



# il GEOMETRA veronese

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

Anno XLVI n° 6 - Giugno 2006 - Spedizione in abb. post. 70% - Filiale di Verona

■ Elezioni: il nuovo Consiglio del Collegio

■ Prima casa, i dubbi più frequenti

■ Ristrutturazione, nuova interpretazione

■ Le murature faccia a vista

■ Vendita semplificata per i piccoli terreni



**COLLEGIO dei GEOMETRI**  
di Verona e Provincia

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



# Sommario

anno XLVI - n° 6 - giugno 2006

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

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

## **Redazione-Amministrazione**

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

## **Direttore Responsabile**

Geom. Domenico Romanelli

## **Comitato di Redazione**

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

## **Segretario di Redazione**

Rag. Maurizio Buin

## **Progetto Grafico**

## **e Coordinamento Editoriale**

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

## **Pubblicità**

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

## VITA DEL COLLEGIO

Il nuovo Consiglio del Collegio ..... 1

## FATTI E NOTIZIE

La "prima casa", i dubbi più frequenti ..... 3

Quattro sfide per il nuovo governo ..... 7

Ristrutturazione edilizia, una nuova interpretazione ..... 11

Un po' di giurisprudenza ..... 15

## AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Esecuzioni mobiliari, novità per i creditori ..... 17

Patologie e difetti delle murature faccia a vista ..... 19

Protezione dai fulmini: il CEI aggiorna la normativa ..... 25

Scatta la semplificazione per la vendita di piccoli terreni ..... 29

Nell'albo chi trasporta rifiuti edili ..... 37

## ATTI E DOCUMENTI DEL COLLEGIO

Consiglio Direttivo del 9 maggio 2006 ..... 39

Consiglio Direttivo del 29 maggio 2006 ..... 41



# Il nuovo Consiglio del Collegio

*Le risultanze delle elezioni svolte dal 12 al 16 giugno per il rinnovo del Consiglio per il quadriennio 2006-2010. Il geom. Romanelli confermato "Presidente", con Pietro Calzavara "Segretario" e Roberto Scali "Tesoriere"*

Lunedì 12 giugno 2006, alle ore 9,00, presso la sede del Collegio si è tenuta in II<sup>a</sup> convocazione l'assemblea elettiva per il rinnovo del Consiglio Direttivo per il quadriennio 2006-2010.

Novità assoluta, i nuovi termini della durata del mandato istituzionale che passano da 2 a 4 anni, così come da previsto dalla circolare del Ministero della Giustizia n. 3/5585 del 10.5.2005.

Ha assunto la presidenza dell'assemblea il geom. Domenico Romanelli con segretario il geom. Pietro Calzavara.

Al termine della relazione del Presidente, che ha sostanzialmente ricalcato quanto espresso nella recente assemblea ordinaria dell'aprile u.s., si sono aperte le operazioni di voto che si sono protratte anche nei giorni 13, 14, 15 e 16 giugno.

## **Elezioni: risultanze**

Presso la sede del Collegio nei giorni 12, 13, 14, 15 e 16 giugno 2006, si sono svolte le elezioni per il rinnovo del Consiglio del Collegio per il quadriennio 2006-2010.

Il seggio elettorale è così composto: Romanelli Domenico (Presidente), Manfrinato Marco, Longo Alessandro, Signorini Stefano, Venturelli Luca.

Al termine delle votazioni è immediatamente seguito lo scrutinio delle schede, dal quale sono emersi i seguenti risultati:

- Iscritti all'albo aventi diritto a voto: n. 1771
- Votanti: n. 452
- Schede nulle: n. 13
- Maggioranza legale per la validità della votazione: n. 444
- Maggioranza legale per l'elezione a consigliere: n. 227

## **Hanno ottenuto la maggioranza legale e sono quindi risultati eletti i seguenti geometri:**

Benedetti Rino (Villafranca)	voti 429
Bonafini Nicola (Pescantina)	voti 432
Bonaldi Maurizio (Negrar)	voti 436
Bressan Claudio (Colognola ai Colli)	voti 427
Calzavara Pietro (S.Gregorio/Veronella)	voti 433
Fasoli Gianluca (Bussolengo)	voti 436
Gaiga Marco (San Bonifacio)	voti 375
Mirandola Mauro (Povegliano Ver.se)	voti 436
Pasqualini Marta (Verona)	voti 431
Regaiolo Cristiano (Legnago)	voti 435
Riccò Roberto (Isola della Scala)	voti 431
Romanelli Domenico (Verona)	voti 401
Scali Roberto (Verona)	voti 434
Tomé Silvano (Costermano)	voti 432
Turri Nicola (Grezzana)	voti 421



*in piedi da sx: Bonaldi, Tomé, Gaiga, Bonafini, Bressan, Fasoli, Pasqualini, Mirandola  
seduti da sx: Turri, Regaiolo, Calzavara, Romanelli, Scali, Benedetti, Riccò*

## **Hanno ottenuto voti anche i seguenti geometri:**

- voti 54: Bonomo Alessandro
- voti 41: Gronich Massimo
- voti 24: Venturini Luciano
- voti 3: Dall'Occhio Carlo, Giordani Giancarlo, Pennacchioni Giuseppe, Righetti Nicola

## VITA DEL COLLEGIO

### Il nuovo Consiglio del Collegio

- voti 2: Cappa Angelo, Fravezzi Paolo, Manfrinato Marco, Meneghello Evaristo, Sartori Giorgio, Ottolini Marcello, Rossignoli Valentino
- voti 1: Alberti Giuseppe, Antoniacomi Marco, Begalli Gianfranco, Benin Nicoletta, Berno Mauro, Boninsegna Giampaolo, Brombini Patrizio, Campedelli Daniele, Castellazzi Giorgio, Castelluccio Davide, Celli Bruno, Cenzone Fabio, Chierigato Giorgio, Cristini Bruno, Cingottini Umberto, Coltri Guerrino, De Togni Roberto, Ferrazza Patrizia, Fiorini Antonio, Framba Romina, Ioculano Giuseppe, Lorenzola Antonio, Magalini Giorgio, Marazzan Antonio, Maritati Alessio, Martin Stefano, Melotti Flavio, Menini Leonello, Milani Alberto, Miozzi Giovanni, Moscardo Simone, Muraro Aldo, Pretti Giovanni, Nardelli Guido, Pasqualini Fidenzio, Peretti Amedeo, Randoli Dario, Reppele Alfredo, Salgaro Adriano, Sancassani Angelo, Sartori Andrea, Sempereboni Luisa, Simoncelli Renato, Silvestri Raffaele, Stizzoli Adelino, Turri Romano, Tomezzoli Giovanni, Vallan Cristian, Vuerich Nicola, Zanandrei Andrea, Zanandrei Paolo.

*Con la successiva ripartizione delle cariche il nuovo Consiglio Direttivo risulta così composto:*

#### ***Il nuovo Consiglio Direttivo quadriennio 2006/2010***

- Presidente:** geom. ROMANELLI DOMENICO  
**Segretario:** geom. CALZAVARA PIETRO  
**Tesoriere:** geom. SCALI ROBERTO  
**Consiglieri:** geom. BENEDETTI RINO  
geom. BONALDI MAURIZIO  
geom. BONAFINI NICOLA  
geom. BRESSAN CLAUDIO  
geom. FASOLI GIANLUCA  
geom. GAIGA MARCO  
geom. MIRANDOLA MAURO  
geom. PASQUALINI MARTA  
geom. REGAILO CRISTIANO  
geom. RICCÒ ROBERTO  
geom. TOMÈ SILVANO  
geom. TURRI NICOLA

**I nuovi responsabili dei “Comprensori di zona”**  
Contestualmente al rinnovo del Consiglio Direttivo del Collegio, a seguito dei recenti incontri nei singoli comprensori di zona, sono stati nominati anche i nuovi responsabili per il quadriennio 2006-2010 che risultano i seguenti:

- Zona di BUSSOLENGO  
geom. DONADI ALESSANDRO di Sona
- Zona di CAPRINO VERONESE  
geom. FREZZA LUCIANO di Costermano
- Zona di ISOLA DELLA SCALA  
geom. BORINI LISA di Bovolone
- Zona di LEGNAGO  
geom. FONTANA MICHELE di Legnago
- Zona di SAN BONIFACIO  
geom. BENIN NICOLETTA di San Bonifacio
- Zona di VERONA  
geom. TURRI ROMANO di Verona
- Zona di VILLAFRANCA  
geom. BRUNELLI ANGELO di Povegliano Veronese
- Zona di ZEVIO  
geom. BAMBINI GUGLIELMO di S. Giovanni Lupatoto



*Gli scrutatori, da sx:  
Longo, Venturelli, Signorini, Manfrinato*

# La "prima casa", i dubbi più frequenti

*Un'interessante "nota" del Consiglio Nazionale del Notariato*

Gli atti che riguardano la "prima casa" in Italia prevedono un trattamento di favore. Non tutti gli immobili, però, sono interessati da questo trattamento; innanzitutto devono essere abitazioni non di lusso (qualificate tali in base ai criteri di cui al D.M. lavori pubblici 2 agosto 1969).

## *Quando è "prima casa"?*

La legge stabilisce le condizioni necessarie per il riconoscimento delle cosiddette agevolazioni "prima casa":

**a.** l'abitazione deve essere situata nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza (la dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto) o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività;

**b.** l'acquirente non deve possedere altre abitazioni nello stesso comune.

Più precisamente, nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

Pertanto la comproprietà con altri soggetti, diversi dal coniuge, così come la titolarità della nuda proprietà su un immobile non ostacolano l'ottenimento delle agevolazioni per l'acquisto di un'altra casa nello stesso comune;

**c.** l'acquirente non deve essere titolare di diritti acquistati in precedenza su altra abitazione usufruendo delle cosiddette agevolazioni "prima casa". Più precisamente, nell'atto di acquisto l'acquirente deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le cd. agevolazioni "pri-



ma casa" che si sono succedute nel tempo.

Rispetto quindi a questa condizione, sia la comproprietà anche con soggetti diversi dal coniuge sia la titolarità della nuda proprietà su un immobile, se acquistati usufruendo delle agevolazioni, impediscono di ottenere nuovamente i benefici.

Si noti, inoltre, che il precedente acquisto agevolato effettuato da uno solo dei coniugi in regime di comunione legale è di ostacolo alla fruizione dei benefici per ambedue in caso di nuovo acquisto. Il fisco consente che il contribuente renda le sopraindicate dichiarazioni, erroneamente omesse, in un successivo atto integrativo, redatto con le medesime formalità giuridiche dell'atto di trasferimento, purché esse si riferiscano ai presupposti oggettivi e soggettivi sussistenti al momento dell'acquisto.

## *Si può costruire la "prima casa"?*

L'abitazione acquistata può anche essere in corso di costruzione, purché, secondo l'Amministrazione finanziaria, i lavori siano ultimati entro 3 anni dalla registrazione dell'atto di acquisto.

## FATTI E NOTIZIE

La "prima casa",  
i dubbi più frequenti



### *E il garage?*

Le agevolazioni spettano anche per l'acquisto, pure se con atto separato, delle pertinenze della "prima casa", quali garage, cantine, soffitte ecc. (per queste tipologie, però, limitatamente a una sola pertinenza per categoria catastale).

### *Qual è il trattamento fiscale di favore?*

L'aliquota dell'imposta di registro è fissata nella misura ridotta del 3% (art. 1 tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986) e le imposte ipotecaria e catastale sono stabilite nella misura fissa, attualmente pari a 168 euro ciascuna (art. 1 tariffa e art. 10, D.Lgs. 347/1990).

Qualora gli atti di compravendita siano soggetti a IVA, la relativa aliquota è pari al 4% (voce n. 21 della tabella A, parte II, D.P.R. 633/1972) e le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 168 euro ciascuna.

Dal 1° gennaio 2006, poi, la legge finanziaria ha previsto in tema di compravendite immobiliari che l'acquirente ha la facoltà - in determinate condizioni - di pagare l'imposta di registro sul cosiddetto valore catastale rivalutato, dichiarando nell'atto il prezzo effettivamente pattuito.

### *Ma devo per forza acquistare la proprietà?*

Gli atti per i quali è possibile usufruire del trattamento fiscale in esame sono non solo quelli con cui si acquista il diritto di proprietà (pure se per quota) ma anche gli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

### *Quando decadono i benefici?*

Gli uffici finanziari concedono i benefici in presenza delle suddette condizioni dichiarate dall'acquirente; qualora poi accertino (entro il termine triennale di decadenza) la mendacità delle dichiarazioni rese, essi devono recuperare le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sanzione amministrativa pari al 30% delle stesse imposte.

Rientra nell'ipotesi di decadenza per mendacio anche il mancato trasferimento della residenza nei diciotto mesi dall'acquisto.

Al riguardo secondo l'Amministrazione finanziaria fa fede la data della dichiarazione di trasferimento resa dall'interessato al comune (sempre che risulti accolta la richiesta di iscrizione nella anagrafe), tuttavia potrebbe ragionevolmente ritenersi rilevante anche la residenza effettiva, provata in altro modo, anche non suffragata dalle risultanze anagrafiche.

Si pone inoltre il problema relativo alla possibilità di escludere la decadenza qualora il mancato trasferimento della residenza nel termine sia dovuto a causa di forza maggiore (si pensi a un impedimento sopraggiunto quando il termine sia ancora pendente, imprevedibile e non soggettivo, tale da non poter essere evitato).

Il recupero delle imposte e l'addebito della sanzione sopra indicati vengono effettuati anche qualora l'acquirente trasferisca per atto a titolo oneroso o gratuito l'immobile acquistato con le agevolazioni in esame prima del decorso di 5 anni dall'acquisto (qualora però si trasferisca solo una quota, o una porzione del bene, ovvero la relativa pertinenza, si verifica una decadenza parziale).

