

5

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



il Geometra veronese

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

COLLEGIO dei GEOMETRI
di Verona e Provincia

Anno XLVII n° 5 - MAGGIO 2007 - Spedizione in abb. post. 70% - Filiale di Verona

L'assemblea annuale degli iscritti

Consuntivo 2006 e Preventivo 2007

Comune di Verona e P.A.T.

Ristrutturazione edilizia, cosa si intende

Ponteggi e furti negli appartamenti

COLLEGIO dei GEOMETRI - Società Cooperativa Geometri Veronesi - Vicolo Orologio, 3 - 37129 VERONA

**Pubblicazione Mensile
del Collegio dei Geometri
di Verona e Provincia**

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

Redazione-Amministrazione

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

Direttore Responsabile

Geom. Domenico Romanelli

Comitato di Redazione

Geom. Gianluca Fasoli
Geom. Fiorenzo Furlani
Geom. Davide Sabaini

Segretario di Redazione

Rag. Maurizio Buin

**Progetto Grafico
e Coordinamento Editoriale**

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

Pubblicità

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

Stampa

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

Editore

Società Cooperativa
Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

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

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

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

L'EDITORIALE

Finalmente Verona ha il suo Pat 1

VITA DEL COLLEGIO

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo:
più comunicazione e più vita di associazione 3

Bilanci 2006 - 2007 5

Società Cooperativa: assemblea annuale soci 9

Presto anche Pregeo viaggerà in internet 13

Avvisi agli iscritti 15

FATTI E NOTIZIE

Il Pat, uno strumento urbanistico
tanto prezioso quanto sconosciuto ai cittadini 17

Pat PRO / Parchi, dalla collina all'Adige,
recupero e la grande sfida di Verona Sud 18

Pat CONTROLLO / Poteva essere un'occasione,
ma non è stato adeguatamente condiviso 19

Legge regionale e PAT 21

Sicurezza nei cantieri, il Pi.m.u.s. 25

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Che cosa si intende per ristrutturazione edilizia? 31

Ponteggi e furti negli appartamenti:
chi è responsabile? 37

In copertina: Verona - Municipio, Palazzo Barbieri

a cura del Presidente Domenico Romanelli

Finalmente Verona ha il suo Pat

Riqualificare invece di edificare ex novo per valorizzare le peculiarità cittadine e contro la degenerazione del tessuto sociale

Finalmente Verona ha il suo Pat. Dopo anni di stasi. Che si condividano o meno, le scelte fatte dall'amministrazione, bisogna dare atto alla Giunta del Comune di Verona di aver reso più governabile lo sviluppo della città nei prossimi decenni.

La redazione de "Il Geometra Veronese", ha meditato a lungo sulla possibilità di aprire o meno questo numero con un intero servizio dedicato all'approvazione del Pat. Siamo in campagna elettorale e tutto quanto riguarda le scelte politiche e amministrative diviene argomento sensibile.

Avremmo potuto aspettare che la politica scaligera navigasse in acque meno agitate per affrontare l'argomento, ma avremmo perso tempo prezioso per informare i nostri lettori sull'utilità di questo strumento. Uno strumento che, nel bene e nel male, è destinato a incidere sull'attività dei professionisti e degli operatori dell'edilizia in generale.

La linea editoriale del "Geometra Veronese", da quest'anno è cambiata: vogliamo informare, non solo raccontare in modo a-prioristico quanto accade nel settore e nella nostra provincia.

Abbiamo scelto di dare un taglio più giornalistico e meno istituzionale, al nostro house-organ, per cui, con coraggio e un pizzico di incoscienza, abbiamo affrontato l'argomento Pat.

Così abbiamo chiamato Cristina Salerno, la dirigente del Comune di Verona, che ha seguito l'iter del Pat fin dai suoi albori, a raccontare com'è nato. Poi abbiamo raccolto le opinioni pro e contro il Pat: l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Verona, Roberto Uboldi, che ne è il principale sostenitore, e

l'architetto Giorgio Massignan, Presidente provinciale di Italia Nostra che non ha mancato di esprimere il proprio dissenso in più occasioni.

Due voci per due diverse opinioni, nel rispetto, mi auguro, noi ce l'abbiamo messa tutta, della Par Condicio.

Ora, la mia, di opinione. Finalmente. Dico, finalmente, abbiamo il Pat. Tutto è migliorabile, ma se non altro ora possiamo contare su qualcosa di concreto per indirizzare lo sviluppo, il rischio di un'implosione, altrimenti sarebbe stato reale.

Di questo Pat, fondamentalmente, ammiro la scelta di privilegiare la riqualificazione piuttosto che l'espansione.

Condivido la scelta di individuare delle aree invariabili, le cosiddette aree intoccabili: una filosofia che si ispira all'orientamento prevalente in Nord America, dove piuttosto che costruire qualcosa di nuovo, si rade al suolo una vecchia palazzina fatiscente e si edifica sopra il terreno così recuperato. La città di Verona è divenuta Patrimonio dell'Umanità, rappresenta un felicissimo connubio di antichità, cultura, storia e modernità.

Connubio che va valorizzato: il riutilizzo delle aree dismesse significa promozione di uno sviluppo gradevole e funzionale dal punto di vista architettonico, urbanistico e viabilistico, ma significa anche mettere in campo un'arma concreta nella lotta contro la degenerazione del tessuto sociale.

Un fenomeno con cui, purtroppo anche Verona dovrà e deve fare i conti.

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo:
più comunicazione e più vita di associazione

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo: più comunicazione e più vita di associazione

Il Presidente fa il punto sull'attività del nuovo consiglio, elogiando il lavoro delle Commissioni. Approvato il consuntivo 2006 ed il preventivo 2007

È iniziata una nuova era per il Collegio dei Geometri di Verona. L'assemblea di venerdì 27 aprile ha fissato i punti di questo cambiamento cominciato con l'insediamento del nuovo Consiglio nel luglio del 2006. «Le novità vanno sostanzialmente in due direzioni - spiega Domenico Romanelli, presidente del Collegio - abbiamo voluto dare una nuova immagine del geometra scaligero attraverso un lavoro di comunicazione verso l'esterno, siamo più presenti sui giornali locali e abbiamo dato una veste nuova al nostro notiziario interno».

Un restyling che è passato anche dai diversi convegni e seminari che sono stati organizzati negli ultimi mesi, primo tra tutti quello sulla Relazione Paesaggistica: «Era arrivato il momento di far vedere all'esterno quali sono le nostre competenze e far capire ai clienti che il geometra può e sa spaziare in molteplici campi d'attività».

I convegni però sono stati anche occasione per la formazione dei geometri: «Vogliamo perseguire questa strada per migliorarci sempre di più, non perché ce lo impongono leggi o riforme, ma per seguire un nostro codice deontologico».

Ed allora nel prossimo futuro saranno incentivati ulteriormente i seminari e i convegni, che offrono anche la possibilità di ottenere crediti formativi: «Stiamo preparando un convegno sulla progettazione nelle zone sismiche, che si svolgerà il prossimo mese di giugno».

Accanto a tutte le attività del Collegio prosegue intanto il lavoro delle diverse Commissioni, che sempre di più interagiscono tra di loro per fare un gioco di squadra. Anche in questo caso uno degli obiettivi primari è quello di uscire dalla sede del Collegio per farsi conoscere. Un'attività questa, già iniziata dalla Commissione 494 che ha incontrato gli SPISAL per collaborare nella realizzazione di iniziative comuni volte all'accrescimento del bagaglio culturale dell'iscritto.

Pensando al futuro, il Collegio geometri non può tralasciare l'informatizzazione.

Ecco allora una delle ultime iniziative utili a tutti gli iscritti: il posizionamento di un'antenna di una stazione permanente Gps sul tetto della sede del Collegio. Attraverso un collegamento GPRS o GSM è possibile determinare la posizione di un punto rilevato.

Il successivo intervento del Tesoriere, geom. Roberto Scali, ha illustrato i risultati economici della gestione 2006 nonché la Previsione per il 2007.

Al termine, entrambi i bilanci sono stati approvati all'unanimità dall'Assemblea che, successivamente, ha riconfermato per il triennio 2007-2010 gli attuali componenti il Collegio dei revisori dei conti (Bonamini Diego, Marcolini Giampaolo, Todeschini Aldo).



(da sx: Pietro Calzavara, Domenico Romanelli, Roberto Scali)

L'Assemblea annuale degli iscritti all'albo:
più comunicazione e più vita di associazione



Il Consuntivo ed il Preventivo recepiscono le disposizioni normative della Legge 208/99 in relazione al sistema di contabilità e di bilancio, adottate dal nostro Collegio.

Il metodo contabile adottato consente di produrre prospetti analitici e dettagliati, secondo corretti principi contabili. Infatti con l'introduzione dei concetti contabili tipici delle amministrazioni pubbliche, i dati esposti e le rappresentazioni contabili sono destinate ad evidenziare il risultato della gestione finanziaria, la dinamica delle entrate e delle spese suddivise per competenza e per cassa, esprimendo altresì il risultato di amministrazione.

Il Bilancio Consuntivo è composto da:

- 1) Rendiconto Finanziario per l'esercizio 2006
- 2) Situazione Patrimoniale al 31 dicembre 2006
- 3) Conto Economico al 31 dicembre 2006
- 4) Situazione Amministrativa Generale dell'esercizio 2006

Il Bilancio Preventivo è composto da:

- 1) Bilancio Preventivo Finanziario per l'esercizio 2007
- 2) Quadro generale riassuntivo della gestione finanziaria
- 3) Tabella dimostrativa del presunto risultato di amministrazione al 31.12.2006

Il Conto Consuntivo 2006 ed il Bilancio Preventivo 2007 vengono riportati per tabelle riassuntive; ciò è unicamente legato al fatto che i prospetti da pubblicare sono particolarmente articolati e complessi. Ciò avrebbe impegnato l'intero numero della rivista, e non solo.

