

4

GENNAIO FEBBRAIO MARZO APRILE MAGGIO GIUGNO LUGLIO AGOSTO SETTEMBRE OTTOBRE NOVEMBRE DICEMBRE



# il Geometra veronese

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

COLLEGIO GEOMETRI  
& GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona

Anno XLIX n° 4 - APRILE 2009 - Spedizione in abb. post. 70% - Filiale di Verona



Decreto Visco-Bersani e tariffa professionale

Piano casa, considerazioni e commenti

Espropri, valori agricoli dei terreni 2009

La prelazione agraria del confinante

Immobili e perdita dei requisiti di ruralità

**Pubblicazione Mensile**  
**del Collegio Geometri e Geometri**  
**Laureati della Provincia di Verona**  
 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. Gianluca Fasoli  
 Geom. Fiorenzo Furlani  
 Geom. Davide Sabaini  
 Maddalena Faedo

**Segretario di Redazione**  
 Rag. Maurizio Buin

**Hanno collaborato:**  
 Maria Vittoria Adami  
 Matteo Pozzani

**Progetto Grafico**  
**e Coordinamento Editoriale**  
 tagliani,grigoletti snc  
 37121 Verona - Via Macello, 17  
 Tel. 045 8009179 - Fax 045 8018980  
 www.taglianigrigoletti.it

**Pubblicità**  
 OEPI Pubblicità  
 37122 VERONA - P.zza Cittadella, 9  
 Tel. 045 596036 - Fax 045 8001490  
 e-mail: grafica@oepipubblicita.it  
 www.oepipubblicita.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.

## L'EDITORIALE

Finalmente parte il Piano Casa,  
 ora rimbocchiamoci le maniche 1

## VITA DEL COLLEGIO

Decreto Visco-Bersani e tariffa professionale 3

Awisi e notizie flash 9

## FATTI E NOTIZIE

Professionisti e costruttori sull'approvazione  
 del Pianocasa: "benfatto!" 11

Artigiani e costruttori, il pianocasa? Un toccasana 13

Regione Veneto. Un mattone alla volta,  
 nel segno della ripresa 15

Piano casa, persone divise tra consenso,  
 indecisione, perplessità e timori 16

Agiai. Per ben amministrare gli immobili 21

Parcelle anche senza incarico 23

Infortuni elettrici agli operatori che lavorano  
 presso i cantieri edili 25

## STATISTICHE

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

## IL PERSONAGGIO

Un geometra che non molla 26

## CULTURA DEL TERRITORIO

Gli istituti civici Barbarani risorgono e diventano  
 Messedaglia 28

## AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

La prelazione agraria del confinante 31

Denuncia entro luglio ma si pagano anche gli arretrati 37

Rogito notarile: verifiche e imposte 38

## ATTI E DOCUMENTI DEL COLLEGIO

Consiglio Direttivo del 23 Marzo 2009 41

a cura del Presidente Domenico Romanelli

## Finalmente parte il Piano Casa, ora rimbocchiamoci le maniche

Un primo passo verso la ripresa dell'edilizia, anche se arrivato con un ritardo che si poteva evitare. Dagli Stati Uniti arrivano timidi segnali, le nuove costruzioni sono cresciute del 22% in febbraio



Abbiamo finalmente il Piano Casa, ora si riparte. Il piano casa è un provvedimento straordinario che sicuramente non avrebbe senso d'essere in un'economia di mercato sana, ma dato che la congiuntura in cui ci troviamo è tutto fuorché sana, ben vengano gli aiuti del Go-

verno per far ripartire l'edilizia. Interventi che trovo assolutamente giusti e indispensabili come quelli studiati per il settore automobilistico. Ora bisogna ripartire con fiducia: il Governo ha garantito che l'intera macchina sarà messa a punto in tempi brevi e presto dovrebbero ripartire le opere pubbliche, parzialmente sbloccate con l'elevamento a 500 mila euro della soglia massima per la concessione degli appalti in licitazione privata. Ci sono segnali confortanti che vengono dagli Stati Uniti, da dove è iniziata l'"evaporazione della bolla immobiliare", lo scorso anno. Oltreoceano è in ripresa l'attività immobiliare: l'aumento della costruzione di nuove case (il 22% in febbraio) e il recupero dell'esistente hanno incoraggiato i mercati azionari. Altri dati, tra cui un lievissimo aumento dei costi di produzione allontanano i timori di deflazione, ovvero il timore degli economisti, quella congiuntura per la quale i prezzi scendono e la produzione scende, dinamica che è assolutamente contro ogni logica della domanda e dell'offerta. I segnali di schiarita all'orizzonte della re-

cessione americana ci sono, ora non resta che ripartire. Se il settore riparte negli Stati Uniti, ripartirà anche qui e il Piano Casa rappresenta sicuramente un buon viatico per la ripresa. Creerà all'interno del nostro settore un volano che rimetterà in moto la macchina edilizia dalle imprese edili a noi professionisti. Porre l'accento sulla bioedilizia e sul risparmio energetico è doveroso per dare vita ad un sistema di qualità di cui l'Italia ha bisogno.

Il Piano Casa rappresenta un incentivo per chi vuole lavorare bene e farlo nella legalità ed un aiuto, mantenendo inalterato lo stato di occupazione, per le famiglie in difficoltà. Quanto ai timori paventati da alcuni, sulle possibili maglie larghe del provvedimento che lascerebbe spazi d'azione ai soliti "furbetti del quartierino", non mi pare questo il caso. Non mi pare il caso di interpretare come un condono il Piano Casa poiché è palese che essa va ad inserirsi in una cornice normativa molto stringente che non incentiva la cementificazione. Certo, a patto che questa normativa sia fatta rispettare. Questo, però, è un problema che si pone sempre per ogni intervento non solo per quelli effettuati nell'ambito del Piano Casa. Infine, una riflessione, un po' amara, il Piano Casa avrebbe potuto arrivare molto tempo prima, magari sotto le Feste quando le famiglie sono più ottimiste e orientate a fare bilanci ed a prendere decisioni importanti, ma non c'era accordo tra le parti. Credo che in momenti di crisi come questo, non si debba perdersi più di tanto dietro a bandiere e posizioni politiche, in nome di un valore più importante: il benessere della collettività!

## Decreto Visco-Bersani: gli effetti nella determinazione dei compensi del geometra e i rinnovati compiti della “commissione parcelle”

Il Decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, “*Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all’evasione fiscale*”, convertito nella Legge n° 248 del 4 agosto 2006, meglio conosciuto come “Decreto Visco-Bersani”, all’art. 2, lettera a), dispone l’abrogazione delle disposizioni di legge e regolamentari che, per le attività professionali e intellettuali, prevedevano “*l’obbligatorietà delle tariffe fisse o minime ovvero il divieto di pattuire compensi parametrati al raggiungimento degli obiettivi perseguiti*”.

Fino all’entrata in vigore del Decreto n° 223/2006 l’applicazione delle tariffe professionali - definite con Decreto Ministeriale a seguito di complessi procedimenti e periodicamente aggiornate - era obbligatoria per tutti gli Iscritti all’Albo.

In caso di disaccordo con il Committente, oppure per le prestazioni svolte per conto di pubbliche Amministrazioni, il Geometra si rivolgeva al Collegio di appartenenza il quale, sottoposta la parcella all’esame della preposta Commissione, visto il lavoro svolto e verificata la “congruità” della stessa alla Tariffa vigente, “liquidava” la specifica del professionista.

La nuova normativa suscita ora un giustificato e maggiore interesse al riguardo delle competenze cosiddette “residue” per i Collegi, circa la liquidazione delle parcelle e ai limiti entro i quali si possa ancora configurare il ricorso alle **tariffe** che, ricordiamolo bene, **non sono state abolite** dal citato decreto.

In sostanza il tariffario di cui alla Legge n° 144 del 2 marzo 1944 e successive variazioni e aggiornamenti, è ancora in vigore, ma è stato abolito l’obbligo del professionista di riferirsi allo stesso.

È allora il caso di precisare alcuni importanti aspetti derivanti dal nuovo scenario che si è aperto sull’argomento, sia per quanto riguarda gli interrogativi dei professionisti in merito alla determinazione dei loro compensi, sia per ciò che attiene ai compiti della cosiddetta “Commissione Parcelle”.

### 1) INCARICHI ASSUNTI PRIMA DEL 4 LUGLIO 2006

Le prestazioni professionali riguardanti incarichi assunti prima dell’entrata in vigore del “Decreto Visco-Bersani” sono disciplinate dalla norma precedente e, pertanto, dalla Legge n° 144 del 2 marzo 1944 e successive variazioni e aggiornamenti.

L’art. 2 del D.L. 223/2006 stabilisce, infatti, che l’applicabilità dello stesso decorre “dalla data di entrata in vigore del presente decreto”.

Per tali prestazioni la Commissione Parcelle adotta e adotterà quindi le procedure precedenti l’entrata in vigore del citato Decreto.

### 2) INCARICHI PROFESSIONALI CONFERITI DALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Le spese e gli onorari per le prestazioni svolte per le pubbliche amministrazioni devono essere determinati e convenuti nel disciplinare di incarico professionale.

Il Decreto 223/2006 stabilisce che le stazioni appaltanti “*possono utilizzare le tariffe, ove motivatamente ritenute adeguate, quale criterio base di riferimento per la determinazione dei compensi per attività professionali*” (1).

Trattandosi di procedure “pubbliche”, la facoltà di determinare i compensi è quindi demandata alla stazione appaltante, legittimata a determinare il corrispettivo utilizzando il D.M. 4 aprile 2001, tuttora in vigore, limitatamente alla quantificazione degli

importi da porre a base dello svolgimento della procedura per la scelta del professionista al quale affidare l'incarico (2).

L'abrogazione dell'ultimo periodo del comma 2, lettere b) e c) - appalto integrato - comporta l'assoggettamento a ribasso d'asta delle spese di progettazione ed è certo che le stesse possono essere suscettibili di ribassi anche oltre il limite stabilito dalla legislazione in materia di lavori pubblici.

### 3) ONORARI PER INCARICHI PROFESSIONALI DI NATURA GIUDIZIARIA

Le prestazioni professionali di natura giudiziaria o rimesse all'autorità giudiziaria dal contenzioso, sono disciplinate dall'art. 2 del Decreto 223/2006 che dispone: *"il giudice provvede alla liquidazione delle spese di giudizio e dei compensi professionali, in caso di liquidazione giudiziale e di gratuito patrocinio, sulla base della tariffa professionale"* (3);

### 4) COMPENSO PER LAVORO AUTONOMO SVOLTO NELL'INTERESSE DEI COMMITTENTI PRIVATI

- Non esiste più la protezione di "corrispettivo privilegiato", eseguibile anche giudizialmente in mancanza della prova scritta da cui risulti il credito.
- Il Geometra non dispone più della certezza della determinazione normativa del proprio onorario e, di conseguenza, è sollevato dall'obbligo di rispettare le tariffe, quale minimo inderogabile.
- I Committenti non possono più essere ingiunti a corrispondere gli onorari nell'entità determinata con il sistema delle tariffe e delle specifiche vidimate dai Collegi.
- In assenza di contratto che regola il rapporto professionale tra il Geometra e il suo Committente, **il Collegio rimane legittimato a rilasciare "pareri" sulla determinazione degli onorari.** Tali pareri, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 2233 (4) del c.c., artt. 633 (5) e 636 (6) del c.p.c., e nei contenuti ancora applicabili ai singoli casi, **non possono più essere vincolati all'applicazione delle tariffe professionali, ma solo ed esclusivamente all'importanza dell'opera in ter-**

**mini di quantità e di qualità della prestazione, avuto riguardo agli usi locali in merito alla consistenza dei compensi correnti.**

### 5) FACOLTÀ DI SCELTA DEL COMMITTENTE E NECESSITÀ DEL CONTRATTO D'INCARICO PROFESSIONALE

Scopo della riforma è quello di garantire alla committenza la facoltà di scelta esercitando i propri diritti di comparazione delle prestazioni offerte sul mercato e relativi compensi: ne consegue che la determinazione degli onorari è rimessa alla pattuizione preventiva tra Committente e professionista. Detta pattuizione va quindi conclusa con un accordo, per il quale è chiesta la forma scritta *"ad substantiam"*, che **si concretizza in un contratto di incarico professionale** nel quale devono essere precisati diversi aspetti:

- l'oggetto, le modalità, l'indicazione chiara e articolata delle procedure e degli adempimenti necessari per conseguire il risultato;
- la segnalazione della necessità di fare ricorso a collaborazioni professionali specialistiche (calcolo del c.a., eventuale responsabile sicurezza, calcolatore di impianti, esperto in acustica ecc.) e relative intese;
- i contenuti degli elaborati tecnici e documentali in termini di quantità e di qualità (intesa non solo come metodo o procedura ma anche come capacità e idoneità di conseguimento del risultato);
- l'ammontare dell'onorario in termini certi, liquidi ed esigibili a prestazione espletata (per la quantificazione del quale può essere fatto ricorso alle tariffe - ed anche alle deliberazioni di indirizzo del Collegio - solo in termini di base del calcolo da riassumere poi in importi definiti).

