COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA

IL GEOMETRA VERONESE

04
12

MENSILE DI INFORMAZIONE ED AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

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

IL COLLEGIO, UN PONTE FRA SCUOLA E LAVORO

LAVORI DI MANUTENZIONE IN QUOTA IN SICUREZZA

SPECIALE ISOLA DEL GIGLIO E COSTA CONCORDIA

LA CITTÀ CRESCE, IL COMPLESSO DEL MACELLO

IL COSTO DI COSTRUZIONE

ANNO LII N° 04 - APRILE 2012 - POSTE ITALIANE SPA - SPED. IN A.P. 70% DCO VR

WWW.COLLEGIO.GEOMETRI.VR.IT

IL GEOMETRA VERONESE

04 12

MENSILE DI INFORMAZIONE ED AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

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.

SOMMARIO

PUBBLICAZIONE MENSILE
DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI VERONA
Autorizzata dal Trib. c.p. di VR
con decreto n. 140 del 22 dicembre 1960

REDAZIONE-AMMINISTRAZIONE
37129 Verona - Vicolo Orologio, 3
Tel. 045 8031186 - Fax 045 8009861
www.collegio.geometri.vr.it
e-mail: sede@collegio.geometri.vr.it
collegio.verona@geopec.it

DIRETTORE RESPONSABILE
Geom. Pietro Calzavara

COMITATO DI REDAZIONE
Geom. Gianluca Fasoli
Geom. Fiorenzo Furlani
Geom. Pietro Guadagnini
Geom. Davide Sabaini
Geom. Matteo Xamo

SEGRETARIO DI REDAZIONE
Rag. Maurizio Buin

HANNO COLLABORATO:
Elisa Tagliani
Alessandra Moro

PROGETTO GRAFICO
E COORDINAMENTO EDITORIALE
tagliani,grigoletti
Immagine e Comunicazione srl
37121 Verona - Via Macello, 17
Tel. 045 8009179 - Fax 045 8018980
www.taglianigrigoletti.it
ufficiostampa@taglianigrigoletti.it

PUBBLICITÀ
OEPI Pubblicità
Peschiera del Garda 37019 - Loc. OTTELLA 3/B int. 25.
Tel. 045 596036 - Fax 045 8001490
e-mail: grafica@oepipubblicita.it
www.oepipubblicita.it

STAMPA
Sprinter srl - Via Meucci, 24
37036 San Martino B.A. (VR)

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

IN COPERTINA:
Fausto Savoldi e Pietro Calzavara

GEOSSERVATORIO

1 Il Geometra veronese: ogni mese, lo specchio editoriale del dinamismo di categoria

VITA DEL COLLEGIO

3 Collegio: un ponte fra scuola e lavoro

7 "Appalto edilizio in condominio - Profili normativi ed esecutivi per una committenza privata sicura"

9 Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza

FATTI E NOTIZIE

15 Geometri al Giglio: primo monitoraggio dei movimenti della Costa Concordia

21 Metalriciclo & Recomat

CULTURA E TERRITORIO

23 La città cresce: il complesso del Macello

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

25 Manutenzione urgente su parte comune

29 Aggiornati i coefficienti per il diritto di usufrutto

31 Costo di costruzione

39 La perizia nella rivalutazione dei terreni

APRILE 2012

GEOSSERVATORIO

A CURA DI PIETRO CALZAVARA

IL GEOMETRA VERONESE: OGNI MESE, LO SPECCHIO EDITORIALE DEL DINAMISMO DI CATEGORIA

PAGINE APERTE ALLA RACCOLTA DI IDEE ED ESPERIENZE: IN QUESTO NUMERO, REPORT ESCLUSIVO DAI TOPOGRAFI AL GIGLIO

Care colleghe e colleghi, questo notiziario è uno dei vari canali con cui riusciamo a comunicare internamente ed esternamente, come Collegio: è un bel "prodotto", ne sono orgoglioso come presidente.
Questa mia breve nota introduttiva la voglio dedicare proprio a queste pagine, perché questo mese ospitano una serie di articoli rilevanti, ben aldilà dell'interesse che possono suscitare tra gli addetti ai lavori (ma, onestamente, devo dire che la lettura del nostro bollettino è apprezzata regolarmente anche fuori dagli studi e dagli uffici tecnici).
Abbiamo incontrato i ragazzi dell'istituto Cangrande per illustrare loro una delle opportunità di studio post-diploma, per raggiungere la laurea, abbiamo incontrato gli amministratori condominiali per vagliare novità normative ed opportunità di lavoro.
Sul fronte del rapporto con le istituzioni, abbiamo incontrato il dirigente della Polizia Municipale di Verona Luigi Altamura con il vicecommissario Begal, intavolando una discussione sul tema della sicurezza che vi presenteremo ampiamente il mese prossimo, insieme a concrete iniziative di collaborazione formativa.
E abbiamo ricevuto, per questa uscita mensile, un report dall'isola del Giglio da parte del collega toscano Mauro Alessandroni, chiamato a monitorare i movimenti della nave Costa Concordia, per garantire l'operatività quotidiana dei soccorritori.
Questo testo è prezioso per tre motivi: la straordinarietà della prestazione effettuata come topografo, la conferma del ruolo basilare del geometra nell'attualità, i contatti aperti e fluidi tra Collegi ed associazioni (Agit, in questo caso), nel nome della professione comune.
Con soddisfazione, sottolineo il dinamismo del Collegio, che sul notiziario ha il suo specchio editoriale. E vorrei invitare tutti gli iscritti a partecipare ogniqualvolta lo desiderino: avete spunti, idee, esperienze da raccontare? Scrivete, segnalate, inviate: fatevi coinvolgere dalla vita di categoria, condividetela, rendete sempre più ricco questo notiziario.

Alessandroni ci ha portato al Giglio; ma ogni giorno siamo attivi: rendiamo ulteriormente utile quest'opera, facendone bagaglio collettivo attraverso queste pagine, che ci accompagnano puntualmente dal 1961.

COLLEGIO: UN PONTE FRA SCUOLA E LAVORO

INCONTRO TRA IL PRESIDENTE CNG FAUSTO SAVOLDI E GLI STUDENTI DEL CANGRANDE PER ILLUSTRARE LE OPPORTUNITÀ POST-DIPLOMA

L'attenzione ai giovani e al loro futuro professionale è sempre all'ordine del giorno in Collegio e nella giornata dello scorso 8 marzo questo argomento è stato sottolineato dalla presenza a Verona del presidente del Consiglio Nazionale Geometri **Fausto Savoldi**, ospite di spicco nell'aula magna dell'istituto Cangrande insieme al presidente **Pietro Calzavara**, a **Cristian Gieri**, responsabile del politecnico degli studi internazionali **PoliSi**, e al geometra **Nicola Bonafini**, per presentare uno degli orizzonti di formazione professionale a disposizione, dopo il diploma.

Nei saluti a ragazze e ragazzi, Calzavara ha sottolineato l'intento, come Collegio, *«di seguirvi in questo possibile percorso, per aiutarvi ad individuare e, auspicabilmente, trovare l'occupazione più nelle vostre corde.*

Grazie alla disponibilità – ha proseguito il presidente veronese – *sempre puntuale dell'istituto Cangrande, possiamo presentarvi una forte sinergia, quella tra Collegio geometri ed università PoliSI.*

Abbiamo selezionato una specializzazione appropriata, la laurea triennale in "Ingegneria civile ambientale", che sarà accompagnata da coerenti esperienze di lavoro. In termini semplici, alternanza scuola – lavoro, per dare una nuova e vera identità al tradizionale praticantato. Si studia e, contemporaneamente, si verifica e si applica sul campo, lavorando in studi di professionisti qualificati e selezionati. Non si butta via tempo, non si sprecano risorse».

Come si studia? Tramite e-learning, formazione a distanza: strumento attuale ed agile; è prevista la creazione di gruppi di studio e il superamento degli esami in presenza, un modo anche per proseguire assieme, tra compagni, il viaggio didattico iniziato all'istituto tecnico, condividendo l'esperienza, le impressioni, ed aiutandosi vicendevolmente a diventare preparati professionisti.

VITA DEL COLLEGIO

Nota tecnica: il Collegio, con la collaborazione di ANCE, ha appena deliberato di riconoscere come praticantato professionale l'attività formativa che alcuni neodiplomati potranno compiere presso l'ULSS 20 per rilievo di edifici e restituzione grafica, o presso il Comune di Verona, per la scansione di pratiche edilizie e progetti su carta e per altro che consentirà di approfondire aspetti edilizi, urbanistici e amministrativi del settore edilizio.
Il Collegio offre così agli studenti veronesi una "rampa di lancio" per la professione e per la futura appartenenza ad una categoria storica e con sempre nuove prospettive.

Il pensiero del presidente **Savoldi** è sempre chiaro nella forma ed aperto alle evoluzioni di cui è testimone da tempo: iscritto all'albo dal 1967, come ha visto mutare tempi e modi? *«È cambiato tutto: il mercato, la tecnologia, il metodo di lavoro; ieri il professionista si aggiornava studiando privatamente, oggi deve farlo per obbligo di legge, collettivamente, per ottemperare alla formazione permanente. Tutte le categorie si stanno attrezzando per adeguarsi a queste nuove modalità e i geometri sono stati fra i primi».*
La scelta del futuro professionale può suscitare dubbi negli studenti: perché diventare geometra oggi?
«I giovani hanno dubbi congeniti, derivati dall'età, devono fare scelte, si fanno domande e hanno bisogno di risposte. Fare il geometra oggi significa abbracciare un'attività che ha grandi possibilità operative sul mercato, che copre molte competenze e offre altrettante opportunità di lavoro, a partire da quelle tradizionalmente legate al nostro mestiere: costruzioni, ambiente, territorio, sicurezza, risparmio energetico».

Un presidente sempre in movimento, anche per essere vicino a questi giovani: *«abbiamo la necessità di entusiasmare i ragazzi, di essere presenti per rispondere alle loro perplessità sulle scelte, aiutarli nell'orientamento; devono poterci vedere, ascoltare. In questa attività trovo grande adesione da parte dei collegi provinciali».*

Come valuta la proposta illustrata oggi agli studenti del Cangrande? *«La laurea triennale diventerà obbligatoria nei prossimi anni per l'iscrizione all'albo; per gli attuali iscritti ed i futuri questa è un'opportunità per combinare studio e lavoro: a tal scopo, la laurea attraverso e-learning è uno degli strumenti più utili e pratici. Crediamo sia giusto promuoverla, anche per la valenza aggregativa: si evita lo studio solitario, l'abbandono dell'università e si opera in gruppo».*

Calzavara sposa il medesimo giudizio: *«attraverso questo tipo di iniziative formative vogliamo incrementare il numero degli iscritti e portare nuove offerte agli studenti; l'affiancamento con Polisi nasce da precedenti, positive esperienze sinergiche per corsi di informazione professionale sul settore energetico, negli anni scorsi, nel solco dell'ormai ben nota formazione continua e permanente».*
Una sinergia che è anche un primato del Collegio scaligero, *«costituita non solo dal percorso universitario, ma anche da quello lavorativo: compito del Collegio sarà selezionare degli studi per effettuare un praticantato reale, dopo tanti casi di sottoutilizzo dei giovani».*
Fa eco a Calzavara il geometra **Bonafini**, che segue da vicino il progetto anche come "studente", desiderando *«approfondire ed affinare le conoscenze e competenze attraverso un canale di studio gestibile a distanza e compatibile con gli impegni di lavoro quotidiani».*

A dare seguito all'incontro, per continuare coerentemente a costruire un iter formativo ed informativo insieme ai giovani, a fine primavera il Collegio ha in previsione l'organizzazione di un nuovo appuntamento, incentrato sul tema della sicurezza. Nel frattempo, si archivia questo 8 marzo con grande soddisfazione per l'interesse suscitato nella platea; *«siete voi i protagonisti* - si è congedato Calzavara - *e, per questo, sono davvero felice di avervi "portato" il "nostro" presidente nazionale, un eterno ragazzo pieno di idee e iniziative, che nascono dalla passione per la professione e che sono rivolte in primo luogo ai giovani, perché possano proseguire l'avventura di 110.000 geometri prima di loro».*

Alessandra Moro

Nella foto Massimo Donzellini

"APPALTO EDILIZIO IN CONDOMINIO - PROFILI NORMATIVI ED ESECUTIVI PER UNA COMMITTENZA PRIVATA SICURA"

UN CONVEGNO MAPI A VERONA, PATROCINATO DAL COLLEGIO, APPROFONDISCE LE VALENZE DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE E LE POSSIBILITÀ PROFESSIONALI PER I GEOMETRI