La decadenza può essere evitata riacquistando



(anche senza agevolazioni) entro 1 anno dall'alienazione del bene agevolato, un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Quanto al termine per l'attuazione del proposito abitativo dell'acquirente (non indicato espressamente nella norma), l'Amministrazione finanziaria consente che il contribuente si attenga a parametri di ragionevolezza e buona fede, per cui la concreta utilizzazione potrebbe essere, a seconda delle circostanze del caso di specie, immediatamente successiva all'acquisto ma potrebbe anche richiedere un certo lasso di tempo (si pensi per esempio al tempo necessario per una ristrutturazione), purché la finalità sia realizzata quanto meno entro il termine triennale di decadenza del potere di accertamento dell'ufficio.

L'Amministrazione finanziaria ritiene anche che il riacquisto possa avere a oggetto un terreno su cui realizzare l'immobile da utilizzare come abitazione principale (entro termini ragionevoli), a condizione, tuttavia, che il fabbricato sia realizzato entro un anno dall'alienazione.

### Credito di imposta

Se il contribuente, dopo, aver trasferito l'immobile acquistato con le cd. agevolazioni "prima casa" ai fini dell'imposta di registro o dell'Iva, entro un anno provveda ad acquisire, a qualsiasi titolo, un'altra casa di abitazione non di lusso, ricorrendo le condizioni per la "prima casa" di cui alla nota II-bis cit., può usufruire di un credito di imposta (ex art. 7, commi 1 e 2, legge 448/1998) commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato, e, in ogni caso, non superiore all'imposta di registro o all'Iva corrisposta in relazione al nuovo acquisto (il credito è determinato, quindi, solo dall'imposta di registro e dall'Iva, esclusi gli altri tributi indiretti quali le imposte catastale, ipotecaria e di bollo).

Il contribuente può utilizzare il credito in detrazione dell'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto agevolato ovvero secondo le altre modalità indicate dall'art. 7 cit.

### La "prima casa" in eredità

Un trattamento di favore è previsto (art. 69, legge 342/2000) anche per chi erediti o acquisti per donazione la "prima casa", potendo il contribuente richiedere l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale misura fissa.

A tal fine devono essere rispettati i requisiti e le condizioni già esaminati, disciplinati dalla nota II-bis cit

L'applicazione di questa agevolazione non preclude la possibilità per il beneficiario che voglia successivamente acquistare a titolo oneroso un'altra abitazione di usufruire anche delle agevolazioni concernenti l'imposta di registro (ferme restando le condizioni di cui alla nota II-bis).

### Trattamento fiscale "prima casa"

**Imposta di registro** Aliquota al 3%

**Imposte ipotecaria e catastale** 168 euro

#### Atti soggetti a IVA

- aliquota IVA al 4%
- imposte di registro, ipotecarie e catastali  
168 euro

da "Consulente Immobiliare"



# Quattro sfide per il nuovo governo

*Le richieste dei geometri in vista dell'incontro con il prossimo esecutivo  
Competenze, albo dei tecnici, formazione e comitati regionali*

Il Cng si riunisce oggi (12 maggio) a Milano per incontrare i rappresentanti di categoria della regione Lombardia. Tra gli argomenti posti all'ordine del giorno è prevista la relazione del presidente Piero Panunzi sui temi che riguardano la categoria, gli obiettivi raggiunti e le iniziative per gli impegni futuri. Tra le conquiste più importanti si fa riferimento all'avvio del percorso di formazione continua obbligatoria il cui regolamento, già definito dalla commissione e approvato dal Cng, è stato trasmesso ai collegi provinciali per la fase dell'interlocutoria a livello periferico. La definitiva approvazione è prevista da parte dell'assemblea dei presidenti già fissata per la fine di giugno a Roma. Seguirà, in tempi strettissimi, anche l'approvazione del regolamento per la disciplina della qualità della prestazione e la garanzia della committenza, per la definizione del quale il Cng ha stabilito un rapporto di stretta collaborazione con l'Uni.

Nell'ambito della limitata legislazione di riforma attuata dal parlamento nell'appena conclusa legislatura, è stato confermato il pieno riconoscimento dell'importanza economico-sociale del ruolo e della professionalità del geometra; la sua proiezione verso il futuro mediante l'elevazione del grado di istruzione da diploma a laurea triennale. È stata migliorata la normativa sull'esame di stato e aumentate le classi di laurea che consentono l'accesso all'albo. In definitiva ne esce il profilo di una categoria che ha saputo mantenere il passo con il tempo scandito dal martellante ritmo della globalizzazione del mercato e dalla ricercata competitività.

I risultati non sono ancora tali da soddisfare pienamente le aspettative della categoria. Mancano risposte importanti su temi essenziali la cui necessità di definizione è diventata; più che mai, urgente. In questo ambito, il Cng è pronto e determinato a una interlocuzione diretta e conclusiva tra la categoria, le altre professioni, il paese, il parlamento e il governo stesso. Dopo l'elezione delle cariche dello stato, i tempi sono maturi per in-

ziare una nuova e convincente attività di coinvolgimento del mondo politico. Infatti, con l'incarico per, la formazione del governo, la nuova compagine avrà giusto il tempo di orientarsi e cominciare l'attività di governo concentrando gli impegni sui grandi temi prioritari del paese.

La riforma delle professioni è uno dei problemi che il nuovo governo deve affrontare con la massima priorità e risolvere fin dall'inizio del mandato. Nel programma dell'Unione è sancito che; per ragioni economiche, per rispettare le direttive europee e le indicazioni dell'Antitrust, la riforma è imprescindibile. L'obiettivo manifestato non è di abolire gli ordini ma di rinnovarli profondamente in un nuovo sistema definito duale. In questo ambito, il Cng è pronto e determinato a una interlocuzione diretta e conclusiva tra la nostra categoria, le altre professioni, il paese, il parlamento e il governo. L'agenda delle iniziative concrete espone un succinto, chiaro e inderogabile elenco di riforme già note al parlamento, su cui è stato ottenuto l'impegno della nuova maggioranza.

Le aspettative della categoria e che il Consiglio nazionale dei geometri intende sostenere davanti al prossimo governo sono:

**1. La definizione dei limiti, delle competenze.** Il parlamento definisca, finalmente, i limiti di competenza in materia di costruzioni civili per i geometri e i tecnici laureati. Ciò sarà facilitato dalla formulazione di una proposta comune e condivisa da ingegneri, architetti e geometri. Proposta su cui il presidente Piero Panunzi sta già lavorando facendosi anche parte attiva per la ricerca del confronto e dell'accordo con le altre categorie interessate.

**2. Albo degli ingegneri tecnici.** Il parlamento legiferi per l'istituzione dell'albo unico dei tecnici laureati, con contemporanea abrogazione delle sezioni B, all'interno del quale raggruppare tutti i profili libero professionali di carattere tecnico. In particolare, ricondurre all'albo unico le categorie dei geometri, periti agrari, periti industriali.

**3. Funzioni in materia di formazione.** Istituzionalizzazione in favore degli ordini professionali delle funzioni in materia di formazione e aggiornamento professionale.

**4. Istituzione dei comitati regionali.** Tali organi decentrati potrebbero avere ruoli essenziali al fine di rendere omogenea e meno dispendiosa l'attività dei collegi provinciali, specie in materia di organizzazione e svolgimento di formazione e aggiornamento qualora diventassero, come è di impegno del Cng, obbligatori. Questi sono i temi sui quali il Cng intende coinvolgere l'iniziativa di tutta la categoria e ricercare un incontro con il nuovo governo per una sollecita definizione insieme agli altri temi che riguardano la scuola, le professioni e l'economia. L'auspicio di tutto l'universo professionale è che le leve di governo sappiano rispondere a tali esigenze mettendo in campo la necessaria passione civile e politica. Quella dimostrata sempre, nei tanti momenti difficili, da coloro che hanno dimostrato più coraggio nel decidere per la crescita economica e la soluzione delle tensioni sociali. È ciò che il Cng, disposto a fare fino in fondo la sua parte insieme alle altre categorie e al popolo italiano, si aspetta. Oggi, i presidenti e consiglieri di Milano e delle altre province lombarde saranno i primi sensori degli umori della categoria che consolida dinamicamente il proprio futuro.

**Enrico Rispoli**

da "ItaliaOggi" del 12.05.2006

### Costruzioni, via al monitoraggio

Il 31 marzo si è insediata la commissione per il monitoraggio della normativa tecnica per le costruzioni nominata, con specifico decreto del ministro delle infrastrutture e dei trasporti, in ossequio all'art. 2 del decreto 14 settembre 2005.

A meno di cinque mesi dall'entrata in vigore del decreto, la commissione è stata tempestivamente convocata dal presidente Angelo Calducci. Nel corso del periodo transitorio di 18 mesi, la commis-

sione, supportata dal servizio tecnico centrale del Consiglio superiore dei lavori pubblici, ha l'incarico di monitorare l'avvio della nuova normativa tecnica "... anche al fine di modulare, previa intesa con la conferenza unificata, la prescritta revisione biennale delle norme tecniche...".

Riteniamo che quella seguita sia una ottima metodologia ed un'iniziativa da emulare anche in altre tematiche che riguardano complesse normative tecniche. La Commissione, che è composta dai rappresentanti di tutti i soggetti interessati alla normativa, a qualunque titolo, è integrata oltre che dai rappresentanti dei vari ministeri ed enti (presidenza del consiglio dei ministri, dipartimento della protezione civile, ministero delle infrastrutture e dei trasporti, ministero dell'interno, ministero per le attività produttive, ministero per i beni e le attività culturali, conferenza permanente per i rapporti tra lo stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, Anci, Cnr, Uni, Rfi, Ance, Ferrovie dello stato spa, Anas spa, Finco) anche dai rappresentanti istituzionali delle categorie professionali interessate, in quanto competenti tecnici operatori e gestori della normativa, quali gli ingegneri, gli architetti, i geologi e i geometri.

Compito della Commissione è quello di operare una "rilettura" della normativa, con attenzione e competenza, al fine di consentire, con atteggiamento critico, ma fortemente propositivo, un'ottimale applicabilità delle norme. In tal modo, le stesse potranno diventare, per gli operatori del settore, un veicolo operativo tale da costituire "una occasione e una opportunità" definendo comportamenti e prestazioni delle costruzioni (tutte le tipologie di costruzioni) che assicurino, durante il periodo della loro vita utile, ottimali prestazioni a garanzia dell'incolumità pubblica e privata. I lavori della Commissione, già in fase operativa, sono stati attivati con la costituzione di 4 gruppi di lavoro e proseguiranno, per tutto l'anno in corso, concludendosi, con un documento finale propositivo, entro i primi mesi del prossimo anno.

**Maurizio Savoncelli**  
da "ItaliaOggi"

## Accatastamento in un mese, stretta solo per fare cassa

La sete di tassare le case si fa sempre più impellente e pare che in Italia proprio non ci siano altri settori dove intervenire per recuperare immediatamente denaro fresco per arginare le voragini che sembrano aprirsi nelle casse dello stato.

Così oltre alle ventilate revisioni degli estimi catastali e delle rendite degli immobili, una nuova norma cerca di accelerare e incentivare la tassazione delle case. Si tratta della norma che impone il termine temporale di un mese per l'accatastamento degli immobili di nuova costruzione, per quelli ristrutturati, ampliati, modificati o comunque variati e per quelli che hanno definitivamente perso la prerogativa della esenzione fiscale.

Il termine decorre dall'effettivo momento della fine dei lavori o dal momento in cui si sono persi i requisiti dell'esenzione, pena una sanzione pecuniaria pesantissima che va da un minimo di 250 euro a un massimo che supera abbondantemente i 2 mila euro, sanzioni di per se straordinariamente esagerate.

Evidentemente, lo spirito della norma è quello di incassare prima possibile ogni e qualunque imposta gravi sugli immobili e altrettanto evidentemente, gli immobili più in vista nel panorama immobiliare nazionale, sono proprio quelli oggetto di lavori.

La scadenza in vigore precedentemente era quella del 31 gennaio successivo alla data di ultimazione dei lavori.

Ora questa accelerazione, in cambio di qualche denaro incassato dal fisco con anticipo, provoca numerosi problemi per gli operatori del settore, in primis nei geometri.

Per accatastamento si intende la definitiva dichiarazione in catasto dell'unità immobiliare, nella sua consistenza che determina la entità della rendita catastale, che a sua volta costituisce il parametro per calcolare tutti gli oneri fiscali correlati.

Molto spesso, l'accatastamento non si limita soltanto al disegno della planimetria e nel compilare moduli, nella quasi totalità dei casi gli adempimenti devono essere preceduti dall'introduzione

in mappa del fabbricato o della porzione di fabbricato o di ridefinire e completare l'ubicazione in mappa del fabbricato già esistente in mappa. Questi casi sono frequentissimi, e interessano circa l'80% delle unità immobiliare che normalmente devono essere accatastate.

La procedura è pregiudiziale all'accatastamento e spesso, è problematica per tanti aspetti tecnici esterni, ma anche interni agli uffici catastali.

Infatti, la procedura ha bisogno di adempimenti preliminari, inerenti l'aggiornamento all'attualità dei dati tecnici amministrativo censuari, che sono di competenza degli uffici.

Per questa operazione non è possibile ipotizzare una tempistica media inferiore al periodo di un mese fino a cinque mesi.

La circolare n. 3/2006 del direttore dell'Agenzia del territorio suggerisce ai tecnici di attivarsi per tempo nei casi di cui sopra, anticipando rilievi e introduzione in mappa, ma, in molti casi, nemmeno questo basta.