È necessario porre particolare attenzione sul fatto che esiste sempre l'eventualità che alcune circostanze, sopravvenute in fase di svolgimento dell'incarico in modo diverso e imprevisto rispetto a quanto pattuito in origine, possono comportare un differente esito rispetto a quello programmato e, pertanto, condizioni di adempimento che rendono più gravosi per il professionista gli adempimenti alle

prestazioni corrispettive (maggiori lavori, varianti, spese imprevedute, ricorso ad altre prestazioni, la collaborazione o la competenza di altri professionisti). In tali circostanze è opportuna e necessaria la tempestiva informazione del Committente e l'eventualità di ricontrattare l'incarico e gli onorari.

È quindi assolutamente consigliabile accennare a tale ipotesi già nel contratto iniziale, informando da subito il Committente di tale eventualità.

È ora il caso di soffermarci sull'abolizione del *"divieto di pattuire compensi parametrati al raggiungimento degli obiettivi perseguiti"*.

Dal momento di entrata in vigore del Decreto 223/2006 è possibile prevedere onorari aggiuntivi in caso di esatto e completo adempimento all'incarico conferito e, altresì, la possibilità di scaglionare in più e/o in meno l'entità degli onorari rispetto all'effettivo raggiungimento degli obiettivi.

Tali situazioni devono però essere bene specificate nel contratto in modo certo e assolutamente inequivocabile, fin dall'inizio della prestazione.

### 6) I NUOVI COMPITI DELLA "COMMISSIONE PARCELLE"

Il Professionista che richiederà il "Parere di congruità ed equità di onorari e spese" relativamente alla prestazione svolta, presenterà al Collegio la relativa richiesta, corredata della specifica degli onorari e delle spese, di una relazione dettagliata sull'attività espletata e di tutta la documentazione tecnica, progettuale e documentale dallo stesso redatta.

Diversamente da ciò che saremmo tentati di pensare a seguito delle nuove disposizioni normative, i compiti della preposta "Commissione Parcelle" sono ora differenti e forse maggiori rispetto al passato, poiché l'esame sarà svolto con riferimento al combinato disposto degli art. 2233 c.c., artt. 663 e 636 del c.p.c., nei contenuti applicabili, al decreto legge n° 223 del 4 luglio 2006, convertito dalla Legge n° 248 del 4 agosto 2006 e successive modifiche e integrazioni e agli artt. 4, 5 e 6 della Legge 2 marzo 1949, n° 144.

Nel caso sia presente il "Contratto di incarico pro-

fessionale", avuto riguardo all'oggetto, agli onorari pattuiti, alle modalità, alle procedure e agli adempimenti necessari per conseguire il risultato, la "Commissione Parcelle" esprimerà il parere richiesto.

Ma in mancanza del "Contratto di incarico professionale", l'esame richiederà un approfondimento maggiore, e il parere richiesto sarà espresso valutando necessariamente l'importanza dell'opera, i contenuti degli elaborati in termini di quantità e di qualità (intesa non solo come metodo o procedura, ma anche come capacità e idoneità di conseguimento del risultato) avuto riguardo agli usi locali in merito alla consistenza dei compensi correnti.

### 7) IL CONTRIBUTO DOVUTO AL COLLEGIO

Il contributo dovuto al Collegio in caso di richiesta della "liquidazione" della parcella professionale (per le prestazioni relative ad incarichi affidati prima del 4 luglio 2006) o per la richiesta del "Parere di congruità ed equità di onorari e spese" (conseguente all'applicazione del Decreto 223/2006) rimane eguale a quello fin'ora vigente, come previsto dell'art. 6 della Legge 2 marzo 1949, n. 144, e successive modifiche e integrazioni.

Tale contributo è così distinto:

- 3% dell'onorario liquidato con un minimo di € 45,00 e un massimo di € 899,00 per contributo fisso;
- 1% dell'onorario liquidato con un minimo di € 31,00 per rimborso spese (Collegio Geometri Verona).

Resta sempre applicabile specificamente il comma 1, art. 7, del Decreto Legislativo Luogotenenziale n° 382 del 23 novembre 1944.

### 8) QUALCHE CONSIDERAZIONE IN PIÙ . . .

È innegabile che dal 4 luglio 2006, per effetto del "Decreto Visco-Bersani", i professionisti non dispongono più di alcune prerogative che fino a quel momento erano loro riservate e riconosciute.

È stata introdotta la "libertà di contrattazione" della prestazione professionale, a vantaggio del consumatore finale e l'obbligo di applicare le tariffe professionali nella misura prevista è ora decaduto.

Rimane però vigente il principio dettato dal Codice Civile e ripreso dal Codice Deontologico, che il compenso spettante al professionista deve essere adeguato all'importanza dell'opera e al decoro della professione. L'applicazione di questo principio da parte del Collegio, in occasione dell'espressione dei "Pareri di congruità ed equità di onorari e spese", sarà tale da scoraggiare comportamenti di sleale concorrenza da parte degli Iscritti che pattuiscono importi eccessivamente bassi, non commisurati all'importanza dell'opera e al decoro professionale. Ricordiamo che una prestazione professionale "mercanteggiata" all'exasperazione, sminuisce il proprio lavoro, **non garantisce al committente la qualità minime della prestazione**, e comporta un pesante danno all'immagine e al decoro della nostra intera Categoria professionale, caratteristiche che il Collegio intende invece difendere e salvaguardare. Oltre ai contenuti della Legge n° 144 del 2 marzo 1944 e successive variazioni e aggiornamenti, del Decreto Legge n° 223 del 4 luglio 2006, convertito dalla Legge n° 248 del 4 agosto 2006 e successive modifiche e integrazioni, e in relazione all'argomento trattato, ricordiamo solo alcune disposizioni tratte dal vigente **Codice Deontologico** approvato con delibera del Consiglio Nazionale n° 5 del 3 aprile 2007 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 121 del 26 maggio 2007, contenente le modifiche apportate ai sensi del Decreto Visco-Bersani, e cioè:

### **TITOLO III - Della prestazione**

#### **Sezione I - Dell'incarico**

**18.** Il geometra contrae con il committente un'obbligazione avente per oggetto la prestazione d'opera intellettuale attraverso un rapporto personale e fiduciario improntato ai principi di trasparenza ed onestà.

**19.** L'attribuzione dell'incarico professionale è rimessa alla libera scelta del committente ed il geometra deve astenersi da qualsiasi comportamento volto a limitare o condizionare tale facoltà.

**20.** Nel rispetto del principio di libera determinazione del compenso tra le parti, statuito dal Codice Civile, il geometra deve conformarsi alla tariffa professionale vigente. In ogni caso, la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza dell'opera ed al decoro della Professione.

**21.** L'espletamento della prestazione del geometra è caratterizzata dal rapporto fiduciario con il committente. La facoltà di avvalersi di collaboratori e/o dipendenti non può pregiudicare la complessiva connotazione personale che deve caratterizzare l'esecuzione dell'incarico professionale. In nessun caso il geometra può avvalersi della collaborazione di coloro che esercitano abusivamente la Professione.

**22.** Al fine di evitare eventuali danni al committente, il geometra deve riconoscere i limiti delle proprie conoscenze e declinare incarichi per il cui espletamento ritenga di non avere sufficiente dimestichezza. Nell'ipotesi di sopravvenute difficoltà connesse con l'espletamento di una prestazione, egli ha il diritto ed il dovere di accrescere la formazione e/o di chiedere la supervisione agli organi di categoria. L'espletamento della prestazione non deve essere, in ogni caso, condizionato da indebite sollecitazioni o interessi personali, di imprese, associazioni, organismi tesi a ridurre o annullare il contenuto intellettuale a favore della anomala economicità della prestazione.

#### **Sezione II - Dello svolgimento e formazione continua**

**23.** Il geometra deve:

**a)** svolgere la prestazione professionale, per il cui espletamento è stato incaricato, nel pieno rispetto dello standard di qualità stabilito dal Consiglio Nazionale, sentiti i Consigli dei Collegi provinciali e circondariali;

**b)** mantenere costantemente aggiornata la propria preparazione professionale attraverso lo svolgimento e la frequenza delle attività di informazione, di formazione e di aggiornamento secondo le modalità statuite dal Consiglio Nazionale sentiti i Collegi provinciali e circondariali.

### Sezione V - Dei rapporti con i committenti

**26.** *Nei rapporti con i committenti il geometra è tenuto a stabilire con precisione ogni dettaglio in merito all'attività da svolgere. In particolare è tenuto a:*

**a)** *concordare e definire, preventivamente, l'adempimento costituente oggetto dell'incarico ed i limiti della prestazione;*

**b)** *in caso di più parti interessate, ragguagliare i committenti in merito alla sopravvenuta sussistenza di interessi contrapposti o concomitanti che possano influire sul consenso al proseguimento dell'incarico;*

**c)** *non eccedere nella gestione degli interessi rispetto ai limiti dell'incarico ricevuto;*

**d)** *astenersi dall'espletare attività professionale in contrasto con le risultanze di una prestazione già eseguita e arrecando danno al precedente committente interessato.*

Il Consiglio Nazionale, in relazione ai diversi campi di competenza ed alla definizione degli standard di qualità della prestazione, si è attivato per predisporre una serie di contratti tipo da porre a disposizione dei professionisti come fac-simile di lettera di incarico e di pattuizione delle condizioni per il relativo svolgimento.

Il Collegio di Verona, appena disporrà del materiale, provvederà ad adeguarlo alla realtà provinciale, e lo metterà sollecitamente a disposizione degli Iscritti.



**Pietro Calzavara**

### NOTE LEGISLATIVE

**(1)** Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, art. 2, come convertito in Legge il 4 agosto 2006, n. 248.

**(2)** Determinazione dell'Autorità sui lavori pubblici n. 4, del 29 marzo 2007.

**(3)** Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, art. 2, come convertito in Legge il 4 agosto 2006, n. 248.

**(4)** Il compenso (2751-bis), se non è convenuto dalle parti e non può essere determinato secondo le tariffe o gli usi, è determinato dal giudice, sentito il parere dell'associazione professionale (ora consiglio dell'Ordine) a cui il professionista appartiene. In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza dell'opera e al decoro della professione (2956).

**(5)** Su domanda di chi è creditore di una somma liquida di danaro o di una determinata quantità di cose fungibili, o di chi ha diritto alla consegna di una cosa mobile determinata, il giudice competente pronuncia ingiunzione di pagamento o di consegna: 1) se del diritto fatto valere si dà prova scritta; ... omissis ... 3) se il credito riguarda onorari, diritti o rimborsi spettanti ai notai a norma della loro legge professionale, oppure ad altri esercenti una libera professione o arte.

**(6)** Nei casi previsti nei numeri 2 e 3 dell'art. 633, la domanda deve essere accompagnata dalla parcella delle spese e prestazioni, munita della sottoscrizione del ricorrente e corredata dal parere della competente associazione professionale (ora consiglio dell'Ordine).