MAPI
Movimento Amministratori e Proprietari d'Immobili

Il **MAPI** – Movimento Amministratori e Proprietari di Immobili, è un'associazione senza scopo di lucro che opera nel campo della amministrazione condominiale e nell'area immobiliare in genere. Al fine di fornire uno strumento di collaborazione per enti e le altre associazioni di categoria, offre assistenza in centri di formazione e consulenza, sui molteplici temi dell'amministrazione condominiale ed immobiliare (anche attraverso corsi on-line). Il Mapi non si propone di costituire l'ennesima associazione di categoria, ma di creare una nuova classe di amministratori condominiali, pronta alle nuove sfide del mercato in continua innovazione.
Ed è indubbio che quella dell'amministratore condominiale è una figura che si fa, anno dopo anno, sempre più fondamentale ed articolata; il testo unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro delega grandi responsabilità e ciò presuppone una preparazione inappuntabile.
Un convegno a Verona organizzato da MAPI, col patrocinio del Collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Verona, tenutosi lo scorso 24 marzo e intitolato "Appalto edilizio in condominio - Profili normativi ed esecutivi per una committenza privata sicura", ha approfondito questa tematica; considerando che l'amministratore ha una funzione preminente in tutto l'iter che conduce ad una manutenzione straordinaria dell'edificio: egli deve dirigere tutti i punti critici nella realizzazione di un appalto edilizio in condominio, che vanno dall'organizzazione della delibera, alla scelta dei tecnici con qualifiche idonee, all'organizzazione della gara d'appalto, all'individuazione dell'impresa appaltatrice, alla stipula del contratto, al controllo sui lavori medesimi, alla verifica del rispetto delle normative che regolano la sicurezza sui luoghi di lavoro, alla verifica della realizzazione del collaudo, al disbrigo delle pratiche atte ad intercettare agevolazioni fiscali.
Per assistere l'amministratore ed il singolo proprietario in questa congerie di adempimenti il Mapi ha predisposto un protocollo per la gestione della manutenzione straordinaria - appalto edilizio con committenza privata.
Il patrocinio che il Collegio Geometri ha avuto doppia valenza, come sottolineato dal presidente **Pietro Calzavara**: *«il geometra ha, in tema di sicurezza, una conoscenza che fa parte del suo bagaglio professionale e, dunque, un qualsiasi complesso condominiale*

gli si può rivolgere, certo di ricevere una guida competente. D'altro canto, per lo stesso geometra contemporaneo questa attività rappresenta un ulteriore sbocco sul mercato del lavoro, tra le molte altre che la sua polivalenza tecnica permette». Osservazione condivisa da **Roberto Scali**, segretario e rappresentante del Collegio al convegno: *«patrociniamo e partecipiamo a questo incontro come parte attiva del settore: l'amministratore condominiale è una figura tecnica, al corrente della normativa ed il geometra risponde a queste caratteristiche. L'amministratore oggi deve sapersi destreggiare tra la burocrazia, ricopre un ruolo di responsabilità e la nostra categoria ha le competenze necessarie».*

bero dargli mandato irrevocabile almeno per un anno per la gestione e manutenzione corretta e continua; occorrerebbe, anzi, un libro di manutenzione del condominio».

In ballo anche il fondamentale tema della sicurezza e **Peruzzi** ha sottolineato quanto sia basilare *«contare su professionisti che conoscono le regole dell'edilizia per contrastare infortuni, come le cadute dall'alto durante i lavori di manutenzione edilizia; qui entra in gioco l'importanza dell'amministratore come committente dei lavori e gestore della sicurezza nella durata dell'opera, verificando i requisiti delle imprese chiamate a lavorare».*

VITA DEL COLLEGIO

Presenti al meeting **Paolo Caprasecca** presidente Confiac Confederazione nazionale associazioni condominiali, **Fernanda Marigo** responsabile Mapi Verona, **Gerardo Michele Martino** presidente nazionale Mapi, **Manuela Peruzzi** responsabile ULSS 20 Verona Spisal Dipartimento di Prevenzione, **Marco Gaiga** consigliere Collegio dei Geometri ed esperto sicurezza cantieri e lavoro e **Andrea Marani**, presidente Ance-Associazione Nazionale Costruttori Edili Verona, che sostiene l'importanza della cura tecnica, *«l'amministratore è una figura strategica: i condòmini dovreb-*

Marigo ha ricordato che la sede veronese può fornire informazioni e formazione per chi vuole avvicinarsi alla professione, secondo le linee del presidente **Martino**: *«cerchiamo di creare percorsi formativi e occasioni di incontro come questa per illustrare i nostri obiettivi, farci conoscere e far conoscere a nostra volta la materia di cui ci occupiamo, complessa, ma di utilizzo frequente, trattando i temi dell'amministrazione condominiale ed immobiliare».*

Elisa Tagliani

MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

ART. 79 BIS DELLA L.R.V. 61/85, COME MODIFICATO DALLA L.R.V. 4/2008

• **DGRV n. 2774 del 22/09/2009:**
Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza.
• **DGRV n. 97 del 31/01/2012 - Allegati A e B:**
Note di indirizzo di applicazione - aggiornamento delle istruzioni tecniche.

La Regione Veneto con l'approvazione della DGRV N° 2774 del 22/09/2009, pubblicata sul BUR n° 86 del 20/10/2009, "Istruzioni Tecniche per la predisposizione delle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza", ha emanato il primo provvedimento applicativo previsto dall'art. 12, comma 2 della L.R. 4/08.
La normativa in questione stabilisce che i progetti relativi agli interventi edilizi riguardanti nuove costruzioni o edifici esistenti, ai fini dell'ottenimento del relativo titolo abilitativo edilizio, devono prevedere idonee misure preventive e protettive che consentano, anche nelle successive fasi di manutenzione, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

È da tenere presente che la suddetta normativa va applicata per tutte le istante edilizie presentate successivamente alla data della pubblicazione (20/10/2009) della citata DGRV 2774/09, indipendentemente dall'avvenuto adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale.
A più di due anni dall'entrata in vigore della suddetta normativa, la Regione Veneto, al fine di porre chiarimenti ad alcuni aspetti interpretativi emersi durante in questo arco di tempo di attuazione della stessa norma, ha di recente approvato la DGRV n. 97 del 30/01/2012, pubblicata sul BUR n° 15 del 21/02/2012, dettando alcune Note di Indirizzo per l'applicazione dell'art. 79 bis della L.R. 61/85, di seguito essenzialmente riportate.

Entrata in vigore

La normativa del caso si applica a tutti gli interventi edilizi per i quali la richiesta di titolo abilitativo (Permesso di Costruire e D.I.A.) sia stata presentata successivamente al 20/10/2009, data di entrata in vigore della DGRV 2774/09, indipendentemente dall'adeguamento dei Regolamenti Edilizi Comunali.

È pertanto esclusa l'applicazione della norma le cui domande siano state presentate prima della succitata data, a prescindere dalla data di rilascio del certificato di agibilità. Analogamente non si applica ai procedimenti amministrativi relativi ad eventuali condoni edilizi (salvo nel caso in cui lo imponga la stessa legge).

Campo di applicazione

Il campo di applicazione dell'art. 79 bis L.R. 61/85, definito dalle istruzioni tecniche di cui alla DGRV 2774/09, è limitato agli interventi edilizi che presentano contemporaneamente i seguenti requisiti:

1. Interventi relativi ad edifici di nuova costruzione o già esistenti, per i quali è necessario presentare richiesta di Permesso di Costruire, di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), di D.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire (c.d. super D.I.A. o D.I.A. maggiore – art. 22, comma 3, DPR 380/01) o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A. a far data 31/07/2010).
2. Interventi che hanno per oggetto porzioni edilizie, ovvero manufatti denominati che, per loro natura, tipologia o per il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme, richiedano la programmazione di successivi interventi di manutenzione.
3. Interventi che riguardano opere la cui successiva manutenzione richiede l'accesso su coperture o pareti esterne ed espone l'operatore al rischio di caduta da una quota posta ad **altezza superiore a 2** m rispetto ad un piano stabile (art. 107 D.Lgs. 81/08 e s.m.i.).

Si evidenzia che le misure preventive e protettive sono quelle relative all'esecuzione dei lavori di manutenzione dell'opera oggetto del titolo abilitativo.

Sono inoltre compresi gli interventi edilizi da eseguire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (Accertamento della conformità) o come varianti in corso d'opera, escluse le varianti di cui all'art. 22, comma 2 del DPR 380/01.

Per le varianti in corso d'opera, le misure preventive e protettive in questione sono limitate al solo intervento oggetto della variante stessa.
Sono esclusi gli interventi edilizi da eseguire senza alcun titolo abilitativo, di cui all'art. 6 del DPR 380/01 (Attività di Edilizia Libera di cui alla L. n. 73/2010).

Istruzioni Tecniche per l'applicazione della normativa

Le Istruzioni Tecniche per la predisposizione delle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza sulle coperture e sulle pareti esterne, sono approvate con la DGRV n. 2774 del 22/09/2009 ed aggiornate nell'Allegato B (aggiornamento 2011) della DGRV n. 97 del 31/01/2012 (BUR n° 15 del 21.02.02012).
Esse costituiscono linee di indirizzo al fine della progettazione e dell'esecuzione delle misure stesse; non escludono l'adozione di sistemi alternativi purché di pari efficacia nel garantire la sicurezza dei lavori durante la manutenzione.

Documentazione allegata ai progetti – Verifica della conformità dei progetti per l'ottenimento del titolo abilitativo.

La documentazione progettuale, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo, deve contenere la relazione e gli elaborati progettuali indicanti le misure preventive e protettive per l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota, riportando i materiali, le caratteristiche ed il dimensionamento dei componenti da impiegare.
La verifica della conformità dei progetti all'art. 79 bis nell'ambito del procedimento amministrativo avviene nel modo seguente:
– **nel caso di Permesso di Costruire** l'Amministrazione Comunale acquisisce il parere dell'Azienda ULSS sulla compatibilità dei progetti con le norme vigenti. In alternativa al suddetto parere, nel caso in cui le misure protettive e preventive progettate sono pienamente aderenti alle istruzioni tecniche regionali di cui alla DGRV 2774/2009 (non comportando, quindi, alcuna valutazione tecnico-discrezionale) può essere effettuata una dichiarazione asseverata del progettista della conformità – delle misure protettive e preventive progettate – alle istruzioni tecniche regionali di cui alla DGRV 2774/2009;
– **anche nel caso di D.I.A. o S.C.I.A.**, la presentazione deve essere accompagnata dalla succitata dichiarazione del progettista della totale conformità delle misure protettive e preventive progettate rispetto a quanto dettato e previsto dalle istruzioni tecniche regionali di cui alla DGRV 2774/2009.

La dichiarazione del progettista che assevera la conformità del progetto alle norme di sicurezza, nel caso in cui la verifica non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, può essere effettuata, sia che si tratti di progetti per interventi di edilizia residenziale, che di progetti di edilizia produttiva.

Per la valutazione di progetti, in applicazione all'art. 79 bis, che prevedono soluzioni tecniche alternative a quelle delineate dalle istruzioni tecniche di cui alla DGRV 2774/2009 (Cap. 1.2, 1.3, 1.4), deve essere chiesto il parere da parte dell'Azienda ULSS. Tale parere dovrà essere prodotto prima del rilascio del Permesso di Costruire o allegato alla presentazione della D.I.A. e della S.C.I.A.

Ultimazione dei lavori - Domanda del Certificato di Agibilità.

A lavori ultimati, quando necessita l'ottenimento del relativo certificato di agibilità, per quanto concerne la conformità delle opere dell'art. 79 bis, il richiedente deve allegare alla domanda:

- la dichiarazione dell'installatore di corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o delle norme della buona tecnica;
- la certificazione del produttore sulle caratteristiche dei materiali e dei componenti utilizzati;
- la dichiarazione dell'impresa di rispondenza delle misure di sicurezza adottate rispetto a quanto previsto nel progetto.

Da tenere presente

La mancata previsione e, quindi, la mancata produzione della documentazione delle misure preventive e protettive per i lavori di manutenzione da eseguirsi in quota, costituisce causa ostativa all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio:
– rilascio del Permesso di Costruire
– efficacia della D.I.A.
– legittimazione dell'inizio lavori in caso della S.C.I.A.

Inoltre, nella fattispecie, la mancata presentazione della documentazione in sede della domanda del certificato di agibilità, costituisce causa ostativa al rilascio dello stesso certificato.
Per lo stesso motivo non può nemmeno essere accolta la domanda di agibilità, anche al fine della concretizzazione dei presupposti dell'agibilità attestata per la formazione del silenzio assenso come disposto dal comma 4, art. 25, DPR 380/01.

