15 - Caselle/Sommacampagna
- n. 3097) geom. Pizzoli Alessandro* - via San Giovanni, 27 - Bovolone
- n. 3098) geom. Pizzini Alessio* - via Cherubina, 6/a - Sona
- n. 3099) geom. Rama Vania* - via Colle Masua, 20 - Negrar
- n. 3100) geom. Gottardi Barnaba* - via Monte Cricco, 28 - Castelnuovo del Garda
- n. 3101) geom. Barbieri Andrea* - via Beccarie, 56 - Lugagnano/Sona
- n. 3102) geom. Segattini Mirco* - vicolo Cieco S.Valentino, 1 - Bussolengo
- n. 3103) geom. Romeoli Loreanderson* - via Ponte, 2 - Albaredo d'Adige

Cancellazione per trasferimento

- n. 2795) geom. Teboni Serena Paola* - via Cavalloni, 11 - Gambellara (Vicenza)

Cancellazione per decesso

- n. 2004) geom. Zantedeschi Marco* - via XXV Aprile, 18 - Marano di Valpolicella

Variazioni di indirizzo

- *geom. Framba Romina* - via A. Aleardi, 33 - Negrar (studio)
- *geom. Carrara Kim* - via dell'Amicizia, 4 - Rizza/Villafranca (abitaz.)
- *geom. Carrara Kim* - via XXV Aprile, 38 - Nogara (studio)
- *geom. Furia Alessandro* - via Belvedere, 4/d - Povegliano Veronese (studio)
- *geom. Trestini Carlo* - P.zza Umberto I°, 4/a - Montecchia di Crosara (studio)
- *geom. Biondetti Stefano* - via Trento, 26 - Verona (abitaz.-studio)
- *geom. Oliboni Alberto* - via Cozzi, 6 - Verona (abitaz.)
- *geom. Danieli Paolo* - via Euclide, 10 - Verona (studio)
- *geom. Meneghelli Flavio* - Località Vallesana, 1 - Lazise (studio)
- *geom. Bosco Marco* - via I.Nievo, 2/a - S.Martino B.A. (studio)
- *geom. Brusco Stefano* - via Madonnina, 9 - S.Giovanni Lupatoto (studio)

Registro Praticanti

- n. 3465) geom. Guidi Alessandro*, Legnago - presso *arch. Marangoni Roberto*, Cerea
- n. 3466) geom. Panzarotto Alessandro*, Lonigo - presso *geom. Rossi Luigi*, San Bonifacio
- n. 3467) geom. Tinazzi Daniele*, Mozzecane - presso *ditta "Eurospin"*, Palazzolo/Sona