## Avvisi e notizie flash

### Titoli abilitativi in materia edilizia - Errata-corrige - Precisazione

Con riferimento all'articolo pubblicato sul n.1-Gennaio 2009 de "Il Geometra Veronese" - pagina 31 - relativo ai "Titoli abilitativi in materia edilizia", si comunica che è stato riscontrato un errore nella tabella indicante il procedimento della Denuncia di Inizio Attività con riferimento al termine entro cui iniziare i lavori (Tabella riportata in un recente opuscolo informativo del Comune di Verona).

Si fa presente che l'art. 23 del D.P.R. 380/01 dispone che la Denuncia di Inizio Attività sia presentata al competente Ufficio comunale almeno 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, e che i medesimi siano ultimati entro tre anni dal loro inizio, disponendo inoltre l'obbligo di comunicarne l'avvenuta ultimazione. Da quanto sopra si evince quindi che non è necessario comunicare con specifico provvedimento la data di inizio dei lavori e che il termine fissato per il completamento dell'opera è, quindi, di tre anni e non quattro come sembrerebbe dalla lettura della citata scheda.

Si ringrazia il collega che ha rilevato l'errore per l'attenta lettura dell'articolo.

*Sabaini Davide*

### Cassa Previdenza - Calendario scadenze

#### • Contributi minimi

I contributi minimi per il 2009 verranno riscossi tramite bollettini M.Av. già precompilati e pagabili presso qualsiasi istituto di credito senza aggravio di costi alle scadenze del **31 Maggio (I<sup>a</sup> rata) e 31 Luglio (II<sup>a</sup> rata)**. In alternativa al pagamento dei contributi minimi alle scadenze del 31.5/31.7, è possibile dilazionare il pagamento dei suddetti contributi fino al **15/12/2009 con l'aggravio dei soli interessi nella misura del 6%** su base annua la cui riscossione verrà effettuata con le future emissioni. Il pagamento oltre tale data comporterà l'aggravio degli oneri accessori previsti dal Regolamento.

A far data dall'1.1.2006 è stato introdotto per i periodi successivi al 31.12.2005 **il principio della frazionabilità in mesi della contribuzione**, secondo il vecchio regime dovuta per tutto l'anno indipendentemente dalla durata dell'iscrizione ed ora dovuta, invece, in ragione dei mesi di effettiva iscrizione, ad esclusione **del contributo capitaro di maternità dovuto, comunque, per intero**. Ogni M.Av. conterrà nella causale l'espressa indicazione dell'importo contributivo da versare in relazione alla posizione giuridica rivestita al momento dell'emissione.

#### • Comunicazione Obbligatoria

Si ricorda sin d'ora che i termini per la presenta-

zione della comunicazione reddituale 2009 ed i versamenti delle eccedenze sono i seguenti:

- **Comunicazione regolare entro il 15/09/2009**
- **Comunicazione ritardata entro il 15/12/2009**
- **Comunicazione omessa dal 15/12/2009**

**L'eccedenza del contributo integrativo** rispetto al contributo minimo deve essere versata mediante autoliquidazione entro il termine di scadenza del modello 17 (15/9/2009).

In alternativa all'autoliquidazione in un'unica soluzione, solo per l'anno 2009, in considerazione della attuale crisi economica che sta attraversando il Paese, il Consiglio di Amministrazione ha previsto, in via eccezionale e con l'addebito dei soli interessi al 6%, la possibilità di rateizzare l'eventuale **eccedenza del solo contributo soggettivo in due rate**: la prima rata dovrà essere versata entro il **15 dicembre 2009**; la seconda entro il **15 febbraio 2010**.

#### Imposta di bollo su elaborati tecnici

I singoli elaborati costituenti il progetto, che sono allegati al provvedimento di rilascio del permesso di costruire, non devono essere assoggettati all'origine alla medesima imposta di bollo che sconta invece il provvedimento (€ 14,62 ogni 100 righe ovvero 4 facciate).

Il chiarimento è giunto dall'Agenzia delle Entrate, tramite l'interpello n. 74/E del 23.3.2009.

## Professionisti e costruttori sull'approvazione del Pianocasa: "benfatto!"

La consulta tecnica delle professioni esprime sostanziale soddisfazione sull'approvazione del PianoCasa: "passo positivo ma preoccupa la stasi nell'edilizia pubblica. Bene il no agli interventi nei condomini"

Consulta tecnica delle professioni: "Pianocasa, passo positivo ma che il Governo pensi anche all'edilizia pubblica, non solo alle sofferenze di quella privata". Così **Italo Monaco, Presidente della Consulta tecnica delle professioni di Verona**, che raggruppa l'Ordine degli Ingegneri, il Collegio dei Geometri, Ance Verona e l'Ordine degli Architetti.

"Credo sia un passo generalmente positivo - prosegue il Vice Presidente dell'Ordine scaligero degli Ingegneri, Monaco - anche se credo possano risultare importanti interventi nell'edilizia pubblica, che in questo momento soffre quanto e come quella privata. Piuttosto che per l'aspetto strettamente volumetrico credo -continua Monaco-, che il provvedimento d'urgenza sia maggiormente utile dal punto di vista dello snellimento burocratico, un passo duraturo ed efficace. L'esclusione dei condomini mi sembra corretta, era un'affermazione priva di significato".

Positivo il giudizio di **Domenico Romanelli, Presidente del Collegio Geometri di Verona**. "È un provvedimento straordinario che, come quelli studiati per il settore automobilistico, trovo assoluta-

mente giusto data la particolare congiuntura. Creerà all'interno del nostro settore un volano che rimetterà in moto la macchina edilizia dalle imprese edili a noi professionisti.

Porre l'accento sulla bioedilizia e sul risparmio energetico è doveroso per dare vita ad un sistema di qualità di cui l'Italia ha bisogno. Sarà un incentivo per chi vuole lavorare bene e farlo nella legalità ed un aiuto, mantenendo inalterato lo stato di occupazione, per le famiglie in difficoltà".

Provvedimento che Romanelli non interpreta come un condono "perché la tutela della normativa non incentiva la cementificazione, a patto che questa venga fatta rispettare. Verranno posti in essere interventi minimali che per quanto riguarda la tutela paesaggistica credo non andranno ad incidere".

Dello stesso avviso anche il **Presidente di Ance Verona, Andrea Marani**. "Penso che lo snellimento delle pratiche burocratiche previsto sia una cosa positiva, accorcerà i tempi e farà risparmiare molti soldi, mentre vedo meno bene lo stato di confusione che si è creato tra governo e regioni.

L'urbanistica è di competenza regionale e non nazionale, per questo spero, come costruttore, che le



Italo Monaco



Domenico Romanelli



Andrea Marani



Arnaldo Toffali

due cose vengano scisse e vi sia quindi una netta distinzione”.

“Come categoria -precisa Marani- chiediamo questo snellimento burocratico da anni, così pure Città Nuova e con questa possibilità dico Provincia Nuova. Sicuramente tutto ciò porterà dei benefici e potrà evitare lo spettro della disoccupazione e della cassa integrazione che comincia a diventare più che una preoccupazione un vero e proprio problema. Dal punto di vista della tutela del patrimonio artistico italiano non sono però preoccupato. Credo vi sarà una stretta sorveglianza che dovrà essere messa in moto dalle associazioni di categoria in primis ma in particolar modo dallo Stato. Però ancora il pallino lo hanno le banche!”.

Positiva anche la visione generale di **Arnaldo Toffali, Presidente dell'Ordine degli architetti**. “È un provvedimento da non interpretare in maniera ideologica. La situazione richiede interventi

d'urgenza ma bisogna stabilire regole chiare.

Indubbiamente, dal dopo guerra in poi, il nostro paese è stato declassato a causa della scadente qualità dei nostri edifici, questa è un'occasione straordinaria per creare una nuova cultura edilizia utilizzando e promuovendo la bioedilizia e l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Le nostre periferie gridano vendetta”. Toffali dichiara anche: “la Consulta, i professionisti del settore sono a disposizione delle amministrazioni comunali. Dovremo avere, insieme a tutte le forze professionali, una regia unica per sfruttare questa grande occasione.

L'obiettivo è di riqualificare il nostro territorio, se non lo faremo si correrà il rischio di porre le basi per un successivo condono.

La salvaguardia dell'ambiente è un processo necessario che dobbiamo percorrere tramite una corretta pianificazione. Attenzione però alle responsabilità che deriveranno dalla eccessiva sburocratizzazione”.

# Artigiani e costruttori, il pianocasa? Un toccasana

Il snellimento delle pratiche burocratiche, sostegno occupazionale e ripresa economica, queste le principali aspettative

Il "piano casa" è realtà. "Con questo piano, - afferma il Presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, - se solo il 10% degli italiani, ha spiegato il premier, decidessero di mettere mano alle loro abitazioni, gli investimenti sarebbero dell'ordine di 60/70 miliardi, circa quattro punti di Pil".

Una pianificazione che prevede la possibilità di allargare le costruzioni esistenti e addirittura di "rotamare" gli edifici vecchi di oltre 20 anni, cioè di demolirli e ricostruirli più grandi e secondo i dettami della bioarchitettura. Un provvedimento pensato per il rilancio dell'edilizia, uno dei settori economici più pronti a ripartire nei momenti di crisi. Linea condivisa ed appoggiata anche dall'Unione Provinciale Artigiani e dal **Presidente Confartigianato di Verona, Ferdinando Albini**, che afferma: "In questo momento esistono dei grossi problemi, ma questo potrebbe essere un vero toccasana, una valvola di sfogo per le 30.000 aziende iscritte in Camera di Commercio".

Secondo Albini, una parziale soluzione del problema, che aiuterebbe quelle famiglie italiane che non hanno la possibilità di permettersi l'acquisto di una casa per i figli, ma non solo. "Non possiamo interpretarla come la soluzione a tutti i nostri problemi ma credo che tale progetto possa favorire in particolar modo le piccole aziende, aiutando così a mantenere l'occupazione a livelli soddisfacenti.

Il "rifacimento e la piccola ristrutturazione" può stimolare i piccoli proprietari".

"La speranza è quella che tutto questo non si trasformi in un grande "condono edilizio" provocando un saccheggio e una corsa ad una cementificazione spasmodica, che credo però scongiurata dell'elevato costo dei terreni.

Dobbiamo comunque tutelare e valorizzare i beni ambientali come le nostre colline e i centri storici che potranno essere riqualificati e ristrutturati.

## I dettagli: cosa prevede l'intesa Stato-Regioni

**1.** per gli edifici residenziali uni-bifamiliari o comunque di cubatura non superiore a 1000 metri possibilità di ampliamento entro il limite del venti per cento della volumetria esistente;

**2.** demolizione e ricostruzione possibilità di ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del trentacinque per cento della volumetria esistente, al fine di migliorarne qualità architettonica ed efficienza energetica, nonché di utilizzare fonti di energie rinnovabili;

**3.** semplificazione delle procedure per velocizzare la concreta applicazione di quanto previsto.

Sono esclusi interventi edilizi di ampliamento su edifici abusivi o nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta.

Infine, per venire incontro al fabbisogno abitativo delle famiglie o di particolari categorie, che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato della locazione, il Governo avvierà congiuntamente con le Regioni e le autonomie locali uno studio di fattibilità per nuovi insediamenti urbanistici da edificare con risorse pubbliche e private, in aggiunta a quelle già stanziare

In tal senso sono sicuro che le istituzioni vigileranno attentamente". Il presidente dell'UPA pone però l'accento su una questione importante, la rapidità di attuazione. "Dovevamo ripartire ieri e non domani. Abbattere determinati vincoli e creare un meccanismo più moderno e al passo con l'unione Europea credo sia fondamentale".

Dello stesso avviso anche il **Presidente del Collegio Costruttori di Verona, Andrea Marani**.

“Penso che lo snellimento delle pratiche burocratiche previsto sia una cosa positiva, accorcerà i tempi e farà risparmiare molti soldi, mentre vedo meno bene lo stato di confusione che si è creato tra governo e regioni.

L'urbanistica è di competenza regionale e non nazionale, per questo spero, come costruttore, che le due cose vengano scisse e vi sia quindi una netta distinzione”.