Molto spesso non si riesce, a definire per tempo i limiti delle proprietà, non si possono dichiarare le finiture esterne dei fabbricati, devono essere stabilire le più disperate condizioni condominiali, si debbono dividere le aree di proprietà esclusiva e così via.

A questo punto i ritardi saranno inevitabili.

Ma noi rifiutiamo di prestarci a questo ruolo e denunciato con forza l'inadeguatezza del termine, non per fuggire dalla responsabilità; ma per evidenziare l'assoluta insufficienza del tempo disponibile e l'impossibilità per l'Ufficio catastale di fare la propria parte tempestivamente.

**Bruno Razza**  
da "ItaliaOggi"



# Ristrutturazione edilizia, una nuova interpretazione

*Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti torna a occuparsi dello spartiacque tra demolizione e ricostruzione e ristrutturazione edilizia. La circ. n. 2699 del 7 dicembre 2005, esplicativa dell'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito, con modificazioni, dalla legge 326 del 24 novembre 2003 (si tratta in pratica del condono edilizio), contiene infatti un lungo capitolo dedicato alla ristrutturazione edilizia. Materia, questa, trattata in precedenza dalla circ. n. 4174 del 7 agosto 2003, relativa all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico dell'edilizia". Se la circ. n. 4174/2003 ha fatto proprio l'orientamento della giurisprudenza amministrativa sull'equipollenza della demolizione e ricostruzione alla ristrutturazione, la successiva circ. n. 2699/2006 rappresenta un ulteriore passo in avanti. In alcune ipotesi, la demolizione e ricostruzione di un fabbricato può costituire un intervento di restauro e risanamento conservativo. Proprio quanto sostenuto in passato dal Consiglio di Stato, Sez. V, con la sent. n. 464 dell'8 marzo 1991, messa in luce più volte dalla Confedilizia ma rimasta nell'ombra.*

che aveva preso piede fin dagli inizi degli anni Ottanta. Secondo il Consiglio di Stato, la demolizione e ricostruzione "fedele" di un fabbricato concretizza un intervento di ristrutturazione edilizia, e non di nuova costruzione.

## **L'area di sedime e la normativa sopravvenuta**

Dopo le modifiche intervenute a seguito del D.Lgs. 301/2002, l'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 880/2001 non include più tra gli elementi necessari affinché l'intervento possa essere qualificato come ristrutturazione il rispetto dell'area di sedime del fabbricato demolito. Sul punto, la dottrina e la circ. n. 4174/2003 sono piuttosto sfumate. Ma la giurisprudenza successiva all'entrata del T.U. edilizia sembra orientarsi in favore del mantenimento dell'area di sedime dell'edificio preesistente (Cass. pen., Sez. III, sent. n. 19034, 23 aprile 2004; TAR Piemonte, Sez. I, sent. n. 872 del 19 maggio 2004). La giurisprudenza anteriore al Testo Unico (Cons. Stato, Sez. V, n. 1359 del 14 novembre 1996 e n. 1906 del 15 febbraio 2000) si era spinta fino a sostenere che per gli interventi di demolizione e ricostruzione inclusi nella ristrutturazione non trovasse applicazione quella parte della normativa urbanistica che dettasse prescrizioni riguardanti gli indici di edificabilità e ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo (altezze, distanze, distacchi, inclinate ecc.) riferibile alle nuove costruzioni. Su questa lunghezza d'onda si colloca adesso anche la circ. n. 4174 del 17 agosto 2003 (sia pure con qualche cautela per quanto riguarda gli spazi a parcheggio imposti dall'art. 41-sexies della legge 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni). Tutto questo dovrebbe indurre le regioni e i comuni che non l'avessero ancora fatto ad adeguare, rispettivamente, le normative urbanistico-edilizie e le norme tecniche dei piani regolatori vigenti o in fase di elaborazione. E il caso, per esempio, della regione Lazio dove, nonostante gli appelli della Confedilizia, si è preferito legiferare sul fascicolo del fabbricato anziché varare una disciplina degli

## **La ristrutturazione edilizia**

La definizione degli interventi sull'esistente è riportata in tre norme. La prima è l'art. 31 della legge 457 del 5 agosto 1978. La seconda si trova nell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, come modificato dal D.Lgs. 301 del 27 dicembre 2002. Dal combinato disposto degli artt. 136 e 137 del D.P.R. 380/2001 emerge poi che l'art. 31 della legge 457/1978 rientra fra le norme fatte salve dal Testo Unico. E se si confronta la definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, lett. d), della legge 457/1978 e quella contenuta nell'art. 3, comma 1, lett. d) (come modificato dal D.Lgs. 301 del 27 dicembre 2002) del D.P.R. 380/2001, balza agli occhi che l'unica differenza consiste nell'aggiunta del seguente periodo: "nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica". La dottrina è unanime nel salutare la formulazione della norma come una presa d'atto di quanto affermato, con lievi variazioni sul tema, da una giurisprudenza

## FATTI E NOTIZIE

Ristrutturazione edilizia,  
una nuova interpretazione



interventi sull'edilizia esistente (una proposta di T.U. dell'edilizia e dell'urbanistica messa a punto nel 2003 da una commissione presieduta da Sabino Cassese e da Piero Samperi è stata successivamente abbandonata).

### *La ristrutturazione "pesante"*

La terza disposizione è l'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/2002. Secondo questa norma, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, e pertanto assoggettati a permesso di costruire, gli interventi di ristrutturazione 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, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle "zone omogenee A" di cui al D.M. 1444/1968, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

*Secondo il Consiglio di Stato la demolizione e ricostruzione "fedele" di un fabbricato concretizza un intervento di ristrutturazione edilizia e non di nuova costruzione*

A rigor di logica, tra le "modifiche del volume" dovrebbero rientrare anche gli incrementi di volumetria. Ma per la circ. n. 2699/2005 dette modifiche ricomprenderebbero "le sole diminuzioni o le traslazioni di volumi preesistenti, configurandosi, invece, una fattispecie riconducibile a nuova costruzione l'intervento edilizio che determini un aumento di volumetria" (*contra* Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 5867 del 26 marzo 2004). In via generale, secondo la giurisprudenza e la dottrina immediatamente successive all'entrata in vigore del T.U. edilizia, solo la demolizione e ricostruzione di un immobile con il mantenimento della medesima volumetria e sagoma sarebbe in grado di dare forma a una ristrutturazione edilizia. E, secondo una dottrina autorevole, gli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora comportassero delle modifiche del volume e della sagoma, ancorché definiti "di ristrutturazione" dalla norma in esame, concretizzerebbero, almeno per le parti oggetto di tali modifiche, una nuova costruzione. A ogni buon conto, spetterà alla giurisprudenza offrire maggiore chiarezza all'interpretazione dell'art. 10, comma 1, lett. c). In effetti, la formulazione della norma lascerebbe piuttosto intendere che, affinché si abbia una ristrutturazione "pesante", gli elementi da essa elencati possono sussistere anche singolarmente ("aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che ecc.").

### *Il regime autorizzatorio*

Sul punto, le conseguenze sul piano del regime autorizzatorio non sarebbero rilevanti. Gli interventi di cui all'art. 3 del T.U. edilizia, se conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, sono eseguibili previa denuncia d'inizio di attività (art. 22, comma 1, del T.U.). Parimenti, gli interventi di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), che sono assoggettati a permesso di costruire dallo stesso art. 10, possono anch'essi essere realizzati, in alternativa, mediante denuncia d'inizio di attività (art. 22, comma 3 del testo unico). La differenza consiste nella circostanza che,



se i primi sono gratuiti, per i secondi è invece dovuto il contributo di costruzione (artt. 16 e 22, commi 5 e 7 del testo unico). Ma nell'ipotesi di una demolizione e ricostruzione che comportasse delle modifiche del volume e della sagoma rispetto all'edificio preesistente, la disciplina urbanistica applicabile non sarebbe quella anteriore. Secondo una dottrina autorevole, infatti, l'intervento in parola sarebbe soggetto alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della denuncia di attività o del rilascio del permesso di costruire. Venendo dunque meno il principio secondo il quale, in caso di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della stessa volumetria e sagoma, il parametro di riferimento è quello vigente al momento del rilascio del titolo, attraverso il quale fu a suo tempo autorizzato (o sanato) l'edificio da demolire.

### **Demolizione e ricostruzione à l'identique**

Tirando le somme, secondo la giurisprudenza e la dottrina finora prevalenti la demolizione e ricostruzione di un fabbricato, con il mantenimento della volumetria e della sagoma dell'edificio preesistente, concretizzerebbe un intervento di ristrutturazione edilizia. Nell'ipotesi in cui fossero modificate la volumetria o la sagoma, o ambedue le caratteristiche edilizie del fabbricato preesi-

stente, l'intervento dovrebbe definirsi di ristrutturazione per la parte non interessata dalle modifiche e di nuova costruzione per quella modificata. Ma la circ. n. 2699 del 7 dicembre 2005 cambia le carte in tavola, offrendo una diversa lettura del combinato disposto degli artt. 3, comma 1, lett. c) e 10, comma 9, lett. c) del T.U. edilizia. Esisterebbe, infatti, una terza fattispecie che, tuttavia, non concretizzerebbe un intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora i lavori non fossero di manutenzione straordinaria, e non comportassero un aumento delle unità immobiliari, una modifica della sagoma, del volume, dei prospetti o delle superfici esistenti e, in caso di immobili situati nelle, zone A, non modificassero la destinazione d'uso, ci si troverebbe di fronte a un'ipotesi di restauro e risanamento conservativo. Categoria d'intervento descritta dall'art. 3, comma 1, lett. c) del T.U. edilizia, e pertanto assoggettata a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, comma 1. Se l'espressione "modifica dei prospetti" fosse da intendersi come modifica del disegno architettonico dell'edificio preesistente (così TAR Puglia, sent. n. 3210, 27 maggio 2004), e non come demolizione e ricostruzione dei muri perimetrali o di parti di essi, appartenerebbero all'ipotesi di restauro e risanamento conservativo individuata dalla circolare quelle operazioni di demolizione e ricostruzione praticate all'estero dove, soprattutto nei centri storici, a volte si è proceduto alle riedificazioni riproponendo tali e quali le strutture originarie. Tali interventi non debbono essere confusi con la pratica del *façadisme* invalsa a Parigi da una quindicina d'anni a questa parte. Interi stabili ottocenteschi o primo Novecento, infatti, vengono "svuotati" al loro interno, eliminando coperture, chiostrine eccetera, e lasciando in piedi i soli prospetti su strada. In quei casi, infatti, la ricostruzione delle parti demolite è spesso accompagnata da un incremento anche notevole delle superfici utili, soprattutto grazie all'adozione di altezze interpiano inferiori a quelle originarie.



**Jacopo Astaria**  
da "Consulente Immobiliare"



## Un po' di... giurisprudenza

*Distanze legali, reati edilizi, vizi dell'opera, aree edificabili*

### Per costruire l'attico non è sufficiente la Dia

Necessaria la concessione edilizia per la realizzazione di un attico a servizio dell'appartamento sottostante e a esso collegato attraverso una scala interna. Se la costruzione avviene attraverso la denuncia di inizio attività (Dia) e in assenza dello specifico permesso, il proprietario viene accusato di abusivismo edilizio (articolo 44 lettera b del testo unico Dpr 380/2001) "perché si tratta di un'opera nuova che incrementa la volumetria dell'ultimo piano (superattico) e che non può essere definita in nessun modo come "sotto-tetto", con caratteristiche di pertinenzialità" rispetto all'abitazione del livello inferiore. Così stabilisce la Corte di Cassazione (III<sup>a</sup> sezione penale, sentenza n. 8176 dell' 8 marzo) rigettando il ricorso di committente, direttore lavori ed esecutori materiali delle opere, tutti indagati dal Gip del Tribunale di Pescara. "Come risulta in modo inequivoco dagli atti - si legge nella decisione firmata dal collegio presieduto da Umberto Papadia - si sta realizzando sul lastrico solare un nuovo vano abitabile di circa 42 mq, dotato di finestre e servizi igienici. Si è, quindi, trattato dell'ampliamento dell'appartamento sottostante con un vano privo di portoncino di ingresso e con tutta evidenza destinato a divenire parte in-

tegrante dell'appartamento al quale è stabilmente collegato mediante scala interna". Si configura una nuova costruzione e non una ristrutturazione per la quale non poteva essere sufficiente la Dia.

"Non può in alcun modo parlarsi di un intervento di ristrutturazione, perché non vi è stata nessuna trasformazione di un organismo edilizio esistente, bensì la costruzione ex novo di un manufatto fuori terra". Sempre in tema di abusi edilizi, va segnalata la decisione n. 3945 del primo febbraio.

La Cassazione (III<sup>a</sup> sezione penale) ha precisato che le condanne penali per costruzioni illecite possono essere annullate se il ripristino della situazione avviene prima dell'ordinanza comunale. "Non si può accettare l'ipotesi secondo cui l'effetto estintivo si configurerebbe anche nel caso in cui l'ordine sia stato disposto d'ufficio e il proprietario abbia effettuato la demolizione, anticipando l'esecuzione materiale da parte della pubblica amministrazione".

**Gabriele Mastellarini**  
da "Edilizia e Territorio"

### Aree edificabili, sconti validi anche se a costruire è un altro

La vendita dell'area edificabile acquistata con le agevolazioni fiscali (imposta di registro all'1% e ipotecarie e catastali in misura fissa), anche senza costruzione non comporta la decadenza dai benefici, purché a ciò provveda il secondo acquirente, in ogni caso, entro i cinque anni successivi al primo acquisto agevolato.

Così si è espressa la commissione tributaria provinciale di Ravenna, con sentenza n. 222 del 14 dicembre 2005, confutando l'orientamento della agenzia delle Entrate (risoluzione n. 40/E del 31 marzo 2005).