Si precisa comunque, che i bilanci sono disponibili e consultabili presso la sede del Collegio o collegandosi direttamente al sito www.collegio.geometri.vr.it (link "Il Collegio" sez. "le circolari")

RENDICONTO FINANZIARIO 2006

ENTRATE	Competenza 2006			Residui 2006		
	Accertamenti	Riscossioni	Da riscuotere	Residui Iniz.	Riscossioni	Da riscuotere
Titolo I Entrate Contributive	517.395,00	511.970,00	5.425,00	250,00	250,00	0,00
Titolo III Entrate Diverse	47.580,34	47.580,34	0,00	13.640,50	13.640,50	0,00
Titolo IV Alienazione di beni patrimoniali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo VI Entrate derivanti da accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo VII Partite di giro	41.934,13	41.934,13	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE ENTRATE	606.909,47	601.484,47	5.425,00	13.890,50	13.890,50	0,00

SPESE	Impegni	Pagamenti	Da Pagare	Residui Iniz.	Pagamenti	Da pagare
Titolo I Spese correnti	404.865,68	391.129,02	13.736,66	17.572,95	17.572,95	0,00
Titolo II Spese in conto capitale	17.376,37	17.376,37	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo III Estinzione di mutui ed anticipazioni	45.985,61	45.985,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Titolo IV Partite di giro	41.934,13	39.966,26	1.967,87	1.937,34	1.937,34	0,00
TOTALE USCITE	510.161,79	494.457,26	15.704,53	19.510,29	19.510,29	0,00

Situazione amministrativa generale 2006		
A) Consistenza di Cassa all'inizio dell'esercizio 2006		34.224,08
Riscossioni		
B) in c/competenza	601.484,47	
C) in c/residui	13.890,50	
D)	Totale (B+C)	615.374,97
Pagamenti		
E) in c/competenza	494.457,26	
F) in c/residui	19.510,29	
G)	Totale (E+F)	513.967,55
H) Cassa rilevabile dal rendiconto finanziario (A+D-G)		135.631,50
Residui attivi		
I) degli esercizi precedenti	0,00	
L) dell'esercizio	5.425,00	
M)	Totale (I+L)	5.425,00
Residui passivi		
N) degli esercizi precedenti	0,00	
O) dell'esercizio	15.704,53	
P)	Totale (N+O)	15.704,53
Avanzo d'amministrazione alla fine dell'esercizio 2006 (H+M-P)		125.351,97

La destinazione dell'avanzo di amministrazione 2006 per l'esercizio 2007 risulta così prevista:

Parte vincolata

T.F.R. Dipendenti	7.000,00	
Fondo di Riserva	10.000,00	
	Totale parte vincolata	17.000,00

Parte disponibile

Organizz.ne convegni e corsi	21.351,97	
Acq. software, macch.ufficio	50.000,00	
Impianti, mobili, archiv.ottica	37.000,00	
	Totale parte disponibile	108.351,97

Totale Risultato di amministrazione **125.351,97**

BILANCIO PREVENTIVO 2007			
ENTRATE	Residui Iniziali Presunti	Competenza	Cassa
Titolo I Entrate Contributive	1.350,00	518.050,00	519.400,00
Titolo III Entrate Diverse	15.000,00	74.050,00	89.050,00
Titolo IV Entrate per Alienazione di beni patrimoniali	0,00	0,00	0,00
Titolo VI Entrate derivate da accensione di prestiti	0,00	0,00	0,00
Titolo VII Partite di giro	0,00	59.000,00	59.000,00
TOTALE ENTRATE	16.350,00	651.100,00	667.450,00
<i>Fondo Iniziale di Cassa presunto</i>			108.977,25
<i>Avanzo presunto di amministrazione</i>		110.027,25	
TOTALE GENERALE ENTRATE	16.350,00	761.127,25	776.427,25
SPESE	Residui Iniziali Presunti	Competenza	Cassa
Titolo I Spese correnti	12.800,00	566.127,25	578.927,25
Titolo II Spese in conto capitale	0,00	87.000,00	87.000,00
Titolo III Estinzione di mutui ed anticipazioni	0,00	49.000,00	49.000,00
Titolo IV Partite di giro	2.500,00	59.000,00	61.500,00
TOTALE GENERALE SPESE	15.300,00	761.127,25	776.427,25

Tabella dimostrativa dell'avanzo o disavanzo di amministrazione presunto al termine dell'esercizio 2006

Avanzo di amministrazione all'inizio dell'esercizio		PREVISIONI		
Fondo di cassa all'inizio dell'esercizio		34.224,08		
Residui attivi all'inizio dell'esercizio		15.030,50		
Residui passivi all'inizio dell'esercizio		19.510,29		
	Totale (A)	29.744,29		
Variazioni dei residui		ATTIVI	PASSIVI	
Già verificatesi durante l'esercizio in corso		0,00	0,00	
Presunte per il restante periodo dell'esercizio		0,00	0,00	
	Totale (B)	0,00	Totale (C) 0,00	
Accertato / Impegnato		ACCERTAMENTI		IMPEGNI
Già verificatosi durante l'esercizio in corso	596.067,76		388.624,80	
Presunto per il restante periodo dell'esercizio	31.090,00		158.250,00	
	Totale (D)	627.157,76	Totale (E)	546.874,80
Avanzo presunto di amministrazione a fine esercizio (A+B-C+D-E)				110.027,25

NOTIZIE FLASH

NEL MESE DI LUGLIO PRESSO LA SEDE DEL COLLEGIO L'AZIENDA BIOCALCE PRESENTERÀ LE NOVITÀ TECNICHE MONDIALI PER IL RESTAURO

È nato un rapporto di collaborazione con l'Azienda modenese, Biocalce, società del Gruppo Kerakoll, il più importante produttore europeo di materiali naturali da costruzione per la Bioedilizia e il Restauro Storico, che vede il Collegio ed i suoi iscritti interlocutori preferenziali per informarli sulle novità tecniche e l'evoluzione nel mondo dei materiali per la costruzione.

La Linea Naturale Biocalce - malte, intonaci e pitture di pura calce naturale certificati WTA - è approvata come soluzione idonea per garantire il restauro conservativo negli edifici storici e monumentali vincolati dalle Soprintendenze per i Beni Architettonici. A Verona, in particolare, Biocalce è stata utilizzata nei lavori di restauro di Palazzo Curioni, in Piazza delle Erbe.

Società Cooperativa:
assemblea annuale soci

Società Cooperativa: assemblea annuale soci

Approvato il bilancio 2006 e la nota integrativa

I soci iscritti alla "Società Cooperativa Geometri Veronesi" si sono riuniti in assemblea ordinaria presso la sede sociale, venerdì 27 aprile 2007 con il seguente ordine del giorno:

- *Deliberazioni ai sensi dell'art. 2479 comma 2° n. 1) del Codice Civile - Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2006.*

Il geom. Rino Benedetti, Presidente del Consiglio di Amministrazione, ha dato lettura del bilancio dell'esercizio 2006 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e nota integrativa, che l'assemblea ha approvato all'unanimità.

Nella sua relazione, il Presidente, in ottemperanza al disposto dell'art. 2545 c.c. ed ex art. 2 della Legge 31 gennaio 1992 n. 59, ha ricordato i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi in conformità con il carattere cooperativo e mutualistico della società.

L'attività che la Società Cooperativa ha svolto nel corso del 2006 è stata in gran parte indirizzata ad applicare le politiche gestionali già sviluppate in precedenza quali:

a - Organizzazione di corsi di aggiornamento e formazione professionale destinati ai soci iscritti.

In modo particolare si segnalano i corsi concernenti "L'Acustica in edilizia" e "Estimo immobiliare".

È stato altresì organizzato il consueto corso per geometri iscritti al "Registro dei Praticanti" del Collegio in preparazione agli esami abilitativi di Stato che ha assunto un significato particolare, in quanto consente ai giovani praticanti che svolgono le previste 120 ore di acquisire un credito formativo equiparato a 36 giorni di praticantato professionale.

b - Rivista mensile di categoria "Il Geometra Veronese".

Anche quest'anno il servizio di informazione tecnico-professionale reso ai soci è da considerarsi positivo. Infatti è stato inserito un ulteriore spazio per articoli di carattere prettamente tributario e fiscale, curati da un collaboratore de "Il Sole 24 Ore".

Si è cercato di rafforzare il filo diretto instaurato con i soci nel rendere note quelle disposizioni tecniche di immediata applicazione, nonché l'attività istituzionale, la trattazione e l'approfondimento di argomenti specifici.



(da sx: Rino Benedetti, Nicola Turri)

Al riguardo, è sempre molto apprezzata l'edizione monografica estiva.

Una realtà, quella del mensile "Il Geometra Veronese", conosciuta ed apprezzata anche in altri ambiti professionali nonché fuori dalla provincia.

Con l'anno nuovo si inaugura una nuova era per "Il Geometra Veronese" che si presenta in veste più frizzante e in linea con la volontà del Collegio e della Cooperativa di comunicare la propria attività istituzionale e formativa.

Colore, novità, maggiore informazione di carattere locale. L'informazione del Geometra Veronese è e deve rimanere un'informazione di servizio per le migliaia di colleghi che, sempre più impegnati, sanno di poter trovare in un unico strumento le novità di rilievo per il settore.

Società Cooperativa:
assemblea annuale soci

Quanto ai contenuti, ferma restando l'intenzione di aggiornare i colleghi in modo preciso e puntuale, si è deciso di seguire maggiormente la vita associativa, dando resoconti dettagliati delle iniziative organizzate dal Collegio e dalla Cooperativa.

L'impegno futuro della rivista è quello di migliorare ulteriormente, di diventare per i geometri sempre più riferimento puntuale e concreto, un momento di proposta anche culturale e di confronto.

c - Le attività di servizi che, come previsto dallo statuto recentemente adeguato alle nuove norme di riforma delle società, sono svolte secondo il principio della mutualità con il preciso scopo di perseguire l'interesse generale dei soci, finalizzate alla valoriz-

zazione, al sostegno e sviluppo dell'attività professionale. In tal senso la Cooperativa, in comune accordo con il Collegio dei Geometri e l'assistenza di una società specializzata, si è fatta promotrice della realizzazione di un software sugli adempimenti che il geometra deve osservare in materia di tutela dei dati personali, meglio conosciuta come "privacy". Tale iniziativa ha riscontrato un ampio consenso, anche fra i Collegi dei Geometri di altre provincie. L'esercizio in commento si chiude con un utile che l'assemblea ha deliberato di destinare a "riserva legale", "riserva straordinaria disponibile" ed al "fondo di mutualità", così come previsto dalla normativa vigente.

Riportiamo il bilancio della Società Cooperativa semplificato per classi riassuntive di valori

STATO PATRIMONIALE		CONTO ECONOMICO	
Immobilizzazioni	43.423	Valore della produzione	84.792
Attivo circolante	157.725	Costi della produzione	82.433
Ratei e risconti attivi	-	Saldo	2.359
Totale Attivo	201.148	Proventi, oneri finanziari e straordinari	468
Patrimonio netto	186.069	Risultato prima delle imposte	2.827
Debiti	15.079	Imposte sul reddito	142
Totale Passivo	201.148	Utile d'esercizio	2.685

Errata-corrige

In relazione all'articolo "Il mondo agricolo, riscoperta operativa per i geometri" a firma Rino Benedetti, apparso sull'edizione n. 4-aprile 2007 a pagina 11 di questa rivista, siamo a precisare il testo corretto del penultimo capoverso: "... Gli agricoltori hanno bisogno di professionisti in grado di fornire loro prestazioni tecniche (progettazioni, frazionamenti, divisioni, cambi di coltura e quant'altro)..."

La redazione si scusa con i lettori e con l'interessato.

Presto anche Pregeo
viaggerà in internet

Presto anche Pregeo viaggerà in internet

La commissione Catasto del Collegio di Verona, con la collaborazione dell'Agenzia del Territorio, spinge per l'informatizzazione, è in arrivo l'archivio telematico delle volture

I geometri di Verona sono sempre più proiettati verso l'informatizzazione.