Fiorenzo Furlani

VITA DEL COLLEGIO

LAVORI DI MANUTENZIONE IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA

CONCLUSIONE DEL CICLO CORSI "LINEE VITA"

In merito alla materia sopra trattata riguardante la predisposizione delle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza, il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona e la Società Cooperativa Geometri Veronesi hanno posto particolare attenzione, infatti, nell'ambito del programma di formazione continua e permanente, hanno indetto ed effettuato uno specifico corso formativo denominato "LINEE VITA" che, vista l'elevata adesione (circa 150 professionisti geometri partecipanti) è stato suddiviso in tre turni di quattro giornate ciascuno. Tale ciclo formativo si è, al momento, concluso nel mese di febbraio 2012 con l'effettuazione del terzo turno.

Il programma svolto durante il corso, di taglio pratico ed applicativo, ha trasmesso e lasciato un importante bagaglio tecnico ai partecipanti sotto due principali aspetti:

a) quello di sensibilizzare i progettisti geometri ai fini della prevenzione dei rischi d'infortunio nelle costruzioni e nei cantieri, tenendo ben presente che in gioco c'è la tutela della vita;

b) quello di redigere una corretta progettazione e predisporre un'idonea documentazione progettuale delle misure preventive e protettive dei lavori in quota in condizioni di sicurezza necessarie all'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione di un intervento edilizio.

Sono state fornite le definizioni normative ed illustrato lo stato dell'arte, il tutto mirato ad un'applicabilità operativa immediata. I problemi sono reali – ed i geometri (come sempre) sono esposti in prima linea – ed è quindi necessario divulgare costantemente agli stessi la cultura della sicurezza: questo, è concretamente avvenuto durante lo svolgimento dei succitati corsi.

3° Turno del Corso "Linee Vita"

A conclusione del 3° turno del corso "Linee Vita", visto l'ottimo risultato ottenuto, si ritiene opportuno porre alcuni ringraziamenti: in primis agli stessi partecipanti che hanno mostrato particolare interesse ed attenzione vivacizzando nel contempo le lezioni con appropriate e concrete domande, ai relatori per la loro elevata preparazione e capacità espositiva ed, inoltre, alla ditta Isholnet SpA – Isoltrade che ha contribuito con concreta collaborazione l'effettuazione del corso "Linee Vita" e lo svolgimento pratico delle lezioni e della quale si riporta la seguente nota.

Fiorenzo Furlani

Al Collegio dei Geometri di Verona e
Società Cooperativa Geometri Veronesi

I tre turni del corso di aggiornamento professionale "Linee Vita" da Voi organizzati e svolti presso la Vostra sede, per i quali ci ha visti sponsor dell'iniziativa quale azienda che propone (tra le altre) soluzioni per la sicurezza in copertura e per proteggersi dalle cadute dall'alto, hanno ottenuto un ottimo risultato ed un evidente successo.

Queste iniziative di collaborazione si inseriscono in modo concreto in un programma di sviluppo del settore della sicurezza che passa necessariamente attraverso la relazione con i professionisti progettisti (in particolare i geometri) e che porta a compimento l'idea principale che ha dato origine ad Isholnet: quella di diventare una cerniera che tiene legate le realtà produttive con il mondo della progettazione attraverso la consulenza professionale di attori specializzati e competenti, sia a livello tecnico, normativo che a livello produttivo.
In considerazione di quanto sopra, nel ringraziare il Collegio dei Geometri di Verona e, in particolare, la Società Cooperativa Geometri Veronesi per aver creduto ed intrapreso con la nostra azienda una concreta collaborazione volta alla consulenza ed all'aggiornamento professionale della materia trattata a favore dei geometri veronesi, cogliamo l'occasione per presentare brevemente la nostra azienda.

Isholnet spa
ISOLANTI HOLDING NETWORK

ISHOLNET è nata nel 2010 grazie alla volontà di un gruppo di imprenditori del settore dell'isolamento, che operano sul mercato nazionale dell'industria e dell'edilizia.
L'intento di questa unione, è quello di mettere in condivisione le esperienze e la specificità di ognuna delle cinque aziende che compongono il gruppo, per offrire al mercato un interlocutore unico che possa dare una risposta alla crescente richiesta di consulenza e di competenza nel campo dell'isolamento termoacustico.

In particolare l'edilizia nell'ultimo decennio ha subito un radicale cambiamento del modo di pensare all'isolamento, dando sempre maggior importanza al benessere delle persone e al risparmio energetico.
Ci si è accorti però che mancava una figura di riferimento che mettesse in relazione i professionisti della progettazione con le aziende produttrici di materiali. La cosa che a qualcuno può sembrare straordinaria, ciò quella di mettere in stretta relazione aziende che operano nello stesso mercato e che possono essere viste come concorrenti, ai soci di Isholnet invece è sembrata la naturale evoluzione necessaria per adeguarsi ad un mondo in cambiamento che chiedeva a gran voce un attore in grado di soddisfare le richieste del mercato.

I protagonisti di questa sfida sono:
ATS Isolanti, storica società, con due sedi a Milano, una a Treviso e una a Padova, si occupa di commercializzare e di lavorare prodotti isolanti per l'industria e per l'edilizia da due generazioni. Risulta una delle più importanti realtà italiane per quanto riguarda l'imbustaggio, il taglio a misura e l'accoppiaggio dei prodotti per l'isolamento.

Torino Isolanti radicata nel nord – ovest del paese da decenni, con sede a Torino è specializzata nelle strutture a secco, nei controsoffitti e negli isolanti per l'edilizia.

Isotrade la più giovane del gruppo, esiste dal 2004 e opera su Verona e zone limitrofe nei settori dell'isolamento termo acustico con particolare attenzione alle soluzioni per il benessere interno degli edifici.

Rocco & Zanicchi con sede a Genova è una società che dal 1953 opera nella distribuzione dell'isolamento nei settori navali e dell'edilizia, oggi molto attenta alle soluzioni per le costruzioni a secco e per il benessere abitativo.

FOG che opera a Lucca e a Città di Castello da due generazioni è un'azienda specializzata nei rivestimenti delle strutture industriali, nella climatizzazione e nei prodotti naturali.

Oggi a due anni di distanza dalla formazione di Isholnet, si è deciso di fare un passo ulteriore e di proporre al mercato prodotti a marchio esclusivo e di espandere i settori di intervento anche nella sicurezza.

Si parla di sicurezza passiva all'incendio, come si parla di sicurezza contro le cadute dall'alto.

Con **ISHOLSAFE** abbiamo lanciato con successo una linea di prodotti e soluzioni che permettono al professionista e all'impresario di avvalersi di una proposta completa, per realizzare un sistema anticaduta dalla progettazione al collaudo. Completo della parte burocratica e delle certificazioni necessarie per rendere l'opera a norma di legge.

GEOMETRI AL GIGLIO: PRIMO MONITORAGGIO DEI MOVIMENTI DELLA COSTA CONCORDIA

REPORT ESCLUSIVO DALL'ISOLA: IL TOPOGRAFO MAURO ALESSANDRONI RACCONTA L'ESPERIENZA A FIANCO DELLE SQUADRE DI SALVATAGGIO

A metà marzo scorso si è tenuto a Miami il "Seatrade Cruise Shipping ", la più importante fiera al mondo dedicata al settore crocieristico. Il tema della sicurezza, dopo la tragedia italiana della Costa Concordia, è stato tra quelli all'ordine del giorno negli incontri ai vertici e, per aumentarne il livello, Clia - associazione internazionale delle compagnie da crociera - ha creato una task force.

La nave del fatale e sciagurato inchino non occupa più le prime pagine – il mondo incalza – ma nulla di quanto è accaduto va dimenticato, per rispetto delle vittime e per dar merito a chi si è adoperato durante e dopo il dramma.

Nei giorni seguenti al naufragio è stato fondamentale, per la riuscita delle operazioni, monitorare gli spostamenti della nave, incagliatasi a poche centinaia di metri dall'isola del Giglio; per tale scopo, è stata creata una squadra topografica composta dal geometra Mauro Alessandroni di Porto Santo Stefano e dal tecnico Andrea Vannucci, i quali, provvisti di una stazione totale "Trimble 5600" hanno installato le prime mire topografiche a bordo della nave.

Proprio **Mauro Alessandroni** racconta in prima persona l'esperienza, intrecciando dettagli tecnici e considerazioni umane, certezze ed incertezze nel trascorrere dei giorni.

«Nel momento in cui la nave si adagiò sul fondale del Giglio, il 13 gennaio 2012 alle ore 22.00 circa, evacuata la maggior parte di persone, mancavano comunque all'appello circa ottanta persone, presumibilmente rimaste intrappolate all'interno. Il comandante dei vigili del fuoco di Grosseto, l'ingegner Ennio Aquilino, intervenuto immediatamente sul luogo del disastro in qualità di Direttore Tecnico del Soccorso, si trovò di fronte ad una situazione che presentava un dilemma gravissimo, considerando che:

- la nave era adagiata su un fondale inclinato verso il largo, due soli punti dello scavo poggiavano su un banco di granito e per il resto della sua lunghezza era sospesa, trovandosi quindi in una posizione di completa instabilità;

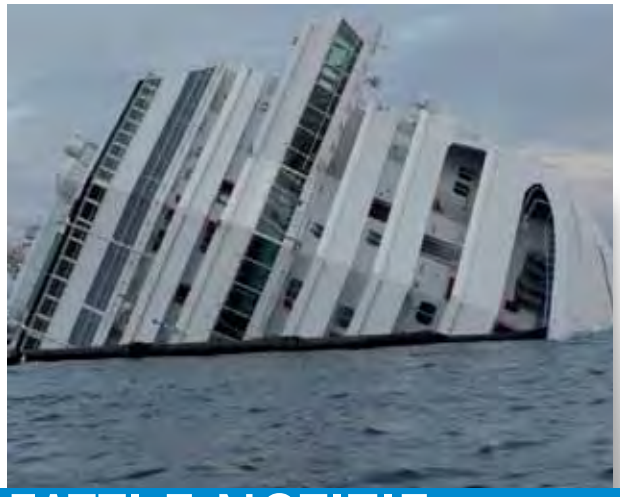
- il fondale ha profondità variabile da 20 a 40 metri e, a circa 15 metri verso largo, scende improvvisamente a 70/80 metri;

- qualora la nave avesse iniziato a scivolare, sarebbe sprofondata trascinando sul fondo tutte le persone che in quel momento si trovavano sopra ed intorno.

Domanda: come avere la certezza che i soccorritori avrebbero potuto salire a bordo, per le ricerche dei dispersi, senza il rischio di perdere essi stessi la vita, per lo scivolamento della nave?

della nave, alla quale ci avvicinammo via mare con l'ausilio del gommone dei vigili del fuoco; ben presto però mi resi conto di una serie di grossi problemi nell'utilizzo di questa metodologia di rilievo:
- dovendo eseguire misurazioni continue, nella concitazione dei soccorsi, diventava difficoltoso, se non impossibile, avere sempre a disposizione un gommone e relativo personale che di volta in volta ci portasse sui punti da rilevare;
- di certo il mezzo e le persone sarebbero stati più utili nella ricerca dei dispersi;
- nel caso in cui comunque il gommone fosse stato a servizio esclusivo del rilevamento, oltre ad intercorrere

Aquilino si rese subito conto che occorreva qualcuno che monitorasse costantemente, per tutto il periodo delle operazioni di salvataggio, gli eventuali movimenti della nave, al fine di poter dare immediatamente l'allarme nel caso che questa sprofondasse.
La dottoressa Paola Corritore della Prefettura di Grosseto, interpellata da Aquilino, si attivò con l'ingegner Vecchieschi (dirigente dell'Ufficio lavori Pubblici ed Urbanistica del Comune di Monte Argentario) per individuare un tecnico, con adeguata esperienza e strumentazione, in grado di svolgere tale compito», e la scelta ricadde su Alessandroni, interpellato alle 12 di sabato 14 gennaio.
«Mi venne chiesto di recarmi immediatamente all'isola del Giglio e mettermi a disposizione del D.T.S. Aquilino, effettuando le operazioni che avrei ritenute necessarie per il monitoraggio del tanto temuto movimento.
Non sapendo esattamente né cosa mi sarei trovato di fronte e né quale sarebbe stato lo scenario in cui operare, preparai la mia strumentazione, costituita da un GPS Trimble R6 (utilizzabile come rover collegato alla rete GPS del Comitato Regione Toscana dei Geometri), uno strumento GPS Trimble 5800 (da utilizzare come base fissa nel caso che la strumentazione non fosse riuscita a lavorare con il VRS) ed una stazione totale Trimble 5600, con relativi prismi, aste e cavalletti.
Nel dubbio su come operare, chiesi al mio collega geometra Attilio Benedetti, di Porto Santo Stefano, di affiancarmi, nel caso ci fosse stato bisogno di un aiuto.
Giunti sul posto alle 15.30, il comandante chiese di effettuare da subito le misurazioni, indicandoci dei punti di riferimenti posti sul molo, già utilizzati in precedenza.
Iniziammo eseguendo un rilievo con il GPS in modalità VRS, individuando e rilevando 4 diversi punti notevoli troppo tempo tra una battuta e l'altra, la nostra presenza avrebbe ostacolato il traffico dei soccorsi;
- il mare ed il probabile peggioramento delle condizioni meteo-marine avrebbe sicuramente impedito di avvicinarsi alla nave, rendendo impossibile il rilevamento dei punti;
- non c'era il tempo materiale di organizzare una base fissa sulla nave per tutta una serie di problematiche (alimentazione, avvio della base, fissaggio della strumentazione, etc).
Da lì, la considerazione che occorreva utilizzare un metodo di rilievo che permettesse di acquisire le informazioni senza interruzioni, indipendentemente dal mare o dalla possibilità di avvicinarsi alla nave, e che non fosse legato all'accesso sulla nave stessa.