#### DISTANZE LEGALI

Corte di cassazione - Sezione II civile  
Sentenza 30 marzo 2006, n. 7563

*Rapporti di vicinato - Distanze tra le costruzioni - Mancanza di licenza o concessione edilizia - Irrelevanza ai fini delle distanze legali - Costruzione eseguita in conformità alla concessione - Violazione delle regole sulla distanza - Conseguenze - Diritto del vicino al risarcimento del danno o alla riduzione in pristino - Sussistenza. (Cc, articolo 873; Dm lavori pubblici 1444/1968)*

In tema di distanze legali tra le costruzioni, come è irrilevante la mancanza di licenza o concessione edilizia, quando la costruzione risponde oggettivamente a tutte le prescrizioni del codice civile e delle norme speciali senza ledere alcun diritto del vicino, così l'aver eseguito la costruzione in conformità della ottenuta licenza o concessione non esclude di per sé la violazione delle prescrizioni in materia di distanze legali e, quindi, il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento del danno.

#### REATI EDILIZI

Corte di cassazione - Sezione III penale  
Sentenza 4 aprile 2006, n. 11913

*Processo penale - Sospensione - Procedimento amministrativo - Applicabilità - Estensione anche a quello giurisdizionale - Esclusione. (Legge 47/1985, articolo 22)*

La sospensione del processo penale per violazioni edilizie, prevista dall'articolo 22 della legge 47/1985 (ora 45 del Dpr 380/2001) si applica solo in relazione al procedimento amministrativo per il rilascio della concessione in sanatoria, e non anche a quello giurisdizionale.

Ne deriva che detta sospensione è limitata al termine di sessanta giorni, decorrenti dalla data del deposito della domanda di concessione, in quanto, decorso tale termine senza che la domanda sia stata accolta, la stessa, a norma dell'articolo 13 della citata legge, si intende respinta.



#### VIZI DELL'OPERA

Corte di cassazione - Sezione II civile  
Sentenza 29 marzo 2006, n. 7254

*Rovina e difetti di cose immobili - Responsabilità dell'appaltatore - Gravi difetti - Individuazione - Criteri - Vizi costruttivi che alterino in modo apprezzabile il godimento e la funzionalità dell'immobile - Fattispecie. (Cc, articolo 1669)*

Nella nozione di gravi difetti, di cui all'articolo 1669 del codice civile, sono compresi non soltanto quelli incidenti sugli elementi strutturali del fabbricato, ma anche i vizi costruttivi che alterino in modo apprezzabile il normale godimento e/o la funzionalità e l'abitabilità dell'immobile e impediscano che questo fornisca l'utilità cui è destinato. In tale contesto si deve ritenere che integrano i gravi difetti, riconducibili alla previsione dell'articolo 1669 del codice civile, anche la caduta dell'intonaco per infiltrazioni di umidità, i difetti di costruzione che interessano i tetti e quelli attinenti alla impermeabilizzazione del manto di copertura dell'edificio.

**Remo Bresciani**  
da "Il Sole 24 Ore"

## Esecuzioni mobiliari, novità per i creditori

Nell'ordinamento giuridico italiano, in passato non era previsto alcuno strumento che permettesse al creditore - onde poter intraprendere un processo di espropriazione volto alla soddisfazione del proprio credito - di acquisire informazioni circa la consistenza patrimoniale del proprio debitore.

Attualmente, invece, la legge 24.02.2006, n.52 in vigore dall'1.3.2006 per consentire concretamente il soddisfacimento dei creditori concorrenti, l'art. 492 c.p.c. riformato contempla tre diversi strumenti, ulteriori ed alternativi.

È stato, inoltre, introdotto l'obbligo di cooperazione del debitore nell'individuazione dei beni da pignorare. Se questi, nonostante l'invito dell'ufficiale giudiziario, non indica beni e crediti pignorabili o dichiara il falso, viene penalmente sanzionato, con una pena fino ad un massimo di un anno di reclusione e la multa di € 516. Queste, in estrema sintesi, sono le linee guida della L. 52/2006, sulle esecuzioni mobiliari.

### Per il creditore alcune novità di rilievo

Per il creditore la novità di maggior rilievo è rappresentata dal fatto che, se dubita dell'adeguatezza del pignoramento rispetto al credito, può chiedere al giudice - entro il termine del deposito dell'istanza di vendita - di nominare uno stimatore per integrare il pignoramento stesso. Inoltre, al fine di ricercare i beni del debitore, il creditore potrà accedere alle sue scritture contabili e potrà chiedere aiuto a un professionista per la lettura e l'interpretazione dei dati. Il nuovo art. 492 C.p.c., come sostituito da ultimo dall'art. 1, co. 1, L. 52/2006, prevede, infatti, che se il debitore è un imprenditore commerciale, l'ufficiale giudiziario può nominare un commercialista o un avvocato ovvero un notaio al fine di esaminare le scritture contabili. In particolare, il professionista può accedere alle scritture ovunque si trovino e, se necessario, può farsi assistere dall'ufficiale giudiziario competente per territorio. Completato l'esame, invia una relazione al creditore e all'ufficiale giudiziario, che liquida il compenso.

### Dal debitore una collaborazione più proficua

Il debitore dovrà consentire lo svolgimento di un'esecuzione forzata più proficua: essa è prevista dai commi da 4 a 6 del nuovo art. 492 c.p.c., che impongono al debitore esecutato di collaborare con il creditore procedente, indicando ulteriori beni utilmente pignorabili.

Questo istituto, già introdotto dalla L. 80/2005, è stato modificato dalla L. 52/2006, che ha colmato molte delle lacune, ha corretto alcune imprecisioni e, soprattutto, ha potenziato le capacità di effettiva applicazione pratica, prevedendo espressamente l'irrogazione di sanzioni penali in caso d'inosservanza dell'obbligo di collaborazione.

Più in dettaglio, lo strumento di cui ai commi da 4 a 6 dell'art. 492 c.p.c. citato consiste in uno speciale procedimento che può essere avviato qualora:

- dall'origine, i beni assoggettati a pignoramento appaiono insufficienti per la soddisfazione del creditore procedente (a questo caso deve essere equiparato - nonostante il tenore letterale della norma - anche quello di mancato reperimento di un qualsiasi bene utilmente pignorabile), ovvero, dall'origine, si richieda manifestamente un lungo lasso di tempo perché essi siano liquidati, successivamente, nel corso della procedura, essi siano diventati insufficienti per l'intervento di altri creditori.

### Le banche dati pubbliche a disposizione del creditore

Per la ricerca dei beni del debitore da assoggettare ad espropriazione forzata è prevista la possibilità di consultazione delle banche dati pubbliche. La nuova formulazione è tesa a risolvere le difficoltà interpretative legate a quella precedente, introdotta nel 2005, semplificando il procedimento con la soppressione dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Il co. 7 del nuovo art. 492 c. p.c. (come sostituito dall'art. 1, co. 1, L. 52/2006) prevede l'attivazione dello strumento in questione alla "richiesta del creditore procedente", da formulare direttamente

all'ufficiale giudiziario.

Quest'ultimo ha così la possibilità di rivolgersi ai gestori sia dell'Anagrafe tributaria sia di altre banche dati pubbliche, previa verifica che sussistano le condizioni di procedibilità stabilite dalla norma, rappresentate, in via alternativa.

#### **Obbligo del debitore di indicare il luogo del deposito delle scritture contabili**

L'ultimo strumento previsto per la ricerca della composizione del patrimonio del debitore è stato introdotto ex novo dalla L. 52/2006, ed è ora disciplinato dal co. 8 del nuovo art. 492 c.p.c.

L'istituto della consultazione delle banche dati analizzato precedentemente si distingue, peraltro, da quello dell'esame delle scritture contabili per il più ridotto ambito applicativo di quest'ultimo. Condizione imprescindibile per la sua applicabilità, come già affermato, è che il debitore esecutato sia un imprenditore commerciale che, ai sensi dell'art. 2214 c.c., risulta obbligato alla tenuta delle scritture contabili.

Come anticipato, in seguito alla richiesta del Creditore precedente, l'ufficiale giudiziario "invita il debitore a indicare il luogo ove sono tenute le scritture contabili e nomina un commercialista o un avvocato ovvero un notaio iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni per l'attuazione" del Codice di procedura civile "per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili".

Per ovviare agli inconvenienti derivanti dalla mancata risposta ovvero da dichiarazioni parziali ed incomplete del debitore, il co. 8 dell'art. 492 c.p.c. stabilisce anche che il "professionista nominato può richiedere informazioni agli uffici finanziari sul luogo di tenuta nonché sulle modalità di conservazione, anche informatiche o telematiche, delle scritture contabili indicate nelle dichiarazioni fiscali del debitore e vi accede ovunque si trovi, richiedendo quando occorre l'assistenza dell'ufficiale giudiziario territorialmente competente".

Terminato l'esame delle scritture contabili, il professionista nominato "trasmette apposita relazione con i risultati della verifica al creditore istante e all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che

provvede alla liquidazione delle spese e del compenso". In ordine alla liquidazione, vale osservare che l'ultimo periodo del co. 8 dell'art. 492 c.p.c. stabilisce che "se dalla relazione risultano cose o crediti non oggetto della dichiarazione del debitore, le spese dell'accesso alle scritture contabili e della relazione, così come liquidate, costituiscono titolo esecutivo contro il debitore".

Inoltre la stessa norma prevede espressamente che il provvedimento di liquidazione costituisce "titolo esecutivo", da far eventualmente valere (anche) in altro processo.

Per completezza, la previsione secondo cui le spese sono a carico del debitore "se dalla relazione risultano cose o crediti non oggetto della dichiarazione del debitore", impone di ritenere che, al contrario, qualora dalla relazione non emergano altri beni utilmente pignorabili, le spese rimangano a carico del creditore che ha avviato lo speciale procedimento in esame, secondo il criterio proprio della soccombenza, ai sensi dell'art. 91 c.p.c.

Da ultimo, in relazione al periodo finale del co. 8 del nuovo art. 492 c.p.c., sembra doveroso sottolineare che il procedimento di esame delle scritture contabili ha come presupposto il previo esperimento di quello volto a far rendere al debitore la Dichiarazione contenente l'indicazione dei beni utilmente pignorabili.

Tuttavia, tale ordine nello svolgimento dei procedimenti non è imposto a pena di inammissibilità. Sotto il profilo della consecutio, pertanto, anche in considerazione del regime di regolazione delle spese, è prevedibile che la prassi più seguita consisterà, nell'ordine:

- 1) nell'invito al debitore a rendere la dichiarazione,
- 2) nella consultazione delle banche dati ed, infine, nell'esame delle scritture contabili (quale "estremo" rimedio), ma solo nel caso in cui il debitore sia un imprenditore commerciale obbligato alla loro tenuta.

**Dott. Gianfranco Gaino**

# Patologie e difetti delle murature faccia a vista

Le murature faccia a vista sono un argomento sempre di attualità, da più parti analizzato ed approfondito.

I produttori "ANDIL-Assolaterizi", nell'ambito del progetto "Il mattone a vista: conoscerlo bene per usarlo meglio", hanno pubblicato un interessante opuscolo, a cura di Juan Martin Piaggio, dal titolo "Patologie e difetti delle murature faccia a vista" che tratta le seguenti tematiche:

- Efflorescenze
- Presenza di umidità
- Macchie
- Effetti del gelo
- Cedimenti, crepe, rotture dei mattoni
- Giunti
- Irregolarità formali

La redazione, nel ritenere l'argomento di generale interesse, ha pensato di pubblicare a puntate i contenuti dell'opuscolo, che abbina grafici e figure particolarmente esplicativi.

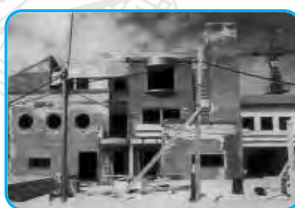
In questa prima parte riportiamo i seguenti argomenti: **Efflorescenze, presenza di umidità, macchie, effetti del gelo.**

## Efflorescenze

*Per ridurre al minimo il rischio che il muro "fiorisca" (sebbene un po' di efflorescenza sia quasi inevitabile nei primi tempi), è necessario un severo controllo sui materiali impiegati, un'adeguata protezione di malta e mattoni immagazzinati in cantiere e della muratura appena costruita, un'accurata esecuzione, che tenga conto di regole e procedure consolidate, e un'attenzione particolare al modo in cui il muro appoggia: se è a contatto con il terreno, o con una soletta in calcestruzzo ancora umida, da questi potrà assorbire ingenti quantitativi di sali solubili, che finiranno per trasmigrare sulla sua superficie.*

*Talvolta, addirittura, possono essere le stesse sostanze adoperate per pulire il muro finito a cau-*

*sare le efflorescenze: conviene consultare per tempo la documentazione tecnica e seguire le indicazioni tecniche del produttore del laterizio.*



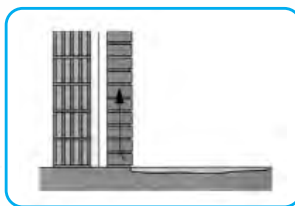
I muri non protetti durante la costruzione si sono vistosamente coperti di efflorescenze...



