

10

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



il Geometra veronese

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

Anno XLIX n° 10 - OTTOBRE 2009 - Spedizione in abb. post. 70% - Filiale di Verona

Dlgs 106, le novità sulla sicurezza cantieri

Acustica in edilizia, incontro con Donzellini

Il caminetto

La sicurezza negli studi tecnici

Rurali, cessato il pericolo Ici

**Pubblicazione Mensile
del Collegio Geometri e Geometri
Laureati della Provincia di Verona**
Autorizzata dal Trib. c.p. di VR
con decreto n. 140 del 22 dicembre 1960

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

Direttore Responsabile
Geom. Domenico Romanelli

Comitato di Redazione
Geom. Gianluca Fasoli
Geom. Fiorenzo Furlani
Geom. Davide Sabaini
Maddalena Faedo

Segretario di Redazione
Rag. Maurizio Buin

Hanno collaborato:
Maria Vittoria Adami
Alessandra Moro
Matteo Pozzani

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

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

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

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

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

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

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

In copertina: Gazzo Veronese, Palazzo dei Merli

L'EDITORIALE

Chi cerca trova. L'opportunità si guadagna formandosi e confrontandosi con i colleghi 1

VITA DEL COLLEGIO

Le principali novità del decreto correttivo del Testo Unico della sicurezza 5

Avvisi e notizie agli iscritti 7

INCONTRI IN REDAZIONE

Acustica questa sconosciuta 9

Rumori, vademecum del progettista 13

In città non si può mai andare oltre i 50 15

FATTI E NOTIZIE

Reddito di lavoro autonomo, incasso di assegno circolare e rilevanza fiscale 17

Valutazione delle responsabilità e degli obblighi in materia di sicurezza negli studi tecnici 19

IL PERSONAGGIO

Trapezio... e timone 22

CULTURA DEL TERRITORIO

Uno scrigno di dodici cappelle racchiude sacro, arte, cultura e tradizione 24

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Il caminetto (o camino) 27

Fabbricati rurali: cessato il pericolo ICI 36

Il valore di mercato nelle esposizioni garantite dagli immobili 38

ATTI E DOCUMENTI DEL COLLEGIO

Consiglio Direttivo del 27 Luglio 2009
Consiglio Direttivo del 28 Settembre 2009 40

a cura del Presidente Domenico Romanelli

Chi cerca trova. L'opportunità si guadagna formandosi e confrontandosi con i colleghi

Nell'economia della conoscenza il classico colpo di fortuna che riassetta o fa partire la carriera è solo un ricordo: occorre impegnare il proprio tempo e il proprio budget nella crescita professionale



Il tema della formazione oramai sta divenendo familiare, ma è solamente l'inizio.

Certamente l'entrata in vigore - non più sperimentale ma definitiva - dell'obbligo formativo, sarà un passo in avanti per tutta la categoria, ma non è tutto.

La crisi economica che

sta facendo tremare mercati e coscienze in tutto il mondo, più volte è stata definita come una nuova opportunità o meglio come un'opportunità perché il mondo e i mercati cambino atteggiamento l'uno verso gli altri e viceversa.

Mi spiego meglio.

Anche noi geometri, come professionisti, abbiamo goduto della rendita di posizione che il titolo di studio ci dava, che il ruolo sociale conquistato nel corso degli anni di professione ci ha concesso, in realtà è già da qualche tempo che non funziona più così, che l'equazione non è più lineare.

Attenzione, non voglio dire che le cose si sono complicate per la maggiore burocrazia e i maggiori obblighi che dobbiamo affrontare ogniqualvolta prendiamo in mano una pratica edilizia e non.

Mi riferisco ad una transizione epocale a ciò che più di un analista ha definito come l'evoluzione dell'economia classica in economia della conoscenza. Il nostro lavoro quotidiano di professionisti ci insegna ogni giorno che ciò che ieri era una novità, oggi non è più tale, ciò che ieri avevamo conquistato con affanno, studio e aggiornamento è già superato. È stata introdotta una nuova norma, è stato adottato un nuovo metodo di calcolo, è stato introdotto un nuovo concetto di valutazione, insomma le cose cambiano attorno a noi, il contesto lavorativo cambia, il mondo cambia. Rapidamente.

A questo punto, ogni nostra resistenza al cambiamento è vana, ogni nostro sforzo per restare ancorati allo stadio di conoscenze acquisito è il miglior modo per rendere ancora più a rischio la nostra professione.

Ovviamente questo scenario non rispecchia il mio atteggiamento nei confronti della professione e del suo futuro, ma è l'amara constatazione di un sentimento diffuso nella categoria che sto cercando di contrastare con tutto il mio impegno. I momenti di scoramento sono fondamentali per favorire la riflessione, la stasi. Come insegnava Sun Tzu, nell'arte della guerra, secoli e secoli fa, durante la stasi si ricaricano le pile e si mettono le basi per la creatività e l'innovazione, per ripartire con rinnovato slancio.

Chi cerca trova. L'opportunità si guadagna formandosi e confrontandosi con i colleghi

Io guardo positivamente alla società che cambia e cerco assieme alla categoria di cogliere le possibilità che anche la crisi mi offre.

Per possibilità non intendo il classico e sporadico colpo di fortuna, ma un costante impegno - anche economico - verso tutte le possibilità formative che la categoria, attraverso la nostra forte macchina organizzativa, locale e nazionale, è capace di offrire. Le offerte formative nate dal nostro stesso sapere si moltiplicano e con esse la risposta di tutti noi è molto forte, ma per restare saldamente ancorati ai valori che ci hanno resi fino ad oggi così longevi dovremo avere il coraggio di aggiungere ancor più impegno al già forte impegno profuso per accrescere le nostre conoscenze. Un impegno di tempo ricavato, non tanto utilizzando il luogo comune che ci vede ladri di affetti o di passioni, ma migliorando la nostra capacità organizzativa come singoli e come

gruppo. Inoltre l'impegno cui saremo chiamati a far fronte, sarà sicuramente anche un impegno economico, quindi anche in questo caso dovremo mettere a bilancio nella nostra attività professionale una quota di denaro non indifferente destinata alle attività di aggiornamento e formazione. I segnali ci sono.

Tutto ciò, ne sono sicuro, cambiando i tempi, cambiando la società, cambiando l'economia ed essa stessa trasformandosi nell'economia della conoscenza, non potrà che renderci protagonisti del mondo professionale all'interno del quale tutti i giorni con entusiasmo lavoriamo, nella consapevolezza che quanto figurato finora potrà avvenire solo ad una condizione: i primi a credere al nostro futuro professionale dobbiamo essere noi stessi, solo così potremo garantire il nostro futuro e quello della categoria!

GEOMETRA

Professione antica che guarda al futuro



COMPETENZE POLIVALENTI PER APPLICAZIONI DI LAVORO MOLTEPLICI

Il GEOMETRA è PROFESSIONISTA di primo piano nella società dello sviluppo e del lavoro, aggiornato interprete del progresso tecnico, protagonista in un ampio quadro operativo, sempre attento all'evoluzione tecnica ed al futuro.


**COLLEGIO GEOMETRI
e GEOMETRI LAUREATI**
della Provincia di Verona

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

Le principali novità del decreto correttivo del Testo Unico della sicurezza

Le principali novità del decreto correttivo del Testo Unico della sicurezza

Breve excursus sulle nuove norme per cantieri temporanei e mobili, illustrate agli iscritti negli incontri di approfondimento tenuti in Collegio

Il 20 agosto 2009 è entrato in vigore il D.Lgs. 106/2009, "correttivo" del testo unico sulla sicurezza 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Il Collegio dei Geometri ha organizzato un approfondimento sul tema, a cui hanno aderito circa 250 persone.

Si riassumono di seguito le principali novità, con particolare attenzione al titolo IV, cantieri temporanei o mobili.



È comunque importante conoscere anche i principi generali, per poter sostenere sia committenti che imprese nel controllo e nella preparazione della documentazione.

Bisogna fra l'altro essere al corrente che ogni azienda con più di 1 addetto, quindi anche gli studi, deve rispettare la normativa sulla sicurezza, con redazione della valutazione dei rischi, formazione, nomine delle figure aziendali, ecc.

- La figura del responsabile dei lavori (art. 89 comma 1 lettera c) non è automatica, né obbligatoria; può essere nominato dal committente.

- Il committente deve trasmettere copia della nota preliminare all'amministrazione concedente e una dichiarazione di verifica dei requisiti delle imprese esecutrici (art. 90 comma 9 lettera c).

- L'allegato XVII riportante i requisiti tecnico professionali ha ridotto gli adempimenti per le imprese, lasciando sostanzialmente invariato l'elenco per i lavoratori autonomi.

- Viene riportata a 20 cm la misura del distacco massimo delle tavole del piano di calpestio del ponteggio dalla muratura per i lavori di finitura (dal maggio 2008 la distanza ammessa era di 30 cm).

- Nei lavori su lucernari, tetti, coperture e simili è obbligatorio predisporre misure di protezione collettiva (e non di tipo individuale quali l'uso di imbracature di sicurezza).

- È stata rivista la tabella dell'allegato IX che riporta le distanze di sicurezza da qualsiasi zona di lavoro (quindi non solo dai bracci delle gru) rispetto a parti attive non protette di linee ed impianti elettrici (distanza variabile da 3 a 7 metri in funzione della tensione nominale della linea elettrica).

- La redazione del POS non è necessaria nel caso di sola fornitura di materiali ed attrezzature (ad es. di materiale da costruzione, di ponteggi, ecc.).

- Le sanzioni sono state generalmente ridotte sensibilmente; per i coordinatori artt. 157-160.

- L'obbligo di comunicare in via telematica all'INAIL il nominativo dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza (RLS) scatta solo in caso di nuova elezione o designazione. In fase di prima applicazione tale obbligo riguarda i nominativi dei RLS già eletti o designati (la comunicazione all'Inail va inoltrata seguendo le indicazioni dalla Circolare n. 43 del 25 agosto 2009 - Direzione Generale INAIL).

- La redazione del DUVRI (documento unico di valutazione dei rischi da interferenze nei contratti di appalto, d'opera e somministrazione) non è neces-

Le principali novità del decreto correttivo del Testo Unico della sicurezza



saria per i servizi di natura intellettuale, le mere forniture di materiali o attrezzature nonché ai lavori o servizi la cui durata non sia superiore ai due giorni (a condizione che non siano presenti rischi da esposizione ad agenti cancerogeni, biologici, atmosfere esplosive o rischi particolari di cui all'allegato XI dello stesso decreto 81/08).

- Rischio stress lavoro-correlato: obbligo di valutazione entro il 01 agosto 2010.
- In alternativa alla data certa è consentita la sottoscrizione del documento di valutazione dei rischi (DVR) da parte del Datore di Lavoro, del Responsabile del S.P.P. e del RLS e Medico Competente (quando nominati).
- Il DVR può essere tenuto su supporto informatico.
- Per una nuova impresa, l'elaborazione del DVR va eseguita entro 90 giorni dall'inizio dell'attività.
- Il datore di lavoro che NON ricopre l'incarico di RSPP può svolgere direttamente i compiti di primo soccorso, prevenzione incendi ed evacuazione (se ha frequentato specifici corsi di formazione) solo nelle imprese/unità produttive fino a 5 lavoratori.
- L'obbligo di fornire adeguata e specifica formazione ed aggiornamenti previsto per i preposti viene esteso anche ai dirigenti.
- Possibilità per le aziende di sottoporre i lavoratori a visita medica preassuntiva da parte del medico

competente o di medici del dipartimento di prevenzione della ASL competente.

- Nel settore dell'edilizia viene introdotto il così detto sistema della "patente a punti" per le imprese ed i lavoratori autonomi, alle quali verrà attribuito un punteggio iniziale in base alla loro idoneità (che dipenderà dall'assenza di violazioni alle disposizioni di legge, dalla formazione degli addetti in materia di sicurezza del lavoro, ecc.). Tale punteggio iniziale sarà soggetto a decurtazione a seguito di accertate violazioni in materia di salute e sicurezza sul lavoro e l'eventuale azzeramento del punteggio per ripetute violazioni alle norme di salute e sicurezza sul lavoro determinerà L'IMPOSSIBILITÀ PER L'IMPRESA O IL LAVORATORE AUTONOMO DI SVOLGERE ATTIVITÀ NEL SETTORE EDILE; in ogni caso si attendono le modalità concrete di attuazione. Restano diversi dubbi di interpretazione, quindi come anticipato durante i pomeriggi in cui si sono illustrate le novità presso la sede del Collegio, seguirà un successivo articolo dove si cercherà di rispondere a tutti i quesiti emersi durante i corsi ed a quelli che dovessero arrivare in futuro.

Per avere il testo comparato:

http://www.ictorino.com/DLgs_81_08.pdf.

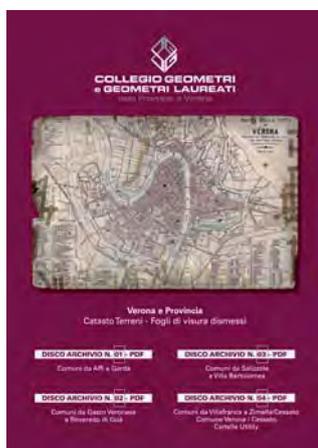
Marco Gaiga

Avvisi e notizie agli iscritti

Posta Elettronica Certificata (PEC) entro il 28 novembre. Attivazione gratuita per gli iscritti all'albo

Si ricorda che entro il 28 Novembre 2009 tutti i professionisti iscritti agli albi professionali hanno l'obbligo di dotarsi di una casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) e comunicarne l'indirizzo al Collegio di appartenenza (Legge n. 2 del 28.01.2009).