“Come categoria - precisa Marani - chiediamo questo snellimento burocratico da anni.

Sicuramente tutto ciò porterà dei benefici in quanto potrà evitare lo spettro della disoccupazione e della cassa integrazione che comincia a diventare più

che una preoccupazione un vero e proprio problema”.

Sul tema della tempistica e della tutela paesaggistica il presidente dell'ANCE è molto deciso.

“Risposte veloci e pratiche snelle rappresentano un fattore positivo, ma ciò non deve essere inteso come un grande “condono edilizio”.

Dal punto di vista della tutela del patrimonio artistico italiano non sono però preoccupato. Credo vi sarà una stretta sorveglianza.

La nuova legge, che secondo me non può aspettare molto, necessiterà di uno stretto e continuativo controllo che dovrà essere messo in moto dalle associazioni di categoria in primis ma in particolar modo dallo Stato”.

## Regione Veneto. Un mattone alla volta, nel segno della ripresa

Galan: "con Berlusconi per rilanciare l'edilizia. Un beneficio per tutti"

"Sono molto soddisfatto per il clima di dialogo che si è instaurato tra Governo e Regioni". Queste le parole usate dal Presidente della Regione Veneto Giancarlo Galan per descrivere gli esiti dell'incontro tenutosi pochi giorni fa a Roma sul Piano Straordinario per l'Edilizia.

Un disegno di legge che nasce dal territorio, fatto per il territorio e per la ripresa dell'economia, predisposto e promosso dalla Regione e richiesto all'interno degli appuntamenti romani dai rappresentanti di altre realtà italiane.

La Regione del Veneto crede necessario promuovere misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente, oltre che per favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile. Il progetto di legge prevede essenzialmente tre punti: l'ampliamento degli edifici residenziali sino al 20 per cento; l'adeguamento degli standard qualitativi degli edifici costruiti prima del 1989; agevolazioni fiscali da parte dei comuni.

Lo ha riferito il presidente della Regione Veneto, **Giancarlo Galan**, definendolo un provvedimento che darà più ossigeno all'economia e renderà più bello il nostro territorio. "Con il presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi - ha detto Galan, a Palazzo Balbi, a Venezia, sede della Giunta veneta- abbiamo pensato un piano per aiutare l'edilizia fortemente penalizzata nell'intero Paese a purtroppo pure in Veneto, dalla complessa crisi finanziaria. Crediamo che il patrimonio edilizio nazionale e regionale debba essere rilanciato, ammodernato e reso più bello.

Questo disegno di legge sarà un'occasione preziosa per i cittadini, cancellerà tantissime inutili norme burocratiche che hanno ostacolato la crescita e lo sviluppo e renderà più moderni i nostri comuni".

Il disegno di legge, su una materia di esclusiva competenza delle Regioni e che pertanto può essere normata in maniera autonoma rispetto allo Stato, non ha richiesto nessuno stanziamento straordinario di risorse: "Si tratta di un testo buono che può criticare solamente chi è in malafede -ha detto il presidente- chi è guidato da un pessimo fanatismo ideologico che impedisce al Paese di camminare con lo stesso passo dell'Europa".



Secondo le parole dell'Assessore all'Urbanistica e Politiche del Territorio, **Renzo Marangon**, il provvedimento determinerà complessivamente 745 mila nuovi posti di lavoro e un giro di affari, suddiviso in più anni, di 79 miliardi di euro.

"Per noi - ha precisato- sarebbe già un successo riuscire a mantenere gli attuali livelli occupazionali. Si tratta comunque di un'occasione importante per rilanciare molti settori del comparto edilizia, oggi fermi e per dare risposte alle esigenze di molte famiglie venete".

"Non sarà possibile- ha assicurato, infine, Marangon- nessun abuso, ne nessuna cementificazione selvaggia, perché i Comuni potranno comunque limitare l'applicazione della legge in virtù dei propri Piani Regolatori, del proprio territorio e delle proprie dinamiche". Per il presidente Galan, vincoli chiari e rigidi per la salvaguardia paesaggistica, che si augura "che le altre Regioni italiane adottino un provvedimento come il nostro quanto prima. Vogliamo per l'ennesima volta essere una regione da prendere a modello".

## Piano casa, persone divise tra consenso, indecisione, perplessità e timori

Il ceto medio quello più attivo. Programmi di investimento di poche decine di migliaia di euro e paura per una cementificazione aggressiva

Un generale e costruttivo consenso popolare. Sono queste le sensazioni che aleggiano tra la gente quando viene affrontato uno degli argomenti più trattati e pubblicizzati dall'attuale governo, il cosiddetto "piano casa".

Un provvedimento ancora in fase di elaborazione e discussione da parte di vertici governativi e regioni, promosso ed elaborato dal Presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, dal suo staff e dalla Regione Veneto.

Un disegno di legge che a detta degli intervistati risolverebbe alle famiglie italiane più di qualche problema, che potrebbe contrastare una disoccupazione in aumento e far ripartire la macchina economica per ora bloccata nella morsa della crisi.

Pochi e semplici i quesiti posti, come di facile interpretazione anche le risposte di coloro che in un prossimo futuro potrebbero essere i destinatari di tale disegno di legge.

Alla domanda, "sa che cos'è il piano casa" e "cosa ne pensa", la maggior parte delle persone, da studenti a liberi professionisti, per passare attraverso impiegati, casalinghe e tecnici del settore, le risposte sono state univoche.

A fronte di pochi disinteressati, si è riscontrata, infatti, una capillare informazione e attenzione al problema, che mette in luce quanto questo programma possa diventare una chiave di volta per tutti coloro che momentaneamente non hanno la possibilità e la disponibilità di acquistare uno dei beni più ricercati, la prima casa.

Il progetto di legge viene visto con particolare interesse anche da privati cittadini che vivono in appartamento, da coloro che non hanno una casa di proprietà e anche dalle più vecchie generazioni.

La questione ha successivamente e in breve



tempo tirato in causa le categorie più giovani, ossia coloro che rappresentano la classe più penalizzata in questo periodo di ristrettezze economiche. Il consenso non è però andato di pari passo con la risposta alla seconda domanda. Circa l'80 per cento degli intervistati ha infatti affermato che non c'è la possibilità di potersi avvalere di queste agevolazioni a causa di ristrettezze economiche, mentre il restante 20 per cento ha dichiarato che i lavori che verranno intrapresi potrebbero riguardare piccoli ampliamenti da destinare principalmente all'utilizzo di figli o parenti che non possono permettersi di uscire anzitempo da casa. La maggior parte dei lavori che andranno posti in essere saranno relativi alla creazione di dipendache o di piccoli locali ad uso abitativo all'interno di villette bifamiliari o fabbricati indipendenti o semplicemente riguarderanno la ristrutturazione di vecchie abitazioni.

Interventi ed investimenti che gravitano nell'orbita di poche decine di migliaia di euro e all'interno di classi sociali che possono essere definite di ceto medio, ma che potrebbero significare molto per un settore in difficoltà.

L'altra faccia della medaglia è però rappresentata dagli esperti di settore, geometri e architetti, che sono intervenuti.

Secondo le loro parole, la tendenza di fondo, riscontrata attraverso i contatti con i propri clienti, è proprio quella di ottenere la maggior quantità di informazioni possibili per progettare anzitempo quelli che potrebbero essere lavori futuri.

Molte, infatti, le telefonate e la richiesta di progetti, che dimostrando una latente propensione da parte di molte famiglie sciligere ad investimenti sul mattone.

Forti gli attestati di stima per questa proposta governativa, ma tali anche le problematiche, i timori e le perplessità riscontrate. Perplessità che per gli intervistati riguardano soprattutto la vera e propria normativa in se e cioè i limiti e i vincoli che dovrebbe contemplare e la tempistica di attuazione. Un progetto che andrebbe, per sviluppare i giusti

frutti, promosso in breve tempo e applicato subito. Molti hanno poi esposto, senza però entrare nel particolare, la loro impossibilità ad avvalersene a causa dei limiti derivanti dalle distanze legali da fabbricati e strade, che non consentirebbero l'utilizzo di tali agevolazioni edilizie.

Altri invece hanno posto l'attenzione sul depauperamento dei beni ambientali e delle bellezze architettoniche che fanno dell'Italia uno dei paesi più ammirati al mondo.

La paura è sostanzialmente quella di un progetto che potrebbe rivelarsi una specie di "condono edilizio", che provocherebbe una vera e propria cementificazione di alcune delle aree storico paesagistiche più belle e rinomate della nostra penisola. Timori esposti anche dai vertici governativi di alcune regioni italiane, che si sono detti preoccupati e hanno osteggiato tale provvedimento sin dalla sua creazione.

# 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 2008 E AVENTI VALIDITÀ PER L'ANNO 2009**  
**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>								
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 - Valeggio 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 - Erbè - 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**

## Agiai. Per ben amministrare gli immobili

L'associazione forma i professionisti, insegnando loro a gestire i delicati rapporti con e tra condomini

C'è un'associazione che riunisce i geometri italiani amministratori immobiliari e si chiama **Agiai**. Costituita con il patrocinio del Consiglio nazionale dei Geometri nel 2006, ha sede in via Barberini a Roma ed è presieduta da **Tommaso Mongiòvi**, il fondatore. Agiai mette a disposizione la preparazione amministrativa e tecnica dei suoi associati per creare un rapporto sereno ed efficace tra amministratore e condomini. Ha uno scopo primario: lo sviluppo della cultura degli amministratori immobiliari in Italia e la valorizzazione degli oltre 30mila geometri che svolgono questa professione. Questi ultimi, infatti, oltre ad essere amministratori sono anche tecnici, e sanno risolvere meglio le questioni che insorgono durante l'amministrazione immobiliare.

### **Presidente Mongiòvi, da quali istanze è nata Agiai?**

Agiai è nata per accorpere la categoria dei geometri che fanno amministrazione. Un lavoro impegnativo che è svolto da moltissimi nostri colleghi e che necessita di supporti. Per questo abbiamo dato vita all'associazione, che conta oggi 250 iscritti.

### **Quali sono i suoi obiettivi?**

L'Associazione si prefigge diversi scopi, tutti volti a migliorare il livello culturale e professionale degli associati, tramite corsi d'istruzione e formazione, o promuovendo ricerche e scambi culturali, nonché iniziative editoriali. Agiai vuole, innanzitutto, valorizzare la professione dell'amministratore, per questo cerca le strade opportune, da intraprendere anche tramite enti pubblici e privati. Con la sua attività, inoltre, è in grado di stilare un elenco dei propri iscritti da diffondere tra tutti i soggetti che possono avere interesse a conoscere la nostra realtà.

### **Quali vantaggi trovano i geometri che si iscrivono ad Agiai?**

Sono molteplici, a fronte di una quota annuale minima (150 euro per la prima iscrizione e 100 per gli anni successivi). Il primo vantaggio sta nel fatto che i geometri trovano in Agiai una rappresentanza della categoria che è unica in Italia e non ha una legisla-

zione che la identifica e la regola. In secondo luogo, Agiai garantisce una polizza assicurativa. Il geometra, infine, trova un gruppo in cui vige l'aiuto reciproco e che conta sulla collaborazione di colleghi impegnati nelle costruzioni e su associazioni, quali Conf Edilizia, che crede nella nostra professionalità e condivide con noi molte finalità. Ambienti, insomma, collegati alla nostra professione che possono essere d'aiuto e creare nuove occasioni professionali.

### **È un'associazione che guarda anche oltre i confini italiani...**

Sì, Agiai intende elevare la figura dell'amministratore italiano sul modello degli altri paesi europei favorendo l'integrazione nel contesto internazionale. A tal fine stipula accordi di carattere organizzativo e scientifico con enti, società, organizzazioni e associazioni culturali affini, operando in Italia e all'estero. Può, inoltre, confederarsi con altre associazioni anche a livello internazionale.