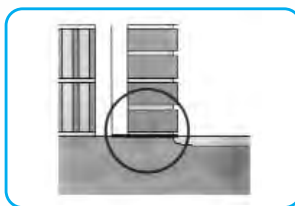
... che però dopo un anno sono praticamente sparite, tranne che nei posti dove il progetto non ha previsto alcuna protezione per la muratura



I materiali immagazzinati in cantiere (malta e mattoni) devono essere protetti dalle intemperie mediante una tettoia, e vanno tenuti sollevati dal terreno



Il muro poggiato direttamente sulla soletta al rustico, se vi è ristagno d'acqua, può da essa assorbire sali, di cui il calcestruzzo, che contiene un maggior quantitativo di cemento Portland rispetto alla malta, è particolarmente ricco



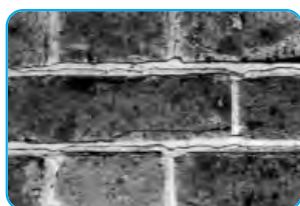
Per evitare che i sali, trascinati dall'umidità, impregnino la muratura, conviene isolare la muratura stessa inserendo alla sua base una membrana impermeabile

### TIPI DI EFFLORESCENZA

Si riporta di seguito una tabella per identificare rapidamente il tipo di efflorescenza. Spesso, tuttavia, le efflorescenze sono composte, nel qual caso conviene rivolgersi a uno specialista, e comunque seguire le indicazioni del produttore.

MANIFESTAZIONE	SALE	RIMEDIO
<b>Biancastra</b> <b>Polverulenta</b> Ramificata con aghi cristallini Molto solubile in acqua		
Salata	Solfati / cloruri di sodio e potassio (alcalini)	Sui muri esterni svaniscono col tempo. Per muri interni, non esposti alla pioggia, spazzola morbida e acqua. Da ripetersi se si ripresentasse.
Amara	Solfato di magnesio	Efflorescenza rara. Se modesta, svanisce col tempo. Se persiste, interpellare uno specialista.
<b>Aderente</b> Insolubile in acqua Insipida Solubile in acido cloridrico senza effervescenza	Solfato di calcio	Se forte, può disgregare gradualmente i mattoni. Lavare con soluzioni a norma.
<b>Volo leggero</b> Insolubile in acqua Molto effervescente in acido cloridrico	Carbonato di calcio	Spazzola morbida (per esempio di saggina). Lavare con soluzioni a norma.
<b>Verde/Giallo/Bruno</b>	Sali di cromo, vanadio o molibdeno	Efflorescenza rara e difficile da trattare. Consultare uno specialista.
<b>Marrone</b> Si deposita sui giunti di malta Aspetto oleoso, può colare sul mattone	Sali di manganese	Efflorescenza rara. Spennellare con una miscela di acido acetico, acqua ossigenata e acqua.
<b>Rossastra (nei giunti)</b> Da non confondersi con le macchie di ruggine provocate, per esempio, da chiodi infissi nei giunti	Solfato di ferro	Efflorescenza rara. Lavaggio con acido ossalico e risciacquo.

### ESEMPI



I solfati, se la muratura rimane a lungo saturata d'acqua, combinandosi con un componente del cemento Portland, aumentano molto di volume, disgregando così la malta, o causando la delaminazione dei mattoni.



Se l'efflorescenza compare come un orlo intorno ai mattoni, è segno che i sali sono contenuti nella malta (probabilmente contenente cemento Portland) e sono trasmigrati nel laterizio a causa di una errata posa (per esempio, con temperatura ambiente molto elevata).





Tipiche efflorescenze da solfati.



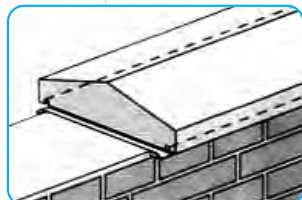
Macchie provocate da un pessimo lavaggio con acido cloridrico (muro non sufficientemente bagnato prima della pulitura, e non adeguatamente risciacquato dopo). L'acido ha corrosso il legante della parte superficiale dei giunti di malta, favorendo così il deposito di silicati sui mattoni.



Brucciatura causata da una soluzione troppo concentrata usata per pulire un muro non sufficientemente bagnato; l'acido reagisce con malta e mattoni portando in superficie vari sali.



Macchie di carbonati su un muro umido: l'acqua scioglie gradualmente i composti di calcio; quando essa evapora da piccole fessure, il calcio reagisce all'aria depositando sulla faccia della muratura uno strato di carbonato di calcio (processo simile a quello che crea le stalattiti).



Nelle copertine realizzate con elementi di grandi dimensioni conviene mettere in opera, sotto ogni giunto, un accorgimento come quello illustrato qui a fianco, che può essere compreso nello strato di allettamento della copertina stessa.



Se la copertina viene realizzata mediante elementi in laterizio, sarà necessario disporre uno strato impermeabile continuo, un corso sotto la copertina (le dilatazioni termiche potrebbero causarne il distacco).



Il gocciolatoio deve essere continuato anche lungo il giunto di malta, e richiede pertanto una particolare attenzione da parte del posatore e del direttore del cantiere.

### Macchie di lavorazione colature di legante

*Il muro faccia a vista può facilmente recare traccia di una lavorazione frettolosa o trascurata, sotto forma di macchie, schizzi, chiazze. Bisogna che le maestranze seguano una serie di semplici ma importanti accorgimenti che il muro sia sporco ancor prima di essere consegnato.*



Prima di essere posati, i laterizi vanno bagnati con acqua pulita, in misura maggiore o minore, a seconda del tipo di mattone, per assicurare un buon legame con la malta di allettamento.

È comunque preferibile usare malte premiscelate (estive o invernali) che permettono di posare con una

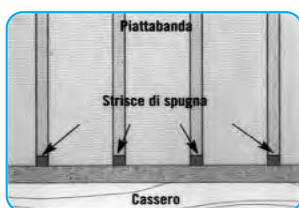
### Presenze di umidità

*La prima condizione affinché un muro sia sano è che possa "respirare", e che l'umidità in esso contenuta non arrivi mai a bagnarlo totalmente. In caso contrario, oltre agli altri inconvenienti che l'umidità comporta (rischio di efflorescenza, di rottura per gelo), il muro verrà presto attaccato da vari tipi di vegetazione.*

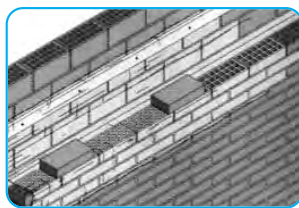
### Patologie e difetti delle murature faccia a vista

bagnatura leggera.

È fondamentale che chi li immerge in acqua non abbia le mani sporche di terra o di cemento: la terra potrebbe portare all'insorgere di efflorescenze; il cemento velerebbe i mattoni con una patina grigiasta difficile poi da rimuovere.



Quando si posano piattabande, archi o volte, è facile che la malta coli sul cassero: conviene disporre in corrispondenza di ogni giunto una strisciolina di gomma, spugna o legno che impedisca alla malta di fuoriuscire dal giunto.



La muratura fresca (in particolare i corsi sporgenti o la muratura sottostante i balconi, quando questi vengono intonacati) va riparata sia dalla pioggia, che dilava il legante dei giunti depositandolo sul muro, sia dagli schizzi di malta.



Su questo muro sono evidenti delle striature che corrispondono ai piani delle impalcature. Evidentemente, durante la costruzione, non si è avuta cura di proteggere il muro da schizzi e sporco; i successivi tentativi di pulizia hanno reso il danno definitivo, alterando l'aspetto di una parte della muratura.



Nella foto a lato si vede un edificio pregevole il cui aspetto è stato definitivamente compromesso da colature di calce non pulite a fresco. La loro rimozione con sostanze non appropriate può danneggiare altre parti dell'edificio, mentre il ricorso all'abrasione con un altro

mattoni o mediante sabbiatura, oltre ad essere molto costoso, rischia di cambiare l'aspetto della muratura in modo forse non accettabile e richiede, per uniformità, che questo trattamento venga esteso all'intero paramento murario.



Vistose colature di calce, difficili da rimuovere, dovute alla mancanza di un adeguato sistema di scarico inserito nella muratura durante il cantiere, prima della posa delle guaine impermeabilizzanti.



Il muro va pulito appena completato, senza attendere l'indurimento completo della malta, mediante stracci, spugne o spazzole morbide, rigorosamente pulite, e mai mediante spazzole in ferro od altri abrasivi, che modificano la superficie del mattone.



Un'esecuzione accurata non dovrebbe richiedere ulteriori pulizie del muro.

Se il muro è talmente sporco da richiedere di essere lavato integralmente, questo si dovrà fare non prima di 28 giorni dalla posa.

In tale circostanza, bisogna bagnare bene il muro prima di incominciare,

per evitare che il legante del giunto venga disciolto dalla soluzione di lavaggio.

Questa, inoltre, non deve essere troppo concentrata, altrimenti rischia di macchiare il mattone.

## Effetti del gelo

*Bisogna verificare che i mattoni consegnati in cantiere siano forniti di un certificato che ne attesti la conformità alla norma in materia di resistenza al gelo.*

*Il capocantiere dovrà inoltre accertarsi che i giunti verticali vengano interamente riempiti di malta e non, come si vede spesso, solamente per una profondità di 2-3 cm.*



Se i mattoni sono estrusi (e quindi dotati di una foratura interna), i giunti incavati sono assolutamente da evitare, a meno che la muratura non sia completamente

al riparo dalla pioggia. Infatti, in questo tipo di mattoni, la prima fila di fori dista soli 15 mm dalla faccia a vista. Qualsiasi imperfezione nell'esecuzione dei giunti porterà l'acqua a infiltrarsi nel cavo dei mattoni e, ristagnando, con il gelo rischierà di produrre fratture e distacchi.



I giunti vanno sempre costipati con cura, evitando di lasciare dei buchi; laddove si rendesse necessario, in fase di esecuzione, infiggere dei chiodi nei giunti, bisogna fare estrema attenzione, a muro finito, che i relativi fori siano stati stuccati.

## FONDAZIONE PER LA RICERCA SULLA FIBROSI CISTICA - ONLUS



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

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

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

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

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

### PER DONAZIONI:

Conto corrente postale N° 18841379

Conto corr. Unicredit Banca N° 9465517

ABI 2008 - CAB 11718 - CIN-N

Conto corr. Banca Popolare Verona N° 48829

ABI 5188 - CAB 11708 - CIN-V

On-line sul sito: [www.fibrosicisticaricerca.it](http://www.fibrosicisticaricerca.it)

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

### FONDAZIONE PER LA RICERCA SULLA FIBROSI CISTICA - ONLUS

37126 VERONA - Ospedale Maggiore - Piazzale Stefani, 1

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

e-mail: [fondazione.ricercafo@azosp.vr.it](mailto:fondazione.ricercafo@azosp.vr.it)

[www.fibrosicisticaricerca.it](http://www.fibrosicisticaricerca.it)

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



# Protezione dai fulmini: il CEI aggiorna la normativa

*La fulminazione atmosferica può provocare danni ingenti di tipo economico a servizi pubblici essenziali e al patrimonio storico-artistico, oltre a perdite di vite umane.*

*Per adottare le necessarie misure di protezione contro questi fenomeni, in sede internazionale si è provveduto ad aggiornare la normativa relativa a questo tema e anche l'Italia si è adeguata alle normative introdotte a livello internazionale ed europeo.*

Le novità normative introdotte a livello internazionale ed europeo dall'IEC (International electrotechnical commission) e dal CENELEC (Comité européen de normalisation electrotechnique) sono state recepite in Italia: sono, infatti, in fase di pubblicazione le quattro norme CEI EN della serie 62305 dedicate alla protezione contro i fulmini, i cui tratti qualificanti sono i parametri sulla valutazione del rischio da fulminazione e il loro potenziale utilizzo da parte di quelle industrie e di quegli utilizzatori che operano sui mercati internazionali e richiedono regole uniformi e non contraddittorie in grado di favorire la competitività.

## La normativa in materia

Negli ultimi decenni a causa delle variazioni climatiche in atto si è riscontrato un aumento del fenomeno delle fulminazioni atmosferiche anche in aree precedentemente interessate in maniera sporadica dal fenomeno.

La progressiva riduzione di aree puramente agricole e l'estensione di zone industriali e residenziali possono essere annoverate, inoltre, tra le cause di questo incremento. Il fulmine è un evento naturale potenzialmente pericoloso per le vite umane e per le strutture, sia per gli impianti in esse presenti sia per i servizi entranti. Perdita di vite umane, di servizi pubblici essenziali, del patrimonio storico, artistico e culturale, di tipo economico sono i danni che una fulminazione atmosferica può provocare e la cui entità varia a seconda delle caratteristiche delle strutture coinvolte, quali il tipo di

costruzione, la loro destinazione e il contenuto, i servizi che forniscono.

Poiché non si conoscono dispositivi o metodi in grado di modificare lo sviluppo o impedire l'insorgenza di tale fenomeno atmosferico, l'adozione di adeguate misure di protezione contro le fulminazioni diviene necessaria.

La normativa che prescrive le misure di protezione assume in quest'ottica particolare importanza. La legislazione internazionale IEC prevedeva una serie di norme relative al problema fulmine e alla protezione delle strutture (serie di norme IEC 61024), una serie di norme sui fenomeni elettromagnetici provocati dal fulmine (serie di norme IEC 61312), una norma sulla valutazione del rischio (norma IEC 61662) e un corpo normativo relativo ai servizi che entrano negli edifici (serie di norme IEC 61663).

Tuttavia lo svilupparsi di nuove metodi di indagine, tra cui quello più rilevante è sicuramente la valutazione del rischio, ha imposto la necessità di una revisione dell'impostazione delle norme IEC senza tuttavia stravolgerne i contenuti.

Dopo un decennio di studi sono state approvate dall'IEC e ratificate successivamente dal CENELEC quattro nuove norme EN della serie 62305-1/4 dedicate alla protezione contro i fulmini.

La serie EN della serie 62305-1/4 è stata recepita anche in Italia: nei prossimi mesi, infatti, verranno pubblicate nuove norme CEI, che sostituiranno le norme CEI 81-1, CEI 81-4 nonché la guida CEI 81-8 e adatteranno le novità normative internazionali.