Le operazioni di soccorso occupavano ogni giornata, ininterrottamente; la nave era in continuo, lento movimento. I due geometri passarono le prime 48 ore ad effettuare senza sosta le operazioni di rilevamento, senza concedersi mai riposo o sonno.
«La domenica pomeriggio ci si rese conto che, vista la difficoltà di lettura dei target adesivi, specialmente con il buio, sarebbe stato opportuno fissare dei prismi riflettenti tradizionali; quindi, sempre con l'ausilio del gommone dei VV.FF., utilizzando un rotolo di nastro americano, prendemmo due prismi e li fissammo uno su un palo a prua e l'altro su una ringhiera a poppa della nave.

Unica soluzione, immediata e che non richiedeva particolari attrezzature, consentendo un monitoraggio continuato: eseguire un rilievo con stazione totale. Così, individuato un punto sulla scogliera prospiciente la nave, installai lo strumento (Trimble 5600) in una posizione tale dalla quale si poteva vedere tutta la coperta della nave, da poppa a prua.
Subito si presentò il primo problema: era buio ed occorreva andare sulla nave a fissare dei prismi. Vista la distanza ridotta tra lo strumento e la nave, pensai di posizionare a poppa e prua due TARGET adesivi.
La stessa sera, nel timore che lo strumento potesse guastarsi, visto che ero da solo, unico tecnico a monitorare in tempo reale la nave, chiamai il tecnico della Tecno Center Andrea Vannucci, referente della strumentazione Trimble, chiedendo di portare un'altra stazione totale, oltre a batterie e cavi di scorta».
Da quel momento, ogni 15 minuti, vennero eseguite letture ai due prismi e verificato, con il calcolo inverso, ogni eventuale spostamento tra una lettura e l'altra e tra l'ultima lettura e la prima.
E la nave si muoveva, ricorda Alessandroni «... a volte di pochi centimetri, a volte di varie decine: ogni spostamento veniva comunicato al centro operativo che, a seconda della misura, decideva se continuare le ricerche o far scattare l'allarme di evacuazione dei soccorritori».
L'amico Vannucci, resosi subito disponibile, arrivò a Porto Santo Stefano verso le 21 del 14, dove però non trovò altro mezzo che la piccola barca a vela del collega già al Giglio per raggiungere l'isola: "Pazziella", una Alpa 9. Nessuna esitazione e approdo verso l'una e mezza, per iniziare subito, in notturna, l'affiancamento ad Alessandroni e a Benedetti nelle operazioni di rilievo, in alternanza allo strumento.

Certo, sapevamo che due prismi erano pochi e che sarebbe stato opportuno montarne altri sia nella parte bassa che in quella alta della Concordia, ma non c'era personale di soccorso (unico abilitato a salire sulla nave) che avesse tempo di effettuare questa operazione, visto che la necessità impellente era quella trovare eventuali superstiti ancora a bordo.
Il lunedì sera il collega Benedetti per impegni urgenti rientrò a Porto Santo Stefano e rimanemmo io ed il Vannucci a continuare i rilievi; interpellata la CGT, responsabile Trimble per l'Italia, sottoponemmo il nostro problema e l'esigenza di avere una strumentazione robotizzata che avesse almeno l'aggancio e la ricerca automatica dei prismi da rilevare; prontamente, giunse l'ingegner Alessio Gennaro con due stazioni totali robotizzate Trimble S8, a sostituire il povero ma onorevole Trimble 5600.

Con questo strumento, il puntamento dei prismi, che prima avveniva in maniera manuale con lettura ottica diretta attraverso il cannocchiale, venne eseguito agli intervalli che ritenevamo necessari, con comando manuale e ricerca automatica del prisma.
La frequenza dei rilievi, decisa con i Vigili del Fuoco, fu stabilita in intervalli di 15 minuti in presenza di personale di soccorso all'interno della nave e ad intervalli di 1/2 ora ad attività sospese.

A distanza di pochi giorni arrivarono sull'isola anche tecnici del C.N.R. che montarono una stazione totale come la nostra; verificati i lenti spostamenti della nave, il C.N.R. fece installare ulteriori dieci prismi in altrettante diverse posizioni sulla nave.
Da quel momento, oltre ai nostri due prismi iniziali (definiti "eroici" dal comandante Aquilino) potemmo rilevare altri punti noti, avendo così una maggiore certezza degli eventuali spostamenti del relitto.

Durante la prima settimana avevo ricevuto la proposta dalla ditta Topcon di montare una loro strumentazione dedicata al monitoraggio; accettai e da lì a pochi giorni venne posizionata, a poca distanza dall'altro strumento Trimble, una stazione totale Topcon QS3R robotizzata, che leggeva ad intervalli di cinque minuti i prismi.
Lo strumento era collegato ad un radio modem che inviava i dati ad una stazione di ricevimento, posizionata sulla mia barca ormeggiata nel porto del Giglio. All'interno di essa, su un pc portatile, era installato un software per il monitoraggio; in questo modo avevo un controllo continuo dei dati, che potevo raffrontare con quelli rilevati direttamente con la strumentazione Trimble.
La nostra opera di rilevamento continuò così 24 ore su 24, fino a sabato 3 marzo, quando, finito lo stato di emergenza e vista la presenza di C.N.R. e del personale del Dipartimento di Scienza della Terra dell'Università di Firenze, il nostro apporto professionale terminò».

Un lungo ed estenuante periodo, talvolta situazioni pesanti, come quando, a seguito di un movimento consistente della nave (circa un metro), *«ci ritrovammo nel mezzo di una riunione esecutiva con tutti i responsabili delle operazioni di soccorso che chiedevano conferma dello spostamento (a seguito del quale tutte le operazioni di soccorso furono sospese) ed i responsabili dell'Università di Firenze che sollevavano il dubbio di un possibile errore. Da lì, l'esigenza di verificare tutto quanto fino a quel giorno registrato, e dopo diverse ore (sembrava quasi un interrogatorio), l'ammissione da parte di tutti che i dati da noi forniti erano esatti, che lo spostamento c'era stato e che il nostro allarme era più che giustificato».*

Tecnici e tecnologie messe a dura prova, in giornate con temperature vicino o sotto allo zero, altre di pioggia battente ed altre ancora, momento davvero eccezionale, sotto la neve, *«e noi sempre lì, riparati da una semplice tettoia, costruita con tubi innocenti e telo in nylon, a verificare lo strumento e continuando le operazioni di monitoraggio».*

Alessandroni la definisce *«un'esperienza professionalmente incredibile, non tanto per il rilievo, tipico del nostro lavoro, ma per il contesto e la straordinarietà della situazione, la responsabilità che scaturiva da questo lavoro e soprattutto per il contatto con una realtà, quella dei soccorsi, veramente unica».*

Ricordi che diventano aneddoti: *«ricordo che la notte di sabato 14 febbraio passò in fibrillazione per le difficoltà di leggere (usavamo il 5600 della Trimble) i prismi posizionati sulla nave - di notte non si vedono … - ad oltre cento metri di distanza.*

Come fare per eseguire le letture? Inventammo un sistema: uno dei due con una torcia elettrica da sub illuminava il prisma, che a quel punto, riflettendo la luce, svelava la sua posizione. Però a questo punto il problema era il centramento, perché di notte il reticolo del cannocchiale non si vede.

Altro stratagemma allora: con una pila da portachiavi, chi era allo strumento illuminava il cannocchiale dall'esterno dell'ottica.

E così per tutta la notte riuscimmo a continuare a leggere angoli e distanze… ma che fatica!

La seconda notte, domenica 15 febbraio, sempre sullo scoglio e sempre con il solito sistema di rilevamento a … lampada, visto che la nave sembrava ferma, ci concedemmo un po' di riposo. Venti minuti circa, tra un'operazione di rilevamento e l'altra.
Durante il giorno avevamo chiesto ed ottenuto quattro coperte dai vigili del fuoco per ripararci dal freddo e dal vento della notte; le stendemmo sullo scoglio di granito, con un vento che soffiava a circa venti nodi, e ci coricammo per i nostri lunghi (!) sonni: come dicevo, una ventina di minuti ogni mezz'ora di rilievo.
Sdraiati per terra, un freddo cane e le ossa doloranti: ma occorreva rimanere e misurare, era troppo importante. La terza notte, lunedì 16 febbraio, sempre vento forte, e la temperatura in calo; il cielo, minaccioso nel pomeriggio, si stava gonfiando e preannunciava acqua. Fu così che, mentre stavamo rilevando in quelle situazioni drastiche, col freddo nelle ossa ed il vento che tagliava la faccia, all'una di notte iniziò pure a piovere. Cosa poteva accadere di peggio??? Mancava che nevicasse… beh, abbiamo poi avuto anche quella.

Vista la tragedia umana in cui ci eravamo trasformati dopo una notte così, riuscimmo a strappare una tenda, che ci riparava sì dal vento, ma pur sempre per terra dovevamo riposare.
Finalmente, la CGT (responsabile Trimble in Italia) ci inviò gli strumenti robotizzati; almeno la ricerca dei prisma venne fatta in automatico e l'uso di un radio modem permise l'invio dei dati in un controller TSC3 sempre della Trimble (ricevitore), consentendoci di poterci allontanare dalla scogliera, a cui tornammo tre o quattro volte al giorno solo per il cambio batteria ed il controllo delle strumento».
Un racconto lungo ed intenso, quanto il periodo trascorso al Giglio.
Prezioso l'apporto dato, prezioso anche quello ricevuto, in termini di esperienza tecnica ed umana. Un'ulteriore testimonianza di come la figura del geometra sia ricorrente nelle emergenze come nel quotidiano: comunque un riferimento sicuro.

Alessandra Moro

METALRICICLO & RECOMAT

VERONA NUOVA E PRESTIGIOSA SEDE FIERISTICA PER I SALONI DEDICATI AL RICICLO METALLICO ED INDUSTRIALE

Metalriciclo (salone internazionale delle Tecnologie per il Recupero e il Riciclo dei Metalli ferrosi e non ferrosi) e Recomat (salone internazionale delle Tecnologie per il Recupero e il Riciclo dei Materiali industriali, la Qualità dell'ambiente, l'efficienza energetica) trovano più ampia e prestigiosa sede a Verona, ospiti del quartiere fieristico dal 18 al 21 aprile, dopo quattro anni a Brescia. In parallelo a METEF-FOUNDEQ - Expo Internazionale dei Metalli, i due saloni sono l'occasione per toccare con mano il meglio delle tecnologia e dei servizi per il riciclo industriale e, mediante lo speciale servizio di Trade Matching, incontrare in meeting one-to-one i delegati esteri presenti in fiera.

Tra gli appuntamenti, "L'officina della sicurezza" (organizzato da Schmersal Italia), il 18 aprile: workshop sui problemi tecnici d'ogni settore, a cui verranno fornite soluzioni innovative, con occhio particolare alle evoluzioni normative; il target a cui è rivolto l'incontro è costituito da costruttori di macchine e impianti.

Il 20 aprile si è tenuto "Sostenibilità e performance tecnico-ambientali del packaging in alluminio" (organizzato da CiAl - Consorzio Imballaggi Alluminio): scenari attuali e prospettive per la definizione di nuove strategie e azioni di sviluppo per la filiera del packaging in alluminio in Italia e in Europa.