### **Quali sono le attività di Agiai?**

Svolge attività culturali e di formazione. Su quest'ultimo punto crediamo particolarmente e abbiamo attivato corsi in collaborazione con il Collegio nazionale. Insegniamo a comunicare e ad ascoltare i problemi dei condomini, che vanno risolti in maniera corretta e lucida, senza coinvolgimenti emotivi. I pilastri di Agiai sono i corsi formativi, suddivisi in due branche: quello per giovani e principianti e quello di specializzazione. Nell'ambito culturale, inoltre, organizziamo convegni, conferenze, congressi, dibattiti, mostre scientifiche e tecniche, inchieste e seminari. Caldegghiamo, inoltre, l'istituzione di biblioteche. Siamo, infine, attivi in ambito editoriale, promuovendo pubblicazioni di riviste e atti di convegni o seminari.



**Agiai**  
*si può conoscere  
anche on line,  
sul sito [www.agiai.it](http://www.agiai.it)*

## Parcelle anche senza incarico

Pubblica Amministrazione e professionista.  
Cassazione, sezione I civile, sentenza 25717/2008



Una P.A. deve pagare il professionista che ha realizzato per essa un progetto, anche se l'ente non aveva conferito formalmente l'incarico.

È sufficiente che il progetto sia stato utilizzato per richiedere un finanziamento, e non rilevano neppure il fatto che le risorse non siano state ottenute.

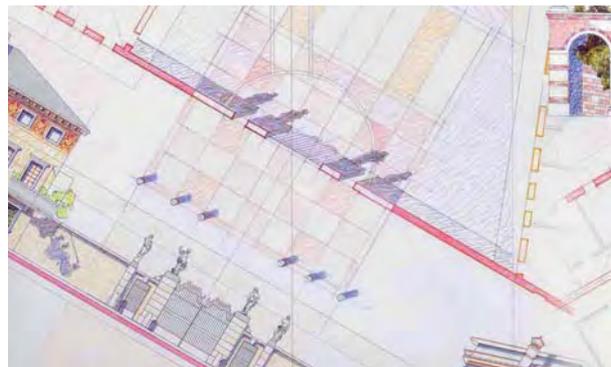
È il principio stabilito dalla Cassazione (sezione I civile, sentenza 25717/2008). La pronuncia riafferma in modo estensivo il principio per cui i professionisti incaricati della redazione di un progetto hanno diritto alla remunerazione.

Essa perciò blocca l'abitudine di molte amministrazioni di subordinare i compensi all'ottenimento del finanziamento. Nel passato tale principio è stato affermato stabilendo l'illegittimità delle clausole contrattuali che subordinano a questa condizione l'erogazione del compenso.

Ora la Cassazione fa un passo in avanti nella direzione della tutela dei professionisti, stabilendo che il semplice utilizzo del progetto dà titolo alla remunerazione, in virtù del principio per cui un soggetto pubblico non può trovare un arricchimento senza giusta causa dall'attività svolta dai privati.

Il compenso va commisurato all'utilità concreta che la P.A. ne ha tratto e si può fare ricorso a metodi equitativi. La preventiva assegnazione dell'incarico non è una condizione essenziale per la remunerazione. Viene infatti stabilito che la semplice

utilizzazione del progetto da parte della P.A. ha determinato in termini concreti ed effettivi il suo arricchimento. Per cui, in base ai principi generali del Codice civile che si applicano sia ai soggetti privati sia a quelli pubblici, da tale condizione di fatto nasce il diritto del professionista a ricevere un indennizzo commisurato in base a principi di carattere generale. Non si deve inoltre considerare precluso al giudice l'accertamento dell'utilizzo del progetto, che di regola appartiene alla sfera della discrezionalità amministrativa da esercitare con un atto esplicito in questa direzione. La mancata applicazione di tale deroga determinerebbe di fatto lo svuotamento del diritto del professionista a vedersi ricompensata la propria attività. Un altro elemento per molti aspetti innovativo della sentenza riguarda le caratteristiche dell'azione per l'indebito arricchimento. In questo caso, infatti, si richiede la realizzazione di un effettivo beneficio e, in aggiunta, il riconoscimento da parte della amministrazione della utilità della attività svolta dal privato.



Questo riconoscimento può avvenire tramite un atto formale, ma può anche avvenire in termini sostanziali. Essa si realizza nel momento in cui l'ente utilizza il progetto: tale comportamento equivale infatti al riconoscimento esplicito della validità del progetto e della sua utilità.

**Arturo Bianco**  
da "Il Sole 24 Ore"

Infortunati elettrici agli operatori che lavorano presso i cantieri edili

## Infortunati elettrici agli operatori che lavorano presso i cantieri edili

Pubblichiamo una comunicazione inviata dall'Enel ad associazioni ed imprese



Il ripetersi di infortuni elettrici per folgorazione, alcuni con esito fatale, che continuano a coinvolgere gli operatori del settore edile e di ingegneria civile che operano presso i cantieri ed in particolare coloro che utilizzano attrezzature quali pompe per lo scarico del calcestruzzo, autobetoniere, autocestelli, autogrù, ecc., ci induce a rinnovare la Vostra attenzione sui rischi derivanti da tali attività eseguite in prossimità delle linee aeree per la distribuzione elettrica.

A tal proposito, rinnoviamo l'attenzione sui seguenti aspetti:

- Le linee elettriche di Enel Distribuzione sono da considerarsi permanentemente in tensione;
- Le attrezzature sono in genere buoni conduttori di elettricità e pertanto, l'avvicinamento o il contatto con le linee elettriche aeree è causa di scariche elettriche le cui conseguenze possono risultare gravi o addirittura fatali;
- Nei cantieri sono applicabili le disposizioni del D.Lgs. n. 81 del 09 aprile 2008 **"Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"**, che regolamentano la materia

della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro, ed in particolare sugli artt. 83 e 117, che vietano l'esecuzione di lavori in prossimità di linee elettriche o impianti elettrici con parti attive non protette senza che siano adottate idonee precauzioni.

Invitiamo, pertanto, le Imprese ed Associazioni in indirizzo a sensibilizzare adeguatamente le proprie maestranze ed in particolare le figure che ricoprono ruoli di responsabilità in materia di sicurezza (datori di lavoro, responsabili SPP, dirigenti, preposti, ecc...) sul tema oggetto della presente lettera e sulle necessarie cautele da adottare.

Vi ricordiamo che i nostri uffici sono a disposizione per fornire ogni chiarimento in merito e quant'altro necessario per la corretta organizzazione delle attività ai fini della sicurezza.



Ricordiamo infine il nostro riferimento telefonico 803.500 per la segnalazione dei guasti o di qualsivoglia altra situazione riconducibile alla sicurezza delle attività in prossimità dei nostri impianti.

Nella speranza che alla presente seguano al più presto le necessarie azioni di sensibilizzazione e formazioni in materia di sicurezza, con l'occasione inviamo i nostri migliori saluti.

**Enel - Divisione infrastrutture e reti**  
Il Responsabile - **Marco Rosa**

Un geometra che non molla

## Un geometra che non molla

100 chilometri di corsa nell'impervio deserto del Sahara.

Protagonista, Gianluca Fasoli, che applica nella professione la stessa caparbità con cui si allena ogni giorno

Una vita fatta di lavoro e famiglia ma con un'altra grande passione, lo sport. Atleta da molto tempo, **Gianluca Fasoli**, si è avvicinato al mondo delle scarpe da corsa e alle sue gare solo da poco, ma non ha nessuna intenzione di smettere. Passione e motivazione le doti fondamentali per affrontare questo sport, caratteristiche che secondo Fasoli rispecchiano l'animo della categoria.

### **Come ti sei avvicinato a questo sport?**

"Fino al 2006 ho sempre giocato a pallone, poi grazie ad un amico sono andato a correre per la prima volta. Mi sono avvicinato lentamente chiedendo consigli a chi ne sapeva di più, allenandomi e affrontando le prime gare. Da lì all'invito per la maratona di New York è stato un attimo. Mi sono appassionato e così ho deciso di coltivare questa passione".

### **Una passione che ti porta a fare dei sacrifici...qual'è la tua personale soddisfazione?**

"Sì, i sacrifici non sono pochi. Per quanto riguarda il lato sportivo, seguire un'alimentazione adeguata ad avere delle tabelle di allenamento da rispettare non è stato semplice. Non si deve badare alle condizioni atmosferiche, ci si deve allenare costantemente e la conseguenza è stare più lontani dalla famiglia, anche se per fortuna mi appoggiano. Quando ho corso la maratona di New York non pensavo nemmeno di arrivare in fondo, invece da lì è scoccata la scintilla. La passione è nata anche constatando i miglioramenti. È come lanciare una sfida a se stessi, ricercando sempre nuovi stimoli".

### **Da New York come hai deciso di andare a correre la 11esima edizione della 100 Km a tappe nel Sahara?**

L'avevo vista su un sito internet ed era già nella mia testa da un po' di tempo. Il primo anno a causa della vicinanza con la maratona nella Grande Mela e il secondo per un problema ad una gamba era saltata. Quest'anno, invece, ho provato prima quella di



Berlino e subito dopo quella di Venezia per capire se ero nelle condizioni ideali per poterla sostenere. Non è una semplice corsa ma credevo di potermi iscrivere e ne è valsa la pena".

### **Che tipo di corsa è?**

Ti mette alla prova! Si divide in 4 giornate consecutive di corsa sotto il sole per un totale di 100 Km, con uno zaino a spalla e completamente isolati in mezzo al deserto. Si dorme nei sacchi a pelo in tende tuareg e si riparte la mattina successiva.

A causa di una tempesta di sabbia questa edizione si è sviluppata quasi interamente su percorsi sabbiosi e non in terra battuta o sterrati come nelle scorse. Ha creato dei problemi, infatti, ho dovuto

Un geometra che non molla



affrontare quasi due terzi del percorso con delle grosse vesciche ai piedi, ma nonostante gli inviti non volevo proprio mollare.

### **Una grande soddisfazione...**

Una soddisfazione enorme. Ho sempre fatto sport di "fatica" mi piace competere, ma in questo caso la gara era con se stessi, nel tentativo di poter spostare il limite un pò più in là. Ho imparato quanta energia in più riescano straordinariamente a dare fisico e mente in situazioni difficili. Quando si riesce a reagire e andare avanti nonostante la sofferenza e la stanchezza. Il deserto è capace di motivarti sempre di più. Questo è ciò che ho imparato e che cerco di trasferire anche nel mio lavoro.

### **Paragonandolo alla situazione professionale che state vivendo, pensi che la categoria disponga di certe doti?**

Sono convinto che il nostro settore e i suoi professionisti abbiano queste componenti caratteriali e credo che in un momento di crisi come questo siano indispensabili. Più di ogni altra categoria siamo camaleontici e capaci di adattarci, abbiamo grinta, la capacità di creare nuovi stimoli e darci nuovi traguardi. Penso che i geometri, anche in momenti "particolari", riescano a trovare la soluzione e la forza per andare avanti e rialzarsi, come



in passato abbiamo già dimostrato. I geometri sono un pò come i podisti, non mollano mai. Per questo invito i miei colleghi ad unirsi a me per la prossima edizione".

### **In questa particolare congiuntura pensi che il "piano casa", in fase di approvazione, possa essere uno stimolo per rialzare la testa?**

Se fatto nel modo giusto penso sia importante. Darà l'occasione a molte famiglie di poter fare qualcosa nella loro casa. I costi della terra sono enormi, questa potrebbe essere una via alternativa per aiutare i figli. Credo porterà benefici al settore in generale, a noi professionisti, alle imprese ma soprattutto alle famiglie meno abbienti e spero che i tempi di attuazione possano risultare brevi. La necessità però, sarà quella di disporre di uno stretto controllo per non dare luogo ad un deturpamento delle nostre realtà artistiche e ad un erroneo "condono".

Gli istituti civici Barbarani risorgono e diventano Messedaglia

## Pendolo di Foucault, laboratori scientifici e tante aule: gli istituti civici Barbarani risorgono e diventano Messedaglia

Inaugurata la nuova sede di via Bertoni, dopo tre anni di lavori e oltre 12 milioni di euro investiti.



Se una società civile si vede anche dall'edilizia scolastica, l'impegno della Provincia ha raggiunto un risultato importante in materia lo scorso marzo.