## Le nuove norme CEI

Ciascuna delle nuove norme CEI ha un definito campo di applicazione, pur essendo strettamente correlate tra loro:

### CEI EN 62305-1

"**Principi generali**" definisce i principi generali alla base della protezione contro i fulmini di strutture (incluso il relativo contenuto di impianti e

Protezione dai fulmini:  
il CEI aggiorna la normativa

persone) e degli impianti in esse entranti, analizza i possibili effetti che un fulmine può produrre sulla struttura colpita in base alle caratteristiche della stessa per procedere a valutazione del rischio dovuto al fulmine;



### CEI EN 62305-2

"**Valutazione del rischio**" fornisce la procedura per la determinazione del rischio dovuto a fulmini a terra in una struttura.

Stabilito un limite superiore per il rischio tollerabile, questa procedura permette la scelta di appropriate misure di protezione da adottare per ridurre il rischio al limite tollerabile o a valori inferiori e di stabilire, quindi, se la protezione della struttura sia necessaria o meno e, in caso affermativo, di individuare le misure più idonee da adottare secondo le modalità richieste dalla norma impiantistica;

### CEI EN 62305-3

"**Danno materiale alle strutture e pericolo per le persone**" tratta della protezione contro i fulmini di una struttura per limitare i danni materiali e i danni agli esseri viventi; individua come più efficace a questo scopo l'impianto di protezione contro i fulmini, che è normalmente composto da un impianto di protezione esterno e da un impianto di protezione interno;

### CEI EN 62305-4

"**Impianti elettrici ed elettronici nelle strutture**" fornisce indicazioni sul progetto, l'installazione, l'ispezione, la manutenzione e la verifica del sistema di misure di protezione contro gli effetti elettromagnetici associati al fulmine sugli impianti elettrici ed elettronici nelle strutture, al fine di ridurre il rischio di danni permanenti. Fornisce, inoltre, linee guida per la collaborazione tra il progettista degli impianti elettrici ed elettronici e il progettista delle misure di protezione nell'intento di raggiungere la miglior efficacia nella protezione stessa.

## Valutazione del rischio

La nuova normativa ha come punto di partenza della procedura di protezione contro i fulmini la valutazione del rischio.

Questo concetto di fondamentale importanza, che la norma CEI 81-4 aveva con lungimiranza anticipato, è stato recepito nei vari settori tecnici europei e internazionali. Infatti, come sottolinea dal Segretario del TC 81 della IEC, la materia "protezione contro i fulmini" con queste norme segue la tendenza in atto in varie attività (soprattutto nel campo della sicurezza) di utilizzare come punto di partenza la valutazione del rischio, procedura che consente all'industria e agli utilizzatori finali di accettare e applicare le norme in modo esteso, attuando scelte economicamente convenienti.

Le misure da adottare e l'analisi costi/benefici delle protezioni da applicare alla struttura saranno ora determinate proprio sulla base dei risultati della valutazione del rischio di fulminazione. Viene così eliminata quella "cosiddetta procedura semplificata" che nella norma CEI-81 permetteva, per certe strutture in determinate condizioni, di non eseguire la valutazione del rischio ma di ricorrere a soluzioni tecnico-economiche più restrittive e costose.

La consapevolezza che il pericolo di una struttura colpita dal fulmine può consistere in danni alla struttura stessa, al suo contenuto, agli esseri viventi, agli impianti elettrici ed elettronici è alla

base della valutazione del rischio.

Grazie a un'analisi attenta di questi eventuali danni, secondo opportuni coefficienti di rischio, viene determinata la possibilità di predisporre le adeguate misure di protezione.

Una puntuale valutazione del rischio, quindi, consente di stabilire la necessità delle misure di protezione definendo un livello di "rischio tollerabile" da parte di una struttura.

### Progettazione e verifica

Le procedure di progettazione, installazione, verifica e manutenzione degli impianti di protezione contro i fulmini sono una parte centrale della nuova norma CEI EN 62305-3.

Essa, infatti, individua gli elementi guida necessari alle varie figure interessate per l'esecuzione degli impianti stessi. In particolare, la norma prevede che si attui una sinergia tra progettisti e installatori dell'impianto di protezione contro i fulmini e le altre figure coinvolte (architetti, progettisti degli impianti elettrici, elettronici, meccanici, termici) ciascuno secondo il proprio settore di competenza.

Anche i concetti di cooperazione integrata tra le diverse professionalità interessate alla realizzazione di un'opera sono mutuati da un principio già introdotto in sede nazionale dalla guida CEI 0-2 relativa alla definizione della documentazione di progetto degli impianti elettrici.

Tra le novità tecniche presenti nelle nuove norme CEI particolare rilevanza assume la protezione contro i fulmini delle strutture aventi un'altezza superiore a 60 m.

Questa misura tiene in considerazione l'attuale tendenza edilizia di realizzare un sempre maggior numero di torri o edifici di grande altezza.

Il campo di applicazione delle nuove norme, quindi, comprende sia le nuove strutture sia quelle esistenti che necessitano di ristrutturazioni. Bisogna precisare che le precedenti norme CEI 81-1, 81-4 e la guida CEI 81-8 si possono ritenere ugualmente idonee agli effetti della sicurezza.

Tuttavia per gli ospedali, che presentano rischio di esplosione, o per quelle strutture in cui i guasti

agli impianti potrebbero provocare un immediato pericolo per le vite umane, sarà richiesta l'idoneità delle misure di protezione secondo le prescrizioni previste dalle nuove norme CEI EN 62305.

Sono escluse da questo adeguamento quelle strutture, tra quelle sopra citate, già dotate di un impianto di protezione contro i fulmini (*lightning protection system, LPS*) conforme alla norma CEI 81-1.

Per quanto concerne il capitolo dedicato alla verifica e manutenzione degli impianti in oggetto, la nuova normativa fornisce prescrizioni e raccomandazioni più dettagliate rispetto alla precedente norma, quali per esempio:

- cosa e come verificare un LPS all'atto della sua installazione;
- la periodicità delle verifiche stesse per garantire una manutenzione affidabile dell'impianto.

Proprio relativamente a questo secondo punto è stato stabilito, in base al livello dell'impianto di protezione, che la periodicità delle verifiche complete possa variare da un anno (per gli impianti critici) a 4 anni.

Come specificato dalla norma, gli intervalli di tempo sopraccitati si applicano in assenza di specifiche richieste da parte delle autorità nazionali competenti.

In Italia, per esempio, il D.P.R. 462/2001 relativo alle verifiche degli impianti di terra, degli impianti con pericolo di esplosione e degli impianti di protezione contro i fulmini stabilisce che, per gli impianti di protezione contro i fulmini, una periodicità delle verifiche di cinque anni sia ridotta a due in presenza di strutture contenenti locali a uso medico o con pericolo di esplosione. Altro tratto qualificante, nella protezione degli impianti contro i fulmini, della norma CEI EN 62305-4 è l'adozione dei dispositivi limitatori di sovratensione (*surge protection devices, SPD*). L'adozione di SPD, infatti, consente agli utenti di disporre di un importante strumento tecnico nella protezione degli impianti elettrici ed elettronici, compresi i rispettivi componenti, dai pe-

Protezione dai fulmini:  
il CEI aggiorna la normativa

ricolosi effetti elettromagnetici associati al fenomeno del fulmine; strumento che presenta anche una rilevante ricaduta economica.

Anche in questo aspetto l'Italia è stata precursore: infatti, la guida CEI 81-8 già affrontava la tematica della protezione per mezzo di SPD.

### Competitività delle nuove norme

#### CEI EN 62305-1/4

Indiscutibile merito delle nuove norme relative alla protezione contro le fulminazioni è quello di fornire sia ai progettisti che ai costruttori e installatori indicazioni chiare ed esaustive per la progettazione, l'installazione e la verifica degli impianti interessati dalla normativa secondo parametri di qualità internazionali.

In quest'ottica proprio i riferimenti internazionali previsti dalla normativa aprono nuove opportunità agli istituti assicurativi, ai facility manager di patrimoni e ai costruttori che operano sul mercato europeo e internazionale.

Infatti, applicando le direttive della CEI EN 62305-4 le risorse dell'impresa dedicate alla sicurezza contro gli eventi atmosferici potranno essere ottimizzate più efficacemente, con conseguenze anche sul patrimonio e sul conto economico.

Se da un lato, quindi, questi strumenti impongono all'attenzione del professionista e del progettista una vasta casistica di soluzioni da proporre al committente, assumendo quel ruolo propositivo tanto auspicabile in un periodo di obiettiva difficoltà dei mercati di riferimento, dall'altro lato incoraggia la ricerca di nuove soluzioni commerciali che consentano tanto al professionista quanto al costruttore di trovare opportunità di sbocco anche su mercati esteri.

La competitività sui mercati internazionali in futuro sarà incentrata soprattutto sulla capacità di applicare le novità tecnologiche, di reperire rapidamente informazioni di qualità e fornire previsioni attendibili.

La procedura di valutazione del rischio per quanto concerne la protezione dalle fulminazioni atmosferiche permette di soddisfare questi requi-

siti e di procedere a un'analisi dei costi/benefici delle misure di protezione da adottare.

Misure necessarie se si considera che i danni causati dal fulmine, oltre a comportare rischi di diverso tipo (perdita di vite umane, di servizi pubblici essenziali, perdita del patrimonio storico, artistico e culturale nonché perdite economiche), possono danneggiare quegli impianti elettrici ed elettronici utilizzati per l'immagazzinamento e l'elaborazione dei dati e quelli per il controllo e la sicurezza nelle installazioni caratterizzate da considerevoli costi d'investimento, dimensioni e complessità (per le quali il disservizio è un evento del tutto inaccettabile per motivi di sicurezza e di costi).

Alla luce di queste considerazioni, nonostante l'oggettiva difficoltà dell'attuazione di queste opportunità, il problema della capacità della controparte del mercato di valutare i vantaggi che il nuovo riferimento comporta, l'incremento dei costi connessi ai danni degli impianti elettrici ed elettronici, causati dagli effetti elettromagnetici del fulmine, conferma la necessità di introdurre una norma come la CEI EN 62305-4.

Con l'entrata in vigore delle quattro norme suddette non si avrà l'immediata abrogazione delle norme CEI esistenti: è previsto un opportuno periodo di sovrapposizione tra "vecchie e nuove" norme, per consentire agli operatori del settore di prendere dimestichezza con le nuove prescrizioni.

**Silvia Berri**  
**Giuseppe Bosisio**  
da "Consulente Immobiliare"



# Scatta la semplificazione per la vendita di piccoli terreni

*In vigore dal 25 marzo il regolamento che ha annullato alcune formalità nelle compravendite di terreni di superficie inferiore a diecimila metri quadrati. Cancellato l'obbligo per il notaio di inviare entro fine mese dal rogito la notizia del passaggio di proprietà anche al Comune*

## **Decreto del Presidente della Repubblica 9 novembre 2005, n. 304**

**Regolamento di semplificazione in materia di comunicazioni di atti di trasferimento di terreni e di esercizi commerciali, a norma dell'articolo 1 della legge 24 novembre 2000, n. 340 (allegato A, n. 26) (Gazzetta Ufficiale del 10.3.2006, n. 58)**

### IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visto l'articolo 87, quinto comma, della Costituzione;

Visto l'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, e successive modificazioni;

Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, n. 26;

Vista la legge 27 febbraio 1985, n. 52;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 10 luglio 1991, n. 305;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione dell'11 novembre 2004;

Acquisito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, espresso nella seduta del 3 febbraio 2005;

Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza del 18 aprile 2005;

Acquisiti i pareri delle competenti commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica, rispettivamente in data 28 giugno e 26 luglio 2005;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 5 ottobre 2005;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con il Ministro dell'interno e con il Ministro dell'economia e delle finanze;

EMANA

il seguente regolamento:

### **Articolo 1**

#### **Soppressione dell'obbligo di comunicazione ai comuni**

1. L'articolo 30, comma 6, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, meramente riproduttivo dell'articolo 18, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è abrogato.

2. Nell'articolo 47, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, meramente riproduttivo dell'articolo 21, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è soppresso il periodo: "l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale".

### **Articolo 2**

#### **Modificazioni all'articolo 7 della legge 12 agosto 1993, n. 310, concernenti la soppressione dell'obbligo di comunicazione alle questure**

1. A decorrere dal 1° gennaio 2007, il comma 1 dell'articolo 7 della legge 12 agosto 1993, n. 310, è sostituito dai seguenti:

"1. I notai che ricevono atti o autenticano scritture private aventi ad oggetto trasferimenti di terreni nei comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, comunicano, entro il mese successivo a quello della stipula, al questore del luogo ove è ubicato l'immobile i dati relativi alle parti con-

Scatta la semplificazione  
per la vendita di piccoli terreni

traenti, o loro rappresentanti, al bene compravenduto e al prezzo indicato.

*1-bis.* Qualora sulla base di elementi comunque acquisiti vi sia la necessità di verificare se un atto negoziale sia stato posto in essere per le finalità indicate nell'articolo 12-*quinquies*, comma 1, del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356, il questore può richiedere al notaio rogante o autenticante copia dell'atto e al notaio competente copia di ogni altro atto o contratto che sia connesso o comunque collegato con l'atto negoziale per il quale è stata fatta inizialmente la richiesta".

### **Articolo 3**

#### **Consultazione a distanza degli archivi dei Servizi di pubblicità immobiliare**

1. Il Ministero dell'Interno e l'Agenzia del territorio, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, stipulano una convenzione per la consultazione a distanza degli archivi dei Servizi di pubblicità immobiliare, come disciplinata dal decreto in data 10 ottobre 1992 del Ministro delle finanze e del Ministro di grazia e giustizia, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 295 del 16 dicembre 1992.