Contributi innovativi ed orientamenti sul fronte della prevenzione e delle tecnologie per la raccolta, il trattamento e il recupero del metallo. Il convegno ha rappresentato, inoltre, un'occasione di confronto con i modelli e le performance dei principali paesi europei, nella maggior parte dei casi caratterizzati da sistemi di gestione differenti dal nostro.

Fra le iniziative collaterali, "Piazza Italia", spazio-mostra dedicata alle eccellenze del made in Italy, realizzata in collaborazione con brand italiani prestigiosi per esaltare l'immagine della tecnologia italiana nel mondo, coniugandola a 360° con le eccellenze del made in Italy nei diversi settori merceologici.

Elisa Tagliani

LA CITTÀ CRESCE: IL COMPLESSO DEL MACELLO

DENOMINATO NEL CINQUECENTO "STALLONE" E ADIACENTE ALL'ANTICA CHIESA DETTA DEL CROCEFISSO, MA INTITOLATA AI SANTI FERMO E RUSTICO

Attualmente la zona adiacente al Macello è di nuovo cantiere urbano, interessata dalle deviazioni legate all'ampliamento e adeguamento sismico del ponte San Francesco (dal nome del bastione veneziano San Francesco, a cui poggia la spalla ovest), gemello di ponte Catena, lungo circa 120 m e largo 14,5 m; ideato dall'architetto Arturo Midana di Torino e realizzato dall'impresa Bertelè di Verona, venne inaugurato il 28 ottobre 1930, minato il 25-26 aprile 1945 e successivamente ricostruito.

L'edificazione di un pubblico macello per la città si rese necessaria verso la metà del Settecento, per l'aumento della popolazione e la crescita urbana, conseguentemente per esigenze igieniche e logistiche. Prima sede, nel 1768, fu presso ponte Nuovo, in Sottoriva; dopo circa un secolo fu trasferito, per ingrandirlo (e per non ammorbare più l'aria del quartiere) nel sito odierno, ideale perché allora lontano dalle abitazioni, aperto alla ventilazione e facilmente approvvigionabile d'acqua corrente. Il complesso esisteva da secoli, denominato nel Cinquecento "stallone" e adiacente all'antica chiesa detta del Crocefisso, ma intitolata ai santi Fermo e Rustico; durante la peste del 1575 le autorità cittadine lo avevano adibito a deposito per le merci che arrivavano via fiume, ingrandito sempre a tale scopo tra il 1601 e il 1604 (risultava un quadrilatero d'edifici con cortile centrale, compreso fra l'attuale via Aleardi, via Filippini, alcune case private e l'Adige, con la chiesa addossata ad un fianco).

La "Cronica della città di Verona" di Zagata, Biancolini, Rizzoni, compilata a metà del Settecento, ricorda la torre della Paglia innalzata in età scaligera. Nel 1624, il 12 agosto alle ore ventiquattro, durante un forte temporale *«cadde un fulmine nella torre detta della paglia, ch'era situata sulla sponda del fiume Adige, rimpetto alla chiesa del Crocifisso, ed accese 700 barili di polvere d'archibugio, che in quella lì si ritrovavano, con il scoppio tale che ruinò la detta chiesa del Crocifisso, la Dogana detta lo Sborro ivi contigua, la chiesa e 'l monastero di S. Daniele, di S. Francesco e de' Cappuccini, i tetti delle quali caddero quasi tutti, rimanendo offeso anche il monastero di S. Domenico, la chiesa di S. Croce, di S. Quirico, della Vittoria, di S. Fermo, di S. Tommaso e moltissime case ivi intorno; anzi, a quasi tutte le case della città furono infrante le vetriate delle fenestre; perirono però sette persone solamente, fra' quali una monaca di S. Daniele e quindici altre rimasero ferite».* Andò distrutto anche lo stallone, ma già nel gennaio successivo iniziò la ricostruzione dell'intero complesso, chiesa inclusa. Tempo due anni, tutto fu di nuovo in piedi.

CULTURA DEL TERRITORIO

LA CITTÀ CRESCE: IL COMPLESSO DEL MACELLO

Traffici commerciali dal nord Europa chiamarono un nuovo ampliamento e nel 1678 l'architetto Giambattista Bianchi progettò una struttura su un terreno acquistato col concorso di tutti i mercanti veronesi; nel 1680-`81 Vincenzo Pellesina, Giacomo Bertolli e Leonardo Perini, realizzarono l'opera e dal 1682 fu adibita allo smaltimento merci, mentre il vecchio complesso fu concesso in uso ai mercanti come deposito. Per il rispetto delle norme sanitarie (qui poco applicate), fu deliberata la costruzione di una nuova dogana di fiume, sempre ai Filippini, ad uso magazzino e con locali destinati alla quarantena delle merci; i vecchi depositi vennero abbandonati e nel 1803 l'amministrazione militare del Lombardo-Veneto ne fece sede di una caserma.

Si arriva al macello: il Comune di Verona individuò in questa area il luogo adatto, per spostarlo dal centro e il 31 marzo 1853 acquistò l'intero complesso edilizio; il progetto dell'ingegnere comunale Enrico Storari mirò ad un recupero conservativo, realizzando una nuova facciata secondo i canoni dell'architettura neoclassica, caratterizzata dal tema delle teste bovine.
Il sito, organizzato con razionalità e nel quadro delle norme igieniche (muri rivestiti di marmo per gran parte della loro altezza; pavimenti in marmo, da ricoprire di calce e sabbia e leggermente inclinati, per agevolare la pulizia; interstizi murati per impedire l'annidamento dello sporco) constava di un corpo centrale, con i due ingressi, gli uffici di sorveglianza e l'abitazione del custode, e due ali laterali. Gli animali erano divisi (bovini, ovini, suini, cavalli, conigli), con annesso, specifico mattatoio, così come divisi erano gli spazi per la lavorazione del pollame e degli scarti.

Ristrutturazione, collaudi, verifiche: il macello divenne ufficialmente operativo nell'ottobre del 1860. Tra il 1862 e il 1868 Storari completò un palazzetto adiacente, per ospitare il veterinario provinciale e dal 1866 nel sito trovò luogo anche la "tripperia", prima in Sottoriva.
Per l'alluvione del 1882 fu modificata la facciata verso l'Adige e tra 1888 e 1898 fu modernizzato il complesso, per maggior rispetto dell'igiene e ampliato, demolendo la chiesa del Crocefisso (rimane una lapide); sorse un grande capannone trasversale e due palazzine a lato del nuovo ingresso, verso ponte Aleardi, costruito nel 1879. Il macello chiuse i battenti nel 1966 e venne convertito ad uso civile e commerciale, dopo un restauro del Comune negli anni Ottanta, che ha preservato strutture murarie ed elementi come la travatura in ferro nell'edificio parallelo all'Adige, utilizzato per la lavorazione delle carcasse.

Alessandra Moro

MANUTENZIONE URGENTE SU PARTE COMUNE

DIFFERENZE DI REGIME TRA CONDOMINIO E COMUNIONE

Quest'oggi analizzeremo la differenza di regime sussistente tra il condominio e la comunione ordinaria relativamente alle spese urgenti effettuate da un solo condomino sulle parti comuni. Come punto di riferimento useremo l'esempio dell'intervento urgente di riparazione del tetto, intervento reso necessario dalla presenza di una rottura nell'impermeabilizzazione e quindi la conseguente infiltrazione d'acqua in danno di tutto l'immobile sottostante.

Nel caso di presenza di una comunione ordinaria (ove, quindi, l'intero stabile sia indiviso tra i vari comunisti), la nostra attenzione cade immediatamente sul tenore dell'articolo 1110 c.c., nel quale è contenuto l'obbligo di rimborso in capo al condomino agente, "*….in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore..*" quando "*…ha sostenute spese necessarie per la conservazione della cosa comune…*". Ed è proprio relativamente a tale articolo di legge che effettuiamo di seguito la nostra rassegna tra giurisprudenza e dottrina per verificare come in questi ultimi anni, l'articolo in questione sia stato applicato in concreto.
La giurisprudenza, considera il più delle volte che il partecipante alla comunione ordinaria non possa invero agire di sua iniziativa, sia pur per le spese necessarie, ma considera invece essere condizione necessaria l'aver precedentemente interpellato o, quantomeno preventivamente avvertito gli altri partecipanti o l'amministratore e solo nel caso di inattività di questi ultimi egli potrà procedere agli esborsi e pretenderne il rimborso.
Ovviamente incomberà su di lui l'onere della prova sia della trascuranza degli altri che della necessità dei lavori ai fini della conservazione e solo in questo caso avrà diritto al rimborso pro quota di quanto da lui anticipato.
Il tutto ci viene meglio esplicitato da Cassazione civile, sez. II, 03/08/2001, n. 10738:
"L'art. 1110 c.c., escludendo ogni rilievo dell'urgenza o meno dei lavori, stabilisce che il partecipante alla comunione, il quale, in caso di trascuranza degli altri compartecipi o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso a condizione di aver precedentemente interpellato o, quantomeno preventivamente avvertito gli altri partecipanti o l'amministratore. Solo, pertanto, in caso di inattività di questi ultimi, egli può procedere agli esborsi e pretendere il rimborso, ed incomberà su di lui l'onere della prova sia della trascuranza che della necessità dei lavori."
La dottrina sarebbe sul punto molto più permissiva e ritiene che il singolo comunista abbia il potere di effettuare spese necessarie per la conservazione della cosa comune e quindi abbia il diritto al rimborso non solo in caso di trascuranza dell'amministratore o degli altri partecipi, ma anche quando l'urgenza, cioè il pericolo imminente consigli di non attendere.
Sempre restando in argomento bisogna sottolineare

come vi sia una diversità di visioni anche relativamente all'opposizione degli altri condomini a tali lavori, infatti la dottrina considera che in caso di opposizione degli altri partecipanti circa la necessità dell'opera, il comunista che abbia intrapreso i lavori debba desistere, a meno che non ricorra al giudice ex art. 1105 c.c.:
"Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune....Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore."
Infatti, questione spesso trascurata, anche nell'ambito della Comunione pro indiviso, si dà corso ad un'amministrazione della stessa che, pur senza le formalità del condominio, passa attraverso assemblee e delibere dei comunisti e, talvolta, mediante nomina di amministratori ad hoc.
Riepilogando, comunque, in caso di comunione ordinaria la procedura maggiormente prudente pare essere quella che prevede la rapida stesura di una perizia tecnica che, evidenziate cause e rimedi, esponga la necessità (ed eventualmente urgenza) dell'intervento e dia esposizione dei costi da sostenere, magari già allegando un paio di preventivi in merito. Inoltrata la stessa agli altri comproprietari e fissata all'uopo una riunione per decidere con congruo anticipo (almeno 5 gg.), l'esito di detta assemblea darà il tenore di quanto accadrà dopo in quanto o la questione viene condivisa oppure si va dal Giudice per farlo decidere oppure, in caso di improcrastinabilità del tutto, sarà dimostrabile la *trascuranza*.