Al fine di sostenere e promuovere l'utilizzo della posta elettronica certificata, il Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati (CNG) e la Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti (CIPAG), hanno raggiunto con una società leader del mercato un accordo commerciale per assicurare alla categoria dei geometri l'attivazione e l'utilizzo gratuito di una casella di posta elettronica certificata (PEC) per i prossimi tre anni. La PEC è un servizio che disciplina l'uso della posta elettronica (e-mail) tra le pubbliche amministrazioni, le aziende e i privati cittadini dando valore legale alle e-mail scambiate, sostituendo le tradizionali notifiche a mezzo postale (raccomandate con ricevuta di ritorno) e fornendo lo stesso valore giuridico delle ricevute. E' una casella di posta elettronica che va ad aggiungersi a quella tradizionale ed ordinaria e, più in generale, è un servizio utile alla trasmissione di tutte quelle comunicazioni che necessitano di "certezza". Coloro che ancora non avessero provveduto sono invitati a seguire le istruzioni indicate per attivarla ed utilizzarla, collegandosi direttamente con il sito della Cassa Geometri - www.cassageometri.it.



Le mappe di visura del catasto su Dvd e microfilm archivi cartacei

Geometri e Notai. Una collaborazione che ha portato all'informatizzazione della banca dati catastale. In distribuzione agli iscritti all'albo del Collegio il cofanetto che comprende n. 4 Dvd contenenti le mappe di visura e chiavetta di protezione hardware che, ricordiamo, è in distribuzione previa prenotazione da effettuare presso la segreteria del Collegio. Sempre attraverso l'utilizzo della medesima chiavetta di protezione hardware è possibile scaricare i microfilm contenenti gli archivi cartacei del catasto terreni dei comuni della provincia di Verona.

Il riversamento potrà avvenire, previo appuntamento, sia utilizzando il PC all'uopo destinato e presente presso la sede del Collegio dei Geometri sia in quello presso l'Agenzia del Territorio di Verona.

"Il Geometra Veronese" in internet

Per facilità di consultazione, si ricorda che le edizioni mensili degli anni dal 2006 al 2009 della rivista "Il Geometra Veronese" sono consultabili e/o scaricabili dal sito del Collegio al seguente indirizzo: **"collegio.geometri.vr.it"** - link: - **Il Collegio - Il Notiziario** -

ANCI sigla protocollo con Consiglio Nazionale Geometri e CIPAG

E' stato recentemente sottoscritto il protocollo d'intesa tra l'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI), il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNG-GL) e la Cassa Italiana di Previdenza Assistenza Geometri (CIPAG). Si tratta di un protocollo quadro che darà origine ad una serie di accordi esecutivi mirati alla creazione di una piattaforma informatica dedicata alla gestione ed al monitoraggio dei processi autorizzativi edilizi con particolare riferimento al "Piano casa". Non è da sottovalutare inoltre la partecipazione della categoria alla creazione di strumenti mirati alla valorizzazione e valutazione del patrimonio pubblico dei Comuni Italiani.

Acustica questa sconosciuta

La certificazione di prestazione acustica è figlia di un Dio minore, nonostante le migliaia di contenziosi che si accumulano nei tribunali. Un edificio "rumoroso" può perdere fino al 30% del proprio valore. La soluzione: coinvolgere gli esperti fin dalle prime fasi della progettazione. La redazione incontra Massimo Donzellini

Si inaugura con questo numero una nuova rubrica che speriamo sarà di utilità per i lettori. Il Comitato di redazione incontra un esperto, affrontando, ogni volta, un argomento diverso. Un argomento scelto a nostro insindacabile giudizio, sulla base dell'interesse e delle curiosità personali, ma tant'è... tranne un paio, i redattori fanno tutti il lavoro di chi legge. Iniziamo con una materia poco conosciuta nei cantieri, molto più nei tribunali, a quanto pare: l'acustica. La norma relativa alla tutela dell'inquinamento acustico nelle abitazioni è relativamente recente ed è stata oggetto di un recentissimo "colpo di mano" di fine estate da parte del Governo Berlusconi.

Sì, perché pare che, per quanto sia di poco interesse per chi costruisce, il rumore non è una componente tra quelle valutate al momento della compravendita di una casa.

In seguito, però, diventa una delle principali cause invalidanti della qualità dell'abitare: i giudici ne fanno qualcosa. I ricorsi per rumorosità e inquinamento acustico, soprattutto tra vicini di casa, sono in continuo aumento.

Per questo il Governo Berlusconi è intervenuto, nell'ultima seduta di Montecitorio prima della pausa estiva con una norma che di fatto azzerava tutti i contenziosi in essere.

La redazione, interessandosi di rumori molesti, in questo numero, ha invitato un esperto del campo, **Massimo Donzellini**, uno del centinaio di esperti di Verona, particolarmente quotato e di riconosciuta esperienza. L'incontro è stato partecipato e le domande numerose e poste da tutti.

Per motivi di spazio, non citeremo ogni volta l'autore della domanda, ma vi assicuriamo, è stato un incontro interessante.

D: Partiamo con una domanda bomba. Quanto può influire sul valore di una casa la rumorosità?

R: Non c'è una tariffa stabilita in questo senso. Per la giurisprudenza ad oggi esistente, avverso i casi di contenziosi conclusi almeno in parte, dato che si tratta di una materia del contendere piuttosto recente, i giudici si sono espressi per una valutazione del 20-30% del prezzo di compravendita.

D: Beh, è come il segreto di Pulcinella, ma il valore contrattualmente stipulato non è detto che corrisponda al reale valore di mercato...

R: Infatti questo è il problema. Questo è l'elemento principale che il consulente di acustica deve tenere in considerazione nell'interesse del proprio assistito. In questi casi può convenire accordarsi sulla messa a norma a spese del venditore o su un cambio di edificio. Sono tutte questioni da valutare molto attentamente.

D: Naturalmente la verifica dell'acustica va fatta ad opera finita, quindi la questione rumorosità interviene a giochi finiti...

R: Sì, perché tutto, dagli intonaci, alle luci, ai serramenti influisce sulle modalità di diffusione del rumore.

D: Se in fase progettuale sono stati rispettati tutti i requisiti acustici passivi minimi, nella messa in opera idem e in fase di verifica dell'acustica non si hanno i risultati attesi? Che succede?

R: In teoria ci dovrebbe essere corrispondenza tra una certa modalità di progettazione e messa in opera e un dato livello di decibel. Ad esempio, prendiamo il caso di un appartamento di 44 unità, in cui uno dei proprietari lamenta rumorosità. Questo era stato costruito con 46-47 decibel di isolamento a fronte del livello minimo di 50 decibel di isolamento richiesto dalla norma.

Acustica questa sconosciuta



Massimo Donzellini

L'impresa si era affidata ad un consulente per una valutazione di massima della prestazione acustica che aveva individuato un valore di 53. Partire da una previsione che si colloca appena sopra al valore di riferimento è molto rischioso, meglio andare sul sicuro e stare larghi. Sfatiamo un luogo comune, inoltre, la riuscita della resa acustica non è legata al solo materiale, ma all'intera progettazione, di solito interveniamo quando ormai è tardi e possiamo solo suggerire interventi di tamponamento.

D: Da neofiti, sarebbe il caso di avere almeno un 60 decibel garantiti, il che vuol dire progettare in squadra con gli esperti di acustica, serramenti, etc...

R: Pochi sanno che nella messa in opera si possono perdere almeno 5-6 decibel rispetto alla prova in laboratorio, che non è influenzata da tutta la struttura. In opera ci sono 12 percorsi di propagazione del rumore da una camera all'altra, più il tredicesimo del muro divisorio, quindi questa perdita va considerata.

D: Viene spontaneo chiedere, a questo punto, ma per la valutazione di impatto acustico occorrono tecnici competenti per fare questo? Ora può farla anche il direttore lavori o il progettista. Non è un rischio? Ci sono responsabilità notevoli.

R: La relazione dovrebbe essere fatta da un tecnico competente, che è in grado di assumersi le enormi responsabilità che ne derivano. Di fatto, dal punto di vista formale, lo può fare anche chi tecnico non è. Ho avuto modo di vedere casi aberranti: ad esempio caldaie incassate nella muratura delle pareti della camera da letto. Una corretta progettazione consente di risolvere la metà dei problemi... l'intervento dell'esperto va fatto a monte.

D: Una casa già si fa fatica a progettare senza tirare in ballo l'acustica, alla fine il costo della progettazione diventa insostenibile per la maggior parte dei committenti. A questo punto vale la pena per il condominio. A questo proposito, come si può rendere la vita accettabile ai condomini?

R: Prima di tutto, se si accetta di vivere in condominio, bisogna sapere accettare una certa dose di rumore. Anche se il condominio è a norma, non vuol dire che non si senta niente. Tutto dipende, poi, dagli orari e stili di vita dei coinquilini. Molto spesso sento dire "questa è casa mia e faccio quel che voglio io". Ricordo una situazione, molto curiosa a Varese in cui una famiglia aveva acquistato un appartamento e fatto causa all'impresa perchè sentiva lo scalpiccio del piano di sopra. Scalpiccio dell'hostess che rientrava in casa con i tacchi, da non confondere con il calpestio. Sopra abitava un'hostess che entrava in casa in tacchi. Il problema non era il requisito acustico, ma il tacco della donna. Quindi bisogna andare a definire se il problema è relativo allo scarso isolamento della struttura o alla maleducazione e al mancato rispetto dei coinquilini. Quando vengo consultato da legali e tribunali, tengo molto a precisarlo.

D: Ma se ci fosse conformità e i vicini sono rumorosi?

R: In questo caso, entriamo nel contesto delle immissioni disturbanti, come i canti degli immigrati che utilizzano i loro luoghi per pregare o condividere momenti di comunione e festa. C'è tutto un filone di tutela dal punto di vista amministrativo e civile.



D: Se si sceglie la strada della causa, quali sono i tempi medi?

R: Anni, sia sotto il profilo amministrativo che sotto quello civilistico. Non c'è altro appiglio, purtroppo, il panorama legislativo è questo.

Suggerisco sempre nel caso sia possibile farlo, l'accordo tra le parti.



La redazione con Massimo Donzellini

D: Ci si sposta sempre dall'aspetto tecnico-progettuale a quello del saper convivere, fissando regolamenti condominiali e rispettandoli.

Per gli appartamenti di condomini di recente costruzione, di cinque o sei anni, che uno va ad acquistare e verifica un livello di rumorosità superiore alla norma, che si può fare?

R: Il decreto sui requisiti acustici è in vigore dal 1998 quindi tutti gli immobili costruiti dopo quella data debbono rispettare i requisiti dei 50 decibel, la norma ovviamente non è retroattiva. Il vizio si segnala quando lo verifica l'esperto e ci sono dieci anni di tempo per segnalarlo.

D: Un bel boomerang per il costruttore.

R: È presto per dirlo, i procedimenti sono ancora quasi tutti in corso perchè la norma è relativamente recente.

D: Viene da chiedersi perchè ci sia il certificato di prestazione energetica e non quello di prestazione acustica.

R: Sarà sempre più necessario, a maggior ragione ora che siamo prossimi alla revisione del decreto DPCM 5/12/97. In una norma uscita lo scorso 29 luglio 2009, intitolata "armonizzazione di tutta la materia acustica in campo europeo", il legislatore ha inserito un articolo 11 che dice che il DPCM 5/12/97 non si applica più nei contenziosi tra privati dall'entrata in vigore di questa legge. Questo per contenere i contenziosi tra privati che hanno ormai raggiunto un livello insostenibile.

Il tutto nella totale e completa latitanza delle associazioni di consumatori. È ora che anche gli acquirenti comincino a chiedere anche una relazione tecnica di dimostrazione del rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella di prestazione energetica.

Un'altra mancanza grave, la si ha da parte della pubblica amministrazione che non verifica il livello di inquinamento acustico quando effettua le indagini per la concessione dell'agibilità.

L'acustica è un aspetto ancora ritenuto marginale nella progettazione complessiva di un costruito, di un involucro: è proprio l'ultimo adempimento, anche se si è fatto qualche passo avanti.

Il raggiungimento, poi, di queste prestazioni acustiche non può prescindere da una modifica o ripensamento della progettazione dell'edificio in funzione delle esigenze di prestazione acustica. Ad esempio, quando si costruisce a bordo strada, bisogna considerare di mettere dietro i locali dove si dorme o si riposa. Occorre considerare il contesto territoriale in cui un edificio va inserito, in funzione delle attività che andrà ad ospitare.