Durante l'ultima riunione della Commissione catasto, infatti, è stato deciso di procedere all'acquisizione su supporto informatico dei registri riportanti i protocolli delle domande di voltura presentate almeno per quanto riguarda l'ultimo ventennio, dal 1986 al 1994.

L'operazione, che prende il nome di rasterizzazione delle volture, sarà fatta direttamente all'Agenzia del Territorio, per integrare quanto già messo a disposizione dall'Agenzia stessa.

Per portare avanti questo importante lavoro di aggiornamento si sono proposti i colleghi Luca Marchi, Alessandro Tacconi, Luciano Venturini, Romano Turri, Marta Pasqualini, Pierpaolo Marcazzan, Daniele Trevisan, Pietro Guadagnini e Simone Moscardo. Saranno loro ad andare all'Agenzia del Territorio e, utilizzandone l'hardware, a trasportare su supporto informatico tutte le volture.

Si stima che in una settimana di lavoro il Collegio Geometri possa ottenere così il suo archivio da mettere a disposizione di tutti i colleghi che ne facciano richiesta o che ne abbiano necessità.

Ad essi vanno i più sentiti ringraziamenti per aver prestato la propria opera e il proprio tempo ad un'attività di cui tutti gli associati beneficeranno.

Questa non è l'unica operazione informatica che sta predisponendo il Collegio.

Sta, infatti, procedendo il progetto di digitalizzazione e rasterizzazione delle mappe d'impianto.

I costi sono molto elevati, tanto che è in corso un'operazione a livello di Consiglio Regionale dei Collegi Geometri per organizzare una struttura per l'esecuzione dei lavori, confidando di spalmare le spese su più Collegi.



La riunione della Commissione è stata anche occasione per informare che presso l'Agenzia del Territorio di Verona vi è la possibilità di acquisire terze copie dei frazionamenti depositati e di quelli allegati alle note di volture.

Considerato che l'agenzia intende mandare al macero questi documenti, la Commissione ha chiesto di poterli avere in gestione per creare un ulteriore archivio a disposizione del Collegio.

Inoltre, a partire dal 2 maggio, dovrebbe essere attivata la possibilità di inviare in via telematica anche i documenti PREGEO, da parte dell'Agenzia è stato chiesto in questa fase collaborazione per organizzare al meglio il servizio. A proposito di Pregeo, la Commissione sta valutando l'opportunità di organizzare un convegno a settembre su Revisione delle rendite - Fabbricati rurali - PREGEO 10.

Marta Pasqualini

Avvisi agli iscritti

Segreteria Collegio Geometri: Nuovi orari di apertura al pubblico

Si comunica che dal 1° Marzo 2007 i nuovi orari di apertura al pubblico degli uffici di segreteria del Collegio sono i seguenti:

Lunedì	8.30 - 13.00
Martedì	8.30 - 13.00 14.00 - 16.30
Mercoledì	8.30 - 13.00
Giovedì	8.30 - 13.00 14.00 - 16.30
Venerdì	8.30 - 13.00

Disciplinare per incarichi professionali

La Legge Bersani (D.L. 223/2006 convertito con la L. 248/2006) ha sancito all'art. 2 l'abrogazione dell'obbligo del ricorso alle tariffe obbligatorie fisse o minime per tutte le professioni.

Le parcelle, quindi, sono diventate negoziabili fra le parti e possono essere legate al risultato della prestazione. Ciò considerato, è stato predisposto dal Consiglio Nazionale Geometri un "disciplinare di incarico tipo" che può essere utilizzato per l'affidamento di incarichi professionali.

Il testo di tale disciplinare tipo è scaricabile sia dal sito del Collegio Geometri di Verona (www.collegio-geometri.vr.it - link "Gli Enti" - sez. "Consiglio Nazionale Geometri"), che da quello del Consiglio Nazionale stesso (www.cng.it).

Liberalizzazioni: convertito il DL "Bersani-Bis"

Il D.L. 31.01.2007, n. 7 (c.d. Bersani-bis), è stato convertito con la Legge 02.04.2007, n. 40 (G.U. n. 77 del 2.4.2007 - Suppl. Ord. n. 91). Numerose le novità introdotte; in particolare in materia di mutui e semplificazione delle procedure per la cancellazione di ipoteche si segnalano le seguenti disposizioni:

- la nullità di clausole che prevedono il pagamento di somme a titolo di penale in caso di estinzione anticipata o parziale di mutui, per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili destinati ad abitazioni o uffici (art. 7);
- la possibilità per il mutuatario di trasferire il mutuo presso un istituto di credito diverso da quello con il quale lo aveva acceso, senza che ne derivino nuovi oneri ovvero si perdano i benefici fiscali ottenuti (art. 8);
- l'estinzione automatica dell'ipoteca, costituita a seguito di un contratto di mutuo, non appena adempiuta l'obbligazione garantita, senza l'autentica notarile.

Sicurezza impianti entro il 31 dicembre 2007

Un altro rinvio per l'entrata in vigore della normativa sulla sicurezza degli impianti che scatterà dopo il varo del regolamento e comunque non oltre il 31 dicembre 2007.

È quanto previsto dalla legge n. 17 del 26.02.2007, di conversione del D.L. n.300 del 28.12.2006 (G.U. n. 47 del 26.02.2007 - Suppl. Ordinario n. 48).

Il Pat, uno strumento urbanistico tanto prezioso quanto sconosciuto ai cittadini

Il Pat, uno strumento urbanistico tanto prezioso quanto sconosciuto ai cittadini

Cristina Salerno, dirigente del Comune di Verona, racconta cos'è il documento che sostituisce il precedente Piano datato 1975

Un documento che traccia le grandi linee dello sviluppo della città per i successivi 10 anni.

Questo è il Pat, il Piano territoriale ambientale introdotto dalla Regione Veneto con la legge 11 del 23 aprile 2004. Un primo passo verso la redazione del vecchio Piano Regolatore, che ormai ha preso il nome di Piano degli interventi o Piano del sindaco. «L'hanno ribattezzato Piano del sindaco - spiega Cristina Salerno, dirigente del settore edilizia privata del Comune di Verona - perché dovrebbe durare 5 anni e quindi quanto il mandato di un Primo Cittadino. Nella realtà sappiamo che per redigere un Prg ci vogliono ben altri tempi.

Basti pensare che a Verona è in vigore ancora quello del 1975».

Il Pat dunque, permette di avere uno sguardo d'insieme sulla città, prima che il Piano degli interventi la disegni zona per zona, lotto per lotto.

«L'introduzione di questo documento cambia anche il rapporto tra Istituzioni.

Mentre prima il Prg aveva bisogno dell'approvazione della Regione, ora a Venezia è soltanto approvato il Pat, il piano successivo sarà sottoposto al voto del Consiglio Comunale».

Il Pat chiede quindi agli amministratori di fare le grandi scelte per il futuro, sia in termini di viabilità che di verde. A quest'ultimo punto si dà una rilevante importanza per rispondere alle nuove esigenze della Comunità Europea che, con Agenda 21 e gli altri strumenti legislativi, cerca di porre sempre di più l'accento sulla tutela dell'ambiente.

«Per questo - sottolinea Salerno - una delle componenti obbligatorie del Pat è la Vas, la Valutazione Ambientale Strategica.

In virtù di questo documento ogni decisione che viene presa va valutata alla luce del miglioramento o peggioramento che potrà portare dal punto di vista ambientale alla città».



Questo aspetto è talmente importante, nonché richiesto dalla Comunità, che in Regione il Pat necessita di due approvazioni, una solo per la Vas, l'altra per l'aspetto urbanistico generale.

Che il verde sia sempre più importante si capisce anche da un'altra parte del Pat: la tavola degli invariati, vale a dire quegli interventi o aree intoccabili cui la città non può rinunciare. Nel documento che sta per essere analizzato a Venezia in queste settimane, tra gli irrinunciabili compaiono la tutela della Collina e i Parchi dell'Adige.

«Credo che l'introduzione di questa ulteriore pianificazione fosse necessaria - ammette Salerno - ormai il Prg è superato, la vita corre più velocemente, servono strumenti in grado di prevedere il futuro della città. Per esempio penso alla tendenza degli ultimi anni a tornare a vivere in centro, dopo l'esodo che aveva fatto prediligere i paesi della cintura, un movimento di cittadini in un senso o nell'altro cambia totalmente le esigenze e la pianificazione».

Pat PRO / Parchi, dalla collina all'Adige, recupero e la grande sfida di Verona Sud

Pat PRO / Parchi, dalla collina all'Adige, recupero e la grande sfida di Verona Sud

L'assessore all'Urbanistica del Comune di Verona Roberto Uboldi spiega il Pat, uno strumento che ha dovuto trovare una mediazione tra le diverse vocazioni produttive della città

«Prima di tutto, abbiamo dovuto tener conto del fatto che Verona è una città che ha più vocazioni e non solo una importante». Da questa premessa parte l'assessore Roberto Uboldi per spiegare il Pat messo a punto dall'amministrazione comunale. «La maggiore difficoltà che abbiamo incontrato è stata quella di dare risposte e conciliare le diverse attività produttive cittadine, a partire dal Quadrante Europa, passando dal turismo, per arrivare all'agricoltura, senza dimenticare la tutela del patrimonio monumentale che ci ha permesso di diventare città patrimonio dell'Umanità».

Esigenze diverse spalmate però su uno dei territori comunali più ampi d'Italia, Verona si estende su 110 chilometri quadrati, molto di più di Milano, per citare un esempio.

In concreto il Pat ha puntato su due aspetti principali: «Da un lato abbiamo privilegiato il recupero invece che la nuova espansione, e penso primo tra tutti a Verona sud. Dall'altro abbiamo cercato di dare risposte alla necessità di verde in una città che è tristemente annoverata tra le più inquinate d'Italia, ecco allora i parchi, dalla collina, all'Adige, dalla Spianà a Verona sud». Ma, inutile dirlo, è proprio a sud della città che si gioca la scommessa più importante: «Con il Polo finanziario e la terziarizzazione di Verona si darà un nuovo impulso a tutto il territorio e ai Comuni limitrofi, fino a Mantova». Per far capire davvero ai veronesi quanto conta questo progetto per la prima



volta è stata allestita nelle sale di Palazzo Barbieri un'esposizione focalizzata sullo sviluppo di Verona Sud, un percorso tra presente e futuro attraverso documenti tecnici ed artistici.

Quattro plastici e alcuni video illustrano alcuni dei principali progetti di riqualificazione urbanistica della zona, in particolare riguardo al PRUSST, la Variante del Cardo Massimo, il Foro Boario, le Ex Of-

ficine Adige e l'ampliamento della Fiera. «Nel progetto dell'Arch. Gabrielli, la direzione intrapresa è quella della riqualificazione dello spazio pubblico, creando un viale monumentale di ingresso in città, il Cardo Massimo.

Su di esso di innesteranno una rete di piste ciclabili, percorsi pedonali e nuovi punti di incontro (il cosiddetto Decumano verde): una visione nuova di città, volta a segnare il tempo di una vivibilità dei ritmi urbani a servizio dei quartieri attigui».