Passiamo ora lo sguardo all'altro caso in questione, ossia a cosa accade in simili situazioni nell'ipotesi di presenza di condominio.
Seguendo la via di normale adozione delle decisioni condominiali, lo stesso codice civile spiega in modo chiaro come anche le manutenzioni straordinarie delle parti comuni sono decise a maggioranza durante l'assemblea dei condomini, ma nel caso in cui l'infiltrazione sia improvvisa ed il radunare l'assemblea per la decisione sulla riparazione divenga un'impresa titanica nei tempi ristrettissimi resi necessari per limitare i danni, esistono dei sistemi immediati per arginare il problema oppure il povero condomino dell'ultimo piano deve attendere, rassegnato, l'allagamento di casa sua? Ovviamente la risposta non può essere che la prima ed infatti esistono due rimedi "immediati", uno azionabile dallo stesso condomino e l'altro azionabile dall'amministratore.
Il primo si basa sul disposto dell'articolo 1134 c.c.: *"Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente."*
L'articolo in questione non contiene infatti un divieto, ma stabilisce, in materia di spese per la cosa comune, una regola diversa da quella dettata in materia di comunione ordinaria, la quale riconduce il diritto al rimborso delle spese necessarie alla semplice inattività degli altri. Nel condominio infatti, a prescindere dalla trascuranza palese o meno degli altri, se la spesa è urgente si può ambire al rimborso.
Per aver diritto ad un tanto il condomino che vi ha provveduto deve quindi dimostrare che ne sussisteva l'urgenza, come da Cassazione civile, sez. II, 23/04/2010,

n. 9743: *"Per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino che vi ha provveduto deve dimostrare, ai sensi dell'art. 1134 c.c., che ne sussisteva l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva riconosciuto il diritto del condomino al rimborso delle spese sostenute per l'opera di consolidamento del fabbricato condominiale, ritenendole senz'altro urgenti in virtù dell'esistenza di un'ordinanza comunale che aveva imposto l'esecuzione di tali lavori)."*

E ancora come Cassazione civile sez. un., 31 gennaio 2006, n. 2046:
"Nel caso di edificio in condominio composto da due soli condomini (il cosiddetto "condominio minimo"), il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate da uno dei condomini è regolato dall'art. 1134 c. c., da cui il diritto al rimborso è riconosciuto soltanto per le spese urgenti, e cioè quelle che devono essere eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno; è inapplicabile, invece, nella suddetta ipotesi l'art. 1110 c.c., il quale ha subordinato il diritto al rimborso delle spese anticipate da uno dei comunisti alla mera trascuranza degli altri condomini."
Ma cosa si intende parlando di spesa urgente? È considerata tale la spesa che non può essere differita, senza un probabile o possibile, ancorché non certo, nocumento alle cose comuni o alla cosa di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti all'edificio, come da Cassazione civile, sez. II, 06/12/1984, n. 6400:
"In tema di condominio, il divieto per i singoli condomini di eseguire di propria iniziativa opere relative alle cose comuni, cessa - ai sensi dell'art. 1134 c. c. - quando si tratti di opere urgenti, intendendosi per tali quelle che, secondo il criterio del bonus pater familias, appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune."
Il secondo rimedio, invece, vede protagonista l'amministratore il quale, sollecitato da uno o più condomini o sua sponte, non potrebbe ordinare lavori di manutenzione straordinaria senza l'approvazione dell'assemblea: *"...salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea."* come indicato nell'articolo 1135 c.c.:

Anche in questo caso l'intervento dell'amministratore è vincolato al solo carattere dell'urgenza dell'intervento e quindi si ritorna ai concetti di cui sopra.
Se invece la questione passa in assemblea secondo i canali ordinari, la questione si sposta sulla valutazione del quorum costitutivo e deliberativo e sulle successive eventuali impugnazioni della delibera stessa, ma qui non in argomento. Riassumendo, in un condominio, nel caso di lavori urgenti a parti comuni che non permettono il decorrere del tempo necessario a convocare l'assemblea, sia il singolo condomino, sia l'amministratore hanno diritto ad azionarsi immediatamente per ripristinare la situazione dannosa, sempre e solo nel caso in cui i lavori siano non solo necessari, ma assolutamente urgenti. Solo in questo caso sussiste la possibilità di rimborso in capo al soggetto nei confronti degli altri condomini.

A margine di tutto ciò, ci preme sottolineare come anche la Giurisprudenza amministrativa abbia da tempo recepito il principio in base al quale, a fronte del diritto del singolo condomino/comunista di intervenire anche con opere edilizie di una certa consistenza secondo i presupposti di cui sopra, il titolo edilizio può essere loro rilasciato legittimamente senza, ovviamente, dover chiedere l'adesione formale di tutti gli altri o dell'amministratore.

Massimiliano Debiasi
da "Prospettive Geometri"

le Finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 2011, è stato aggiornato detto prospetto con decorrenza dal 1° gennaio 2012 (si veda la tabella). Il valore dell'usufrutto vitalizio si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse e moltiplicando ulteriormente per il coefficiente desumibile dal prospetto in questione con riferimento all'età dell'usufruttario.
Si ipotizzi un usufruttuario 60enne e quindi di utilizzare il coefficiente 24. Dato quindi in 100mila euro il valore della piena proprietà di un bene, moltiplicando detto valore per il 2,5% si ottiene il risultato di 2.500; questa cifra va moltiplicata per 24, ottenendo il risultato di 60mila.

AGGIORNATI I COEFFICIENTI PER IL DIRITTO DI USUFRUTTO

IL VALORE DIPENDE DAL TASSO DI INTERESSE LEGALE

Con la fissazione al 2,5% del tasso dell'interesse legale varia di conseguenza anche il calcolo del valore dell'usufrutto che occorre effettuare quando si tratta di applicare a tale valore l'Iva, le imposte di successione e donazione.
Le regole di determinazione del valore dell'usufrutto servono inoltre per individuare se una quota di capitale sociale, su cui è impresso l'usufrutto, sia da considerare quale partecipazione qualificata o meno, ai fini del calcolo dei capital gain in caso di sua cessione onerosa.
Si pensi al caso di un padre che compri una casa a un figlio, ma che intenda mantenervi l'usufrutto vitalizio; e si pensi che il figlio nudo proprietario possa avvalersi dell'agevolazione "prima casa", a differenza del padre. Ebbene, se a questo caso si applica l'Iva, sul valore dell'usufrutto spettante al padre andrà calcolata l'aliquota del 10% mentre al valore della nuda proprietà intestata al figlio andrà calcolata l'aliquota del 4 per cento.
Per calcolare l'usufrutto ci si avvale di un prospetto di coefficiente che si trova allegato al Dpr 131/1986. Testo unico dell'imposta di registro; il quale viene variato ogni volta che varia il saggio dell'interesse legale. Anche quest'anno in dipendenza del Dm Economia 12 dicembre 2011, che ha fissato il saggio legale al 2,5%, con un decreto del 22 dicembre 2011 del direttore generale del-

Questo è dunque il valore dell'usufrutto vitalizio. Il complemento, e cioè il valore di 40mila euro, è il valore della nuda proprietà.
Inoltre, visto che la determinazione del valore dell'usufrutto a tempo determinato dipende da una formula di matematica finanziaria che esprime il valore attuale di una rendita, immediata e posticipata, da pagare per "n" periodi, calcolata a un tasso periodale pari al saggio legale di interesse, si devono modificare anche le operazioni da compiere per determinare questo valore.

I dati aggiornati
Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 2,5 per cento.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficienti
Da 0 a 20	38
Da 21 a 30	36
Da 31 a 40	34
Da 41 a 45	32
Da 46 a 50	30
Da 51 a 53	28
Da 54 a 56	26
Da 57 a 60	24
Da 61 a 63	22
Da 64 a 66	20
Da 67 a 69	18
Da 70 a 72	16
Da 73 a 75	14
Da 76 a 78	12
Da 79 a 82	10
Da 83 a 86	8
Da 87 a 92	6
Da 93 a 99	4

Angelo Busani
da "Il Sole 24 Ore" 31.12.2012

COSTO DI COSTRUZIONE

COMPUTO METRICO E COMPUTO METRICO ESTIMATIVO. DALLA STIMA DELLE QUANTITA' ALL'ANALISI DEI PREZZI UNITARI

1. Il Computo Metrico

1.1. Struttura generale

Il Computo Metrico, individuato dall'acronimo CM, è lo strumento che si utilizza per calcolare le risorse necessarie per realizzare un organismo edilizio, e si sostanzia nella elencazione e nel calcolo delle quantità di ogni categoria di lavoro necessaria, previa definizione della specifica unità di misura e delle relative regole di misurazione.
Per la compilazione di un computo metrico si deve poter disporre dei disegni (quotati) del progetto esecutivo, corredato da tutti i particolari costruttivi, della descrizione dell'opera e del capitolato speciale.
La struttura del computo, intesa come ordine secondo il quale devono essere inserite le singole lavorazioni e come tipo di lavorazioni inserite, è dunque un elemento caratteristico di un particolare progetto e quindi sarà sempre realizzato ad hoc per ogni specifico organismo edilizio a seconda del tipo di lavorazioni coinvolte dal progetto, predisposto in coerenza con quanto risulta dalla WBS.
Per la compilazione del computo metrico di un'opera di ingegneria civile è buona consuetudine programmare il lavoro ed eseguirlo con ordine e precisione: l'esperienza insegna infatti che, nella grande quantità dei conteggi e delle operazioni, è molto facile dimenticare qualche voce o compiere qualche errore di calcolo.
La normativa prescrive, tra l'altro, che le quantità totali delle singole lavorazioni siano ricavate da computi dettagliati, completi delle quantità parziali, con indicazione puntuale dei corrispondenti elaborati grafici.
Il computo metrico, che per la sua natura ricordiamo **deve riportare solo delle quantità** (mai dei prezzi) è usualmente predisposto utilizzando fogli prestampati oppure predisponendo ad hoc uno schema di lavoro.
Si tratta comunque di un modulo articolato su più colonne adiacenti, che occupano un foglio formato A3 aperto, e che è esemplificato nello schema riprodotto in questa pagina.

Pagina sinistra

n°	CODICI			DESCRIZIONE	u.m.	Parti simili
	WBS	E.P.	SOA			

Pagina destra

MISURE				PRODOTTI		SOMME	
Lunghezza	Larghezza	Altezza	Peso	Positivi	Negativi	Parziali	Totali

per ogni organismo edilizio e, per ciascuno di questi, piano per piano. Questo può significare che per molte lavorazioni una singola voce di lavoro si ripeta più volte nel corso del computo, ma ciò non rappresenta un problema perché, come vedremo, in una fase successiva si provvede al relativo riepilogo. Nella redazione del Computo Metrico non è necessario suddividere le registrazioni per capitoli, operazione questa che, come vedremo, dovrà invece essere fatta nel Computo Metrico Estimativo. L'importante, ripetiamo, è la grande precisione e l'ordine mentale ed espositivo.
In particolare vogliano porre l'accento sul fatto che il computo metrico non è un elaborato riassuntivo delle

Il significato dei termini impiegati è chiaro, meritano solo alcune precisazioni:
- il **numero d'ordine** è un numero progressivo a partire da 1 che identifica tutte le diverse registrazioni e che serve per eventuali successivi richiami;
- la **descrizione**, per non consumare inutilmente spazio e tempo, deve essere di tipo sintetico, rispetto a quella dell'elenco prezzi, ad esempio "scavo di sbancamento", "ferro per c.a.", "muratura a due teste" ecc, è sufficiente che identifichi, senza rischio di errori di computo, l'effettiva lavorazione alla quale si riferiscono le misure;
- le **unità di misura** adottate in sede di computo per ogni singola voce devono ovviamente coincidere con quelle analoghe previste dall'elenco prezzi unitari;
- la voce **parti simili** sta a significare che quando di un elemento costruttivo ne esistono tanti che si ripetono con uguali dimensioni, si può calcolare la quantità relativa ad un solo di questi elementi e moltiplicarla per il relativo numero senza computarle una per una, ad esempio se ad un piano abbiamo n pilastri in c.c.a. tutti uguali si stimano carpenterie, ferro di armatura e conglomerato cementizio per uno di questi e si moltiplicano direttamente i vari valori per n.

1.2. La procedura di computazione

Vediamo ora come si redige materialmente il computo. Come abbiamo detto si tratta di calcolare per ogni singola lavorazione le relative quantità. Dunque, seguendo l'ordine prestabilito, si inizia in genere dagli scavi e poi si prosegue per le varie categorie di opere previste con un criterio di tipo di tipo "geografico/spaziale" e successivamente costruttivo cioè, ad esempio, quantità determinate su un brogliaccio: deve essere invece inteso alla stregua di un quaderno dove sono riportate tutte le misure di ogni elemento computato (per intenderci, ad esempio, per un pilastro lato maggiore x lato minore x altezza), seguendo minutamente e meticolosamente la successione temporale e logica delle lavorazioni, precisando per ciascuna rilevazione a quale opera ci si riferisce. Serve assolutamente che sia così perché in ogni momento, sia in fase progettuale ma soprattutto in fase esecutiva, deve poter essere possibile risalire a quali misurazioni elementari componenti si era fatto riferimento nel definire le quantità. Al computo metrico, soprattutto a quello condotto in sede di progetto definitivo, è quasi sempre necessario allegare, inoltre, tavole di schizzi e disegni particolari che illustrino da dove sono state desunte le misure, quando ciò non risulti chiaramente identificato dai disegni di progetto disponibili. Al computo analitico del peso delle armature metalliche per c.c.a., come rilevabili dal progetto esecutivo delle strutture, comporta normalmente una gran quantità di pagine di conteggi e pertanto, per rendere più leggibile il computo metrico nel suo complesso, il conteggio del peso delle armature viene condotto con un elaborato a parte denominato nella pratica **Distinta dei Ferri**. In sostanza si tratta di un computo metrico separato relativo alle sole barre di armatura, al termine del quale si ottiene la quantità totale da inserire poi direttamente nel Computo Metrico Estimativo. Si tratta anche in questo caso di un modulo articolato su più colonne adiacenti che occupano un foglio A3 aperto e che è esemplificato nello schema riprodotto in questa pagina.
Al fine di rendere la misurazione semplice e ripercorribile, nel calcolo ci si avvale di convenzioni sulla definizione delle modalità di misurazione, condivise da

operatori, che sono le seguenti:
- **fuori tutto**, viene considerata la dimensione fra i due punti terminali più distanti fra di loro;
- **in linea d'asse**, viene conteggiato lo sviluppo lineare dell'asse;
- **misure effettive**.