Tra i molti racconti di edifici fatiscenti, soffitti che cadono e mura che si sgretolano, c'è lo spazio per una storia a lieto fine: il restauro degli "istituti civici Berto Barbarani" oggi nuova sede del liceo scientifico Angelo Messedaglia, in via Bertoni 3 a Verona. L'edificio è stato completamente ristrutturato, trovando nuova luce sia negli interni sia nelle facciate esterne. Un lavoro minuzioso che è giunto a calare il sipario delle impalcature alla presenza di una folla di autorità politiche.

Dal presidente Elio Mosele al vicepresidente Antonio Pastorello, dagli assessori provinciali all'Edilizia, Davide Bendinelli e all'Istruzione, Maria Luisa Tezza, al presidente del Consiglio provinciale Massimo Galli Righi. Non potevano mancare il dirigente dell'Ufficio Scolastico Provinciale, Giovanni Pontara, il preside dell'istituto Giancarlo Peretti, l'assessore regionale ai lavori pubblici, Massimo Giorgetti, e gli assessori del Comune di Verona: Alberto

Benetti, Federico Sboarina e Pier Luigi Paloschi. L'inno europeo ha dato il la al taglio del nastro, che si è trasformato in una festa. Le note di Beethoven sono state suonate dai giovani musicisti del "Messedaglia Ensemble". In un secondo momento, è stato visitato il pendolo di Foucault, posto nell'atrio dell'istituto. Si è, quindi, proceduto alla presentazione della mostra degli studenti "Dante e la scienza", al tradizionale taglio del nastro e alla scoperta della targa esterna, con la benedizione del delegato del Vescovo.

Sono stati spesi quasi 12 milioni e mezzo di euro per l'opera, da parte della Provincia, per ottenere un duplice risultato: la tutela e il recupero di un edificio di valore storico (risalente al 1913), e la realizzazione di una sede ottimale per il liceo che vanta un'importante tradizione.

Il Messedaglia fu istituito nel 1923 in seguito alla Riforma Gentile, e rimase fino agli anni Sessanta l'unico liceo scientifico di Verona. Il numero degli allievi iscritti è piuttosto alto.



Gli istituti civici Barbarani risorgono e diventano Messedaglia



Sono oltre 1.100 e possono contare oggi su una scuola dotata di aule funzionali alle attività didattiche, parascolastiche e ricreative: 36 per la precisione, accompagnate da 18 laboratori, due palestre, un'aula magna, una biblioteca e numerosi uffici.

I lavori, iniziati nel novembre 2005 e terminati nell'ottobre 2008, hanno visto realizzare una struttura moderna, sicura, a bassissimo impatto ambientale, che garantirà nel tempo un notevole risparmio di costi energetici e di manutenzione.

Tutti i locali situati all'ultimo piano, gli uffici e l'aula magna, oltre al riscaldamento invernale, sono dotati di impianti di condizionamento estivo, gestiti da un sistema di telecontrollo e supervisione.

Con impianti tecnologici all'avanguardia, l'edificio è a norma in materia di classificazione antisismica, e garantisce standard di sicurezza aggiuntivi.

L'immobile, che è di proprietà della Provincia di Verona, fino al 1978 ha ospitato un orfanotrofo e un collegio per l'avviamento al lavoro di giovani bisognosi e meritevoli, grazie alla Fondazione Berto Barbarani, istituita nel 1942 attraverso una pubblica sottoscrizione alla quale parteciparono 5.000 cittadini. Il liceo Messedaglia, ospitato fino al 1951 nella sede del Palazzo Bevilacqua, in via Fratta, poi nel Palazzo Ridolfi Da Lisca, in Stradone Maffei, trova oggi una soluzione più che consona alle sue esigenze. Per la rilevanza tecnica ed economica dell'intervento di ristrutturazione, e per la posizione strategica dell'istituto, infatti, la nuova sede restaurata contribuisce in modo rilevante a risolvere la carenza di aule e di spazi nel bacino di Verona, e può essere intesa come un decisivo passo verso la creazione di



un vero e proprio polo scolastico veronese necessario a garantire maggiore flessibilità e condivisione degli spazi del sapere.

Ha trovato, dunque, il plauso del preside Peretti: «Gli studenti che frequentano questo storico liceo - ha spiegato - provengono per il 50% dalla città e per il 50% dai comuni della provincia. Rappresenta a pieno titolo uno spaccato importante dell'istruzione veronese pubblica.

È un liceo d'eccellenza, per i risultati scientifici prodotti negli anni e raggiunti dai nostri giovani che arrivano agli studi universitari molto ben preparati».



«L'edificio - ha aggiunto Mosele - è stato completamente rinnovato ed è frutto di un sapiente lavoro progettuale e di una corretta esecuzione, che ha portato in tre anni a questo pregevole risultato sia da un punto di vista funzionale (10 mila mq di aule e laboratori scientifici perfettamente attrezzati) sia architettonico. Un fiore all'occhiello veronese, veneto e nazionale».

# La prelazione agraria del confinante

Corte di Cassazione, sent. 19 febbraio 2008, n. 4251, Sez. III - Pres. Filadoro; Est. Calabrese; P. M. Marinelli

## IL CASO

Con atto di citazione Tizio conveniva in giudizio le parti di una compravendita avente a oggetto un fondo agricolo, esponendo di essere proprietario coltivatore diretto di un fondo confinante rispetto a quello compravenduto e lamentando di non essere stato messo in condizione di esercitare il diritto di prelazione a esso spettante in forza delle leggi n. 590/1965 e n. 817/1971. Fatte queste premesse, l'attore richiedeva che fosse dichiarato il riscatto del fondo compravenduto e che gli venisse, inoltre, riconosciuto il risarcimento del danno.

Il venditore e l'acquirente del fondo conteso si costituivano in giudizio contestando che l'attore possedesse i requisiti per esercitare il diritto di riscatto di cui alle leggi citate.

In primo grado il Tribunale accoglieva la domanda di riscatto, rigettando invece quella di risarcimento del danno; l'appello proposto dall'acquirente del fondo veniva rigettato dalla competente Corte d'appello.

Avverso tale decisione la parte acquirente del fondo conteso ha proposto ricorso per Cassazione, cui ha resistito Tizio con controricorso contenente ricorso incidentale.

## LA PRELAZIONE AGRARIA

La decisione in oggetto consente di approfondire le principali caratteristiche e problematiche dell'istituto della prelazione agraria, materia di grande impatto pratico che è spesso stata fonte di controversie che hanno dato luogo a una svariata casistica di pronunce giudiziarie.

Prima di approfondire nello specifico le questioni affrontate dalla sentenza in commento appare opportuno svolgere una breve premessa sulla prelazione agraria.

Com'è noto il diritto di prelazione consiste nel diritto di essere preferiti rispetto ad altri, a parità di condizioni, nella conclusione di un contratto.

La cosiddetta prelazione agraria attribuisce il diritto a essere preferiti nell'acquisto di un fondo agricolo qualora il proprietario decida di venderlo.

Tale diritto spetta innanzitutto al coltivatore diretto che conduce in affitto il terreno da almeno due anni (art. 8 legge n. 590/1965); nel solo caso in cui il fondo non sia affittato a un coltivatore diretto, il diritto di prelazione spetta anche ai proprietari di terreni confinanti che rivestano la predetta qualifica (art. 7 legge n. 817/1971).

La *ratio* delle norme citate è sostanzialmente quella di favorire l'acquisto di terreni agricoli da parte di chi effettivamente li coltiva; in tal senso non sussiste prelazione qualora il terreno insista su zone di carattere edificabile. Il diritto è inoltre escluso in determinate fattispecie negoziali quali la permuta, la vendita forzata, il fallimento, l'espropriazione per pubblica utilità e ovviamente in caso di donazione; più in generale, si ritengono escluse dalla prelazione agraria quelle tipologie negoziali che non abbiano la caratteristica di prevedere un corrispettivo per la cessione del fondo agricolo o in cui il corrispettivo non sia fungibile, ovvero prestabile da chiunque.

La legge in tema di prelazione agraria impone al proprietario che intenda alienare il fondo di notificare la proposta di vendita, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a tutti i soggetti titolari del diritto, ai quali deve essere precisato il nome dell'acquirente, il prezzo e le altre condizioni stabilite per la cessione. Qualora il titolare del diritto intenda esercitarlo, la legge accorda a quest'ultimo trenta giorni di tempo per farlo dal momento dell'avvenuta notifica; il contratto s'intende concluso, nel momento in cui l'intenzione di esercitare la prelazione è notificata al venditore e il prezzo deve essere corrisposto entro tre mesi.

Nell'ipotesi in cui il terreno sia venduto senza eseguire la prescritta notificazione, o qualora il prezzo indicato nella stessa risulti superiore a quello riportato dal contratto di compravendita, il titolare della

prelazione ha il potere di riscattare il terreno dall'acquirente, entro un anno dalla data della trascrizione del contratto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si ritiene che la notificazione possa essere evitata qualora si ottenga, da parte dell'avente diritto alla prelazione, una rinuncia scritta, da cui possa evincersi senza ombra di dubbio che il rinunciante era perfettamente a conoscenza del prezzo e degli altri termini del contratto di vendita.

Per un agile ma completo ed esauriente approfondimento della materia si rimanda a Casu, "La prelazione agraria", Studio Con. naz. not., n. 66-2006/C, Studi e Materiali 2006, 1, 113, anche per l'abbondante casistica giurisprudenziale ivi citata.

#### IL FONDO AGRICOLO

Svolta questa breve trattazione di carattere generale è necessario procedere con una trattazione analitica delle problematiche portate dalla decisione in commento.

Il primo motivo di censura della sentenza di appello impugnata svolto dal ricorrente contesta, con un'argomentazione alquanto suggestiva, la ritenuta natura agricola del fondo oggetto del riscatto. L'attore, infatti, lamenta come al momento dell'esercizio dell'azione di riscatto fosse passato oltre un anno dalla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, unico elemento che era stato allegato da Tizio in merito alla prova della destinazione agricola del terreno di cui causa. Secondo l'attore, le decisioni dei primi due gradi di giudizio si erano erroneamente basate su risultanze portate da un documento ormai privo di valore, perché com'è noto, il certificato di destinazione urbanistica (c.d.u.) conserva validità per un solo anno dalla data del rilascio (art. 18 legge n. 47/1985). La Corte ha correttamente ritenuto non fondata tale doglianza, rilevando come a nulla possano rilevare, nelle controversie in tema di prelazione, questioni inerenti il limite di efficacia delle pubbliche certificazioni, sottolineando come il termine di efficacia del c.d.u. rilevi unicamente in sede di stipula dell'atto di trasferimento di terreni, considerato che a detti titoli deve



essere allegato a pena di nullità, e precisando altresì che è onere del riscattato allegare e dimostrare che tra la vendita e l'esercizio del riscatto, il fondo ha mutato destinazione perdendo quella agricola. La normativa in tema di prelazione parla di "fondo" senza alcuna specificazione. Secondo la dottrina dominante, peraltro, si può parlare di prelazione solo quando il fondo in oggetto sia agricolo, ovvero destinato all'agricoltura, con l'esclusione quindi d'immobili qualificabili come edifici.

Data l'estrema genericità della lettera della legge, appare opportuno riportare alcune fattispecie pratiche di elaborazione giurisprudenziale.

Per l'esercizio della prelazione agraria non ha alcun rilievo la dimensione del terreno, rientrando perciò nella casistica sia i piccoli appezzamenti sia i fondi di grandi dimensioni (Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, Riv. dir. agr. 1996, 325; Cass. 2 marzo 2000, n. 2327, Dir. Giur. Agr. amb. 2001, 37). Non sono inoltre rilevanti né il tipo di coltivazioni (Cass. 25 marzo 2003, n. 4374, Giust. civ. Mass. 2003, 597; Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, Riv. Dir. agr. 1996, 325) né il fatto che il fondo agricolo non sia attualmente coltivato, essendo sufficiente esclusivamente la sua suscettibilità anche futura a esserlo

(Cass. 2 febbraio 1995, n. 1244, Riv. dir. agr. 1996, 325). Addirittura si è riconosciuta la suscettibilità di prelazione anche a un terreno coltivato a bosco (Cass. 17 ottobre 1984, n. 5242, Giur. agr. it. 1985, 96).