Intorno all'asse alcune tra le migliori firme dell'architettura internazionale hanno disegnato lo sviluppo di nuovi servizi di rango metropolitano, complessi di edilizia residenziale a carattere misto e nuove attrezzature collettive, nati anche dal riuso di edifici industriali ormai dismessi.

Un piano di questa portata non poteva non essere condiviso con le associazioni cittadine: «Abbiamo ricevuto più di mille osservazioni, ne abbiamo fatto le controdeduzioni, ora siamo in attesa dell'approvazione da parte della Regione Veneto, che ha 120 più 90 giorni per rimandarci il documento».

Pat CONTROLLO / Poteva essere un'occasione, ma non è stato adeguatamente condiviso

Pat CONTROLLO/Poteva essere un'occasione, ma non è stato adeguatamente condiviso

Il Presidente scaligero di Italia Nostra, Giorgio Massignan segnala anche la mancanza di provvedimenti contro l'inquinamento e di scelte definitive in tema di mobilità

«Questo Pat non ha funzionato, né nel metodo, né nel merito» non ha dubbi Giorgio Massignan, Presidente di Italia Nostra nel commentare il documento. «Poteva essere una occasione per la città per fare una sorta di urbanistica partecipata, invece è stato tutto bypassato». Eppure gli incontri tra amministratori ed associazioni del territorio si

svolti regolarmente: «Certo - ammette Massignan - ma non siamo mai stati interpellati, ci hanno presentato un piano blindato. Da qui sono sorte anche le difficoltà in sede di approvazione».

Se fin qui il problema è il metodo, sul merito poco si salva. Il Presidente di Italia Nostra divide il documento in tre macro

aree. Si parte dalla mobilità: «Non compaiono scelte definitive, ci sono ancora due trafori, che in sostanza diventerebbero due strade che chiuderebbero la città».

Non si pensa che Verona è una delle città più inquinate d'Italia e quindi a caduta, non sono stati presi adeguati provvedimenti».

Dalle strade al centro storico il giudizio poco cambia: «Abbiamo un centro che si sta spopolando, si dovrebbe puntare sull'edilizia economico

popolare all'interno di edifici pubblici, tipo le caserme dimesse, ed invece i giovani se ne vanno con tutte le gravi conseguenze».

L'analisi di Massignan termina con una foto sulle aree strategiche della città: «Partiamo dallo scalo merci, poteva essere l'occasione per un grande parco della città, invece verrà tagliuzzato da diverse strade».



Per non parlare di Verona sud, non so su quale base si sia deciso di costruire 3 milioni di metri cubi di uffici direzionali sui 4 milioni totali, non abbiamo studi che evidenzino una tale necessità per la città.

Così come per il Polo Finanziario: si tratta solo di un trasloco che porterà con sé grandi operazioni immobiliari e non si pensa al futuro

della fiera, alla congestione del quartiere.

Forse si dovrà predisporre un piano per traslocare la fiera in altra area».

Al fondo dell'analisi qualcosa di positivo però il Pat l'ha sortito: «Per la prima volta si è parlato di un parco della collina, di un parco dell'Adige, anche se ridotto, si è accennato ad un parco delle Mura e alla fascia di tutela dei forti austriaci che vanno dal Chievo a Santa Caterina.

Speriamo che i progetti trovino attuazione».

Legge regionale e PAT

I piani di livello sovracomunale stabiliscono i modi e i tempi di adeguamento dei piani di livello comunale, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento

La legge n.11/2004 denominata "Norme per il governo del territorio", promulgata il 23 aprile e pubblicata sul Bur n.45 del 27 aprile 2004, è la nuova normativa urbanistica della Regione Veneto, che va a sostituire il regime urbanistico dettato dalla precedente L.R. 61/85 rimasto in vigore per quasi vent'anni.

Il governo del territorio verrà attuato attraverso una nuova pianificazione urbanistica e territoriale, sviluppata su scala gerarchica dalle Regioni, Province e Comuni, sulla base della riforma delle autonomie locali attuata con la modifica dell'art.117 della Costituzione ed attraverso diversi livelli di pianificazione (art.3):

Regionale

• **PTRC**

- Piano Territoriale Regionale di coordinamento;

Provinciale

• **PTCP**

- Piano Territoriale di coordinamento Provinciale;

Comunale

• **PAT**

- Piano di Assetto del Territorio e PI

- Piano degli Interventi, che costituiscono il Piano Regolatore Comunale;

• **PUA** - Piano urbanistico attuativo;

• **PATI** - Piano di assetto intercomunale.

I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

I piani di livello sovracomunale stabiliscono i modi e i tempi di adeguamento dei piani di livello comunale, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento.

Ogni piano detta i criteri ed i limiti entro i quali il

piano di livello inferiore può modificare il piano di livello sovraordinato senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso.

La legge, composta da 50 articoli, disciplina in particolare la materia urbanistica, tralasciando quella edilizia ad un successivo testo, ad eccezione delle zone agricole, a cui è dedicato l'intero capo V della norma. Si giova sottolineare in proposito come le norme in materia di attività edilizia, contenute nel titolo V della L.R. 61/85 (articoli da 76 a 100), con l'unica eccezione dell'articolo 98 (annullamento dei provvedimenti comunali) non siano stati abrogati dalla legge 11/2004.

L'impianto normativo del nuovo testo di legge prevede il mantenimento degli attuali livelli di pianificazione (comunale, provinciale e regionale) modificando alcune competenze; in particolare le Province, dalla data di approvazione del loro Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale andranno ad esercitare l'attività di approvazione degli strumenti urbanistici generali comunali (P.A.T.), entro termini definiti (120 gg.) decorsi i quali si applica l'istituto del silenzio assenso (art.14).

È prevista inoltre una procedura semplificata di approvazione del P.A.T. mediante procedura concertata nella fase di formazione del Piano tra Comune e Provincia.

I P.T.C.P. depositati in Regione vengono restituiti alle Province per l'adeguamento sulla base delle direttive regionali, e successivamente approvati dalla Regione stessa entro 180 gg. dalla loro trasmissione (artt 50 e 48).

Per quanto riguarda la strumentazione urbanistica a livello locale il Piano regolatore generale comunale verrà suddiviso in un Piano così detto strutturale denominato "Piano di Assetto del Territorio" (P.A.T.), che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, individuando le "voce" e le invariabili di natura geologica, geomor-

fologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale ed architettonica, in conformità agli obiettivi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale”, e di un Piano operativo denominato “Piano degli Interventi” (P.I.) di competenza esclusiva comunale, che in coerenza ed in attuazione del PAT “individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”;

Accanto a questi strumenti sono previsti inoltre i “Piani di Assetto del Territorio Intercomunali” (P.A.T.I.) , finalizzati a pianificare in modo più coordinato le scelte strategiche di sviluppo del territorio fra più Comuni.

L’attuazione delle previsioni urbanistiche comunali avviene infine attraverso gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica o privata o congiunta pubblica/privata.

Permane infine in capo alla Regione l’attività di pianificazione territoriale attraverso lo strumento del P.T.R.C..

I criteri sulla base dei quali dovrà essere sviluppata la nuova strumentazione urbanistica saranno: (art.2):

- la promozione di uno sviluppo sostenibile nel rispetto delle risorse naturali del territorio;
- la tutela delle identità storico culturali con particolare riguardo alla salvaguardia e rivitalizzazione dei centri storici ed alla possibilità di recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti;
- la tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- l’utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano reali alternative;
- la messa in sicurezza del territorio regionale da rischi sismici ed idrogeologici;

Di particolare rilievo sarà la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica improntata al metodo del “confronto e della concertazione (art.5)“.

Nella formazione ed adozione del PTRC, PTCP, del PAT, e del PATI dovrà infatti essere elaborato un “documento preliminare” contenente gli obiettivi generali da perseguire, le scelte strategiche di assetto del territorio, le indicazioni per lo sviluppo sostenibile, preceduto da una fase preventiva di concertazione e partecipazione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, con gli altri Enti pubblici e con le amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e con gli enti gestori di servizi pubblici (artt. 6-7).

Fra gli strumenti innovativi della nuova legge urbanistica sono da sottolineare inoltre:

- la stesura per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui alla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE; la Vas tende ad evidenziare la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, individuando gli impatti potenziali e le misure di mitigazione e/o compensazione da inserire nel Piano (art. 4).
- la formazione di un quadro conoscitivo informatico dei dati e delle tematiche degli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale, con previsione di scambio di informazioni tra i vari livelli(artt.10-11).
- la perequazione urbanistica, che consiste nell’equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (art.35);
- la Riqualificazione ambientale ed il credito edilizio con i quali si riconosce, ai proprietari degli immobili individuati come opere incongrue od elementi di degrado, una quantità volumetrica da ricostruire in altre zone, in seguito alla demolizione degli elementi di degrado ed alla realizzazione di opere volte al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica ed architettonica. I crediti che saranno annotati in un apposito registro saranno liberamente commercia-

bili, anche se spetta al PI individuare e disciplinare gli ambiti in cui sarà consentito il loro utilizzo (art.36);

- la compensazione urbanistica e cioè la possibilità per chi è colpito da provvedimenti di esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche attraverso il credito edilizio, su aree e/o edifici anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo (art.37);

- La ridefinizione della normativa sulle zone agricole, consentendo una certa attività edificatoria (residenze e annessi) esclusivamente alle aziende agricole con determinate caratteristiche di produttività (artt. 43-44-45).

Tale disciplina andrà definitivamente a sostituire la precedente legge regionale 24/85.

L'applicabilità di tutto l'apparato legislativo è comunque ulteriormente sviluppata in otto atti di indirizzo, che definiscono gli aspetti tecnici ed operativi della nuova legge urbanistica e che risultano fondamentali per la costituzione dell'intero corpo normativo della legge 11/2004 (art. 50).

Tuttavia fino all'approvazione del primo P.A.T. sono previste alcune attività in regime transitorio, come disciplinate dall'art. 48 della stessa L.R. 11/04.

Davide Sabaini

Sicurezza nei cantieri,
il Pi.m.u.s.

Sicurezza nei cantieri, il Pi.m.u.s.

Art. 36-quater D.Lgs. n. 626/94 e s.m.i. - Obblighi del datore di lavoro relativi all'impiego dei ponteggi - Piano di montaggio, uso e smontaggio

Nel corso della recente riunione della Commissione del Collegio "sicurezza cantieri - 494/96", nell'ambito degli approfondimenti tecnici un componente ha illustrato cosa è ed a cosa serve il PIMUS, obbligatorio ormai dal 2005, il quale prevede che i ponteggi vengano montati, smontati ed utilizzati esclusivamente da addetti con esperienza e formati.

Il relativo corso va fatto entro febbraio 2008, salvo proroghe.

Riportiamo il testo di tale approfondimento che riteniamo particolarmente esplicativo e completo.