Schema di tabulato per computo metrico del ferro

Pagina destra

CIASCUN DIAMETRO					PESO		Figure a annotazioni
Ø – m	Ø – m	Ø – m	Ø – m	Ø – m	m	totale	
							Peso totale kg

Pagina sinistra

n°	struttura e posizione ferri	FATTORI				LUNGHEZZACOMPLESSIVA PER			
		Ø	Lunghezza della barra	Numero barre uguali	Numero parti simili	Ø – m	Ø – m	Ø – m	Ø – m
Totale lunghezza m									
Peso unitario (compreso -% sfrido e sovrapposizioni)									
kg/m									
Peso totale per ogni diametro kg									

1.3. Le norme di misurazione

Per ciascuna voce si stabiliscono inoltre la grandezza geometrica o fisica con cui l'elemento viene misurato. L'unità di misura adottata e la descrizione delle norme di misurazione (in realtà sarebbe meglio chiamarle in questa sede norme di computazione ma il termine è invalso nell'uso perché ovviamente coincidono cori quelle utilizzate in sede di contabilità dei lavori per contabilizzare le opere eseguite) con le casistiche particolari.
Le norme di misurazione sono convenzioni che consentono l'omogeneità e l'oggettività della misurazione in modo da permettere le relazioni con le voci dell'elenco prezzi stabilite per i singoli elementi. Queste norme, anche se non univoche, sono ormai codificate dall'utilizzo e variano di poco a seconda degli usi locali, di seguito diamo le norme di misurazione di uso più corrente relative alle lavorazioni principali.
Le norme di misurazione adottate devono essere indicate nel capitolato speciale d'appalto.

DEMOLIZIONI

Demolizione totale di un edificio: viene considerato la valutazione "vuoto per pieno", rappresentato dalla sigla v.p.p. dell'edifico o parte di questi da demolire, si valutano cioè i m^3 che derivano dal prodotto dell'area di base per l'altezza dell'edificio misurata dallo spiccato fino alla gronda, senza effettuare alcuna detrazione per i vuoti interni.

Demolizione di elementi strutturali: viene riferita al volume effettivo degli elementi da demolire, ovviamente tenendo conto che, ad esempio, nel caso di apertura in una muratura per realizzare un passaggio, le misure della parte da demolire sono sempre maggiori di quelle dell'apertura netta da realizzare.

Demolizione di solai, di rampe scale e di volte: viene riferita alla superficie netta dell'elemento da demolire, la superficie delle volte viene valutata aumentando convenzionalmente la superficie in pianta del 20%.

Demolizione di coperture: viene valutata la superficie effettiva del manto da demolire, senza detrazioni per camini, abbaini ecc.

Demolizione di pareti: viene valutata la superficie della parete da demolire, comprensiva di intonaci e di eventuali rivestimenti, senza detrazioni per vani, se di apertura inferiore singolarmente a 2 m^2, se superiore si detrae la superficie effettiva.

Demolizione in breccia per formazione di tracce o scanalature: si valuta la lunghezza della traccia da eseguire.

Demolizione di pavimenti e rivestimenti: si valuta la superficie effettiva da demolire, senza detrazioni per vani, se di apertura inferiore singolarmente a 2 m^2, se superiore si detrae la superficie effettiva.

STRUTTURE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

Pali e diaframmi in c.c.a.: i primi vengono valutati a lunghezza effettiva di progetto, compresa la parte destinata alla scapitozzatura, il cui onere è pagato a parte, i secondi a superficie o volume effettivi, a seconda delle indicazioni del progettista.

Fondazioni dirette: vengono valutati i volumi effettivi previsti in progetto.

Solai misti, alveolari e predalles: viene valutata la superficie del locale da coprire al netto di cordoli perimetrali e di travi, a spessore o ricalate.

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

MOVIMENTI DI TERRA

Scavo di sbancamento o di splateamento: è lo scavo che viene effettuato per l'apertura completa dell'area dove verranno realizzate le fondazioni, si spinge quindi fino alta quota di intradosso della prima opera da realizzare (il magrone o sottofondo) e l'inclinazione da dare alle pareti deriva dalle valutazioni espresse in sede di indagine geotecnica. Viene riferito al volume di scavo da eseguire: in alcuni capitolati è previsto invece di valutare il volume che si determina moltiplicando l'area di base dell'opera da realizzare per l'altezza di scavo, non tenendo così conto della maggior superficie per le zone laterali di lavoro e del maggior volume per l'inclinazione delle pareti di scavo. Data la complessità della configurazione volumetrica complessiva che può assumere, il volume di scavo viene determinato suddividendo il volume complessivo in volumi parziali di più semplice determinazione, in genere figure prismatiche.

Scavo a sezione obbligata: è quello che si effettua per realizzare piccole opere interrate, quali fondazioni, polifore, fognature, a quote non molto profonde rispetto la quota del terreno o di sbancamento, di solito realizzato con scavatore dotato di benna larga quanto lo scavo da eseguire, e pertanto con le pareti di scavo verticali e con il successivo getto contro terra. Viene valutato il volume del parallelepipedo determinato dalla larghezza dell'opera da eseguire moltiplicata per la profondità di scavo.

Rinterri e vespai: sono computati a volume effettivo rinterrato, definito dalla figura geometrica che deve essere rinterrata, senza tenere quindi conto dei cali per costipazione.

Per gli elementi inclinati (solai di copertura a falde) si valuta la superficie effettiva. Le asole e le forometrie per impianti vengono detratte solo se singolarmente superiori a 1 m^2.

Solette piene, rampe scale, balconi: viene valutato il volume effettivo di progetto, le asole e le forometrie per impianti vengono detratte solo se singolarmente superiori a 1 m^2.

Travi a spessore e ricalate: viene valutato il volume effettivo di progetto.

Pilastri, pareti e setti: viene valutato il volume effettivo di progetto, per le pareti ed i setti le forature vengono detratte solo se di superficie superiore singolarmente a 1 m^2.

Elementi prefabbricati: sono in genere valutati a quantità.

Casserature: vengono tradizionalmente valutate a superficie (m^2) di **contorno bagnato dal getto** e cioè derivante dal perimetro della struttura da realizzare bagnata dal getto (quindi, nelle travi, escluso l'estradosso) moltiplicato per la lunghezza della struttura stessa.

Barre di armatura e reti elettrosaldate: vengono computate a peso (kg). Per le barre di armatura esistono in ogni manuale le tabelle che forniscono il peso a metro di lunghezza dei vari diametri commerciali e quindi si valutano analiticamente le corrispondenti lunghezze dalle tavole di progetto (le sovrapposizioni si computano).

In fase di progetto definitivo normalmente, non disponendo di tutti i particolari costruttivi, non si procede ad una valutazione analitica, ma si computa parametricamente il peso dell'acciaio in base alle incidenze sul volume del conglomerato cementizio delle relative strutture in c.c.a. Non esistono delle incidenze standard, anche perché dipendono da una notevole quantità di fattori, ed ultimamente si sono molto incrementate a seguito della pressoché completa generalizzazione delle zone sismiche sul territorio nazionale. In ogni caso forniamo alcuni intervalli medi di riferimento, validi per strutture ordinarie, da adottarsi definendoli caso per caso:

Plinti e travi di fondazioni	da 80 a 100 kg/m^3
Solai (compreso cordoli)	da 50 a 80 kg/m^2
Pilastri	da 100 a 200 kg/m^3
Travi ricalate	da 150 a 250 kg/m^3
Travi in spessore	da 200 a 250 kg/m^3
Muri di sostegno	da 60 a 100 kg/m^3
Setti	da 80 a 110 kg/m^3

Pure per quanto riguarda le reti elettrosaldate esistono in ogni manuale le tabelle che forniscono il peso a metro quadrato di superficie delle varie configurazioni commerciali, che di solito vanno applicate alla superficie effettiva da armare, senza tenere conto delle sovrapposizioni.

STRUTTURE METALLICHE

Vengono valutate a peso, applicando alle lunghezze effettive degli elementi i pesi per unità di lunghezza dei vari profilati standardizzati in commercio che sono indicati nella manualistica.
Non vengono considerati nel peso le saldature, le bullonature e le chiodature, mentre il piastrame, poiché dipende molto da caso a caso, si deve valutare a parte, sempre a peso.

STRUTTURE IN LEGNO

Le strutture ordinarie in legno massiccio vengono valutate a volume sia per la grossa che per la piccola orditura; il tavolame invece a superficie.
Le travi in legno lamellare, di produzione più industriale, vengono valutate con prezzo a metro. In ogni caso non vengono computate chiodature, bullonature e piastrame.

MURATURE

Le murature di spessore superiore ad una testa (15 cm convenzionali) si valutano a volume, quelle uguali o inferiori a una testa a superficie.
In ogni caso i vuoti, i vani di passaggio impianti, le aperture per porte e finestre ecc. vengono detratti solo se singolarmente di entità superficiale superiore ai 2 m^2, per entità superiori si detraggono totalmente.
Nel caso di aperture ad arco non si deduce comunque il vano superiore alla quota di imposta dell'arco.
Le architravi per aperture non detratte non vengono computate, diversamente vengono valutate a parte come elementi strutturali.

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

MANTI DI COPERTURA, ISOLANTI E IMPERMEABILIZZANTI

Vengono valutati a superficie effettiva della struttura da proteggere, nel caso di coperture inclinate si determina la superficie della falda, in ogni caso non si conteggiano mai le sovrapposizioni.
Per le impermeabilizzazioni si devono invece calcolare in aggiunta i risvolti sulle murature d'ambito. Qualora gli isolanti non siano di tipo a pannello, ad esempio massetti in cemento cellulare, vengono valutati a volume. Le asole e le forometrie per impianti vengono detratte solo se singolarmente superiori a 1 m^2.

PIETRE NATURALI O ARTIFICIALI

Gli elementi tridimensionali vengono conteggiati a volume, definito in base al minimo parallelepipedo a base rettangolare circoscritto a ciascun singolo elemento. Le lastre vengono invece valutate a superficie, valutando il minimo rettangolo circoscritto a ciascuna lastra. Infine gli elementi a prevalente sviluppo lineare (bancali, soglie ecc.) sono computati a metro di effettiva lunghezza. Qualora il progetto prescriva parti, anche grezze, inserite nella muratura, queste vanno computate a parte.

INFISSI ESTERNI

Normalmente vengono valutati a numero, a seconda della specifica tipologia. I prezziari invece forniscono di solito valori di prezzo per unità di superficie quindi il prezzo di ogni singolo infisso deve essere costruito a partire da tale dato. In questo caso il riferimento per la determinazione della superficie è quello del massimo ingombro del telaio, compreso i coprifili, con le parti curve valutate per il rettangolo che le circoscrive, comunque con un minimo pari a 2 m^2.

Nel caso di blocchi infisso che comprendono anche il cassonetto copri rullo, le misure di quest'ultimo vanno comprese nella superficie. Le tapparelle vanno computate per la superficie netta del vano aumentata di 25 cm sulla lunghezza e di 5 cm per lato sulla larghezza, con un minimo pari n 1,80 m^2. I cassonetti copri rullo vanno computati a misura della lunghezza frontale, con un minimo di 1,2 m. Gli scuri vanno computati a superficie con la misura delle dimensioni massime ed un minimo pari a 1,50 m^2.
Le superfici dei vetri vanno valutate secondo il minimo rettangolo circoscritto, con i lati misurati per multipli di 3 cm.

PORTE INTERNE
Sono computate a quantità.

OPERE DA LATTONIERE
I canali di gronda, le copertine, le bandinelle ed i pluviali vengono di solito valutati a metro di lunghezza effettiva, senza considerare le sovrapposizioni.
Le converse, di dimensioni molto variabili, vengono invece valutati a superficie effettiva.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
Sono computati in base alla superficie pavimentata effettiva, con detrazione dei vuoti solo se singolarmente superiori a 0,25 m^2. I battiscopa sono valutati a metro di lunghezza effettiva.

INTONACI
Sia per quelli verticali che per quelli orizzontali sono valutati in base alla superficie effettivamente rivestita, con detrazione dei vani non trattati solo se singolarmente superiori a 3,00 m^2

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE
Le tinteggiature sulle opere murarie, sia interne che esterne, sono valutate per la loro superficie effettiva, senza detrazioni di vani solo se singolarmente inferiori a 3 m^2. Le verniciature di manufatti in legno o metallo vanno valutate a superficie, riferite alla superficie del massimo ingombro, compreso i coprifili; dell'elemento da trattare, con le seguenti maggiorazioni:

- telai in legno o in ferro	+ 50%
- pannellature cieche	+ 100%
- inferriate e parapetti semplici	+ 100%
- inferriate e parapetti complessi	+ 150%
- serrande a maglie	+ 200%
- cancelli a libretto	+ 200%
- serrande cieche e porte basculanti	+ 150%
- tapparelle	+ 150%
- persiane a stecche, vetrate all'inglese	+ 200%

I cassonetti e gli stipiti vanno misurati per la superficie effettiva.