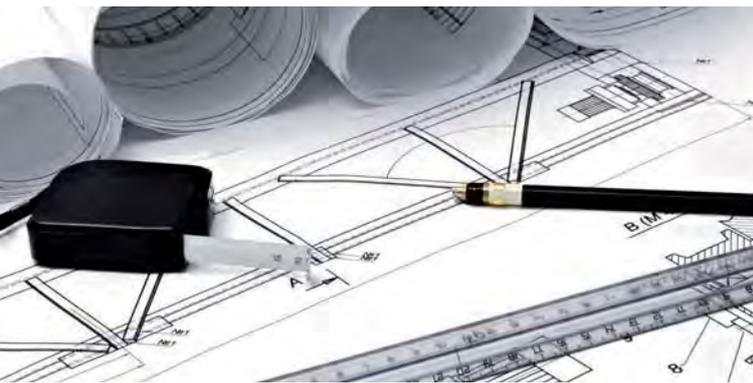
Maddalena Faedo

Rumori, vademecum del progettista

I 10 punti essenziali che l'esperto individua per la realizzazione di un edificio a prova di rumore

Per realizzare ambienti abitativi in grado di assicurare una buona protezione acustica al rumore proveniente dall'esterno e dall'interno e per una migliore funzionalità allo svolgimento delle normali attività quotidiane è necessario:

1. analizzare attentamente il sito oggetto di futura realizzazione del manufatto e individuare le sorgenti di rumore che determinano il clima acustico del luogo;



2. individuare le modalità progettuali del futuro insediamento, al fine di collocare le abitazioni nella posizione più protetta rispetto alle fonti di rumore;

3. prestare molta attenzione alla distribuzione dei locali, in quanto gli ambienti che necessitano di maggiore silenziosità, in modo particolare le camere da letto, devono essere necessariamente collocate nelle posizioni in cui il rumore proveniente dall'esterno è minore;

4. è necessario, fin da subito, una sinergia tra il tecnico in acustica e le altre figure professionali coinvolte nel progetto edilizio. Lo scambio di informazioni tra i tecnici è essenziale per effettuare le migliori scelte progettuali che possano contemperare la complessità degli aspetti che interessano la costruzione;

5. effettuare uno studio previsionale sulle prestazioni di isolamento acustico offerte dalle strutture in esame. Valutare eventuali nuove soluzioni e i relativi miglioramenti;

6. scegliere i materiali non solo per quanto concerne le specifiche architettoniche ma anche in relazione al loro grado di isolamento acustico;

7. curare attentamente la messa in opera dei materiali e la realizzazione degli idonei accorgimenti costruttivi;

8. introdurre nella gestione quotidiana del bene residenziale il concetto di qualità acustica dell'edificio e il riconoscimento di tale qualità attraverso la certificazione dei prodotti e dei componenti dell'edificio nel suo complesso (label thermique, label acoustique, ecolabel ecc.) e attraverso un collaudo finale che ne certifichi le prestazioni in termini di isolamento acustico;

9. al termine della costruzione effettuare un'indagine fonometrica finalizzata alla verifica in opera dei requisiti acustici passivi. I risultati dell'indagine costituiranno la documentazione tecnica a corredo dell'edificio in materia di protezione acustica dal rumore;

10. l'acquirente, al momento della stipula dell'atto preliminare di acquisto, deve pretendere da parte del venditore l'esibizione di un certificato che documenti la qualità acustica del bene oggetto di compravendita. Solo così sarà possibile evitare, a posteriori, l'insorgere di contenziosi civili che molto spesso poi si risolvono con l'insoddisfazione dei soggetti e svalutazioni di tipo economico piuttosto rilevanti.

Massimo Donzellini

In città non si può mai andare oltre i 50

In città non si può mai andare oltre i 50

Sono i decibel che il rumore non dovrebbe superare secondo l'organizzazione mondiale della sanità. I cittadini stretti nella morsa dell'inquinamento acustico

Crescono gli agglomerati urbani e la popolazione nei centri abitati, con la logica conseguenza della necessità di creare nuovi alloggi e ristrutturare le vecchie abitazioni. Il cantiere fa rumore e i cittadini debbono farci i conti, a maggior ragione ora che il settore è stimolato dagli incentivi "Piano Casa".

Una questione, quella dell'inquinamento acustico cresciuta e divenuta importante con il passare degli anni, giunta oggi, secondo molte persone intervistate, a livelli quasi insostenibili. Forse un'esagerazione, forse una semplice constatazione, fatto sta che gli organi preposti al controllo di queste situazioni, Polizia locale, municipale e ordinaria, Carabinieri e Agenzie regionali per la protezione dell'ambiente e la tutela dall'inquinamento acustico, si sono visti chiamare in causa sempre più spesso.

Sono molte, però le fonti di rumore molesto e disturbo per i residenti, soprattutto d'estate. È il caso di Alessandro C., lamentatosi con la propria amministrazione comunale a causa dei rumori provenienti dallo spazio adiacente alla propria abitazione e destinato, per buona parte della stagione estiva, al comitato turistico locale, organizzatore di eventi di vario genere, tra cui musicali, che si sono protratti talvolta fino alle due del mattino. Concerti o feste di paese, nemmeno troppo fastidiose a volte, ma sicuramente con soglie di rumore al di fuori della normativa di riferimento. Il Codice Civile si occupa delle immissioni all'art. 844, secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto riguardo alla condizione dei luoghi. A tal proposito la Cassazione ha poi precisato che tale disposizione "è applicabile anche ai condomini e il limite non è mai assoluto, bensì relativo alla situazione e variabile da luogo a luogo". Secondo l'Organizzazione mondiale della sanità, il livello di rumore nell'ambiente esterno alle abitazioni non dovrebbe mai superare 55 Decibel (livelli superiori potrebbero causare gravi disturbi alla salute) e il limite massimo ammissibile dovrebbe essere fissato a 50 decibel. Per praticità e ragioni di natura tecnica e fi-

nanziaria, questi limiti ideali vengono però spesso ignorati, e soprattutto nei paesi industrializzati i limiti soglia di esposizione ai rumori superano il più delle volte quelli indicati. Un relativo problema, secondo alcuni intervistati, che per ovvi motivi mantengono l'anonimato, deriva dalla mancata, parziale o inadeguata insonorizzazione dei locali adibiti a discoteche o piani bar, che molto spesso durante l'estate, mantengono aperte le porte d'accesso amplificando i suoni, gli schiamazzi o le grida che provengono dall'interno. Come riporta questo breve sondaggio tra la popolazione scaligera, non sono però da sottovalutare i cosiddetti rumori "diurni", derivanti dai vari macchinari utilizzati nei cantieri, come martelli pneumatici, scavatori o altro, talvolta impiegati anche in fasce orarie predisposte, secondo regolamenti comunali, al riposo degli abitanti, per non parlare poi di tutti coloro che hanno riferito di lavori intrapresi e protrattisi anche durante i giorni festivi. Questioni insomma che pongono in primo piano il problema dell'inquinamento acustico, considerato oggi una delle principali cause del peggioramento della qualità della vita, che si stima influenzi la qualità della vita del 25% della popolazione europea. La sovrapposizione al rumore può infatti provocare problemi particolarmente gravi alle persone, causando alterazioni fisiologiche. Gli effetti riscontrati sono riportati in una scala che li suddivide in trauma acustico e danno (considerati problemi a livello fisico come la rottura della membrana timpanica) e disturbo, fastidio o insonnia (che influiscono sulla salute psichica). Diventa quindi fondamentale la possibilità da parte del cittadino di tutelarsi. Una tutela che deve passare per l'utilizzo del precedentemente menzionato art. 844 cod. civ, volto ad ottenere l'eliminazione delle cause dei rumori e in casi particolari dell'art. 659, comma 1 del codice penale, che punisce chiunque disturbi le occupazioni o il riposo delle persone. Rimane, però, un sistema di tutela condiviso e che non costa nulla, come sottolineato dagli intervistati: l'educazione e il rispetto per gli altri.

Matteo Pozzani

Reddito di lavoro autonomo,
incasso di assegno circolare e rilevanza fiscale

Reddito di lavoro autonomo, incasso di assegno circolare e rilevanza fiscale

Il parere dell'Agenzia delle Entrate quando l'incasso avviene a fine dicembre

Poniamo il seguente caso pratico: un geometra emette una fattura nel corso dell'anno 2009 e per tale compenso è retribuito con un assegno circolare datato dicembre 2009 ma versato nel proprio conto corrente i primi giorni di gennaio 2010. Ai fini IRPEF rileva fiscalmente nel periodo di imposta in corso (il 2009) o in quello successivo, ossia il 2010? Nel caso di specie, bisogna analizzare quanto stabilito dall'art. 54 del D.P.R. n. 917/1986 che definisce il concetto di reddito di lavoro autonomo: *"(...) il reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni è costituito dalla differenza tra l'ammontare dei compensi in denaro o in natura percepiti nel periodo di imposta, anche sotto forma di partecipazione agli utili, e quello delle spese sostenute nel periodo stesso nell'esercizio dell'arte o della professione"*.

In pratica, la determinazione del reddito professionale e di lavoro autonomo avviene secondo il principio di cassa, sulla base della differenza tra il totale dei compensi incassati e il totale delle spese effettivamente sostenute nell'esercizio della professione. Ai fini fiscali, si considerano compensi tutti i proventi, compresa la partecipazione agli utili che derivano dall'attività professionale, sia in denaro, sia in natura. Tra i compensi non si deve tener conto dei contributi previdenziali (ad eccezione del contributo di rivalsa INPS) ed assistenziali che la legge pone a carico del soggetto che li corrisponde (il cosiddetto CPA).

Con riferimento al nostro quesito, l'Agenzia delle Entrate ha espresso il proprio parere analizzando il caso del pagamento delle competenze ad un professionista con assegno "incassato" l'anno successivo (Risoluzione Ministeriale n. 138/E del 29 maggio 2009).

Infatti, l'applicazione del principio di cassa può determinare incertezze nelle ipotesi in cui il cliente utilizza, per estinguere la propria obbligazione, stru-

menti diversi dal contante, quali ad esempio assegni bancari e/o circolari oppure carte di credito. In relazione alla specifica questione prospettata, che riguarda la corretta imputazione temporale di un compenso professionale percepito sotto forma di assegno circolare, *l'Agenzia delle Entrate ritiene che il momento in cui il titolo di credito (e quindi le somme in esso rappresentate) entra nella disponibilità del professionista si verifica all'atto della materiale consegna del titolo dall'emittente al ricevente, mentre non può essere attribuita alcuna rilevanza alla circostanza che il versamento sul conto corrente del professionista intervenga in un momento successivo (e in un diverso periodo di imposta).*



Pertanto, nel caso di specie, il provento deve concorrere alla formazione della base imponibile del reddito di lavoro autonomo relativo al periodo di imposta 2009 e non nel 2010, anno di materiale incasso della somma. Il chiarimento è importante, in quanto individuare l'esatto esercizio di competenza evita di incorrere in errori che possono avere conseguenze e ripercussioni di vario genere (p. es. maggiori imposte e sanzioni da versare nell'esercizio di competenza; necessità di chiedere a rimborso somme nell'esercizio di errata imputazione, ecc.).

Giulio Gastaldello

Valutazione delle responsabilità e degli obblighi in materia di sicurezza negli studi tecnici

Valutazione delle responsabilità e degli obblighi in materia di sicurezza negli studi tecnici

Ritengo opportuno trattare l'argomento per quanto attiene agli aspetti della sicurezza nell'ambito degli studi tecnici:

- studio tecnico da geometra o altro libero professionista con dipendenti;
- idem c.s. senza dipendenti ma con praticanti;
- studi associati con dipendenti, con o senza praticanti;
- studi associati senza dipendenti;

Solitamente si pensa allo studio tecnico del geometra come un luogo in cui non si possano verificare infortuni, purtroppo invece si deve valutare l'argomento sicurezza partendo dal presupposto che alcune operazioni delle nostre competenze comportano rischi di vario genere come per esempio:

- rilievi topografici su pendii, in prossimità di strade trafficate, di corsi d'acqua ecc; (rischi di vario genere quali incespicamento o scivolamento con rischio di urto di parti del corpo, testa, schiena ecc, investimenti, ecc.);
- contabilità di cantiere (ambiente di per sé molto rischioso);
- uso di p.c. con programmi informatici di disegno.

Ciò premesso, facciamo un'analisi delle definizioni del TUSL D.Lgs 81/2008:

Art. 2. - Definizioni

1. Ai fini ed agli effetti delle disposizioni di cui al presente decreto legislativo si intende per:

a) lavoratore: persona che, indipendentemente dalla tipologia contrattuale, svolge un'attività lavorativa nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro pubblico o privato, con o senza retribuzione, anche al solo fine di apprendere un mestiere, un'arte o una professione ...omissis...

b) datore di lavoro: il soggetto titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore o, comunque, il soggetto che, secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione nel cui ambito il lavoratore presta la propria attività, ha la responsabilità dell'organizzazione stessa.... in

quanto esercita i poteri decisionali e di spesa.

Valutando inoltre gli obblighi del datore di lavoro:

Art. 29. - Modalità di effettuazione della valutazione dei rischi

...omissis...

5. I datori di lavoro che occupano fino a 10 lavoratori effettuano la valutazione dei rischi di cui al presente articolo sulla base delle procedure standardizzate di cui all'articolo 6, comma 8, lettera f).

Fino alla scadenza del diciottesimo mese successivo alla data di entrata in vigore del decreto interministeriale di cui all'articolo b, comma 8, lettera f), e, comunque, non oltre il 30 giugno 2012, gli stessi datori di lavoro possono autocertificare l'effettuazione della valutazione dei rischi; e comunque il datore di lavoro ha ulteriori obblighi quali:

- la nomina del RSPP o la gestione in proprio del SPP, la nomina del medico competente e la sorveglianza sanitaria, la comunicazione all'Inail del nominativo del RLS ecc.