Il D.Lgs. 8 luglio 2003, n. 235: "Attuazione della direttiva 2001/45/CE relativa ai requisiti minimi di sicurezza e di salute per l'uso di attrezzature di lavoro da parte dei lavoratori" contiene disposizioni generali e specifiche relative all'uso di attrezzature di lavoro più frequentemente utilizzate per eseguire lavori temporanei che esponano il lavoratore al rischio di caduta da una quota posta ad altezza superiore a 2 metri: ponteggi, scale portatili e sistemi di accesso e posizionamento mediante funi.

Le modifiche apportate al D.Lgs. 626/94 dal D.Lgs. 235/03, in particolare l'introduzione dell'art. 36-quater, hanno integrato la normativa vigente in materia di montaggio, uso e smontaggio dei ponteggi metallici.

Alla normativa previgente, imperniata nel DPR. 164/56 "norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni" e nelle sue circolari esplicative, sono stati introdotti sostanzialmente due elementi innovativi:

1. Il datore di lavoro, dell'impresa che monterà, trasformerà e smonterà il ponteggio, dovrà provvedere a redigere, a mezzo di persona competente, un piano di montaggio, uso e smontaggio (PiMUS), in funzione della complessità del ponteggio scelto. Tale piano può assumere la forma di un piano di applicazione generalizzata integrato, di volta in volta,

da istruzioni e progetti particolareggiati per gli schemi speciali costituenti il ponteggio, ed è messo a disposizione del preposto, addetto alla sorveglianza, e dei lavoratori interessati (in vigore da luglio 2005).

2. La formazione obbligatoria e specifica del personale che sarà addetto al montaggio, smontaggio e trasformazione del ponteggio. Le modalità di organizzazione dei corsi e i programmi sono stati stabiliti, in un documento concordato in Conferenza Stato Regioni, il 26 gennaio 2006, nel quale si stabilisce tra l'altro che la durata del corso sia di 28 ore (2 moduli teorici di 14 ore e un modulo pratico di 14 ore). Al termine dei moduli teorici e pratico si svolgerà una prova di verifica (in vigore da febbraio 2008 ma probabilmente prorogato in quanto, solo a Verona e provincia, gli Enti formatori - CPT-Cispedil, API, UPA; CNA in collaborazione con gli SPISAL territoriali non saranno in grado di soddisfare l'enorme domanda formativa).

Piano di montaggio, uso e smontaggio (Pi.M.U.S.)

Nel campo di applicazione del D.Lgs. 494/96 il PiMUS fa parte integrante del POS, ed è il documento operativo che deve essere preso a riferimento dal personale addetto al montaggio di ponteggi metallici fissi, al fine di garantire:

- la sicurezza del personale stesso durante le fasi di montaggio e smontaggio;
- il corretto uso del ponteggio di chi lo utilizzerà successivamente al montaggio.

Deve essere redatto, ovviamente prima dell'inizio dei lavori di montaggio, tutte le volte che sia necessario allestire un ponteggio metallico fisso, indipendentemente dalle sue dimensioni, dalla sua complessità e dal fatto che sia necessario o meno il progetto del ponteggio ai sensi dell'art. 32 del DPR. 164/1956.

Sicurezza nei cantieri,
il Pi.m.u.s.

Contenuti minimi del P.I.M.U.S.

- Identificazione del cantiere: anagrafica del cantiere, descrizione dell'intervento da realizzare.
- Identificazione del datore di lavoro che procederà alle operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio: anagrafica dell'impresa o delle imprese e/o dei lavoratori autonomi addetti.

• Identificazione del personale addetto al montaggio: Nominativo delle persone che parteciperanno al montaggio con il rispettivo ruolo all'interno della squadra di montaggio (preposto e montatori). Dovranno essere allegati gli attestati di frequenza al corso abilitativo.

(Nel periodo transitorio - fino a febbraio 2008 - la pregressa esperienza biennale e triennale, rispettivamente per i lavoratori e per i preposti, che consente l'attività di montaggio, trasformazione e smontaggio di ponteggi, nelle more dell'effettuazione della formazione di cui al succitato art. 36-quater, può essere autocertificata ai sensi di legge dallo stesso lavoratore sotto la propria responsabilità. Tale autocertificazione dovrà fare riferimento all'attività svolta presso imprese regolarmente iscritte alla CCIAA in un settore compatibile con l'attività d'uso dei ponteggi - circ. del MLPS n. 30/2006).

• Identificazione del ponteggio: tramite marca e modello. L'impresa proprietaria e il tipo di contratto con cui lo stesso viene montato in cantiere (in proprio o in subappalto, nolo a caldo, nolo a freddo, ecc.). Il libretto del ponteggio deve essere tenuto in cantiere a disposizione degli addetti al montaggio.

• Disegno esecutivo del ponteggio: il PiMUS deve contenere i disegni del ponteggio (art. 33 DPR. 164/56) che riportino lo sviluppo del ponteggio in pianta e sui prospetti del fabbricato.

Sui disegni (almeno scala 1:100) dovranno evidenziarsi:

1. I diversi tipi di ponteggio utilizzati (marca e modello).
2. Il riferimento agli schemi tipo, dedotti dal libretto di aut. ministeriale, adottati per la realizzazione di ogni partizione del ponteggio.
3. Tipi di ancoraggio da realizzare e loro posizionamento.

• Progetto del ponteggio, quando previsto: Al PiMUS deve essere allegato il progetto del ponteggio a firma di ingegnere o di architetto abilitati alla libera professione (art. 32 DPR. 164/56). Il progetto deve contenere: calcolo eseguito secondo le istruzioni approvate nell'aut. ministeriale; disegno esecutivo (piante, prospetti e sezioni).

Casi in cui è necessario il progetto (Circ. Min. n. 149/85):

1. Ponteggi alti oltre 20 m. (misurati dal piano di appoggio delle basette all'estradosso del piano di lavoro più alto.
2. Realizzati non conformemente agli schemi tipo riportati nel libretto di aut. ministeriale.
3. Comprendenti un numero complessivo di impalcati superiore a quello degli schemi tipo.
4. Con gli ancoraggi non distribuiti e/o realizzati conformemente alle indicazioni riportate negli schemi tipo.
5. Con sovraccarico complessivo in proiezione verticale superiore a quello preso in considerazione nella verifica di stabilità del ponteggio riportata nel libretto di autorizzazione ministeriale.
6. Con una superficie esposta all'azione del vento maggiore di quella presa in considerazione nella verifica di stabilità del ponteggio (utilizzo di teli, graticci, tabelloni pubblicitari, ecc.).
7. Nel caso di uso promiscuo di elementi di ponteggio non appartenenti ad un'unica autorizzazione ministeriale (circ. min. lav. n. 20/2003).

• Indicazioni generali per le operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio del ponteggio:

• Planimetria delle zone destinate allo stoccaggio e al montaggio del ponteggio, evidenziando, inoltre: delimitazione, viabilità, segnaletica, ecc.

• Modalità di verifica e controllo del piano di appoggio del ponteggio (portata della superficie, omogeneità, ripartizione del carico, elementi di appoggio, ecc.)

• Modalità di tracciamento del ponteggio, impostazione della prima campata, controllo della verticalità, livello/bolla del primo impalcato, distanza tra ponteggio (filo interno impalcato di servizio) e opera servita, ecc.

Sicurezza nei cantieri,
il Pi.m.u.s.

- Descrizione dei DPI utilizzati nelle operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio del ponteggio e loro modalità d'uso, con esplicito riferimento all'eventuale sistema di arresto caduta utilizzato ed ai relativi punti di ancoraggio.
 - Descrizione delle attrezzature adoperate nelle operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio del ponteggio e loro modalità di installazione ed uso.
 - Misure di sicurezza da adottare in presenza, nelle vicinanze del ponteggio, di linee elettriche aeree nude in tensione, di cui all'art. 11 DPR. 164/56.
 - Tipo e modalità di realizzazione degli ancoraggi.
 - Misure di sicurezza da adottare in caso di cambiamento delle condizioni meteorologiche (neve, vento, ghiaccio, pioggia) pregiudizievoli alla sicurezza del ponteggio e dei lavoratori.
 - Misure di sicurezza da adottare contro la caduta di materiali ed oggetti dall'alto.
- Illustrazione delle modalità di montaggio, trasformazione e smontaggio, riportando le necessarie sequenze "step by step", nonché descrizione delle regole puntuali/specifiche da applicare durante le suddette operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio, con l'ausilio di elaborati esplicativi contenenti le corrette istruzioni, privilegiando gli elaborati grafici costituiti da schemi, disegni e foto.
 - Descrizione delle regole da applicare durante l'uso del ponteggio.
 - Indicazione delle verifiche da effettuare sul ponteggio prima del montaggio e durante l'uso (vedasi circ. del MLPS n. 46/2000).
 - Misure per la gestione delle emergenze che si potrebbero verificare durante il montaggio/smontaggio/trasformazione del ponteggio: devono essere contenute le procedure per la gestione delle emergenze in particolar modo durante l'utilizzo di DPI in caso di caduta (recupero della persona rimasta sospesa).

Come gestire il P.I.M.U.S.

Il ponteggio in cantiere viene utilizzato da varie imprese in esecuzione di diverse lavorazioni.

PRIMA DI MONTARE IL PONTEGGIO: Il PiMUS, assieme all'ulteriore documentazione del ponteggio, è messo a disposizione del CSE, se presente, per permettergli la valutazione e per coordinarne l'attuazione. Il PiMUS è messo a disposizione degli addetti al montaggio in particolare al preposto per la realizzazione del ponteggio in sicurezza.

DURANTE IL MONTAGGIO: Il personale addetto al montaggio deve seguire quanto indicato nel PiMUS. Eventuali modifiche importanti che si rendessero necessarie devono essere valutate attentamente dal preposto, segnalate al proprio datore di lavoro e al CSE.

Il PiMUS dovrà sempre essere aggiornato alla realtà del ponteggio montato in cantiere a cura dell'impresa che ne ha la responsabilità.

DURANTE L'USO: Gli addetti che utilizzeranno il ponteggio dovranno seguire le indicazioni del PiMUS. Nel caso in cui l'impresa che utilizzerà il ponteggio sia diversa da quella che lo ha montato, il montatore del ponteggio dovrà trasmettere il PiMUS all'impresa utilizzatrice che lo sottoscriverà per accettazione.

Stessa cosa si dovrà fare ogni volta che l'impresa che ha in carico il ponteggio lo metterà a disposizione di altre imprese o lavoratori autonomi.

L'utilizzo del ponteggio in sicurezza è normato anche da quanto stabilito nel PSC e nei POS delle imprese esecutrici delle varie opere.

TRASFORMAZIONI IN CORSO D'OPERA: devono essere realizzate da personale abilitato seguendo le indicazioni del PiMUS. Provvedere all'eventuale aggiornamento del piano.

SMONTAGGIO: verificare il PiMUS come in fase di montaggio. Lo smontaggio del ponteggio deve avvenire conformemente a quanto previsto nel piano.

Sicurezza nei cantieri,
il Pi.m.u.s.



Ponteggi su due ruote (trabattelli) ed altre attrezzature per l'esecuzione di lavori temporanei in quota (circ. n. 30/2006 Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale).