La Suprema Corte ha poi stabilito che l'esistenza di un caseggiato nel fondo non esclude la prelazione, qualora esso sia strumentale alla coltivazione del terreno (Cass. 29 ottobre 1985, n. 5317, Giust. civ. Mass. 1985, 1611), a meno che il medesimo fabbricato non risulti iscritto al catasto urbano, in quanto in quest'ultimo caso esso perderebbe il suo connotato di fabbricato rurale (Cons. naz. not. 17 dicembre 1993).

#### MANCATA ALIENAZIONE NEL BIENNIO PRECEDENTE

Il secondo motivo di doglianze proposto dal ricorrente riguarda un'ulteriore importante requisito per l'esercizio della prelazione in oggetto, ovvero l'esigenza che il coltivatore "non abbia venduto, nel biennio precedente, altri fondi rustici d'imponibile fondiario superiore a lire mille..." (art. 8 comma 1 legge n. 590/1965), nonché la prova del requisito medesimo.

La Corte, rigettando anche tale motivo, ha correttamente ritenuto sufficientemente fondato il convincimento della Corte d'appello, che nel valutare il requisito in oggetto si era basata non solo sulle prove testimoniali ammesse in primo grado ma anche sulle risultanze delle visure catastali (*rectius*: ipotecarie) eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio, che escludevano, nel periodo considerato, alienazioni da parte del coltivatore diretto riscattante.

In tal senso, la Corte ha correttamente statuito che tali visure, ancorché non rivestano un'efficacia costitutiva, sono pur sempre certificazioni di evidenza pubblica, in quanto tali sufficienti a corroborare la prova del requisito in esame. La conclusione della Corte appare in linea con altre decisioni intervenute in materia (Cass. 23 giugno 1999, n. 6402, Foro it. 1999, 2584; Cass. 25 febbraio 1994, n. 1932, Giust. civ. Mass. 1994, 213).

La *ratio* di questa preclusione appare chiara: essa mira a valutare il comportamento del coltivatore diretto e a evidenziare eventuali intenti speculativi.

In tal modo il legislatore ha ritenuto di non attribuire alcun vantaggio a soggetti che, nel breve termine di due anni precedenti, abbiano mostrato di avere scarsa propensione per un'utilizzazione del fondo agricolo mirata e finalizzata alla coltivazione personale (v. Calabrese, "La prelazione agraria", Padova 2004, 26).

#### LA CONTIGUITÀ DEI FONDI

Un ulteriore motivo di denuncia della sentenza impugnata riguarda la pretesa erroneità della valutazione da parte dei giudici di merito sulla sussistenza dell'ulteriore requisito della confinanza del fondo di cui causa con quello di proprietà del coltivatore diretto. La Cassazione, respingendo anche tale doglianza, ha ritenuto sufficiente e corretta la circostanza che la contiguità fisica tra i due fondi sia stata provata sulla scorta dell'esame delle mappe catastali, dalla lettura incrociata degli atti di acquisto dei fondi medesimi e dalle deposizioni dei testi escussi. Secondo l'orientamento consolidato, il concetto di fondo confinante è stato ritenuto corrispondente o a quello di confinanza in senso giuridicamente proprio oppure a quello di contiguità fisica e materiale, per contatto reciproco lungo la comune linea di demarcazione (Cass. 26 marzo 2003, n. 4486, Dir. giur. agr. amb. 2004, 416 con nota di Flore; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, Dir. giur. agr. amb. 2002, 595; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, Dir. giur. agr. amb. 1995, 493).

Ciò sussiste sia quando tale linea sia meramente ideale sia quando, invece, risulti materializzata con muri, siepi, recinzioni o altri termini o segnali; e comunque con esclusione del concetto di contiguità allorquando si verifica la cosiddetta contiguità funzionale, ossia quando i fondi sono separati ma idonei a essere accorpati in un'unica azienda agraria. (Cass. 6 agosto 2002, n. 11779, Dir. giur. agr. amb. 2003, 219; Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, Dir. giur. agr. amb. 2002, 595; Cass. 9 novembre 1994, n. 9319, Dir. giur. agr. amb. 1995, 493).

### La prelazione agraria del confinante

La giurisprudenza si è nel tempo espressa in una lunga casistica di situazioni di fatto in tema di confinanza. In tema di strada interpoderale, la Cassazione ha ritenuto che confinante deve considerarsi anche fondo non unito materialmente quello posto in vendita se la separazione materiale sia dovuta solo a una piccola strada interpoderale che insista sul terreno dei due fondi e non impedisca, quindi, la possibilità di estensione delle coltivazioni di accorpamento delle aziende agrarie (Cass. 29 settembre 1995, n. 10272, Dir. Giur. Agr. amb. 1996, 801). In tema di strada pubblica, invece, i terreni non sono stati considerati confinanti qualora siano separati da una strada comunale (Cass. 9 febbraio 1994, n. 1331, Vita not. 1986, 272); vanno altresì ritenuti non contigui i fondi posti ai lati di una strada privata agraria, non insistente né sul fondo di proprietà del retraente, né su quello di proprietà del retratto (Cass. 17 luglio 2002, n. 10337, Dir. giur. agr. amb. 2002, 595).

La prelazione, invece, opera ancorché l'attività di coltivazione del vicino non sia estesa fino alla linea di confine per l'esistenza di un fosso entro quale scorra la linea di confine tra i due fondi agricoli (Cass. 26 marzo 2003, n. 4486, Dir. giur. agr. amb. 2004, 416, con nota di Flore).

Qualora sia presente una strada vicinale, il terreno che costituisce la sede di detta strada non aperta al pubblico transito, ovvero di una strada privata agraria, può risultare dall'unione di porzioni distaccate dai fondi confinanti; in siffatta ipotesi queste porzioni non restano nella proprietà individuale di ciascuno dei conferenti, così da risultare soggette a servitù di passaggio favore degli altri, ma danno luogo alla formazione di un nuovo bene, oggetto di comunione e goduto da tutti in base un comune diritto di proprietà; ne consegue che i fondi posti ai suoi lati non possono essere considerati contigui tra loro, ma vanno considerati come fondi non confinanti ai fini dell'istituto della prelazione agraria (Cass. 8 gennaio 1996, n. 58, Riv. not. 1163).

La Suprema Corte si è poi pronunciata altresì in casi in cui il confine tra fondi era costituito da acque. In tema di acque pubbliche, non si ha fondo contiguo

nell'ipotesi di fondi separati da un corso naturale d'acqua avente carattere pubblico, a nulla rilevando che detto corso sia a volte in secca e che lo stesso non sia incluso nell'elenco delle acque demaniali, stante il carattere dichiarativo e non costitutivo di detti elenchi (Cass. 20 febbraio 2001, n. 2471, Riv. Not. 2001, 855); in tema di acque private, invece, debbono considerarsi confinanti due fondi anche se separati da un canale di scolo delle loro acque, ove, mancando una contraria prova, questo canale debba presumersi comune, ai sensi dell'art. 897 cod. civ., con la conseguente contiguità materiale dei fondi, che si estendono fino alla metà del canale fra essi interposto (Cass. 17 dicembre 1991, n. 13558, vita not. 1992, 58).

Un altro importante e consolidato orientamento in tema di confinanza, che rileva seppur incidentalmente anche nel caso in esame, riguarda la ritenuta impossibilità di creare artificiosi diaframmi al fine di eliminare il requisito della confinanza fisica tra i suoli onde precludere l'esercizio della prelazione (ex plurimis, Cass. 9 aprile 2003, n. 5573; Cass. 13 agosto 1997, n. 7553, Vita not. 1998, 188).

### LA QUALIFICAZIONE DI COLTIVATORE DIRETTO

L'ultimo motivo di doglianze addotto dal ricorrente, anch'esso respinto, si riferisce a un'attesa erronea quantificazione nel calcolo della forza lavorativa del nucleo familiare del riscattante, che sarebbe stata insufficiente per poterlo qualificare come coltivatore diretto.

Tale argomentazione ci consente di focalizzare l'elemento fondamentale da tenere in considerazione in tema di prelazione agraria, e cioè la qualifica di coltivatore diretto che deve rivestire un soggetto per godere del diritto a essere preferito, e inoltre come in concreto detta qualifica vada accertata.

In termini generali va premesso che esistono più definizioni di coltivatore diretto, a ognuna delle quali corrisponde l'applicazione di discipline diverse, per contenuto e funzioni. È, infatti, differente il significato di coltivatore diretto nell'ambito delle norme previdenziali rispetto a quello dei patti agrari o degli



aiuti agli investimenti aziendali in agricoltura. Il codice civile all'art. 2083 definisce coltivatore diretto del fondo colui che esercita un'attività professionale organizzata prevalentemente con il lavoro proprio e dei componenti della famiglia. Pertanto, in senso strettamente codicistico, è coltivatore diretto colui che esercita, in modo abituale, un'attività organizzata, diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alla trasformazione e vendita dei relativi prodotti, in cui il lavoro proprio e dei componenti della famiglia che collaborano nell'attività è preponderante sugli altri fattori produttivi, compreso il lavoro prestato da terzi. In tema di prelazione agraria il concetto di coltivatore diretto indica chi si dedica manualmente e abitualmente alla coltivazione dei terreni e all'allevamento del bestiame, purché la forza lavoro dell'agricoltore e dei membri del suo nucleo familiare che con lui collaborano nell'esercizio dell'attività agricola non sia inferiore a un terzo di quella occorrente per le normali necessità dell'azienda (art. 31 legge n. 590/1965). Fornita una pur scarna e testuale nozione di coltivatore diretto, va rilevato, citando Casu, "La prelazione agraria", cit., che non sem-

brano esistere norme dalle quali desumere come vada comprovata tale qualifica ai fini della prelazione agraria. La giurisprudenza esclude la sussistenza di norme con tale funzione, affermando che "l'art. 2, comma 2 legge 29 novembre 1962, n. 1680 - in forza del quale l'esistenza delle condizioni previste dal comma 1 per il riconoscimento della qualità di coltivatore diretto deve essere attestata dall'Ispettorato provinciale agrario, sentito il competente ufficio delle imposte dirette - è dettato ai soli effetti dell'esenzione dall'imposta di successione e da quella sul valore globale dell'asse ereditario netto non trova, di conseguenza, applicazione per il riconoscimento di detta qualifica ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria, previsto dall'art. 8, legge 26 maggio 1965, n. 590 come modificato dall'art. 7, legge 14 agosto 1971, n. 817), l'accertamento della quale rientra nei poteri del giudice del merito, sulla base delle risultanze acquisite al processo, fra le quali va considerato il certificato dell'ufficio del lavoro (attestante l'avvenuta coltivazione diretta del fondo da parte dell'esercente la prelazione) che, seppure privo del valore da attribuirsi alle pubbliche certificazioni, contiene - stante la provenienza da un pubblico ufficio - elementi presuntivi di convincimento idonei a fornire la prova della qualità in parola, ove il suo valore non venga annullato da altri elementi acquisiti al giudizio e comprovanti l'insussistenza dei requisiti voluti dalla legge" (Cass. 1° settembre 1982, n. 4769). Altra decisione ha attribuito alla certificazione dell'Ispettorato provinciale agrario valore di presunzione semplice non vincolante per il giudice di merito (Cass. 24 maggio 1984, n. 3194, Giust. civ. Mass. 1984, 1081). Svolte tali considerazioni deve pertanto concludersi che la dimostrazione della qualificazione di coltivatore diretto va svolta e valutata nel caso concreto e di volta in volta, tenendo nella debita considerazione tutta la documentazione che soggetto che si qualifica come tale sia in grado di produrre.

**Nicolini Raffaele**

da "Il Sole 24 Ore"

*Repertorio di Urbanistica ed Edilizia*

Denuncia entro luglio  
ma si pagano anche gli arretrati

## Denuncia entro luglio ma si pagano anche gli arretrati

Fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità.  
Obblighi dei proprietari e calendario degli adempimenti

L'Agenzia del Territorio ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 2008 il comunicato con allegati gli ultimi elenchi dei fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità.