Considerazioni finali

L'autocertificazione non può essere solo un mero documento di attestazione se la valutazione del rischio e la definizione delle misure di sicurezza non sono state adottate. Per uno studio tecnico di geometra, si deve valutare quali siano i rischi dei dipendenti o dei praticanti relativamente a:

- rilievi topografici di strade, canali, ponti ecc (in cui sono presenti notevoli rischi);
- contabilità di cantiere (ambiente di per sé rischioso);
- videoterminalisti (uso di p.c. con programmi informatici di disegno in cui si deve applicare la procedura per i videoterminalisti) ecc.

Valutati i rischi si devono definire le misure di prevenzione e di protezione.

Alfredo Dellaglio

da "Il Geometra Bresciano"

Trapezio... e timone

Trapezio... e timone

Roberto Cipriani, velista internazionale, racconta gli anni al Cangrande, dal sogno del cantiere a quello di un oro mondiale

Senza voler prendere troppo sul serio le sorti legate ai segni zodiacali, ma interpretandoli con la leggerezza curiosa con cui si legge l'oroscopo, si può dire che nella data di nascita di Roberto Cipriani - 24 luglio 1958 - già si intravede la zampata del Leone: un atleta veronese che ha dato e dà tanto alla vela e che tanto dalla vela ha ricevuto e riceve. E non si parla (solo) di Garda, ma di laghi e mari sparsi fra i vari continenti, si parla di palcoscenici acquatici internazionali.

Come da copione, tutto cominciò per pura combinazione... «*la passione per la vela è nata per caso: frequentavo da ragazzo un mio coetaneo, vicino di casa e compagno di scuola, che un anno mi invitò a Peschiera per un corso di vela, paese che frequentavo perché d'estate vi soggiornavano gli zii. Da subito, l'idea di navigare da solo su una barca in mezzo al lago mi ispirò un grande senso di libertà, non esitai ad accettare l'invito e da lì ebbe inizio una grande passione, ad oggi inalterata*».

Lo scafo di Roberto è il Flying Dutchman, una vera formula uno della vela, lungo 6,05 m. e largo 1,70, con un piano velico distribuito su 3 vele: randa di 10,2 mq, genoa di 8,4 e spinnaker di 21.

La storia dell'Olandese Volante comincia nel 1951, sui progetti dell'architetto olandese Ulike van Essen, che idea un monotipo a scafo tondo e deriva mobile, destinato a diventare la barca più innovativa della vela sportiva mondiale e di cui si possono esplorare tutte le caratteristiche sul sito ufficiale www.fdclubitalia.it.

Roberto, timoniere, divide il suo ITA 10 da anni con il fido prodiere Stefano Morelli, un tipo altrettanto tosto, che ha l'agonismo nel dna, vantando un padre calciatore ed un nonno ciclista; il loro è un connubio rodato dal tempo, dall'esperienza, dalla stima ed amicizia reciproca, «*non è facile trovare una persona che possa formare un equipaggio duraturo: per impegni di lavoro o familiari o di salute spesso gli equipaggi saltano, si dividono, invece*

con Stefano tutto fila liscio da oltre vent'anni (fanno coppia dal '93 - NdA). E devo riconoscere, oltre alle doti tecniche, di aver trovato un prodiere che ha anche tanta pazienza nel sopportarmi in barca, visto che in regata sono piuttosto irascibile e sempre alla ricerca della perfezione». Tanti allenamenti, tanti sacrifici insieme, ma ne è uscita una carriera entusiasmante; tra i tanti riconoscimenti, Roberto ricorda la platea della scaligera sala arazzi: «*ho ricevuto due*



da sx: Roberto Cipriani, Stefano Morelli

medaglie di bronzo e una d'argento dal Coni, per aver conquistato il secondo posto ai campionati del mondo in Florida, il terzo in Portogallo e sette titoli italiani». Quest'anno, a Porto S. Giorgio, è arrivato l'ottavo: un record per la classe FD e un ottimo auspicio per i mondiali 2010. Ma andando a ritroso, si scopre che i progetti giovanili di Roberto erano ben diversi, il velista ha nel cassetto un diploma da geometra, preso perché «*mio padre lavorava nell'edilizia e mi sarebbe piaciuto un giorno lavorare con lui, costruire qualcosa insieme, progettare abitazioni innovative in armonia con l'ambiente*».

IL PERSONAGGIO

Trapezio... e timone



Col passare degli anni tuttavia, mentre ancora dovevo finire gli studi, mi sono avvicinato al mondo della moda, diventando figurinista e modellista di moda». Il lavoro quotidiano è infatti nel campo dell'abbigliamento, poco a che fare con quanto appreso negli anni di Cangrande, scuola che ricorda come palestra di vita: «oltre a prepararmi ad una professione, mi ha fatto conoscere professori competenti, che trasmettevano passione per lo studio, umanamente molto uniti ai propri studenti, professori che, anche finita la scuola, ho continuato a frequentare».

Ed ora? «I progetti professionali prevedono la creazione di un marchio personale, che possa trovare una collocazione in Italia e all'estero, creare posti di lavoro e aiutare le persone creative ad affermarsi; quelli sportivi sono immaginabili... e' da tempo che rincorro il sogno di poter finalmente salire sul primo gradino del podio mondiale con questa splendida barca che si chiama Flying Dutchman» e il buon Morelli, non dimentichiamo!

Alessandra Moro



Uno scrigno di dodici cappelle racchiude sacro, arte, cultura e tradizione

Uno scrigno di dodici cappelle racchiude sacro, arte, cultura e tradizione

Grazie al Ctg i veronesi iniziano a riscoprire parte delle duecento chiese minori e duemila edicole e segni del sacro distribuite sul territorio



da sx: Marco Ambrosini, Maurizio Delibori

Oltre un migliaio di persone si è lasciato catturare dalla magia degli scorci suggestivi che sprigionano i piccoli tesori d'arte sacra sparsi per tutta la provincia. La terza edizione di "Chiesette aperte e itinerari del sacro nel Veronese" è stata archiviata con buoni risultati, raggiunti dalle 12 piccole chiese riaperte ai visitatori durante i mesi estivi.

L'assessore provinciale alla cultura Marco Ambrosini ha illustrato i dati a consuntivo dell'iniziativa, resa possibile grazie al Centro turistico giovanile presieduto da Maurizio Delibori e sostenuto dagli animatori culturali che hanno collaborato al progetto.

Più di un migliaio sono stati i visitatori, dunque, che nelle domeniche di luglio, agosto e settembre hanno visitato le dodici chiesette scelte quest'anno per l'apertura al pubblico, seguendo all'incirca una ventina di itinerari tra le testimonianze del sacro nel veronese.

L'iniziativa è stata promossa dal Ctg con il sostegno dell'assessorato ai beni ambientali della Provincia e dell'ufficio diocesano della Curia per la pastorale del turismo.

Dopo le esperienze positive degli anni precedenti, gli animatori Ctg, preparati con uno specifico corso di formazione, sono intervenuti aprendo al pubblico e ai turisti le chiesette, illustrando i monumenti prescelti con apposite visite guidate e proponendo una serie di itinerari alla ricerca della conoscenza del patrimonio storico-religioso scaligero.

La città e la provincia di Verona possiedono, infatti, un vasto patrimonio culturale, di arte e di architettura religiosa, composto da chiese minori, capitelli, croci, pitture e sculture religiose. I numeri sono imponenti: sono oltre 200 le chiesette rurali e oltre 2.000 edicole e segni del sacro in gran parte poco conosciute, poco accessibili ed anche trascurate.



Marciaga di Costermano, chiesa Madonna del Soccorso

Talvolta subiscono uno stato di degrado dovuto alla carenza di risorse economiche, ma anche alla mancanza di persone che tengano aperti, custodiscano e illustrino questi luoghi sacri, ricchi di valori non solo religiosi, ma anche umani, storici e tradizionali. Quest'estate è toccato al Sacello delle Sante Teuteria e Tosca e alla chiesa di San Giovanni in Foro a Verona; quindi si è passati a Santa Cristina di Ceredello a Caprino, San Bartolomeo

Uno scrigno di dodici cappelle racchiude sacro,
arte, cultura e tradizione



Villafranca, chiesa di S. Rocco

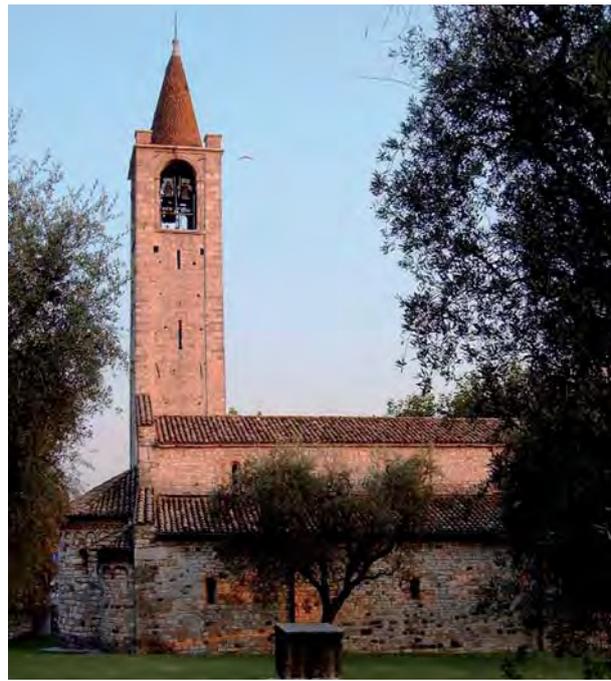
alla Caorsa di Affi, Madonna del Soccorso di Marciaga di Costermano, San Zeno e San Severo di Bardolino, San Marziale a Breonio di Fumane, San Zeno di Cerea e la chiesa di San Bartolomeo della Tavanara di Nogara, San Felice di Cazzano e la Disciplina di Tregnago. A chiudere il cerchio la chiesa di San Rocco a Villafranca.

Molti significati e intenti passano per questa iniziativa, a cominciare dalla volontà di far scoprire il valore della bellezza di tutto il patrimonio storico-religioso veronese, educando i cittadini e i turisti al senso della bellezza e al gusto del riconoscere il bello nel sacro. Ma l'apertura delle chiesette vuole anche proporre una riflessione, per un utilizzo di questo patrimonio religioso che sia rispettoso della funzione originale e nello stesso tempo la sappia reinterpretare, coniugando, in modo creativo e consapevole, modernità e memoria tradizionale.

«Il bilancio dell'iniziativa - ha spiegato Ambrosini - può dirsi positivo. È un programma inserito nel calendario dei beni ambientali e ha permesso di divulgare e valorizzare il nostro patrimonio territoriale.

Le 200 chiesette sparse per il territorio provinciale sono uno strumento preziosissimo per scoprire l'identità delle nostre zone attraverso l'arte religiosa, da sempre connessa alla storia dei nostri luoghi».

Il lato forse più prezioso dell'iniziativa, però, sta nel far conoscere questi gioielli in modo che l'attenzione ricada su di loro e trovino la giusta collocazione nei progetti di recupero di enti e istituzioni. «Anche quest'anno - ha aggiunto Delibori -, la filosofia che ci ha spinto a lavorare per la manifestazione è quella sia dell'esigenza di tutela che di recupero di queste chiesette, spesso abbandonate a loro stesse con tutto il loro valore artistico.



Bardolino, chiesa di S. Severo

Se non vi è la possibilità di aprirle e farle conoscere, difficilmente le autorità competenti potranno rendersi conto del loro valore per improntare dei piani di recupero. Il nostro obiettivo è quello di favorire l'apertura di molte di queste chiesette, che sono chiuse per la maggior parte dell'anno. Ci auguriamo che la positiva collaborazione con la Provincia prosegua anche il prossimo anno».

Maria Vittoria Adami

Il caminetto (o camino) 2^a parte

Pubblichiamo la seconda ed ultima parte di questa raccolta di nozioni che “raccontano”, con disegni esplicativi e testi strettamente tecnici, quello che occorre sapere in modo semplice e concreto per ottenere un caminetto correttamente funzionante.

CANNA FUMARIA:

elementi di teoria elementare

• Temperatura dei fumi

La temperatura dei fumi influisce sul tiraggio e sul rendimento della combustione: ad un alta temperatura dei fumi corrisponde un maggior tiraggio e un minor rendimento. Per ottenere il rapporto ottimale si devono mantenere i fumi ad una temperatura intorno ai 200 - 250 °C all'uscita del focolare; ciò si ottiene coibentando la canna fumaria in modo che i fumi non si raffreddino, di conseguenza viene assicurato il tiraggio alla base della stessa.