Il comma 4 alla lettera d) del succitato art. 36-quater richiama anche i "ponteggi su ruote" in ordine agli obblighi previsti in generale per i ponteggi.

Per tali attrezzature - comunemente denominate "trabattelli" -, considerate le modalità di montaggio, uso, trasformazione e smontaggio, sostanzialmente ripetitive per tutti i diversi modelli presenti sul mercato, nonché le semplici configurazioni adottabili, peraltro assai difficilmente modificabili - contrariamente a quanto si riscontra per i ponteggi metallici fissi - , per ciò che concerne la redazione del PiMUS si ritiene sufficiente il semplice riferimento alle istruzioni obbligatorie fornite dal fabbricante, eventualmente completate da informazioni (ad esempio sugli appoggi e sugli ancoraggi) relative alla specifica realizzazione.

Per quanto riguarda la formazione degli addetti al montaggio, smontaggio o trasformazione dei trabattelli e per la stessa motivazione di cui sopra, si ritiene che il datore di lavoro debba dare attuazione a quanto già previsto dall'art. 38, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 626/94, tenendo comunque presente, per ciò che riguarda l'addestramento, i contenuti generali di cui al secondo e al quarto punto del modulo pratico dell'Accordo Stato, regioni e province autonome, del 26 gennaio 2006.

Per ciò che riguarda altre attrezzature, quali ponti su cavalletti di altezza non superiore ai metri 2, ponti sospesi, ponteggi a piani di lavoro autosollevanti e ponti a sbalzo, il Ministero LPS è dell'avviso che non trovano attuazione né le norme relative al PiMUS né quelle relative alla formazione di cui al citato Accordo del 26 gennaio 2006.

Infatti i ponti su cavalletti di altezza non superiore a metri 2 sono esclusi dal campo di applicazione della norma; i ponti sospesi e i ponteggi a piani di lavoro autosollevanti sono soggetti alle norme di cui al DPR. n. 459/96 e le istruzioni per l'uso che obbligatoriamente accompagnano l'attrezzatura (vedasi punto 1.7.4 dell'Allegato 1 al DPR. n. 459/96) definiscono le modalità per il montaggio e lo smontaggio dell'attrezzatura e le istruzioni per l'addestramento dei lavoratori ai quali, comunque dovrà essere erogata dal datore di lavoro la formazione di cui al già citato art. 38 del D. Lgs. n. 626/94; i ponti a sbalzo sono soggetti alla normativa specifica di cui al DPR. n. 164/56 che, all'art. 25 definisce le regole per il montaggio dei ponti mentre, per ciò che concerne la formazione dei lavoratori, anche in tale ultimo caso il datore di lavoro farà riferimento al disposto di cui al già citato art. 38 del D. Lgs. n. 626/94.

Graziano Zaninello

Che cosa si intende
per ristrutturazione edilizia?

Che cosa si intende per ristrutturazione edilizia?

Con la sent. n. 5375/2006 il Consiglio di Stato ha preso posizione sull'interessante, quanto incerta, questione dell'esatta qualificazione della nozione di ristrutturazione edilizia. Prima di addentrarci nella disamina della specifica fattispecie portata alla cognizione dei Giudici di Palazzo Spada, appare opportuno percorrere, seppur sinteticamente e al fine di fornire un chiaro quadro delle questioni che in essa si prospettano, le fondamentali tappe normative e giurisprudenziali che hanno segnato il cammino di questa peculiare tematica, ponendo particolare attenzione al notevole apporto fornito dalla giurisprudenza amministrativa.

Con l'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 457 del 5 agosto 1978, l'originario concetto di ristrutturazione edilizia non comprendeva anche la possibilità di demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato, ma soltanto ipotesi di ripristino o sostituzione di alcuni elementi dell'edificio e l'eliminazione, modifica o inserimento di nuovi elementi.

Le successive disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (art. 3, comma 1, lett. d, D.P.R. 380/2001) estendevano il concetto di ristrutturazione edilizia anche alla demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato, a condizione che fossero riprodotte le originarie linee fondamentali per quanto concerne la sagoma, i volumi, l'area di sedime e i materiali.

Tale nuova impostazione trovava conferma all'interno di numerosi dispositivi giurisprudenziali (Cons. Stato n. 1246, 5 marzo 2001; n. 369, 28 marzo 1998; n. 1359, 14 novembre 1996 e n. 144, 9 febbraio 1996; la Cassazione penale ha ribadito il suo orientamento, contrario ad ammettere l'ammissibilità di ristrutturazioni attuate con demolizione e ricostruzione, anche dopo l'approvazione del T.U. edilizia: cfr. Cass. pen., Sez. III, 16 gennaio 2002). Successivamente, con la legge 443 del 21 di-

cembre 2001 (art. 1, comma 6, lett. b), il Legislatore è nuovamente intervenuto sull'argomento, assoggettando gli interventi di ristrutturazione alla denuncia di inizio attività ed escludendo dalle condizioni necessarie ai fini di qualifica dell'intervento quale ristrutturazione edilizia l'occupazione della medesima area di sedime del precedente fabbricato e la presenza degli stessi materiali (nuove modifiche al testo unico in materia edilizia).

E ancora, con il D.Lgs. 301 del 27 dicembre 2002 si è giunti alla finale definizione che qualifica gli interventi di ristrutturazione edilizia «quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico d'opere, che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione d'alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti». Inoltre, sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la medesima volumetria e sagoma del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Se, da un lato, tale innovativo orientamento è stato salutato con favore, dall'altro ha agevolato il prodursi di fenomeni concernenti tentativi di ricomprendere all'interno del regime delle ristrutturazioni, alquanto più favorevole in termini d'onere, quelle opere che in realtà consistevano in nuove costruzioni, sottoposte a una procedura più gravosa.

Per tali ragioni, la giurisprudenza ha optato, nell'applicazione del diritto vigente, a favore di un orientamento più rigoroso, al fine di contrastare questa tendenza sempre più diffusa.

Infatti, sin dalla sent. n. 946/1998, il Consiglio di Stato ha manifestato la necessità di interpretare il concetto di ristrutturazione come inevitabilmente legato alla «modifica con salvezza finale, nelle sue caratteristiche fondamentali, dell'esistente».

Che cosa si intende per ristrutturazione edilizia?

Le caratteristiche essenziali della ristrutturazione

Le caratteristiche essenziali della ristrutturazione edilizia, pertanto, alla luce della costante e maggioritaria giurisprudenza amministrativa, sono individuate:

- a.** nella preesistenza di un organismo edilizio;
- b.** nella modifica generale o particolare dello stesso;
- c.** nella salvezza delle caratteristiche fondamentali dell'edificio ristrutturato, inglobando in ciò anche la demolizione e fedele ricostruzione del manufatto (Cons. Stato n. 594/1990; n. 786/1990; n. 807/1994 e n. 4011/2005).

Tale problematica si è presentata più spinosa in relazione al tentativo, posto in essere dagli operatori del settore, di sottoporre al regime della ristrutturazione interventi riguardanti ruderi, operazione che il più delle volte sfociava in una vera e propria ricostruzione.

Per contrastare ciò, la giurisprudenza è intervenuta in più occasioni precisando che «affinché possa aver luogo la ristrutturazione occorre che il fabbricato preesistente sia completo nelle sue componenti essenziali» (ossia mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura; Cons. Stato n. 2021/1999 e n. 1261/1994).

In ultimo, può essere opportuno segnalare la circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 4174 del 3 agosto 2003, che ha come finalità quella di fornire criteri guida per agevolare l'operato dei comuni, da un lato, e garantire maggiore chiarezza ai professionisti del settore, dall'altro (tale intervento prevede l'attestazione delle volumetrie esistenti che devono essere riproposte nella fedele ricostruzione del fabbricato). A questo proposito la circolare afferma la necessità di una ricognizione della situazione dell'immobile da ristrutturare, come componente della relazione prescritta dall'art. 23, comma 1, del T.U. edilizia. Nello stesso tempo, però, precisa che «considerata la natura ricognitiva di tale attività, il professionista non assume alcuna responsabilità circa l'effettiva situazione della costruzione con riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia pregressa».

Possiamo pertanto concludere che la categoria della ristrutturazione edilizia comprende anche la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché sia assicurata la piena conformità di sagoma, volume e superficie tra il vecchio e il nuovo manufatto. Tali requisiti non risultano venuti meno per effetto della normativa sopravvenuta che, pur estendendo ulteriormente la nozione di ristrutturazione (l'art. 3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 301 del 27 dicembre 2002, non menziona più il limite della "fedele ricostruzione"), mantiene una linea di demarcazione essenziale tra l'intervento di ristrutturazione e quello di nuova costruzione, laddove il primo si caratterizza in quanto deve riprodurre le linee fondamentali dell'edificio quanto a sagoma e volumi (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, n. 4011, 28 luglio 2005; TAR Piemonte Torino, Sez. I, n. 1490, 22 marzo 2006; Cons. Stato n. 3340/2006, n. 3229/2006, n. 2560/2006 e n. 2085/2006; Cons. Stato, Sez. IV, n. 5791, 7 settembre 2004; TAR Lazio, Sez. I, n. 4782, 13 giugno 2005; TAR Lombardia, Sez. II, n. 52, 18 gennaio 2005; TAR Campania, Sez. IV, n. 2751, 5 marzo 2004). Comunque, «ai fini della qualificazione giuridica dell'abuso e dell'individuazione del connesso regime repressivo, non appare decisiva la dedotta mancanza di un aumento di volumetria, essendo ben compatibili con la categoria della ristrutturazione edilizia anche interventi modificativi di un preesistente manufatto che, pur lasciando immutato l'originario volume, siano comunque idonei a alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio» (TAR Campania-Napoli, Sez. VI, n. 2821, 9 marzo 2006)

Alla luce della nuova definizione, oggi, è prospettabile una serie d'interventi qualificati come «ristrutturazione edilizia», riconducibili a due tipologie principali:

- 1.** interventi che non comportino demolizione e ricostruzione; la ristrutturazione può attuarsi in questo caso anche attraverso modifiche di volumetrie e di sagoma, per esempio attraverso l'inserimento di nuovi elementi o l'eliminazione d'elementi preesistenti;

Che cosa si intende
per ristrutturazione edilizia?

2. interventi che comportano demolizione e ricostruzione; la ristrutturazione in questo caso può ammettersi solo a condizione che non siano modificate la volumetria e la sagoma.

La sentenza n. 5375/2006

Premesso quanto sopra, abbiamo fornito gli indispensabili strumenti per comprendere la rilevante portata della pronuncia in commento.

La sentenza n. 5375 del 15 settembre 2006 del Consiglio di Stato scaturisce da un ricorso avanzato dal Comune di Vibo Valentia per l'annullamento della statuizione del TAR Catanzaro n. 2381 del 12 novembre 2004; tramite tale sentenza, infatti, i Giudici amministrativi avevano accolto in parte il ricorso proposto da alcuni privati, al fine di vedere annullati i provvedimenti comunali che avevano definito positivamente il procedimento di verifica della legittimità della DIA, relativa alla ristrutturazione di un fabbricato contiguo alla proprietà dei ricorrenti stessi.