*In arrivo una convenzione tra ministero degli Interni e Servizi di pubblicità immobiliare per permettere la consultazione a distanza dei Servizi stessi.*

*Convenzione per la trasmissione dati anche tra Interni e agenzia del territorio*

### **Articolo 4**

#### **Trasmissione periodica delle trascrizioni**

1. L'Agenzia del territorio ed il Ministero dell'interno regolano la trasmissione mensile al predetto Ministero dei dati contenuti nelle formalità di trascrizione relative agli atti aventi ad oggetto i trasferimenti di terreni con una convenzione, stipulata entro il 1° luglio 2006, che definisce altresì il rimborso dei costi sostenuti per la trasmissione telematica dei dati.

2. Agli oneri derivanti dal presente articolo si provvede con gli ordinari stanziamenti di bilancio.

### **NOTE**

(Si riportano le note pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale)

#### **Note al preambolo:**

- L'art. 87, comma quinto della Costituzione conferisce al Presidente della Repubblica il potere di promulgare le leggi ed emanare i decreti aventi valore di legge e i regolamenti.

- Si riporta il testo dell'art. 17, comma 2 della legge 23 agosto 1988, n. 400:

"2. Con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentito il Consiglio di Stato, sono emanati i regolamenti per la disciplina delle materie, non coperte da riserva assoluta di legge prevista dalla Costituzione, per le quali le leggi della Repubblica, autorizzando l'esercizio della potestà regolamentare del Governo, determinano le norme generali regolatrici della materia e dispongono l'abrogazione delle norme vigenti, con effetto dall'entrata in vigore delle norme regolamentari:".

- Si riporta il testo dell'art. 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59 e successive modificazioni e integrazioni:

"Art. 20. - 1. Il Governo, sulla base di un programma di priorità di interventi, definito, con deliberazione del Consiglio dei Ministri, in relazione alle proposte formulate dai Ministri competenti, sentita la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro la data del 30 aprile, presenta al Parlamento, entro il 31 maggio di ogni anno, un disegno di legge per la semplificazione e il riassetto normativo, volto a definire, per l'anno successivo, gli indirizzi, i criteri, le modalità e le materie di intervento, anche ai fini della ridefinizione dell'area di incidenza delle pubbliche funzioni con particolare riguardo all'assetto delle competenze dello Stato, delle regioni e degli enti locali. In allegato al disegno di legge è presentata una relazione sullo stato di attuazione della semplificazione e del riassetto.

2. Il disegno di legge di cui al comma 1 prevede l'emanazione di decreti legislativi, relativamente alle norme legislative sostanziali e procedurali, nonché di regolamento ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successi-

ve modificazioni, per le norme regolamentari di competenza dello Stato.

3. Salvi i principi e i criteri direttivi specifici per le singole materie, stabiliti con la legge annuale di semplificazione e riassetto normativo, l'esercizio delle deleghe legislative di cui ai commi 1 e 2 si attiene ai seguenti principi e criteri direttivi:

a) definizione del riassetto normativo e codificazione della normativa primaria regolante la materia, previa acquisizione del parere del Consiglio di Stato, reso nel termine di novanta giorni dal ricevimento della richiesta, con determinazione dei principi fondamentali nelle materie di legislazione concorrente;

b) indicazione esplicita delle norme abrogate, fatta salva l'applicazione dell'art. 15 delle disposizioni sulla legge in generale premesse al codice civile;

c) indicazione dei principi generali, in particolare per quanto attiene alla informazione, alla partecipazione, al contraddittorio alla trasparenza e pubblicità che regolano i procedimenti amministrativi ai quali si attengono i regolamenti previsti dal comma 2 del presente articolo, nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

d) eliminazione degli interventi amministrativi autorizzatori e delle misure di condizionamento della libertà contrattuale, ove non vi contrastino gli interessi pubblici alla difesa nazionale, all'ordine e alla sicurezza pubblica, all'amministrazione della giustizia, alla regolazione dei mercati e alla tutela della concorrenza alla salvaguardia del patrimonio culturale e dell'ambiente, all'ordinato assetto del territorio, alla tutela dell'igiene e della salute pubblica;

e) sostituzione degli atti di autorizzazione, licenza, concessione, nulla osta, permesso e di consenso comunque denominati che non implicino esercizio di discrezionalità amministrativa e il cui rilascio dipenda dall'accertamento dei requisiti e presupposti di legge, con una denuncia di inizio di attività da presentare da parte dell'interessato all'amministrazione competente corredata dalle attestazioni e dalle certificazioni eventualmente richieste;

f) determinazione dei casi in cui le domande di rilascio di un atto di consenso, comunque denominato, che non implichi esercizio di discrezionalità

amministrativa, corredate dalla documentazione e dalle certificazioni relative alle caratteristiche tecniche o produttive dell'attività da svolgere, eventualmente richieste, si considerano accolte qualora non venga comunicato apposito provvedimento di diniego entro il termine fissato per categorie di atti in relazione alla complessità del procedimento, con esclusione, in ogni caso, dell'equivalenza tra silenzio e diniego o rifiuto;

g) revisione e riduzione delle funzioni amministrative non direttamente rivolte:

1) alla regolazione ai fini dell'incentivazione della concorrenza;

2) alla eliminazione delle rendite e dei diritti di esclusività, anche alla luce della normativa comunitaria;

3) alla eliminazione dei limiti all'accesso e all'esercizio delle attività economiche e lavorative;

4) alla protezione di interessi primari, costituzionalmente rilevanti, per la realizzazione della solidarietà sociale;

5) alla tutela dell'identità e della qualità della produzione tipica e tradizionale e della professionalità;

h) promozione degli interventi di autoregolazione per standard qualitativi e delle certificazioni di conformità da parte delle categorie produttive, sotto la vigilanza pubblica o di organismi indipendenti, anche privati, che accertino e garantiscano la qualità delle fasi delle attività economiche e professionali, nonché dei processi produttivi e dei prodotti o dei servizi;

i) per le ipotesi per le quali sono soppressi i poteri amministrativi autorizzatori o ridotte le funzioni pubbliche condizionanti l'esercizio delle attività private, previsione dell'autoconformazione degli interessati a modelli di regolazione, nonché di adeguati strumenti di verifica e controllo successivi. I modelli di regolazione vengono definiti dalle amministrazioni competenti in relazione all'incentivazione della concorrenzialità, alla riduzione dei costi privati per il rispetto dei parametri di pubblico interesse, alla flessibilità dell'adeguamento dei parametri stessi alle esigenze manifestatesi nel settore regolato;

l) attribuzione delle funzioni amministrative ai comuni, salvo il conferimento di funzioni a province, città metropolitane, regioni e Stato al fine di as-

sicurarne l'esercizio unitario in base ai principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza; determinazione dai principi fondamentali di attribuzione delle funzioni secondo gli stessi criteri da parte delle regioni nelle materie di competenza legislativa concorrente;

m) definizione dei criteri di adeguamento dell'organizzazione amministrativa alle modalità di esercizio delle funzioni di cui al presente comma;

n) indicazione esplicita dell'autorità competente a ricevere il rapporto relativo alle sanzioni amministrative, ai sensi dell'art. 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

4. I decreti legislativi e i regolamenti di cui al comma 2, emanati sulla base della legge di semplificazione e riassetto normativo annuale, per quanto concerne le funzioni amministrative mantenute, si attengono ai seguenti principi:

a) semplificazione dei procedimenti amministrativi, e di quelli che agli stessi risultano strettamente connessi o strumentali, in modo da ridurre il numero delle fasi procedurali e delle amministrazioni intervenienti, anche riordinando le competenze degli uffici, accorpando le funzioni per settori omogenei sopprimendo gli organi che risultino superflui e costituendo centri interservizi dove ricomporre il personale degli organi soppressi e raggruppare competenze diverse ma confluenti in un'unica procedura, nel rispetto dei principi generali indicati ai sensi del comma 3, lettera c), e delle competenze riservate alle regioni;

b) riduzione dei termini per la conclusione dei procedimenti e uniformazione dei tempi di conclusione previsti per procedimenti tra loro analoghi;

c) regolazione uniforme dei procedimenti dello stesso tipo che si svolgono presso diverse amministrazioni o presso diversi uffici della medesima amministrazione;

d) riduzione del numero di procedimenti amministrativi e accorpamento dei procedimenti che si riferiscono alla medesima attualità;

e) semplificazione e accelerazione delle procedure di spesa e contabili, anche mediante l'adozione di disposizioni che prevedano termini perentori, prorogabili per una sola volta, per le fasi di interruzione dell'efficacia e di controllo degli atti, decor-

si i quali i provvedimenti si intendono adottati;

f) adeguamento delle procedure alle nuove tecnologie informatiche.

5. I decreti legislativi di cui al comma 2 sono emanati su proposta del Ministro competente, di concerto con il Presidente del Consiglio dei Ministri o il Ministro per la funzione pubblica, con i Ministri interessati e con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa acquisizione del parere della Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 231, e, successivamente, dei pareri delle Commissioni parlamentari competenti che sono resi entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della richiesta.

6. I regolamenti di cui al comma 2 sono emanati con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del ministro per la funzione pubblica, di concerto con il Ministro competente, previa acquisizione del parere della Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, quando siano coinvolti interessi delle regioni e delle autonomie locali, del parere del Consiglio di Stato nonché delle competenti Commissioni parlamentari. I pareri della Conferenza unificata e del Consiglio di Stato sono resi entro novanta giorni dalla richiesta; quello delle Commissioni parlamentari è reso, successivamente ai precedenti, entro sessanta giorni dalla richiesta. Per la predisposizione degli schemi di regolamento la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ove necessario, promuove anche su richiesta del Ministro competente, riunioni tra le amministrazioni interessate. Decorso sessanta giorni dalla richiesta di parere alle Commissioni parlamentari, i regolamenti possono essere comunque emanati.

7. I regolamenti di cui al comma 2, ove non diversamente previsto dai decreti legislativi, entrano in vigore il quindicesimo giorno successivo alla data della loro pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale. Con effetto dalla stessa data sono abrogate le norme, anche di legge, regolatrici dei procedimenti.

8. I regolamenti di cui al comma 2 si conformano, oltre ai principi di cui al comma 4, ai seguenti criteri e principi:

a) trasferimento ad organi monocratici o ai dirigenti amministrativi di funzioni anche decisionali,

che non richiedono, in ragione della loro specificità, l'esercizio in forma collegiale, e sostituzione degli organi collegiali con conferenze di servizi o con interventi, nei relativi procedimenti, dei soggetti portatori di interessi diffusi;

b) individuazione delle responsabilità e delle procedure di verifica e controllo;

c) soppressione dei procedimenti che risultino non più rispondenti alle finalità e agli obiettivi fondamentali definiti dalla legislazione di settore o che risultino in contrasto con i principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale o comunitario;

d) soppressione dei procedimenti che comportino, per l'amministrazione e per i cittadini, costi più elevati dei benefici conseguibili, anche attraverso la sostituzione dell'attività amministrativa diretta con forme di autoregolamentazione da parte degli interessati, prevedendone comunque forme di controllo;

e) adeguamento della disciplina sostanziale e procedimentale dell'attività e degli atti amministrativi ai principi della normativa comunitaria, anche sostituendo al regime concessorio quello autorizzatorio;

f) soppressione dei procedimenti che derogano alla normativa procedimentale di carattere generale, qualora non sussistano più le ragioni che giustificano una difforme disciplina settoriale;

g) regolazione, ove possibile, di tutti gli aspetti organizzativi e di tutte le fasi del procedimento.

9. I Ministeri sono titolari del potere di iniziativa della semplificazione e del riassetto normativo nelle materie di loro competenza, fatti salvi i poteri di indirizzo e coordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che garantisce anche l'uniformità e l'omogeneità degli interventi di riassetto e semplificazione. La Presidenza del Consiglio dei Ministri garantisce, in caso di inerzia delle amministrazioni competenti, l'attivazione di specifiche iniziative di semplificazione e di riassetto normativo.

10. Gli organi responsabili di direzione politica e di amministrazione attiva individuano forme stabili di consultazione e di partecipazione delle organizzazioni di rappresentanza delle categorie economiche e produttive e di rilevanza sociale, interessate ai processi di regolazione e di semplificazione.

11. I servizi di controllo interno compiono ac-

certamenti sugli effetti prodotti dalle norme contenute nei regolamenti di semplificazione e di accelerazione dei procedimenti amministrativi e possono formulare osservazioni e proporre suggerimenti per la modifica delle norme stesse e per il miglioramento dell'azione amministrativa."

- La legge 24 novembre 2000, n. 340, reca: "Disposizioni per la delegificazione di norme e per la semplificazione di procedimenti amministrativi - legge di semplificazione 1999."

- La legge 27 febbraio 1985, n. 52, reca: "Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari."

- Il decreto del Presidente della Repubblica 10 luglio 1991, n. 305, reca: "Regolamento concernente la concessione dell'utenza del servizio d'informatica per l'accesso alla base informativa del catasto terreni, del catasto edilizio urbano e del catasto geometrico."

#### Note all'articolo 1:

- Si riporta il testo dell'art. 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come modificato dal presente regolamento:

"Art. 30. (L) (Lottizzazione abusiva). - (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109). - 1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione: nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la di menzione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunci-

no in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. (Abrogato).

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 29, ne dis-

pone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 31, comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

- Si riporta il testo dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come modificato dal presente regolamento:

"Art. 47 (L) (Sanzioni a carico dei notai) - (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 21). - 1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'art. 2 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'art. 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni.