• Sezione della canna fumaria

La sezione interna, di norma, varia secondo la seguente relazione:

$$S = K \frac{P}{H} \quad \text{dove :}$$

S = sezione di passaggio in centimetri quadrati

P = potenza del focolare

H = altezza del camino

K = coefficiente variabile:

0,016 per il combustibile gassoso

0,024 per il combustibile liquido

0,03 per il carbone

0,045 per la legna

• Forma della canna fumaria

- a parità di dimensioni sono tecnicamente preferite le canne fumarie a sezione circolare rispetto a quelle a sezione quadrata;

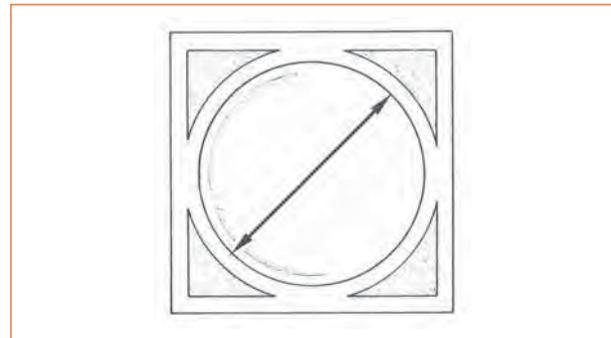
- dovrebbero essere evitate le canne fumarie a sezione rettangolare;

- la conversione delle canne fumarie quadrate o rettangolari in circolari può essere determinata dalla

seguinti semplice relazione:

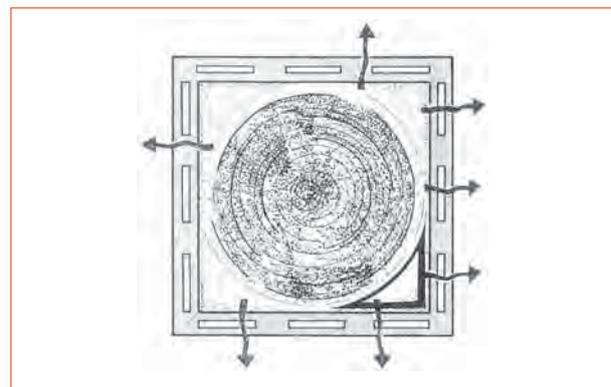
$$D = \frac{2 \times A \times B}{A + B}, \quad \text{dove:} \quad A, B = \text{misure lati interni} \\ D = \varnothing \text{ interno ideale}$$

PREFERIRE: CANNE ROTONDE LISCE...



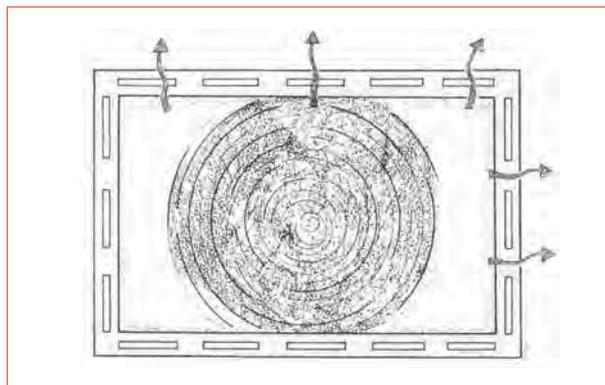
- Migliore tiraggio con
 - Minor dispersione
- Esempio con diametro = 20 cm.
 - Sezione utile interna cmq. 314
 - Superficie disperdente per ogni mq 0.628

...ALLE QUADRATE RUVIDE



- Sezione apparentemente più grande, in realtà si hanno
- Più dispersioni con abbassamento della temperatura fumi
 - Minor tiraggio
 - Sezione interna utile uguale a quella rotonda
- Esempio con sezione 20 x 20 cm.
 - Sezione interna cmq. 400
 - Sezione utile Ø 20 -cmq. 314
 - Superficie disperdente per ogni metro mq. 0.80
 - Superficie disperdente maggiore del 27% rispetto alla rotonda

SONO DA EVITARE LE SEZIONI RETTANGOLARI E...



- Sezione utile interna pari al diametro nocciolo dei fumi
Esempio con sezione 20 x 30 cm.
- Sezione interna cmq. 600
- Sezione utile Ø 20 -cmq. 314
- Superficie disperdente maggiore del 25% rispetto alla quadrata
- Superficie disperdente maggiore del 60% rispetto alla rotonda

VARIE CONSIDERAZIONI E SUGGERIMENTI

• Sezione troppo grande

La sezione troppo grande costituisce una maggior superficie di raffreddamento con l'esterno, provoca un eccessivo abbassamento della temperatura dei fumi, che a sua volta rallenta la velocità d'uscita degli stessi creando i presupposti di fuoriuscita dei fumi nell'ambiente interno.

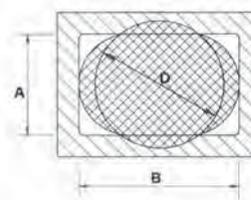
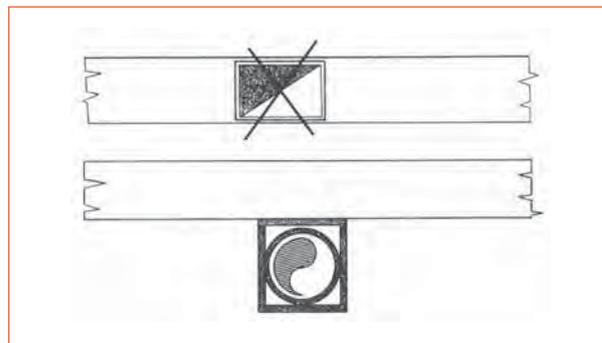
• Sezione troppo piccola

La sezione troppo piccola può provocare la fuoriuscita dei fumi nell'ambiente interno; se la canna fumaria già esistente è piccola si può rimediare nel seguente modo: bruciando piccole quantità di legna, soprattutto nella fase iniziale, fino a che la canna fumaria si sia riscaldata; utilizzando un caminetto a focolare chiuso (monoblocco).

• Materiali da usare

L'anima interna della canna fumaria deve avere il più possibile superficie liscia, deve essere realizzata con materiali refrattari resistenti alle alte temperature dei fumi, alla loro aggressività acida ed impermeabili ai gas.

I PASSAGGI NELLO SPESSORE DEL MURO



La parte esterna può essere realizzata con elementi prefabbricati vibro-compresi in conglomerato cementizio formanti una controcanna con intercapedine di aria e isolante (es. lana di roccia) per ottenere un miglior isolamento. L'acciaio Inox può essere utilizzato solo se rivestito con materassini di lana di roccia e con relativa protezione esterna (es. muratura, lamiera zincata, ecc.), in quanto i fumi ad alta temperatura (> ai 300° C) attaccano lo zinco e la durata si esaurisce in pochi anni.

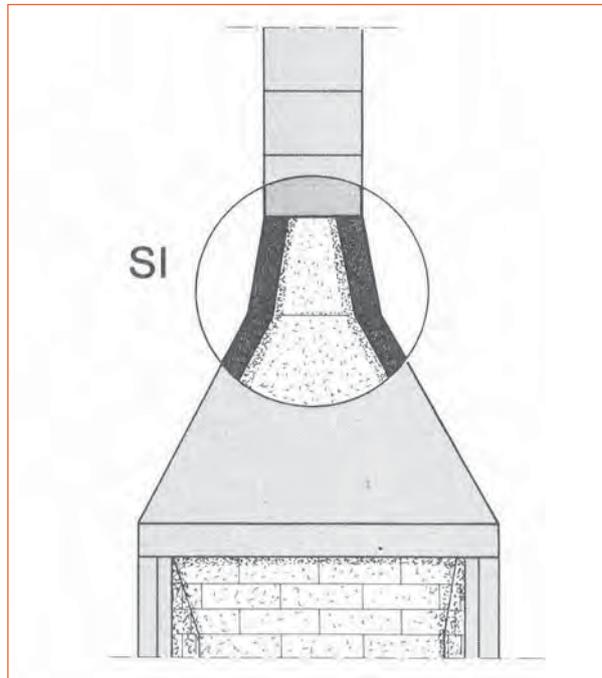
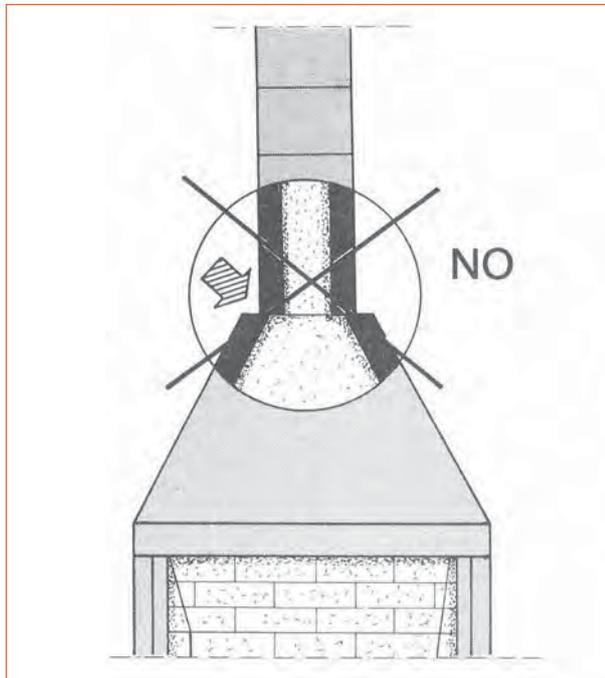
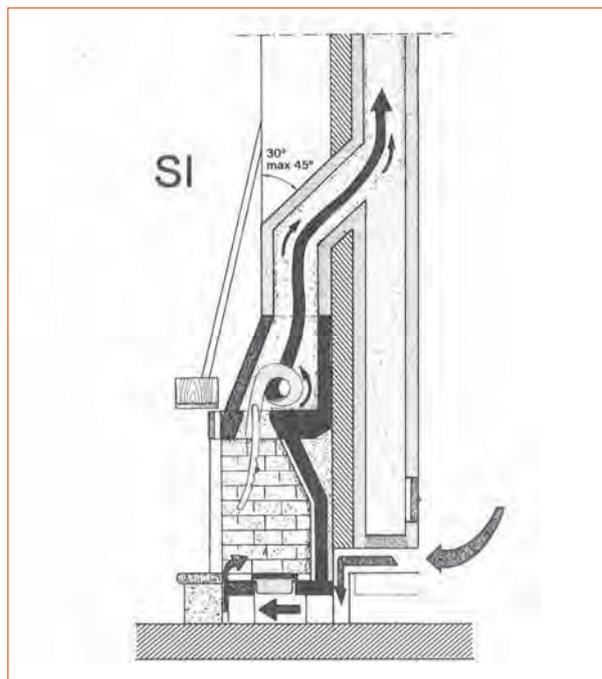
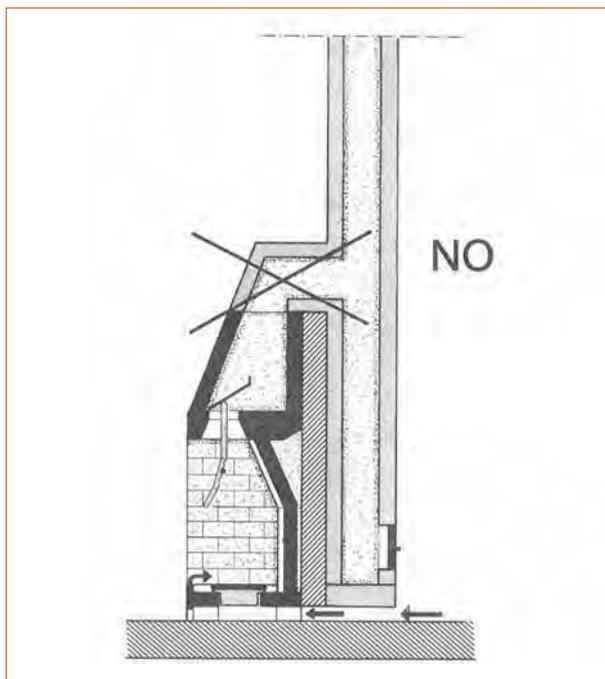
• Cosa bisogna sempre fare

Usare materiali appropriati, coibentare, usare una sezione adeguata e deviazioni dolci con inclinazione $\leq 30^\circ - 45^\circ$.

Nel caso che la canna fumaria si presenti disassata rispetto alla verticale del caminetto è indispensabile prevedere una portina di ispezione (a tenuta stagna) alla base della stessa.

• Cosa bisogna evitare

Usare materiali inadeguati, non coibentare, usare sezioni inadeguate, fare deviazioni orizzontali, evitare se possibile passaggi di canna nello spessore del muro.



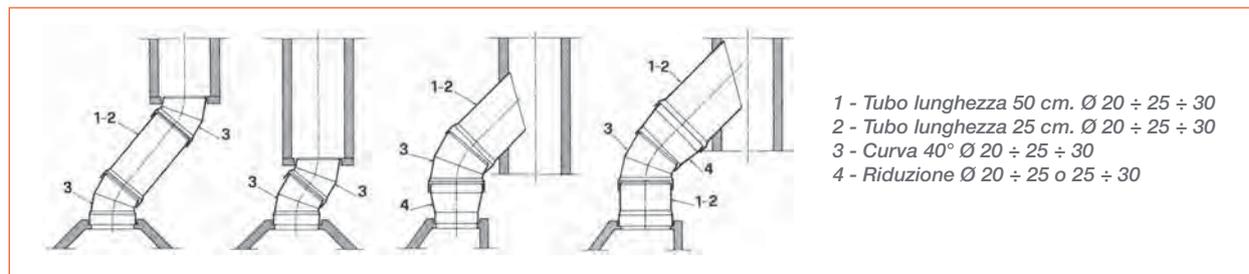
I RACCORDI DELLA CANNA FUMARIA

• I raccordi sono gli elementi che congiungono la cappa del caminetto con il condotto principale della canna fumaria.

• Rivestono particolare importanza quando la canna fumaria non si trova sulla verticale del caminetto, bensì spostata sulla parete posteriore o laterale del caminetto stesso.