TUBAZIONI E CANNE
Sono relativi a pluviali e a condotte di scarico, sia verticali che orizzontali e vengono salutati a metro di lunghezza effettiva dell'asse, con una maggiorazione pari a 1,5 m per ogni pezzo speciale (curve, braghe, riduzioni ecc.). Per le condotte di scarico orizzontali viene valutata la lunghezza effettiva. I pozzetti e relativi accessori (elementi di sovralzo, botole, caditoie ecc) sono computati a numero. Le canne di ventilazione e fumarie vanno valutate per la misura effettiva.

Infine occorre ricordare che è opportuno che il progettista predefinisca le convezioni che adotta sulle entità delle misure e sugli arrotondamenti.
Normalmente come unità di base, a livello di computo metrico, non si scende mai al di sotto del centimetro e del chilo e gli arrotondamenti sui totali parziali si fanno alla seconda unità decimale.

2. Il Computo Metrico Estimativo
2.1. Procedura generale

Il Computo metrico Estimativo, identificato con l'acronimo CME, è l'elaborato nel quale ad ogni lavorazione misurata e quantificata nel Computo Metrico viene associato il relativo prezzo unitario, desunto dall'Elenco Prezzi Unitari, e che consente quindi di determinare, con una semplice moltiplicazione, il relativo importo di spesa.
La somma di tutti gli importi relativi alle singole lavorazioni determina quindi il costo totale preventivato di un'opera di ingegneria civile.
Questo elaborate consente così a committente (sia esso pubblico che privato) di conoscere con la massima attendibilità possibile il costo di costruzione dell'opera, inteso come il prezzo che dovrà pagare ad un'impresa appaltatrice, e quindi di formulare le proprie ipotesi di fattibilità economico finanziaria dell'intervento.

In realtà il passaggio fra il CM ed il CME deve transitare attraverso il riepilogo delle quantità di ogni singola voce di lavoro. Infatti abbiamo notato che nel computo metrico, per la sua natura, possono coesistere di una stessa voce al lavoro diverse quantificazioni, ad esempio per le voci che si ripetono piano per piano.
Il CME deve però essere anche un riepilogo di tali voci così che di ogni articolo di Elenco esista solo una voce. Il riepilogo viene eseguito direttamente nell'elaborato del CME riportando, alla colonna descrizione, il richiamo delle registrazioni del CM con il relativo numero d'ordine e nella colonna quantità la relativa quantità parziale, al termine delle quali si sommano, sempre nella stessa colonna, le quantità parziali. La necessità di questa procedura risponde al criterio generale di poter sempre rintracciare tutti i riferimenti del lavoro svolto, dall'inizio alla fine e consente di vedere riepilogate tutte le quantità di ogni singola voce in un solo numero, così che, ad esempio, l'ufficio acquisti dell'impresa esecutrice può conoscere subito la quantità di materiali da acquistare.
Il computo metrico estimativo è usualmente predisposto utilizzando fogli prestampati oppure predisponendo ad hoc uno schema di lavoro, utilizzando Excel. Si tratta comunque di moduli articolati su colonne adiacenti, che, di norma, occupano un foglio formato A4 in verticale, e che sono rappresentati nello schema qui riprodotto.

n°	CODICI		Descrizione	u.m	Quantità	Prezzo Unitario	Importi	
	E.P	SOA					Parziali	Totali

Tutte le registrazioni del CME devono essere raggruppate per categorie di lavoro, inserendo il relativo riferimento utilizzando una riga alla colonna descrizione. Al termine dell'elaborato, in una pagina a parte, è così possibile riepilogare i singoli capitoli che, raggruppati secondo le principali categorie di opere, ci consentiranno di ricavare importanti dati sia di riscontro che di documentazione, oltre alla definizione, che abbiamo già visto ai punti 6.2. e 6.3. delle categorie di OG e OS.
Gli arrotondamenti si fanno alla seconda unità decimale sugli importi.

2.2. Lavori in economia

Nella redazione del progetto devono essere anche stimati i cosiddetti Lavori in Economia.
Questa particolare modalità di esecuzione riguarda quei lavori che, data la loro particolarità, non è possibile valutare in sede di progetto a prezzi unitari di opere compiute e che quindi vanno stimati con ore di mano d'opera, con il costo dei materiali o a corpo. Il loro importo, a norma di legge, non può superare il limite di 200.000,00 €, e possono essere previsti solo in casi particolari quali manutenzioni urgenti, interventi di messa in sicurezza, lavori necessari per la compilazione di progetti, lavori urgenti a causa di una risoluzione contrattuale.

I lavori in economia possono essere eseguiti:

- in amministrazione diretta, quando il committente dispone di proprio personale e mezzi e, sotto la direzione del responsabile del procedimento, esegue direttamente le opere, acquistando i materiali occorrenti; è questa una modalità ormai in disuso:

- mediante cottimo fiduciario, particolare tipo di contratto, affidato secondo regole semplificate, nel quale l'appaltatore viene compensato a misura per le ore di mano d'opera e di mezzi impiegati e per la quantità di materiali utilizzati; la contabilità dei lavori viene eseguita utilizzando, anziché il libretto delle misure, le liste settimanali.
L'eventuale importo stimato per questo particolare tipo di lavori viene aggiunto a parte al termine del computo metrico estimativo e suddiviso, in relazione alle specifiche particolarità dell'intervento, in importo compreso nell'appalto, da affidare quindi all'impresa esecutrice, e importo escluso dall'appalto, da affidarsi tramite gara successiva.

da "Quaderni di Legislazione Tecnica" 4.2011

LA PERIZIA NELLA RIVALUTAZIONE DEI TERRENI

LA RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI ACQUISTO DEI TERRENI È VALIDA ED EFFICACE ANCHE SE IL GIURAMENTO DELLA PERIZIA È FATTO DOPO LA CESSIONE DEI BENI. LO HA STABILITO, PER LA PRIMA VOLTA A QUANTO CI CONSTA, LA CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. TRIB., CON SENT. N. 30729 DEPOSITATA IL 30 DICEMBRE 2011

La rivalutazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola, come previsto dall'art. 7 della legge 448/2001 (Finanziaria 2002), ha effetto anche se la perizia è asseverata dopo la cessione dei beni, purché entro il termine di legge. Lo ha affermato la Sezione tributaria della Corte di Cassazione che, con sent. n. 30729 del 26 ottobre 2011, depositata il 30 dicembre 2011, ha respinto il ricorso dell'Agenzia delle entrate. La decisione è importante perché non si raccorda con la tesi ministeriale, espressa nella circ. n. 15/E del 1° febbraio 2002, secondo cui le plusvalenze conseguite prima della data di redazione e giuramento della perizia sono determinate secondo i criteri ordinari dettati dall'art. 68 del D.P.R. 917/1986 (TUIR).

Il caso di specie

I fatti di causa possono essere così sintetizzati. Il 15 febbraio 2002 un ente non commerciale aveva ceduto a titolo oneroso due lotti di terreno per i quali si era avvalso della procedura di rivalutazione di cui all'art. 7 della legge 448/2001. La relativa perizia è stata redatta il 13 febbraio e giurata il 22 febbraio 2002. L'ente, dopo avere appurato che la plusvalenza realizzata dalla cessione dei lotti è stata sottoposta a tassazione ordinaria, come se la rivalutazione non fosse stata effettuata, ha presentato richiesta di rimborso per l'imposta versata sulla plusvalenza realizzata. L'ufficio locale dell'Agenzia delle entrate competente non ha risposto alla richiesta e l'ente ha proposto ricorso introduttivo contro il rifiuto tacito della restituzione delle somme versate e non dovute.

La tesi ministeriale

Secondo l'Agenzia delle entrate, il valore rideterminato può essere assunto quale valore iniziale per il calcolo delle plusvalenze, realizzate dopo l'asseverazione dell'atto di stima, fermo restando il termine di scadenza per il pagamento dell'imposta sostitutiva. Le plusvalenze conseguite prima della redazione e giuramento della perizia, invece, prosegue *apertis verbis* il Fisco, restano determinate secondo i criteri ordinari «non risultando conforme alla ratio della norma la redazione di valutazioni giurate su beni di cui si è ceduta la titolarità» (circ. n. 15/E del 1° febbraio 2002, par. 3; conforme, Comm. trib. prov. Bari, sent, n. 138/14/06).

La posizione giurisprudenziale

Con la sent n. 4/04/06 la Commissione tributaria provinciale di Parma aveva accolto il ricorso e la decisione è stata confermata dalla Commissione tributaria regionale di Bologna, sezione staccata di Parma, con sent, n. 59/23/07.

SCADENZE VECCHIE E NUOVE DELLA RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI TERRENI

Partecipazioni e/o terreni	Vecchio (legge 191/2009)	Nuovo (D.L. 70/2011)
Possesso	1.1.2010	1.7.2011
Redazione e giuramento della perizia	2.11.2010	2.7.2012
Termine di versamento	2.11.2010	2.7.2011
Pagamento in unica soluzione	2.11.2010	2.7.2011
Pagamento rateale:		
- prima rata	2.11.2010	2.7.2011
- seconda rata	31.10.2011	1.7.2013
- terza rata	31.10.2012	30.6.2014

In buona sostanza, le Commissioni tributarie hanno ritenuto che la norma di legge, vale a dire l'art. 7 della legge 448/2001, non esige che la perizia debba essere redatta e giurata prima della cessione dei beni. In particolare i giudici tributari di appello, nel condividere la tesi del contribuente, hanno affermato che la funzione della perizia, che è un mero strumento di calcolo, è quella di consentire la corretta determinazione del valore iniziale ai fini della fruizione dell'agevolazione di cui al citato art. 7 della legge 448/2001 che consiste nell'applicazione di uno speciale criterio di quantificazione della plusvalenza tassabile. Più precisamente, condizione per l'applicazione di tale criterio è che il valore di perizia sia assoggettato all'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, mentre il comma 4 dello stesso art. 7 (nel testo all'epoca vigente) disponeva fra l'altro che «in ogni caso la redazione e il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il termine del 16 dicembre 2002».

La previsione legislativa, dunque, non impone né un collegamento con i tempi del rogito notarile né altri adempimenti. Nel caso di specie, prosegue il Collegio regionale, il contribuente ha rispettato il termine di legge (16 dicembre 2002) e ha provveduto al pagamento dell'imposta sostitutiva dovuta.

Sicché, concludono i supremi giudici tributari di merito, la norma di legge «nulla richiede a proposito della relazione temporale tra perizia e rogito di trasferimento, né l'anteriorità della perizia rispetto al rogito».

La Corte di Cassazione, nell'avvalorare il ragionamento delle Commissioni tributarie, ha ritenuto che la tesi dell'Agenzia delle entrate «non ha supporto nel testo normativo né può giovarsi di alcun fondamento logico». Essa, infatti, è stata espressa in un documento di prassi (circ. n. 15/E del 1° febbraio 2002, par. 3) che, non costituendo fonte di diritto, non vincola né i contribuenti né (tanto meno) i giudici (conforme, Cass., Sez. trib., fra le ultime, ord. n. 29401 del 28 dicembre 2011).

Considerazioni conclusive

La sentenza in rassegna ha chiuso il "cerchio" in modo strepitoso per i contribuenti interessati al particolare istituto di favore (persone fisiche, società semplici, enti non commerciali). Si ricorda che l'art. 7, comma 2, lett. *dd*), del D.L. 70/2011 (convertito dalla legge 106/2011) ha riaperto i termini per la procedura di rivalutazione. La nuova opportunità riguarda i soggetti che possiedono i beni (partecipazioni e/o terreni) alla data del 1° luglio 2011, mentre la redazione e il giuramento della perizia e il pagamento dell'imposta sostitutiva dovuta (prima o unica rata) devono essere effettuati entro il termine del 2 luglio 2012, essendo sabato il 30 giugno. Infine, per completezza espositiva, si segnala che con circ. n. 47/E del 24 ottobre 2011 l'Agenzia delle entrate ha illustrato la nuova edizione della rideterminazione del costo o valore di acquisto delle partecipazioni e dei terreni, come disciplinata dal citato art. 7, comma 2, lett. da *dd*) a *gg*), del D.L. 70/2011.

Antonio Piccolo
da "Consulente Immobiliare"