### Nota all'articolo 2:

- Si riporta il testo dell'art. 7 della legge 12 agosto 1993, n. 310, recante "Norme per la trasparenza nella cessione di partecipazioni e nella composizione della base sociale delle società di capitali, nonché nella cessione di esercizi commerciali e nei trasferimenti di proprietà dei suoli", come modificato dal presente regolamento, a decorrere dal 1° gennaio 2007:

"Art. 7. - 1. I notai che ricevono atti o autenticano scritture private aventi ad oggetto trasferimenti di terreni nei comuni nei quali vige il sistema del libro fondiario di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, comunicano, entro il mese successivo a quello della stipula al questore del luogo ove è ubicato l'immobile i dati relativi alle parti contraenti, o loro rappresentanti, al bene compravenduto e al prezzo indicato.

1 -bis. Qualora sulla base di elementi comunque acquisiti vi sia la necessità di verificare se un atto negoziale sia stato posto in essere per le finalità indicate nell'art. 12-quinquies, comma 1, del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modi-

ficazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356, il questore può richiedere al notaio rogante o autenticante copia dell'atto e al notaio competente copia di ogni altro atto o contratto che sia connesso o comunque collegato con l'atto negoziale per il quale è stata fatta inizialmente la richiesta.

2. Al notaio che nel termine indicato nel comma 1 omette ripetutamente di effettuare le comunicazioni, si applicano le sanzioni previste dall'art. 147 della legge 16 febbraio 1913, n. 89."

### Nota all'articolo 3:

- Il decreto interministeriale 10 ottobre 1992 del Ministro delle Finanze e del Ministro di grazia e giustizia, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 295 del 16 dicembre 1992, reca "Istituzione nelle conservatorie dei registri immobiliari del servizio telematico per la trasmissione via cavo delle note di trascrizione, di iscrizione e delle domande di annotazione e per le interrogazioni a distanza sugli archivi informatici di una o più conservatorie automatizzate nonché procedure e specifiche tecniche."

## LE DISTANZE IN EDILIZIA

L'opera approfondisce in cinque sezioni le norme del codice civile in materia di distanze in edilizia.

La prima inquadra la normativa generale sulle distanze.

La seconda affronta tutte le problematiche delle costruzioni in appoggio, in aderenza o a distanza legale.

La terza tratta di luce e vedute.

La quarta analizza le cosiddette "altre distanze" (per fabbricare nocive, canali, siepi, ecc.).

La quinta verte sulle distanze in condominio (parti comuni, rapporti fra proprietà esclusive e distanze, ecc.).

**Nel Cd-rom la rassegna di giurisprudenza.**



S. Rezzonico, M. Rezzonico

Rassegna





## Nell'albo chi trasporta rifiuti edili

*Il nuovo onere è previsto da una sentenza della Corte Ue. Niente Mud per i non pericolosi. L'obbligo di iscrizione riguarda anche lo spostamento dei propri scarti*

Niente Mud per chi produce rifiuti non pericolosi ma iscrizione obbligatoria all'Albo gestori ambientali (l'ex Albo gestori rifiuti) per chi trasporta propri rifiuti non pericolosi come attività ordinaria e regolare o pericolosi entro i 30 chilogrammi al giorno. Chi trasporta propri rifiuti non pericolosi come attività ordinaria e regolare o pericolosi entro i 30 chilogrammi dovrà inoltre, con molta probabilità, tenere il registro di carico e scarico e presentare il Mud. A introdurre queste novità è il decreto legislativo sul riordino della normativa ambientale.

### La storia

Il vecchio articolo 30 comma 4 del D.lgs 22/1997 consentiva alle imprese che svolgono attività di raccolta e trasporto di rifiuti non pericolosi da esse stesse prodotti (nonché alle imprese che trasportano i propri rifiuti pericolosi in quantità inferiori a 30 kg o 30 litri al giorno), di essere esentate dall'iscrizione all'Albo. La Corte di giustizia, con una sentenza del 9 giugno 2005, ha invece stabilito che la Repubblica italiana, permettendo alle suddette imprese di esercitare l'attività di trasporto dei rifiuti senza l'iscrizione all'Albo, era venuta meno agli obblighi stabiliti dalla direttiva 75/442/Cee, relativa ai rifiuti, come modificata dalla direttiva 91/156/Cee. In base all'articolo 12 infatti "gli stabilimenti o le imprese che provvedono alla raccolta o al trasporto di rifiuti a titolo professionale, o che provvedono allo smaltimento o al ricupero di rifiuti per conto di terzi (commercianti o intermediari), devono essere iscritti presso le competenti autorità qualora non siano soggetti ad autorizzazione". Secondo la Corte l'obiettivo della direttiva è rafforzare il controllo sulla gestione dei rifiuti. In vista di tale finalità, l'articolo 12 della direttiva stabilisce, da un lato, che le imprese che provvedono al trasporto di rifiuti, qualora non siano soggette ad autorizzazione, devono essere iscritte e, dall'altro, che le imprese destinatarie di tale obbligo sono quelle che provvedono al trasporto "a titolo professionale". Di conseguenza sarebbe in contrasto con le finalità



della direttiva interpretare la nozione di "trasporto di rifiuti a titolo professionale", in modo da escluderne le imprese che provvedono, nell'ambito della loro attività professionale, al trasporto di rifiuti per conto proprio. Siffatta interpretazione avrebbe infatti l'effetto di sottrarre al controllo delle autorità un'attività di trasporto di rifiuti che interessa un largo numero di imprese e sarebbe quindi in contrasto con i principi e la finalità della Direttiva. Per altro verso la Corte osserva che la dizione "a titolo professionale" utilizzata dalla Direttiva ha lo scopo di indicare che il trasporto rappresenti "un'attività ordinaria e regolare, anche se non esclusiva, e neppure principale". Considerate queste premesse, la Corte conclude affermando che l'articolo 12 assoggetta all'obbligo d'iscrizione gli stabilimenti o le imprese che, nell'ambito delle loro attività, provvedono in via ordinaria e re-

golare al trasporto di rifiuti, a prescindere dal fatto che tali rifiuti siano prodotti da terzi o da esse stesse. Secondo la Corte relativamente all'esclusione dall'obbligo d'iscrizione dei trasporti di piccole quantità di rifiuti pericolosi effettuati dal produttore dei rifiuti stessi, vi sarebbe, infrazione della normativa comunitaria, in quanto non risultano disposizioni della direttiva che ammettano deroghe fondate sulla natura o sulla quantità dei rifiuti.

#### Le nuove norme

Per adeguare l'ordinamento italiano alle disposizioni comunitarie il nuovo Dlgs ha introdotto l'obbligo di iscrizione all'Albo sia pure con modalità particolarmente semplificate, anche per le imprese che svolgono in via ordinaria e regolare l'attività di raccolta e trasporto di rifiuti non pericolosi da esse stesse prodotti o di rifiuti pericolosi al di sotto dei 30 kg/30 litri al giorno.

#### Il Mud

Il terzo comma dell'articolo 189 non prevede più l'obbligo di comunicazione a carico delle imprese che producono particolari tipologie di rifiuti non pe-

ricolosi (rifiuti derivanti da lavorazioni industriali; artigianali e da attività di recupero e smaltimento...). Attenzione però, l'esclusione riguarda "unicamente" i produttori. Pertanto è il caso di ricordare che le imprese di cui si è trattato nel paragrafo precedente, vale a dire le imprese che trasportano come attività ordinaria e regolare i rifiuti non pericolosi dalle stesse prodotti, dovranno, non in quanto produttori ma in quanto soggetti che esercitano attività di trasporto, effettuare tempestivamente la comunicazione al Catasto. Lascia perplessi la particolare evidenza che si è voluto attribuire all'obbligo di comunicazione a carico dei consorzi istituiti con la finalità di recuperare particolari tipologie, di rifiuto, atteso che detto obbligo è comunque previsto per chiunque svolga operazioni di recupero. È probabile che il legislatore, considerato che detti consorzi sono esonerati dall'iscrizione all'Albo, abbia inteso fugare ogni dubbio sulla permanenza in capo agli stessi dell'obbligo di comunicazione al Catasto rifiuti. Per altro verso si potrebbe ritenere che l'obbligo sussista anche nel caso di quei consorzi che non effettuino direttamente le operazioni di recupero, ma si limitino a organizzarle e coordinarle.

**Enrico Morigi**  
da "Edilizia e Territorio"

#### 5 ANNI

Il periodo di validità dell'iscrizione all'Albo Nazionale dei gestori ambientali. Un decreto definirà i requisiti per l'iscrizione, i diritti annuali e gli importi delle garanzie

#### 3-6 MESI

Di arresto o un'ammenda che può andare da 2.600 a 26mila euro, le punizioni previste per chiunque effettui un trasporto non autorizzato di rifiuti non pericolosi

## QUELL'ADEMPIMENTO IN PIÙ

### Le modalità per l'ingresso nell'Albo

#### I NUOVI ISCRITTI

Il Codice introduce l'obbligo di iscrizione all'Albo nazionale, in un'apposita, sezione, per chi effettua il trasporto dei propri rifiuti non pericolosi come attività ordinaria e regolare e dei rifiuti pericolosi entro i 30 kg/litri al giorno

#### ITER SEMPLIFICATO

Per il trasporto di propri rifiuti non pericolosi è prevista una procedura semplificata. Bisognerà solo presentare una comunicazione alla Sezione regionale dell'Albo e corrispondere un diritto annuale di 50 euro.

#### GLI ESCLUSI

Il trasporto di materie prime secondarie (Mps) e di materiali con le caratteristiche delle Mps non è soggetto alla normativa sui rifiuti a meno che colui che effettua il trasporto non se ne disfi o non voglia o debba disfarsene

# Consiglio Direttivo del 9 maggio 2006

## *Variazioni Albo*

### **Nuove iscrizioni**

*n. 3133) geom. Micheletti Diego* - via Cervia, 16 - Monteforte d'Alpone

### **Reiscrizione**

*n. 3134) geom. Zanini Paolo* - via Matteotti, 28 - Oppeano

### **Cancellazione per decesso**

*n. 890) geom. Ghiraldini Carlo Alberto* - via Madonna , 239 - Bovolone

### **Cancellazioni per dimissioni**

*n. 675) geom. Ferrarini Germano* - via Don F. Accordi, 23 - Bovolone

*n. 964) geom. Dalle Pezze Delio* - Via Col. Fasoli, 31 - Cadidavid

### **Variazioni di indirizzo**

- *geom. Pennacchioni Sergio* - Via Mons. Lonardi, 1 - Bussolengo (studio)

- *geom. Zanini Walter* - P.za della Chiesa, 3 - Boscochiesanuova (studio)

- *geom. Fasoli Marco* - via Roma, 48 - Bussolengo (abitaz.)

- *geom. Caldana Roberto* - via Speranza, 27-29 - S. Giovanni Lupatoto (studio)

- *geom. Folla Andrea* - via Speranza, 27-29 - S. Giovanni Lupatoto (studio)

- *geom. Fasolo Amedeo* - via Beccarie, 66 - Lugagnano/Sona (abitaz.-studio)

- *geom. Priante Franco* - via F. Girelli, 19 - Pescantina (abitaz.)

## *Registro Praticanti*

*n. 3476) geom. Pinarolli Carlo*, Bussolengo - presso **Comune di Pescantina** (C.D. 10/04/06)

*n. 3477) geom. Smanio Alessandro*, Verona - presso *geom. Maritati Alessio*, Verona

*n. 3478) geom. Garonzi Silvia*, Grezzana - presso *geom. Melotti Claudio*, Boscochiesanuova



# Consiglio Direttivo del 29 Maggio 2006

## Variazioni Albo

### Nuove iscrizioni

**n. 3135) geom. Venturelli Luca** - via Puccini, 3 - S. Giovanni Lupatoto

### Variazioni di indirizzo

- geom. **Merci Diego** - via A.Fumano, 11 - Fumane (studio)
- geom. **Marangoni Nicola** - via Camarele, 29 - Fane/Negar (studio)
- geom. **Guariento Stefano** - via V. Locchi, 34 - Verona (studio)
- geom. **Forigo Patrik** - via Bachelet, 7/b - Mozzecane (abitaz.-studio)
- geom. **Firriecieli Giovanni** - via Cavour, 91 - Colognola ai Colli (abitaz.-studio)
- geom. **Grisi Alessandro** - via A.De Gasperi, 2 - Costermano (abitaz.-studio)
- geom. **Benedetti Alessandro** - via Colonia Orfani di Guerra, 6/a - Quinto Valpantena (studio)
- geom. **Nicolis Silvia** - via Campagnole, 10/b - S.Pietro Incariano (abitaz.-studio)

## Registro Praticanti

**n. 3479) geom. Ambrosi Gian Franco**, Arcole - presso *arch. Manni Andrea*, Verona

**n. 3480) geom. Crestan Federico**, Bonaldo/Zimella - presso *arch. Manni Andrea*, Verona

### Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra Sessione 2006

#### Formazione delle commissioni

I professionisti iscritti all'Albo da oltre 10 anni che sono disponibili a far parte delle commissioni esaminatrici per la sessione 2006 degli esami abilitativi di Stato, sono invitati a segnalare con tempestività il proprio nominativo alla segreteria del Collegio. La sessione d'esame si svolgerà nei gg. 26 e 27 ottobre 2006 con lo svolgimento delle prove scritto-grafiche presso l'I.T. "L. Dal Cero" in San Bonifacio. L'insediamento delle commissioni è fissato per il giorno 24 ottobre.

*(da inviare alla segreteria del Collegio)*

#### Al Consiglio Direttivo del Collegio dei Geometri di Verona

Il sottoscritto geom. ....  
iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Verona e Provincia con il n. ....,  
dal.....,

*chiede*

di essere inserito fra i nominativi da inviare al Ministero della Pubblica Istruzione quale Commissario per la sessione 2006 degli esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra.

Materia di preferenza:.....  
*(specificare: Costruzioni, Estimo o Topografia)*

....., li .....

*(timbro e firma)*