La categoria della ristrutturazione edilizia comprende anche la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché sia assicurata la piena conformità di sagoma, volume e superficie tra il vecchio e il nuovo manufatto

I ricorrenti, infatti, si erano rivolti al TAR della regione Calabria per veder dichiarato l'annullamento dei provvedimenti amministrativi n. 5417 del 28 gennaio 2003 e n. 9819 del 27 febbraio 2003, con cui era stato definito il procedimento di verifica della legittimità della DIA inoltrata dalla proprietaria dell'immobile contiguo per la ristrutturazione dello stesso, escludendo l'esistenza delle irregolarità rilevate dai ricorrenti.

Gli attori avevano chiesto la sospensione dei lavori intrapresi sull'immobile attiguo (demolizione di alcune parti di fabbricato, ricostruzione delle pareti, creazione di una verandina, rifacimento del tetto) a seguito di DIA (n. 42558 del 4 ottobre 2001).

Secondo i ricorrenti, le modificazioni del tetto e la realizzazione della verandina producevano modifica

della sagoma e dei volumi esistenti, con inapplicabilità del regime della DIA.

Per il Collegio adito la normativa vigente applicabile alla fattispecie doveva essere rinvenuta nella legge 443 del 21 dicembre 2001, che prevedeva all'art. 1, comma 6, il ricorso alla DIA in alternativa a concessioni edilizie e autorizzazioni, anche nei casi di ristrutturazioni edilizie comprensive di demolizione e ricostruzione con la medesima volumetria e sagoma. I Giudici non rilevavano il concretizzarsi dell'ipotesi di modificazione della sagoma in relazione alle modifiche apportate al tetto.

La giurisprudenza (TAR Puglia-Bari n. 3210, 22 luglio 2004) ha chiarito come la sagoma costituisca l'involucro esterno del fabbricato, non suscettibile di essere alterato da una semplice modificazione della conformazione del tetto da cui derivi una diversità di volumi.

Per quanto concerne la censura mossa dai ricorrenti e relativa al provvedimento n. 9819/2003, inerente l'autorizzazione alla ricostruzione di un vano le cui pareti erano in parte cadute, questa si basava sulla considerazione che la ricostruzione di ruderi non potesse essere ricondotta alla nozione di ristrutturazione, ma piuttosto a quella di nuova costruzione.

Il Collegio adito si è riportato, nella definizione della questione, a quell'orientamento (Cons. Stato n. 2142, 15 aprile 2004), in virtù del quale la ristrutturazione edilizia incorre quando vi sia una preesistenza di un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura (anche TAR Liguria n. 53, 24 gennaio 2002; Cons. Stato n. 2021, 1° dicembre 1991; Cass. pen., n. 658, 20 febbraio 2001); la ricostruzione su ruderi, pertanto, costituisce nuova costruzione richiedente un'apposita concessione edilizia, o un titolo corrispondente secondo la normativa vigente.

Relativamente al quesito sulla normativa applicabile è utile citare tale posizione: «ai fini della conformità urbanistica, ove la ristrutturazione edilizia - anche mediante ricostruzione dell'edificio demolito - osservi tutti i parametri urbanistico ed edilizi preesistenti (volumetria, sagoma, area di sedime, nu-

Che cosa si intende per ristrutturazione edilizia?

mero delle unità immobiliari), la normativa urbanistica di riferimento sarà quella vigente all'epoca della realizzazione del manufatto e non, invece, quella sopravvenuta al momento dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione: in tal caso, difatti, è fatto salvo il diritto dell'interessato al mantenimento, conservazione e ristrutturazione dell'immobile esistente, in quanto la legittimazione urbanistica del manufatto da demolire si trasferisce su quello ricostruito. Laddove la ristrutturazione comporti, diversamente, interventi che mutino i parametri urbanistico/edilizi già assentiti con il titolo originario (quali per esempio l'aumento del numero delle unità immobiliari o il mutamento di destinazione d'uso), si richiederà la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica applicabile al momento dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione (cfr. TAR Puglia-Bari n. 3210, 22 luglio 2004). L'aumento dei vani interni o comunque dei volumi, d'altronde, come il mutamento della destinazione d'uso, in quanto determinanti un maggior carico urbanistico, impongono alla p.a. una valutazione condotta in aderenza alla disciplina urbanistico/edilizia vigente» (cfr. Cons. Stato, Sez. V, n. 4397, 10 agosto 2000; TAR Puglia-Lecce, Sez. I, n. 2341, 27 aprile 2006). Per tali ragioni il TAR procedeva all'annullamento, perché illegittimo, del provv. n. 9819/2003 e solo in parte del provv. n. 5417/2003.

Le censure che il comune avanzava nei confronti della sentenza del TAR riguardavano l'errata configurazione posta in essere dai Giudici, i quali non avevano considerato possibile ricondurre alla nozione di ristrutturazione la ricostruzione di un vano ridotto a rudere e, pertanto, tale intervento non era stato considerato rientrante tra quelli soggetti a DIA, ai sensi dell'art. 1, comma 6, legge 443 del 21 dicembre 2001. Secondo il comune ricorrente, affinché fosse possibile configurare un'ipotesi di ristrutturazione edilizia, sarebbe stata sufficiente la preesistenza di un fabbricato demolito da ricostruire fedelmente. Il Consiglio di Stato, al contrario, ha condiviso l'orientamento espresso dal TAR in primo grado, nonché riproposto in pregresse statuizioni dello stesso Collegio, non considerando plausibile

far ricadere nella fattispecie di ristrutturazione edilizia un intervento concernente un rudere, poiché la parte dell'opera muraria esistente non sarebbe in grado di permettere l'esatta individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario, e, in conclusione, non sarebbe possibile una sua fedele ricostruzione».

Il concetto di ristrutturazione edilizia è stato esteso agli interventi di demolizione integrale con successiva ricostruzione di un fabbricato nuovo, che deve riprodurre fedelmente quello demolito; la fedeltà della ricostruzione va ricondotta alla nozione di recupero, nel senso che il fabbricato nuovo, pur potendo costituire un organismo edilizio anche in tutto diverso, deve essere comunque materialmente riferibile a quello preesistente, in quanto non si può pretendere dagli interventi di demolizione totale e successiva ricostruzione una fedeltà alla vecchia struttura maggiore di quell'esigibile nei casi in cui tale struttura sia in parte conservata, fermo restando che tra il fabbricato vecchio e il nuovo deve intercorrere un nesso di continuità materiale e che le eventuali diversità non possono riguardare il sedime e i volumi (TAR Piemonte, Sez. I, n. 2504, 18 ottobre 2004; TAR Veneto-Venezia, Sez. II, n. 412, 22 Febbraio 2006).

La ricostruzione di ruderi, pertanto, è considerata realizzazione di una nuova costruzione che richiede un apposito permesso di costruire (Cons. Stato n. 475, 10 febbraio 2004). Ai sensi dell'art. 10 lett. c) del D.P.R. 380/2001 (nel testo modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 301/2002), è necessario il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici (in termini, TAR Campania-Napoli, Sez. IV, n. 8681, 27 giugno 2005; TAR Campania-Napoli, Sez. IV, n. 2992, 15 marzo 2006); per tali considerazioni, il Collegio procede al rigetto dell'appello proposto dal ricorrente. Alla luce di quanto esposto, possiamo rilevare come la disciplina cui si è giunti nell'arco del tempo, da un lato renda senza dubbio più agevole

Che cosa si intende
per ristrutturazione edilizia?

la procedura di ristrutturazione edilizia, che, rispetto al passato, ha incontrato un ridimensionamento nelle proprie limitazioni; dall'altro lato, peraltro, nonostante si debba riconoscere l'effetto positivo di

una normativa più snella, che invita al rinnovamento del patrimonio edilizio, specialmente dal punto di vista qualitativo, permane comunque l'esigenza di salvaguardare il tessuto edilizio esistente.

La massima

Urbanistica-procedure; ristrutturazione edilizia; nozione Cons.Stato, Sez. IV, sent. n. 5375, 15.9.2006

Il concetto di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), legge 457/1978 comprende anche la demolizione seguita dalla fedele ricostruzione del manufatto, con l'unica condizione che la riedificazione assicuri la piena conformità di sagoma, volume e superficie tra il vecchio e il nuovo manufatto. Ciò comporta che, per effetto della ristrutturazione, si può pervenire a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, purché la diversità sia dovuta a elementi comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, ma non già la realizzazione di un manufatto diverso nei su indicati elementi. (ved. anche Cons. Stato, Sez. V, n. 3229, 29 maggio 2006)

*Daniela Cassone, Alberto Rinaldi
da "Consulente Immobiliare"*

Ponteggi e furti negli appartamenti:
chi è responsabile?

Ponteggi e furti negli appartamenti: chi è responsabile?

La responsabilità del condominio in caso di furti negli appartamenti verificatisi nelle singole unità a causa dell'installazione di ponteggi è stata oggetto di una serie di decisioni giurisprudenziali spesso discordanti. Il quesito che la giurisprudenza ha dovuto risolvere nel corso degli anni è se la responsabilità del condominio è solidale a quella dell'appaltatore e sia correlata ai criteri di diligenza utilizzati; ovvero se la diligenza del condominio in persona dell'amministratore si estenda fino a valutare se i mezzi concretamente posti in opera per l'esecuzione dei lavori siano idonei a prevenire le eventuali intrusioni.

Il caso che analizziamo prende le mosse dal giudizio promosso innanzi al Tribunale di Roma da una signora proprietaria di un appartamento sito in un condominio, la quale riceve la spiacevole visita dei soliti ignoti nel proprio appartamento.

La domanda di risarcimento del danno viene rivolta nei confronti del solo condominio, ove la signora abita, ritenuto responsabile in quanto il ponteggio installato avrebbe agevolato in maniera determinante la scalata e l'ingresso dei ladri. Il giudice di prime cure respinge la domanda, ritenendo non assolto l'onere probatorio dell'attrice in ordine al nesso di causalità, al fatto e alle modalità con cui i ponteggi avrebbero facilitato l'introduzione dei malviventi e alla stessa entità del danno. In secondo grado, le richieste dell'attrice sono nuovamente respinte, in quanto la Corte d'appello di Roma ritiene nuovamente non assolto l'onere della prova.