Il caminetto [o camino]

ALCUNI ESEMPI DI UTILIZZO DEI RACCORDI IN ACCIAIO ALLUMINATO

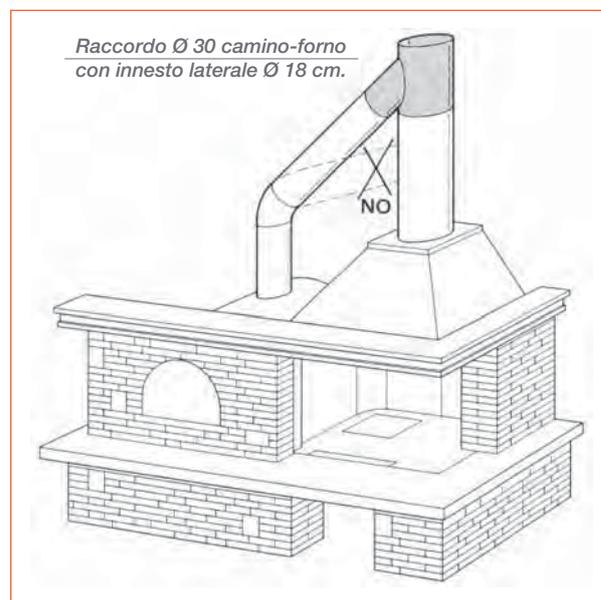


- Devono avere una lunghezza più breve possibile.
- Devono avere un'inclinazione massima di 45° rispetto alla verticale, meglio se di soli 30°.
- Non devono presentare strozzature o spigoli interni.
- Si deve fare attenzione alle doppie deviazioni.

Per rendere i raccordi facili da realizzare e privi di strozzature sono disponibili elementi composti da curve da 40°, riduzioni e tronchetti di lunghezza da cm 25 - 50 (es. in acciaio alluminato), resistenti alla corrosione e alle temperature fino a 550/600°.

Quando si hanno soffitti con altezze ridotte o una canna fumaria in posizione disassata rispetto alla cappa del camino, è opportuno togliere, modificare o tagliare la parte superiore della cappa stessa.

Quando si devono collegare un **forno** ed un **caminetto** è possibile utilizzare (se non ci sono altre possibilità) un'unica canna fumaria che abbia una sezione di passaggio adeguata al funzionamento contemporaneo dei due focolari; sarà comunque opportuno non accendere contemporaneamente i due fuochi, ma apportare a regime un focolare alla volta. Si consiglia di aumentare di 5 cm. la sezione standard normalmente destinata per il solo caminetto. Il tubo uscita fumi del forno dovrà essere inserito nella canna fumaria del caminetto il più vicino possibile al soffitto, in modo d'avere nello spostamento laterale, l'inclinazione minore possibile rispetto all'asse verticale.



Utilizzare possibilmente raccordi e pezzi speciali idonei per effettuare la giunzione a Y, le giunture dovranno essere fissate in modo stabile e chiuse con sigillante speciale resistente ai 1000° C, e poi rivestire il raccordo (ad es. con materassino di fibra ceramica).

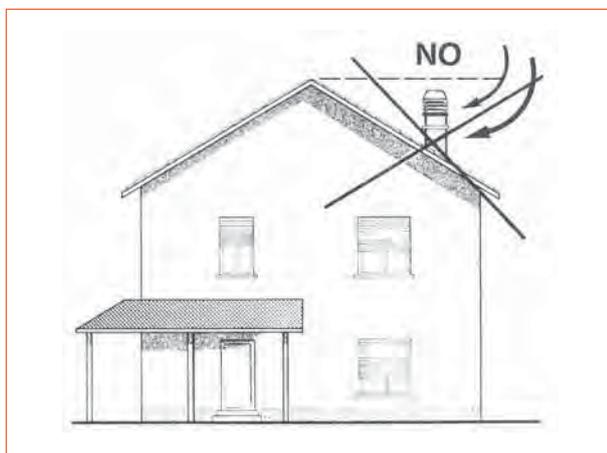
IL COMIGNOLO

PREMESSA: il comignolo deve essere posto in posizione di pieno vento e pertanto deve superare il colmo del tetto di almeno 50/100 cm.

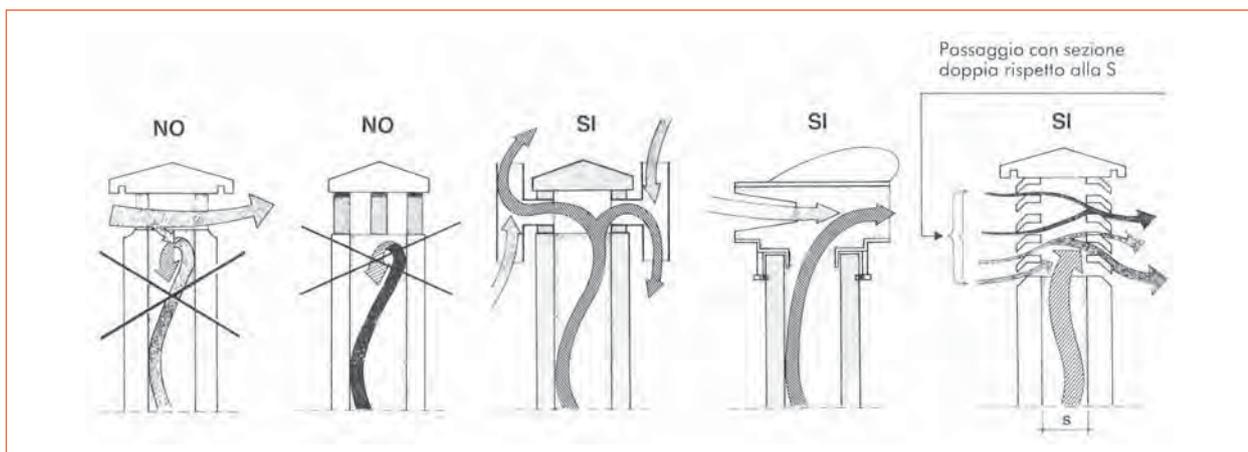
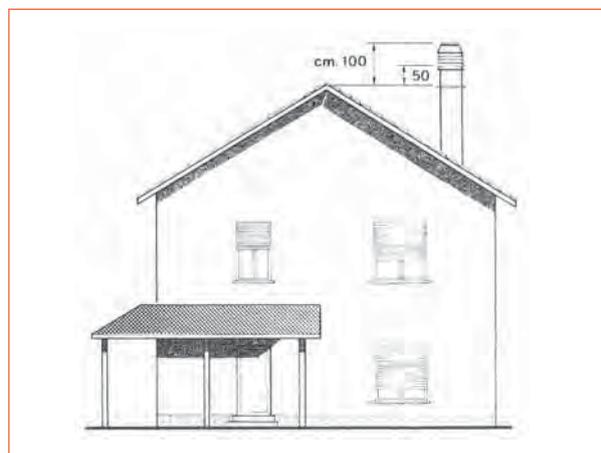
CARATTERISTICHE

- **Grandezza.** Le dimensioni variano a seconda del modello della canna fumaria; la sezione di passaggio

SOTTO IL COLMO DEL TETTO



SOVRASTARE IL COLMO DEL TETTO



in uscita deve essere sempre DOPPIA rispetto alla sezione della canna fumaria per facilitare la fuoriuscita dei fumi.

- **Forma.** È consigliabile il tipo ANTIVENTO con profili che garantiscono un effetto detto “venturi”, ossia il trascinarsi dei fumi fuori dal comignolo anche in presenza di forti venti orizzontali.

PROBLEMI DI NON FUNZIONAMENTO: I TANTI PERCHÉ

A CAUSA DI UNA CANNA FUMARIA:

- **Troppo bassa**

La misurazione si effettua partendo dal filo superiore della cappa sino alla base del comignolo; dovendo installare una canna fumaria bassa, l'au-

mento della sezione interna della stessa non compensa mai la riduzione in altezza, in quanto si aumentano le dispersioni di calore, si abbassa la temperatura dei fumi e non si ha la certezza di un buon tiraggio. È preferibile adottare una sezione corretta della canna aumentando l'altezza (es. 1 o 2 m.) in modo da ottenere una maggior garanzia di tiraggio.

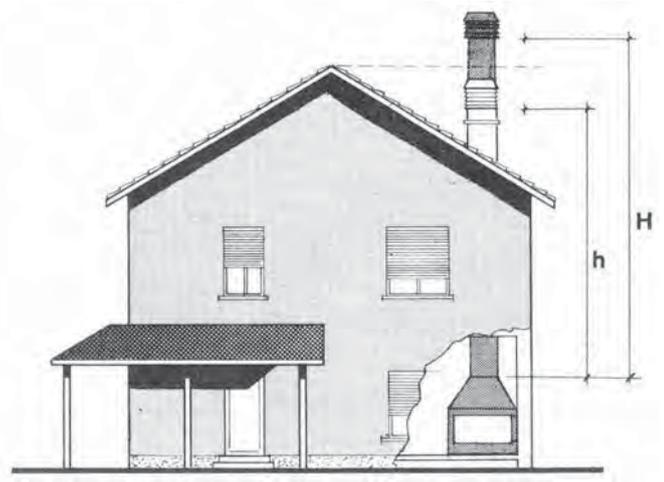
- **Troppo alta**

L'altezza è in generale garanzia di tiraggio e pertanto non c'è alcuna controindicazione; è necessario però una buona coibentazione per contenere le dispersioni di calore.

- **Troppo larga**

La sezione eccessivamente grande, raffreddando maggiormente i fumi, non favorisce il tiraggio.

- È preferibile aumentare l'altezza H utilizzando una sezione giusta
- Evitare di maggiorare la sezione per adottare una altezza h bassa



• Troppo stretta

La sezione eccessivamente ridotta non consente lo sfruttamento ottimale della potenzialità del caminetto.

• Con strozzature

Le strozzature, ovvero i cambiamenti di sezione, provocano una perdita di carico in quanto ostacolano la fuoriuscita dei fumi.

• Con troppe curve

Le curve ostacolano la fuoriuscita dei fumi; in loro presenza l'altezza della canna fumaria va aumentata per ogni curva.

• Con angolatura eccessiva

Inclinazione oltre 45° ostacolano la fuoriuscita dei fumi e quindi vanno sempre evitate.

• Tratti orizzontali

Sono assolutamente da evitare

A CAUSA DI UNA PRESA D'ARIA:

• Inesistente

Il caminetto acceso consuma l'ossigeno ambiente cosicché quanto questo incomincia a diminuire o si esaurisce, è causa di cattiva combustione e favorisce la fuoriuscita di fumo nell'ambiente stesso.

• Troppo piccola

Una presa d'aria troppo piccola non assicura il flusso dell'aria (e quindi ossigeno) sufficiente, pertanto favorisce la fuoriuscita di fumo nell'ambiente. I locali con volumi di 80/90 mc sono generalmente ritenuti idonei per l'installazione di un caminetto; in tali locali o ambienti più piccoli la presa d'aria è necessaria per il buon funzionamento, ma può creare correnti d'aria fastidiose se non opportunamente guidate.

• In ambiente con vetri e con serramenti a tenuta stagna

Negli ambienti chiusi ermeticamente, ad esempio con infissi a doppio vetro e con telaio a tenuta stagna (che hanno perciò una chiusura ermetica), è **INDISPENSABILE** installare un'adeguata presa d'aria esterna per assicurare il flusso dell'aria e quindi di ossigeno alla combustione per evitare l'immissione di fumi nell'ambiente.

• Posizione troppo ventosa

Il comignolo, sempre posizionato oltre il colmo del tetto, deve essere idoneo (tipo antivento) altrimenti si possono avere problemi nell'eliminazione dei fumi.

A CAUSA DI ALTRI MOTIVI:

• Presenza di un vano scala nell'ambiente

L'aria calda tende a salire verso l'alto per cui, la presenza di un vano scala nell'ambiente in cui è installato un camino, crea una depressione che tende a richiamare il fumo fuori dal camino stesso.

• Due canne fumarie nello stesso locale o in locali comunicanti

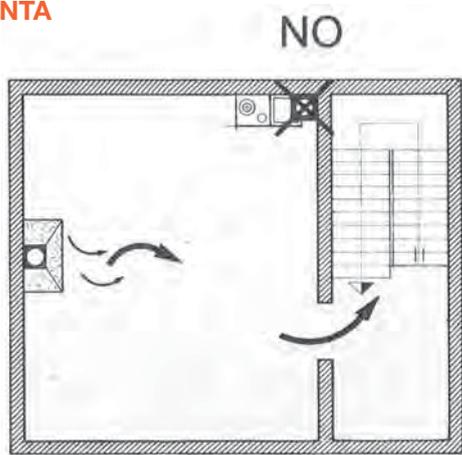
La canna fumaria più alta crea sempre una depressione alla canna fumaria più bassa con conseguente richiamo di fumi da quest'ultima.

In presenza di due camini accesi, quello di maggiore dimensione interferisce sull'altro.

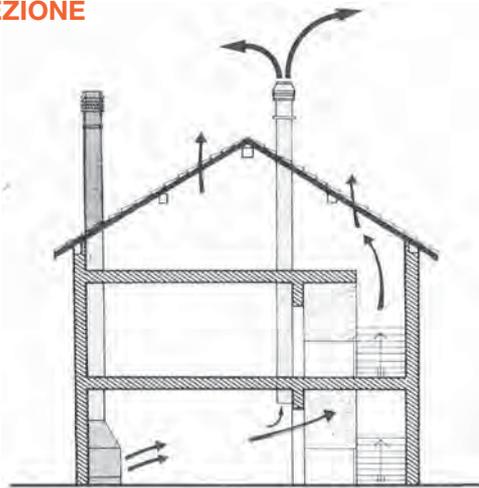
Lo stesso avviene in presenza di stufa a legna o aspiratore elettrico.

Il caminetto (o camino)

PIANTA



SEZIONE



- **Raccordo mal fatto**

Nella realizzazione dei raccordi si possono involontariamente creare strozzature, spigoli interni e curve accentuate che producono ostacoli al passaggio dei fumi.

- **Canna fumaria non coibentata**

La canna fumaria non coibentata, favorisce l'abbassamento della temperatura dei fumi, pregiudica il tiraggio provocando inquinamento atmosferico, condensa internamente e quindi sporca le pareti interne degli elementi incombusti che vi si attaccano. Non

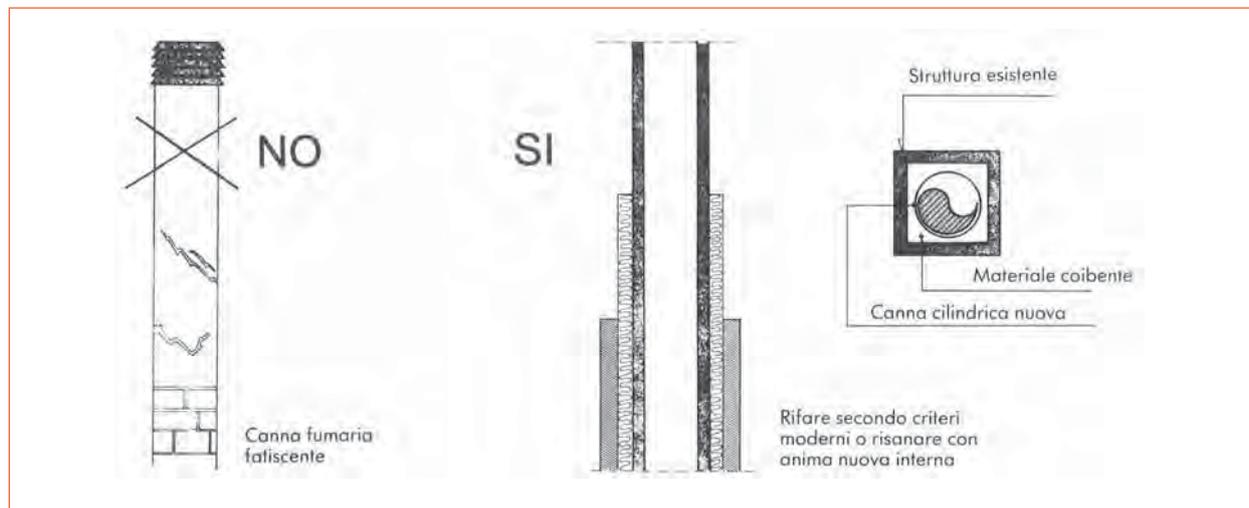
coibentando la canna fumaria è normale avere un abbassamento da 10 a 30° C per ogni Mc.

- **Comignolo non idoneo**

I comignoli devono avere una sezione d'uscita almeno doppia rispetto alla sezione della canna fumaria. Devono avere profili alari per garantire l'effetto "venturi" e quindi smaltire i fumi anche in presenza di forti venti orizzontali.

In linea generale, nella scelta dei comignoli, vanno privilegiate le caratteristiche tecniche rispetto a quelle puramente estetiche.

CANNA FUMARIA FATISCENTE



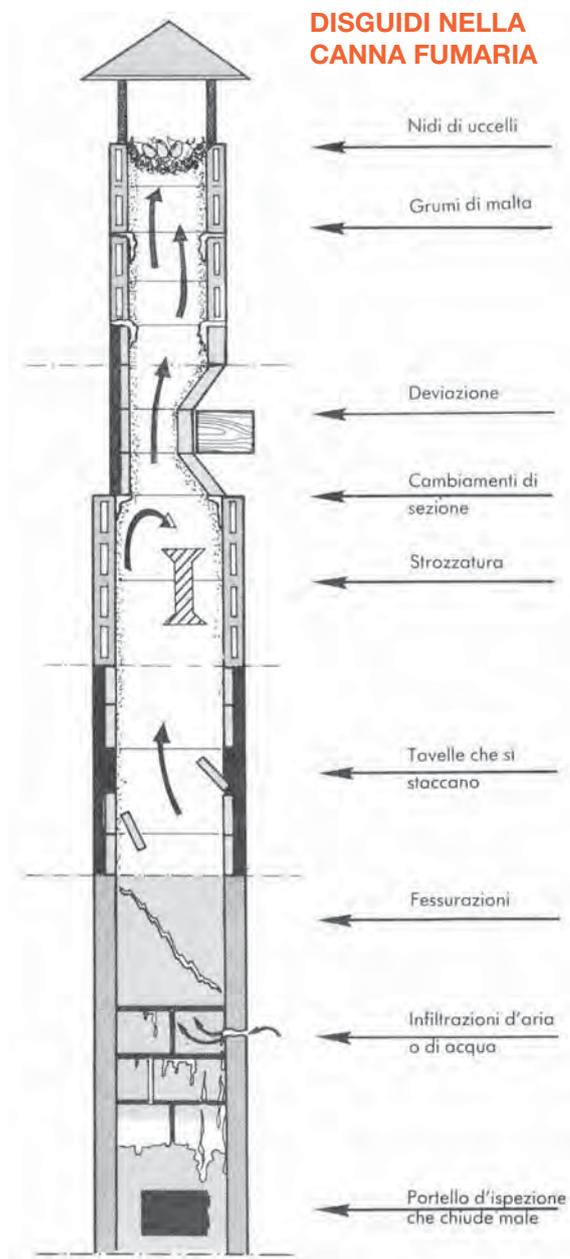


• Ostruzione della canna fumaria

Una costruzione non adeguata o il deterioramento d'uso possono provocare delle ostruzioni alla canna fumaria.

Distacco di elementi refrattari per i raccordi, dovuto alle condense acide che attaccano le malte.

Fessurazioni, distacco di intonaci e infiltrazioni d'aria sono prevalentemente dovuti a utilizzo di materiale non idoneo.



Questa monografia denominata "Caminetto (o camino)" è stata redatta anche con l'ausilio delle seguenti fonti:

- manuale del camino "Di Baio Editore"
- dizionario degli elementi costruttivi "Utet"
- manuale di progettazione "Hoeppli"

Fiorenzo Furlani

(ndr - 1^a parte pubblicata nel n. 6-Giugno 2009)

Fabbricati rurali: cessato il pericolo ICI

I fabbricati rurali non sono più soggetti a ICI. Il comma 1-bis dell'art. 23 del decreto "milleproroghe", convertito dalla legge 14/2009, dispone infatti che ai fini dell'imposta comunale sugli immobili non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità.

È durato otto mesi l' "incubo" della tassazione ICI sui fabbricati rurali, dovuto alle sentenze della Cassazione, Sez. trib., n. 15321 del 10 giugno 2008 e n. 23596 del 15 settembre 2008, che avevano sancito l'assoggettamento all'imposta di tutti i fabbricati rurali, iscritti o iscrivibili al Catasto dei fabbricati.

A seguito delle sentenze, le circolari ANCI dell'Emilia Romagna e Toscana del settembre 2008 avevano sollecitato i comuni a provvedere alla riscossione del tributo, gettando nel panico tutti gli operatori del settore agrario, stante che il numero dei predetti edifici, iscritto al Catasto terreni, era di 3,2 milioni al 31 dicembre 2007.

Infatti, l'àncora di salvezza è giunta con l'approvazione definitiva dell'art. 23, comma 1-bis, del D.L. 207 del 30 novembre 2008, convertito dalla legge 14 del 27 febbraio 2009, che recita: «Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 1, della legge 212 del 27 luglio 2000 (ndr Statuto del contribuente), l'art. 2, comma 1, del D.Lgs. 504/1992, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari iscritte o iscrivibili nel Catasto dei fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9, comma 3 e 3-bis, del D.L. 557/1993, convertito dalla legge 133/1994 e successive modificazioni». La norma, che ha carattere di interpretazione autentica, la cui efficacia è retroattiva e si estende anche agli eventuali contenziosi in atto, non ancora passati in giudicato, pone fine a 16 anni di dubbi e incertezze sorte fin dall'entrata in vigore dell'imposta comunale sugli immobili, che ha richiesto numerosi interventi del legislatore, per la definizione dei parametri oggettivi e soggettivi necessari, ai fini del riconoscimento della ruralità.

L'origine dell'equivoco

La querelle era nata da un equivoco interpretativo dei giudici di legittimità, che avevano dichiarato tassabili gli edifici rurali, non avendo trovato nella normativa di merito (art. 7, D.Lgs. 504/1992) la loro esenzione dal tributo, ignorando che nell'ultima revisione generale degli estimi agricoli, disposta dal D.M. 13 dicembre 1979 (in G. U. n. 47 del 18 febbraio 1980), sulla base delle disposizioni previste dall'art. 96 del regolamento R.D. 153/1933, come modificato dalla legge 976 del 29 giugno 1939, la parte dominicale del reddito al quale devono riferirsi le tariffe è costituita dal prodotto vendibile lordo, depurato di tutte «le spese di amministrazione, reintegrazione delle colture, quote annuali di manutenzione e di perpetuità (ammortamento) dei fabbricati, dei manufatti e di tutte le opere di sistemazione e adattamento dei terreni».

Di conseguenza, essendo i predetti fabbricati già tassati in base ai redditi agrari (la redditività dei fabbricati rurali incide per 15-20% sul reddito dominicale), non era necessario dichiararne l'esenzione nella norma istitutiva dell'ICI per considerarli "esclusi" dall'imposta, altrimenti saremmo stati in presenza di una doppia tassazione, per lo stesso immobile, nel medesimo anno d'imposta, degli stessi soggetti, circostanza che sarebbe di certo approdata alla Consulta su richiesta di un qualsiasi commissario di Commissione tributaria.

Del resto, su tale materia si era espressa l'Agenzia delle entrate con la circ. n. 50/E/2000, sulla non imponibilità ICI dei fabbricati rurali dotati di rendita, ma soprattutto la Direzione centrale per la fiscalità locale-Ufficio fiscalità comunale con la circ. n. 2037



del 6 febbraio 2001, diretta ai comuni come istruzione di servizio per la gestione dell'ICI, che afferma lo stesso principio, documento che gli enti locali non possono ignorare.

In particolare, la circolare precisa che «la rendita attribuita ai fabbricati rurali assume un'autonoma rilevanza fiscale solo nel caso in cui vengano a mancare i requisiti per il riconoscimento delle ruralità». Risulta pertanto evidente che, anche prima della nuova interpretazione della legge, esistevano tutti i presupposti per considerare esclusi dall'ICI i fabbricati rurali abitativi e strumentali, motivo per cui erano parse sorprendenti le due sentenze della Cassazione sopracitate e sconcertante l'atteggiamento dell'ANCI locale, che non ha perso tempo per spingere i comuni all'inseguimento di un gettito quanto mai ipotetico, tacendo invece su altri mezzi più concreti, per incrementare il gettito dell'imposta comunale.

È opportuno ricordare che, dopo la buona notizia proveniente dal Senato, resta sul tavolo un grosso problema per il settore agricolo, considerato che al 31 luglio 2004 sono scaduti i termini per la denuncia al catasto con proposta di rendita di circa 300 mila fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità,

negli 8.102 comuni italiani (i cui elenchi sono stati pubblicati il 30 dicembre 2007 e il 30 dicembre 2008), che dovranno essere dichiarati al Catasto entro il 31 luglio 2009, per tacere di 1.247.584 fabbricati di 4.247 comuni, che non risultano mai dichiarati dei quali, almeno un terzo, si stima siano fabbricati rurali.

Peraltro, poiché da notizie provenienti dall'Agenzia del territorio (Audizione del Direttore del 25 febbraio 2009 alla Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria) le denunce catastali presentate sino a oggi a tale titolo sono state solo poche migliaia, sembra evidente che solo un intervento deciso dei comuni potrebbe sbloccare la situazione, azione che per il momento non decolla da un lato perché gli agricoltori si aspettano qualche agevolazione tributaria per l'adempimento (per esempio l'irretroattività delle rendite dichiarate e la non applicazione di sanzioni) e dall'altro perché c'è ritrosia da parte dei sindaci ad assumersi la responsabilità di una simile iniziativa, temendo la reazione dei propri cittadini contribuenti ed elettori.

Franco Guazzone

da "Consulente Immobiliare n. 834-2009"

Il valore di mercato nelle esposizioni
garantite dagli immobili

Il valore di mercato nelle esposizioni garantite dagli immobili

Approfondimento sulla determinazione del valore di mercato per gli immobili periziati dagli Istituti di credito

Il valore di mercato di un immobile connesso a esposizione garantita da un'ipoteca, o legato a contratti di leasing immobiliare, deve essere documentato ed esposto in modo chiaro e trasparente.

La stima del valore di mercato deve essere operata da un perito indipendente, ossia una persona che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza per effettuare una valutazione immobiliare; sono richieste, inoltre, le condizioni che il perito non abbia preso parte al processo di decisione del credito né sia coinvolto nel monitoraggio del medesimo. La terzietà del valutatore è una condizione irrinunciabile per il suo corretto intervento. Infatti solo l'indipendenza può determinare quelle basilari condizioni di fiducia e trasparenza per rendere l'intervento dell'esperto pienamente efficace e conforme. Il valore di mercato non può essere determinato sulla base dei criteri di notorietà. Difatti, per questi occorre che si tratti di fatti che si impongano all'osservazione alla percezione della collettività, di modo che questa possa compiere, per suo conto e indipendente da procedimenti riconosciuti, la valutazione critica necessaria per riscontrarlo. È altresì da negare la possibilità che possa farsi ricorso alla comune esperienza nella quale non possono farsi rientrare le acquisizioni specifiche di natura tecnica e quell'insieme di elementi valutativi che richiedono il preventivo accertamento di particolari e specifici dati estimativi. La valutazione degli immobili, quindi, non può essere svolta attraverso un criterio empirico che evidenzia la contraddittorietà tra la premessa (il valore di mercato deve essere calcolato in modo chiaro e trasparente) e la conclusione che si fonda su criteri di notorietà e comune esperienza.

La valutazione di beni complessi e con un mercato limitato, come gli immobili, è un processo scientifico nel quale il valutatore deve informarsi dettagliatamente e rigorosamente nei limiti delle possibilità endogene ed esogene.

Il processo di valutazione deve essere ben comprensibile, intelligibile, evidente e preciso in modo che il ragionamento sia facilmente individuabile, esente da manipolazioni e la cui logica sia espressa con nitida proprietà e chiarezza. La necessità di assicurare accuratezza, correttezza e qualità nei rapporti di valutazione è soddisfatta sottoponendo il processo di valutazione a riesame, al fine di considerare la correttezza, la coerenza, la ragionevolezza e la completezza della valutazione stessa; il processo di riesame di una valutazione è svolto da un altro perito indipendente. Ogni valutazione finalizzata alla determinazione del valore di mercato richiede che il valutatore applichi uno o più metodi valutativi. L'espressione "metodo valutativo" si riferisce alle metodologie analitiche comunemente accettate e utilizzate per determinare il valore di mercato degli immobili. Secondo la definizione di valore di mercato, i metodi valutativi rispondono all'assunto secondo il quale il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili. Quindi, il processo di valutazione deve trovare fondamento sui dati derivanti dal mercato e il valore di mercato è ottenuto utilizzando le tecniche e le metodologie appropriate.

Ciò affinché la valutazione sia completa e comprensibile, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono e fanno affidamento sul rapporto di comprendere a pieno i dati, i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

I metodi valutativi basati sul mercato sono:

- metodo del confronto del mercato;
- metodo finanziario; - metodo dei costi.

Questi tre metodi di valutazione - che sono indipendenti l'uno dall'altro anche se ognuno di essi si basa sugli stessi principi economici - sviluppano un'indicazione del valore, ma il valore finale ottenuto dipende dal peso attribuito a tutti i dati di mercato rilevati e ai metodi valutativi utilizzati.

Il valore di mercato nelle esposizioni garantite dagli immobili

Metodo del confronto del mercato

Questo è un approccio comparativo che considera le compravendite di immobili simili e i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto; in generale un immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per determinare il valore di mercato.

L'approccio inizia con la ricerca di mercato dove sono individuati uno o più comparabili e gli elementi di confronto.

Per fare confronti diretti tra un immobile comparabile e l'immobile in esame, il valutatore esamina i possibili aggiustamenti basati sulle differenze tra gli elementi di confronto. Si applicano metodi quantitativi e qualitativi per analizzare le differenze e per stimare gli aggiustamenti.

Metodo finanziario

Questo approccio comparativo prende in esame il reddito e le spese relative all'immobile da valutare e ne stima il valore attraverso un processo di capitalizzazione. La capitalizzazione converte i redditi (netti o lordi) in una stima di valore attraverso un saggio di capitalizzazione estratto nel mercato immobiliare. Il metodo finanziario, particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e caratteristiche di produrre reddito, può essere utilizzato in modo affidabile quando sono disponibili dati di confronto pertinenti e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi. Tuttavia, la precisione matematica delle procedure utilizzate in questo metodo non deve essere fraintesa e quindi considerata indicatore dell'esatta precisione dei risultati.

L'approccio inizia con la ricerca di mercato con la quale sono rilevati i dati specifici da elaborare e le informazioni qualitative che, permettono di determinare la comparabilità e contribuiscono nella valutazione dell'applicabilità dei risultati dell'analisi. Dopo aver impostato il flusso di cassa dell'immo-

bile da valutare si sceglie un metodo di capitalizzazione per determinare il valore di mercato.

Ai redditi o ai flussi si applica un saggio di capitalizzazione ricavato dal mercato che riflette il mercato. Il saggio deve essere opportunamente motivato affinché il calcolo sia completo e comprensibile, in modo da fornire informazioni sufficienti per permettere a coloro che leggono e fanno affidamento sul rapporto di valutazione di comprenderne la determinazione.

Nel metodo finanziario, i dati di confronto comprendono il valore locativo, il reddito, le spese e i saggi di capitalizzazione. Le categorie relative ai dati comparabili del reddito e delle spese utilizzate nelle proiezioni del reddito futuro e delle spese future, e utilizzate per sviluppare i saggi di capitalizzazione e rendimento, devono essere autentiche.

Metodo dei costi

Questo approccio comparativo considera la possibilità che, come sostituto dell'acquisto di un determinato immobile, un individuo possa realizzare un'altra immobile che sia la replica dell'originale o un immobile di pari utilità.

In un contesto immobiliare sarebbe normalmente ingiustificato pagare un immobile più del costo di acquisto di un terreno equivalente e della costruzione di un struttura alternativa, a meno di difficoltà impreviste, di svantaggi e di rischi.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando il valore di mercato del terreno e le spese di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Laddove applicabile ai costi di costruzione si somma la stima del profitto del promotore immobiliare. Questo metodo richiede anche una valutazione del deprezzamento per gli immobili con una certa vetustà, per i quali sono applicabili detrazioni in considerazione delle varie forme di deprezzamento maturato (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza economica).

Antonio Benvenuti e Paolo Frediani
da "Consulente Immobiliare"

Consiglio Direttivo del 27 Luglio
e del 28 Settembre 2009

Consiglio Direttivo del 27 Luglio 2009

Variazioni Albo

Variazioni di indirizzo

- geom. **Menta Roberto** – via Falcone, 24 – Peschiera del Garda (abitaz.)
- geom. **Ongaro Anna** – via oberdan, 32 – Bonferraro/Sorgà (studio)
- geom. **Marani Enrico** – via Unità d'Italia, 214 – Verona (studio)
- geom. **Marchi Alessandro** – vicolo Pola, 1 – Lavagno (abitaz.-studio)
- geom. **Modini Gilberto** – via Falcone/Borsellino, 85 – Nogara (studio)
- geom. **Nordera Alberto** – via G. Corso, 6 – Verona (abitaz.)
- geom. **Zenere Ezio** – via Artigiani, 1 – Sega/Cavaion (studio)
- geom. **Zanini Walter** – via dei Castagni, 42/bis – Boscochiesanuova (abitaz.)
- geom. **Simoncelli Renato** – via Lussemburgo, 9/a – Villafranca (studio)
- geom. **Predomo Andrea** – via Andromeda, 7 – Sommacampagna (abitaz.-studio)

Registro Praticanti

- n. 3753) geom. De Rossi Nicolò, Verona – presso geom. Donadi Alessandro, Verona*
- n. 3754) geom. Cottini Francesco, Fumane – presso arch. Franceschetti Diego, Fumane*
- n. 3755) geom. Boggian Marco, Terrazzo – presso geom. Burato Paolo, Montagnana*
- n. 3756) geom. Boarotto Manuel, Isola della Scala – presso geom. Cestaro Simone, Isola della Scala*

Consiglio Direttivo del 28 Settembre 2009

Variazioni Albo

Nuove Iscrizioni

- n. 3283) geom. Laiti Andrea – P.za Vitt. Emanuele, 38 – S.Anna d'Alfaedo*
- n. 3284) geom. Bertagna Nicola – Loc. Campagnola, 44 – Valeggio sul Mincio*
- n. 3285) geom. Bezzan Enrico – via Brigata Casale, 1/a – Verona*

Cancellazioni per dimissioni

- n. 2198) geom. Benedetti Alessandro – via Col.Orfani di Guerra, 6a – Verona/Quinto*
- n. 827) geom. Maestrello Alessandro – via F. Filzi, 4 – Sanguinetto*
- n. 3235) geom. Schelfi Daniela – Contrada Praole, 46 – Cerro Veronese*
- n. 842) geom. Mamone Marco – Largo Don Mazza, 9 – Bardolino*

Cancellazione per decesso

- n. 361) geom. Toffaletti Agostino – via Ponte Florio, 46 – Verona*

Consiglio Direttivo del 27 Luglio
e del 28 Settembre 2009

Variazioni di indirizzo

- geom. **Turrini Luigi** – via G. Puccini, 13 – Verona (abitaz.)
- geom. **Franzoni Silvia** – via C. Battisti, 68/a – Zevio (abitaz.-studio)
- geom. **Pasquariello Daniele** – via A. Labriola, 7 – Villafranca (abitaz.-studio)
- geom. **Rozza Ivano** – via Triga, 24/b – Badia Calavena (studio)
- geom. **Manfredi Andrea** – via Chiesa, 10/b – Pescantina (abitaz.-studio)
- geom. **Trestini Carlo** – via Roma, 19/6 – Montecchia di Crosara (studio)
- geom. **Bresaola Beatrice** – via Vasco De Gama, 6/a – Bussolengo (abitaz.-studio)

Registro Praticanti

- n. 3757) geom. **Nicolis Simone**, Verona – presso geom. **Dall’Occhio Carlo**, Verona
- n. 3758) geom. **Polo Enrico**, Legnago – presso **Comune di Legnago**
- n. 3759) geom. **Damini Matteo**, Gazzolo/Arcole – presso geom. **Brazzarola Giovanni**, Soave
- n. 3761) geom. **Bonfaini Mattia**, Valeggio s/M - presso arch. **Martinelli Rizzieri Alfonso**, Valeggio s/M
- n. 3762) geom. **Jeerakathil Sagi**, Badia Polesine – presso geom. **Reppelle Alfredo**, Tregnago
- n. 3763) geom. **Sandri Gabriele**, Caprino Veronese – presso arch. **Zanandreis Alberto**, S.Ambrogio Valp.la
- n. 3764) geom. **Nascimbeni Silvia**, Valeggio s/Mincio – presso geom. **Antonoli Roberto**, Valeggio s/Mincio
- n. 3765) geom. **Preato Daniel**, Trevenzuolo – presso geom. **Gozzi Marco**, Nogarole Rocca
- n. 3766) geom. **Dal Fol Maria**, Castelnuovo del Garda - presso geom. **Bellinato Alberto**, Castelnuovo d/G
- n. 3767) geom. **Galvan Lisa**, S.Stefano/Zimella – presso arch. **Bassotto Giordano**, Veronella
- n. 3768) geom. **Cristofoli Erica**, Bovolone – presso geom. **Fiorini Enrico**, Bovolone
- n. 3769) geom. **Cavallaro Fabio**, Soave – presso arch. **Bonturi Giuseppe**, Soave
- n. 3770) geom. **Martinelli Michele**, Montecchia C. – presso geom. **Zanatello Gustavo**, Monteforte Alp.
- n. 3771) geom. **Conterno Alessandro**, Roncà – presso geom. **Zaffaina Ferruccio**, Roncà
- n. 3772) geom. **Righetti Federico**, Badia Calavena – presso geom. **Dal Forno Matteo**, Tregnago
- n. 3773) geom. **Boggian Giulia**, Terrazzo – presso ing. **Cottarelli Ermanno**, Legnago
- n. 3774) geom. **De Carli Anna**, Cerea – presso arch. **Donella Fabio**, Legnago
- n. 3775) geom. **Magnaguagno Michel**, Roncà – presso geom. **Strazzabosco Maurizio**, Montecchia C.
- n. 3776) geom. **Faccini Davide**, Salizzole – presso geom. **Castellani Luca**, Nogara
- n. 3777) geom. **Scala Nicolas**, S.Giovanni Lupatoto – presso geom. **Motta Francesco**, Verona
- n. 3778) geom. **Caliari Enrico**, Verona – presso arch. **Comerlati Attilio**, Verona
- n. 3779) geom. **Edoni Filippo**, Cologna Veneta – presso arch. **Marcazzan Michele**, Albaredo d’Adige
- n. 3780) geom. **Vanti Michele**, Grezzana – presso geom. **Castelli Andrea**, Grezzana
- n. 3781) geom. **Righetti Riccardo**, S.Giovanni Lupatoto – presso arch. **Zanella Paolo**, Buttapietra
- n. 3782) geom. **Faben Roberto**, Casaleone – presso geom. **Pasqualini Massimo**, Bonavigo
- n. 3783) geom. **Fanton Alessandro**, S.Maria/Negrar – presso arch. **Savoia Enrico**, S.Pietro Incariano
- n. 3784) geom. **Bigagnoli Mirco**, Lazise – presso geom. **Panizza Ivan**, Sona
- n. 3785) geom. **Forigo Gianfranco**, Sanguinetto – presso ing. **Rossato Silvano**, Verona
- n. 3786) geom. **Vesentini Jacopo**, Verona – presso geom. **Cobelli Davide**, Verona
- n. 3787) geom. **Franchetto Loris**, Tregnago – presso geom. **Bertera Davide**, Torri del Benaco
- n. 3788) geom. **Zanoni Isak**, Affi – presso ing. **Franceschetti Costantino**, Affi
- n. 3789) geom. **Ginestri Marco**, Roncà – presso geom. **Gaiga Marco**, Roncà
- n. 3790) geom. **Cattazzo Gabriele**, Vestenanova – presso geom. **Girardi Loris**, Soave