Questi immobili - già iscritti al Catasto terreni come rurali - sono stati ritenuti privi dei requisiti utilizzando le informazioni reperite sulle domande di contributi inviate all'Agea, ma anche i dati reperiti mediante l'incrocio con altre banche dati delle società che forniscono servizi (elettricità, acqua, gas, telefono) o usando informazioni inviate dai Comuni. Come illustrato nelle schede a pagina 51, per gli immobili che hanno perso i requisiti di ruralità nel 2008 c'è l'obbligo della denuncia al Catasto entro il 31 luglio 2009, mentre in ogni caso gli effetti fiscali decorrono dall'anno in cui sono venuti meno i requisiti, ovvero dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione degli elenchi (2008).

In caso di errori, è possibile presentare una segnalazione all'ufficio del Territorio competente utilizzando il modello scaricabile da internet. Se l'ufficio respinge l'istanza o non risponde entro 30 giorni, si potrà presentare il ricorso entro il 29 aprile 2009 alla Commissione tributaria.

Un altro comunicato era stato pubblicato il 28 dicembre 2007 sulla Gazzetta Ufficiale.

Per gli immobili ex rurali contenuti in questo elenco, il termine per l'accatastamento è scaduto il 31 ottobre 2008 e ora - per quanti non hanno provveduto - sarà l'Agenzia del Territorio a procedere in surrogia.

L'articolo 9, comma 3, del decreto legge 557/1993 (convertito dalla legge 133/1994) fissa i requisiti affinché un fabbricato sia rurale:

**1)** il fabbricato dev'essere posseduto dal proprietario del terreno, dal titolare di un altro diritto reale, dall'affittuario o da chi ad altro titolo conduce il terreno;

**2)** il possessore del terreno deve essere iscritto come imprenditore agricolo alla Camera di commercio;

**3)** l'immobile deve essere usato come abitazione dai soggetti indicati in precedenza o dai dipendenti che esercitano attività agricole nell'azienda per almeno 101 giornate l'anno;

**4)** il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie di almeno 10mila metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;

**5)** il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve essere oltre metà del suo reddito.

Inoltre, il comma 3-bis dello stesso articolo precisa che sono rurali i fabbricati strumentali all'esercizio di una serie di attività agricole, dalla conservazione dei prodotti all'allevamento degli animali.

La perdita dei requisiti di ruralità è generalmente dovuta, nel caso di abitazioni, al fatto che utilizzatore non risulti imprenditore agricolo o pensionato per attività svolta in agricoltura.

Nel caso dei fabbricati strumentali, invece, la perdita dei requisiti è di norma dovuta al cambiamento di destinazione, da agricola a industriale, commerciale o artigianale.

Un caso particolare è quello dei fabbricati adibiti ad agriturismo: sono rurali solo se fanno parte di un'azienda agricola, condotta da un imprenditore o soggetto equiparabile, di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 228/2001 (società di capitali costituite per oltre il 50% da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale), in cui risulta prevalente l'attività agricola e siano rispettate le norme previste dalla legge 96/2006, che disciplina l'agriturismo.

**Franco Guazzone**

da "Il Sole 24 Ore" - 19/01/2009

## Rogito notarile: verifiche e imposte

Breve excursus sulle procedure d'acquisto di un immobile

L'atto di compravendita normalmente si stipula davanti al notaio. Al notaio spettano i controlli formali sull'esistenza di ipoteche o altri vincoli, sul rispetto delle norme edilizie e la conformità del rogito con gli atti precedenti (ad es. il compromesso).

### **Cosa dichiarare**

A seguito degli aggiornamenti normativi disposti dalla legge Finanziaria 2006 (266/2005) e del decreto Bersani 223 del 2006 (diventato poi legge 248/2006), nelle cessioni di immobili ad uso abitativo intercorse tra privati il rogito deve riportare tra gli altri dati: l'effettivo valore di cessione dell'immobile; le indicazioni analitiche delle modalità di pagamento (assegno, bonifico, ecc.); l'eventuale ricorso di una o di entrambe le parti ad attività di mediazione e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed altri dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società, la partita Iva, il codice fiscale, il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della camera di commercio; il pagamento allo stesso agente.

### **Il fisco**

L'acquisto della casa comporta il pagamento di alcune imposte, che variano a seconda della destinazione dell'immobile e del soggetto venditore. Quando si acquista la "prima casa" si può godere di un regime fiscale agevolato che consente di pagare le imposte in misura inferiore rispetto a quelle ordinariamente dovute.

### **La prima casa**

Se oggetto dell'acquisto è la prima casa, l'atto di compravendita è soggetto alle seguenti imposte. Quando il venditore è un privato: imposta di registro del 3%, imposta ipotecaria fissa di 168 euro,

imposta catastale fissa di 168 euro; quando si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) entro 4 anni dall'ultimazione lavori: Iva del 4%, imposta di registro fissa di 168 euro, imposta ipotecaria fissa di 168 euro, imposta catastale fissa di 168 euro. Quando si acquista da impresa non costruttrice che non ha eseguito i lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione oppure si acquista da impresa costruttrice (o di ristrutturazione) dopo 4 anni dall'ultimazione lavori: Iva esente, imposta di registro del 3%, imposta ipotecaria fissa di 168 euro, imposta catastale fissa di 168 euro.



### **La seconda casa**

Quando si acquista un immobile residenziale non prima casa, l'atto di compravendita deve pagare: se il venditore è un privato oppure un'impresa "non costruttrice" che non ha eseguito i lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione, oppure un'impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende dopo 4 anni dalla data di ultimazione dei lavori: imposta di registro del 7%, imposta ipotecaria del 2%, imposta catastale dell'1%.

Quando il venditore è un'impresa costruttrice (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione lavori: Iva al 10% (20% se immobile di lusso), imposta di registro fissa di 168 euro, imposta ipotecaria fissa di 168 euro, imposta catastale fissa di 168 euro.

Le imposte sono versate dal notaio al momento della registrazione dell'atto. Dal 1° gennaio 2007 (per effetto della legge Finanziaria per il 2007),

soltanto per le compravendite di immobili ad uso abitativo, comprese le relative pertinenze (box, garage, cantine) a favore di un privato (acquirente), si può assumere come base imponibile il valore catastale, anziché il corrispettivo pagato.

#### **Il rilascio del certificato di abitabilità**

L'articolo in esame analizza le problematiche connesse al rilascio del certificato di abitabilità e titoli tecnici conseguenti. Pertanto afferisce ad immobili costruiti dopo il 1967. Per quelli costruiti prima vigono altre diverse regole qui non analizzate per ragioni di sintesi.

Accade più frequentemente di quanto si creda che nell'acquisto di un immobile fra privati, nessuno si curi di verificare la reale conformità urbanistica. Né l'agenzia è tenuta non avendone i titoli professionali e neppure è tenuta per legge, né il notaio è tenuto a fare un sopralluogo nell'abitazione da rogitare per verificare se la distribuzione e consistenza effettiva dei vani e dell'unità immobiliare e pertinenze è quella indicata nella planimetria catastale e se questa a sua volta è il risultato postumo di eventuali successive varianti autorizzate dall'Ufficio tecnico comunale. In sostanza occorre prima di tutto verificare la conformità fra lo stato reale dell'appartamento ed il progetto esistente in Comune ed eventuali successive modifiche autorizzate, lasciando il Catasto in secondo piano. Teoricamente qualcuno nella catena pregressa dei proprietari potrebbe aver accatastato una cantina condominiale o un garage abusivo senza che il Catasto abbia richiesto (perché non tenuto) né permessi edilizi sottostanti né titoli di proprietà. La cosa rileva per l'acquirente ma anche per il venditore che in buona fede promettesse a vendere o rogittasse una pertinenza abusiva acquistata 50 anni fa allora "ritenuta regolarmente accatastata". Se l'acquirente scoprisse l'abuso potrebbe pretendere risarcimenti per l'inadempimento contrattuale, se non più gravi conseguenze il Catasto e l'Ufficio tecnico comunale rappresentano due Amministrazioni diverse con compiti diversi e che non comunicano tra loro;

il chiarimento pare banale per gli addetti ai lavori, ma non lo è affatto per chi non è del mestiere, né la cosa viene puntualmente precisata negli atti di compravendita dove a volte prevalgono gli aspetti formali su quelli sostanziali.

#### **Il documento che garantisce tranquillità al compratore**

In parole semplici occorre verificare principalmente che sia stato rilasciato il certificato di abitabilità: questo è il documento principe base che può dare al compratore una certa dose di tranquillità; tale documento (certificato di abitabilità) fotografa la situazione legale dell'unità immobiliare alla data del suo rilascio, ma non garantisce che successivamente non siano stati commessi abusi edilizi (esempio l'appropriazione di tanti anni fa della soffitta o cantina condominiale, la esecuzione di un garage sul terreno condominiale frutto di un accordo interno tra i condomini ecc.) o che le opere abusive abbiano causato procedimenti amministrativi o - nei casi più gravi - anche penali, magari non ancora risolti. Può essere invece che sia stata presentata domanda di condono edilizio e conclusosi favorevolmente l'iter burocratico: occorre verificare tale ipotesi in Comune.

Al contrario la pratica potrebbe non essere ancora stata analizzata e correre il rischio a fine iter di essere respinta, per esempio nel caso non sia stata pagata totalmente l'oblazione o il contributo di concessione. Un geometra dovrà valutare il fascicolo previo accesso all'Ufficio tecnico comunale e relazionare le parti contraenti suggerendo eventuali accorgimenti. La questione è rilevante: gli immobili "viziati" da abusi primari non sono commerciabili, come ha di recente chiarito il Consiglio Nazionale del notariato.

Bisogna fare attenzione principalmente alle mansarde, ai piani interrati, alle tavernette, ai garage trasformati, ai cambi di destinazione d'uso, alle trasformazioni di balconi e terrazze in verande, agli aumenti di superficie (bagni, cucine, depositi, ecc.).

da "OttopiùCasa" - Novembre 2008

# Consiglio Direttivo del 23 Marzo 2009

## *Variazioni Albo*

### **Nuove Iscrizioni**

- n. 3274) geom. Sartori Andrea* – via Moccia, 14 – S.Giovanni Ilarione
- n. 3275) geom. Baldan Alessandro* – Via G.D'Annunzio, 11 – Torri del Benaco
- n. 3276) geom. Esposito Angelo* – P.za Renato Simoni, 14 – Verona
- n. 3277) geom. Calciolari Andrea* – Piazza Buccari, 24 – Verona

### **Variazioni di indirizzo**

- *geom. Barbati Maurizio* - Piazzale della Vittoria n. 15/d – Terrazzo (studio)
- *geom. Isalberti Alessandro* - via Monte Mandion, 71 – Caprino Veronese (abitaz.)
- *geom. Rossi Marco* - via Teiolo, 49 – Albaredo d'Adige (studio)
- *geom. Caldana Enrico* - via Edith Stein, 8/c – Vigasio (abitaz.)
- *geom. Paschetto Marco* - via Martiri del Lavoro di Marcinelle, 21– Lugagnano/Sona (abitaz.)
- *geom. Corradini Marco* - via Silvestro Lega, 5 – Peschiera del Garda (abitaz.)
- *geom. Berantelli Luca* - via Fiume, 4 – Lavagno (studio)
- *geom. Ferrazza Patrizia* - via Monte Ortigara, 32 – Verona (studio)
- *geom. Franchini Rosanna* - via Salesio Pegrassi, 2 – Verona (studio)

## *Registro Praticanti*

- n. 3737) geom. Merlin Massimiliano*, Verona – presso *arch. Fossati Paolo*, Verona
- n. 3738) geom. Tezza Christian*, Sommacampagna – presso *arch. Tagliapietra Giovanni*, Sommacampagna
- n. 3739) geom. Ferrarese Mirko*, Verona – presso *arch. Piubello Marco*, Verona