La sentenza N. 20133/2005

La parte attrice decide di ricorrere in Cassazione. Secondo quest'ultima (sent. n. 20133 del 18 ottobre 2005), nelle ipotesi in cui qualcuno subisca un furto nel proprio appartamento per opera di ladri che vi si introducano avvalendosi di impalcature lasciate incustodite presso lo stesso, il «proprietario delle impalcature non può essere ritenuto corresponsabile»

in quanto «solo se il danno si sia prodotto durante il loro espletamento, e non quando gli strumenti a esse necessari non vengano adoperati per essere le attività sospese»; nemmeno ex art. 2051 cod. civ., quando i danni «siano stati cagionati dall'attività illecita di terze persone». Ma la Cassazione precisa ulteriormente: neppure, infine, per omissione di cautele ex art. 2043 cod. civ., dato che la responsabilità sorge «solo se si sia contravvenuto a uno specifico obbligo di fare», nel caso di specie inesistente. E se tali principi sono validi per il proprietario delle impalcature che ha appaltato il lavoro, a maggior ragione saranno applicabili al portiere di uno stabile condominiale. La ratio decidendi è condivisibile in quanto sostenere l'irresponsabilità del condominio, in casi come questo, presenta una sua logica: se così non fosse, ogni condominio dovrebbe sottoscrivere specifici contratti di assicurazione contro il furto al fine di porre al riparo il condominio stesso da ipotesi di responsabilità di questo tipo. Ciò, però, equivarrebbe a un inevitabile aumento dei costi, che si aggiungerebbero a quelli delle ristrutturazioni per le quali le impalcature e i ponteggi vengono inevitabilmente installati.

L'unico «punto di attrito» della sentenza in commento lo si può rilevare in merito al ragionamento che la Cassazione svolge per giungere ad affermare l'irresponsabilità del condominio: infatti, si passa attraverso la non responsabilità dell'impresa esecutrice dei lavori ponendo che i due soggetti potessero essere collocati su di uno stesso piano. In realtà questa identificazione non esiste ogni qualvolta si verifichi un furto a terzi attraverso le impalcature in quanto non sussiste una automatica responsabilità dell'impresa, salvo che emerga in modo inequivocabile una grave negligenza o un mancato adempimento di apposita clausola del contratto di appalto: così nessun appunto potrà essere mosso all'amministratore ove non sia stato espressamente pattuito con esso un obbligo di provvedere agli accorgimenti necessari per la protezione dell'edificio.

Ponteggi e furti negli appartamenti:
chi è responsabile?

Alcuni precedenti giurisprudenziali

Tra le tante sentenze emesse in merito alla questione in esame, pare opportuno citare quella del Tribunale di Milano del 28 gennaio 1993, secondo cui nel caso di furto in un appartamento a opera di ladri, che abbiano utilizzato le impalcature erette attorno all'edificio per l'esecuzione di lavori edilizi, la responsabilità ricade sull'appaltatore dei lavori quando abbia violato le più elementari regole di prudenza e diligenza.

Il giudice meneghino riconosce, tuttavia, nella fattispecie, la responsabilità solidale del proprietario dell'edificio ai sensi dell'art. 2043 cod. civ. per aver questi assunto l'obbligo di provvedere all'illuminazione dei ponteggi senza poi adempiervi.

La sentenza esclude la responsabilità del proprietario dell'edificio (ex art. 2051 cod. civ.) e la responsabilità solidale dell'appaltatore e del proprietario (ai sensi dell'art. 2050 cod. civ.).

Successivamente la Corte d'appello di Milano, con sent. n. 1548 del 16 maggio 1997, ha affermato che la corresponsabilità colposa per i furti nelle abitazioni deve senz'altro ascrivere anche al condominio e trova fondamento nel fatto di avere tollerato che la ditta appaltatrice si servisse di mezzi non adeguati a garantire la sicurezza altrui, imponendo dunque un onere attivo di controllo.

Una decisione quasi coeva della stessa Corte di appello di Milano sembra giungere a diversa conclusione, nel senso di escludere che l'obbligo di custodia del condominio debba riguardare anche le impalcature realizzate sulle facciate, ritenute estranee alla sfera istituzionale di custodia del condominio (Appello Milano n. 670, 11 marzo 1997).

Un altro Tribunale, quello di Genova, in data 25 novembre 1986, ha invece ritenuto il costruttore del ponteggio non responsabile a norma degli artt. 2050 e 2051 cod. civ. ma, astrattamente, ex art. 2043 cod. civ.

In altri termini, solo se l'impresa pone in essere uno specifico comportamento, commissivo od omisivo, colposo o doloso, causativo o concausativo del furto, potrà essere chiamata in causa per il risarcimento.

Lo stesso Tribunale di Genova, con sent. del 14 dicembre 1987, ha considerato responsabile l'appaltatore (ex art. 2043 cod. civ.) quando, in violazione dei principi di ordinaria diligenza e prudenza, non abbia predisposto un idoneo sistema di cautele dirette a rendere particolarmente difficoltosa l'utilizzazione del ponteggio a fini delittuosi.

La giurisprudenza di legittimità ha anche emesso decisioni discordanti.

Infatti, inizialmente il principio applicato alla questione in esame era incentrato sulla responsabilità di chi ha costruito il ponteggio, sotto il profilo della mancata adozione di misure idonee a impedire l'uso dell'impalcatura come mezzo di scalata solo ove si accerti, in concreto, la ricorrenza di un preciso obbligo di quel soggetto, per legge o per specifici rapporti, di adoperarsi per la protezione dell'edificio, nonché di un nesso causale fra l'inosservanza di detto obbligo e l'evento stesso (in questo senso Cass. n. 3049/1972 e n. 4643/1976).

Successivamente invece, con sent. n. 913/1980, viene ritenuta ipotizzabile una responsabilità ex art. 2051 cod. civ. a carico del condominio nel caso in cui un ponteggio risulti posto in aderenza all'edificio, trovandosi nella sfera di custodia del condominio stesso.

Con riguardo al danno derivante dal furto consumato da persona introdottasi in un appartamento servendosi delle impalcature installate per lavori di ristrutturazione dello stabile condominiale, la Cassazione con sent. n. 9707/1997 ebbe a configurare, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., la responsabilità dell'imprenditore che si sia avvalso di tali impalcature per l'espletamento dei lavori, ove siano state trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee a impedire un uso anomalo delle suddette impalcature; è altresì configurabile la responsabilità del condominio ex art. 2061 cod. civ., atteso l'obbligo di vigilanza e custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura.

Ivan Meo

da "Consulente Immobiliare"

Ponteggi e furti negli appartamenti:
chi è responsabile?

La massima

Condominio - responsabilità civile; installazione ponteggi per lavori edilizi; furto in appartamento; irresponsabilità del condominio (e dell'impresa appaltatrice)

Cass. civ., Sez. III, n. 20133, 18.10.2005 - Pres. Fiducia, Est. Travaglino

Nel caso in cui una persona subisca un furto nel proprio appartamento a opera di ladri, che vi si siano introdotti attraverso impalcature per lavori edilizi, lasciate incustodite presso l'appartamento stesso, il proprietario dei ponteggi non può essere ritenuto civilmente corresponsabile del furto. Infatti, la sua responsabilità non può essere ritenuta sussistente per esercizio di attività pericolose (ai sensi dell'art. 2050 cod. civ.), poiché le attività pericolose danno luogo a responsabilità specifica solo se il danno si sia prodotto durante il loro espletamento, e non quando gli strumenti a esse necessari non vengano adoperati per essere le attività sospese; né per cose in custodia (in virtù dell'art. 2051 cod. civ.), poiché le cose in custodia non danno luogo a responsabilità quando i danni siano stati cagionati dall'attività illecita di terze persone; né, infine, per omissione di cautele (rispetto alla norma generale prevista dall'art. 2043 cod. civ.), perché la responsabilità civile per omissione sorge solo se si sia contravenuto a uno specifico obbligo di fare, nella specie inesistente. Tale principio, applicabile al proprietario delle impalcature, deve ritenersi applicabile, a maggior ragione, nei riguardi del portiere di uno stabile condominiale.

Il quesito che la giurisprudenza ha dovuto risolvere nel corso degli anni è se la responsabilità del condominio è solidale a quella dell'appaltatore e sia correlata ai criteri di diligenza utilizzati

Trib. Milano 28 gennaio 1993

Nel caso di furto in appartamento da parte di ladri che abbiano utilizzato le impalcature

la responsabilità ricade su:

l'appaltatore dei lavori, quando abbia violato le più elementari regole di prudenza e diligenza

il proprietario dell'edificio ai sensi dell'art. 2043 cod. civ. per aver questi assunto l'obbligo di provvedere all'illuminazione dei ponteggi senza poi adempiervi

App. Milano, n. 1548, 16 maggio 1997

La corresponsabilità colposa per i furti nelle abitazioni deve ascriversi anche al condominio e trova fondamento nel fatto di avere tollerato che la ditta appaltatrice si servisse di mezzi non adeguati a garantire la sicurezza altrui, imponendo dunque un onere attivo di controllo

App. Milano, n. 670, 11 marzo 1997

Esclude che l'obbligo di custodia del condominio debba riguardare anche le impalcature realizzate sulle facciate, ritenute estranee alla sfera istituzionale di custodia

Trib. Genova 25 novembre 1986

Ha ritenuto il costruttore del ponteggio non responsabile a norma degli artt. 2050 e 2051 cod. civ. Se l'impresa pone in essere uno specifico comportamento, commissivo od omissivo, colposo o doloso, causativo o concausativo del furto, potrà essere chiamata in causa per il risarcimento.

Trib. Genova 14 dicembre 1987

Ha considerato responsabile l'appaltatore (ex art. 2043 cod. civ.) quando, in violazione dei principi di ordinaria diligenza e prudenza, non abbia predisposto un idoneo sistema di cautele dirette a rendere particolarmente difficoltosa l'utilizzazione del ponteggio a fini delittuosi

Convegno sulla sicurezza nei cantieri:
costruzione solai in opera o prefabbricati

Trib. Milano, 31 maggio 2006

Afferma la responsabilità, ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., dell'imprenditore che per i lavori di ristrutturazione si avvale dei ponteggi ove, trascurando le norme di diligenza e di perizia, e violando il principio del *neminem laedere*, abbia (colposamente) creato un agevole accesso ai ladri

Trib. Napoli, sez. II, 2 maggio 2006

Non è configurata la responsabilità del condominio né per cose in custodia, né per omissione di cautele perché la responsabilità civile per omissione sorge solo se si sia contravvenuto a uno specifico obbligo di fare

CASSAZIONE

n. 3049/1972

n. 4643/1976

Il principio era incentrato sulla responsabilità di chi ha costruito il ponteggio, sotto il profilo della mancata adozione di misure idonee a impedire l'uso dell'impalcatura come mezzo di scalata solo ove si accerti, in concreto, la ricorrenza di un preciso obbligo di quel soggetto di adoperarsi per la protezione dell'edificio, nonché di un nesso causale fra l'inosservanza di detto obbligo e l'evento stesso

n. 913/1980

Viene ritenuta ipotizzabile una responsabilità ex art. 2051 cod. civ. a carico del condominio nel caso che un ponteggio risulti posto in aderenza all'edificio, trovandosi nella sfera di custodia del condominio stesso

n. 9707/1997

Configura ai sensi dell'art. 2043 cod. civ. la responsabilità dell'imprenditore che si sia avvalso di tali impalcature, ove siano state trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee a impedire un uso anomalo; è altresì configurabile la responsabilità del condominio ex art. 2051 cod. civ., atteso l'obbligo di vigilanza e custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura