

12

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



il Geometra veronese

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

COLLEGIO GEOMETRI
& GEOMETRI LAUREATI
della Provincia di Verona

Anno XLVIII n° 12 - DICEMBRE 2008 - Spedizione in abb. post. 70% - Filiale di Verona

Le mappe di visura catastali su Dvd

Pregeo 10, aggiornamento e controlli tempestivi

Trasferimento di cubatura

Distanze legali

Indice generale 2008

**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:
Annalisa De Pasquale
Maria Vittoria Adami
Matteo Pozzani

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

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

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

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

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

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

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

In copertina: Bevilacqua - Castello Medievale

L'EDITORIALE

I Collegi dei geometri sono ottuagenari solo di nome o anche di fatto? 1

VITA DEL COLLEGIO

La tecnologia per salvare l'archivio storico veronese.
Le mappe di visura del catasto su dvd 3

Aggiornamento catastale e controlli più tempestivi 5

Geometri, una bussola nel mare magnum delle normative 7

FATTI E NOTIZIE

Più spazio alle associazioni nel Consiglio Nazionale dei Geometri 9

Agit conta cinquecento topografi 11

Trasferimento di cubatura 13

Distanze legali 15

IL PERSONAGGIO

Quando il geometra è multi-tasking 19

CULTURA DEL TERRITORIO

Valeggio: uno scrigno di suggestioni da salvaguardare 23

PREVIDENZA

Disponibile on-line l'estratto conto assicurativo previdenziale 27

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Gli estimi catastali dei fabbricati: catasto di redditi e catasto di valori 28

ATTI E DOCUMENTI DEL COLLEGIO

Consiglio Direttivo del 28 Novembre 2008 33

INDICE GENERALE

Indice generale 2008 34

*Il Presidente ed il Consiglio del Collegio,
il Consiglio di Amministrazione della
“Società Cooperativa Geometri Veronesi”,
la Redazione de “Il Geometra Veronese”
e la Segreteria del Collegio
augurano ad Iscritti e Praticanti*

Felice Anno Nuovo



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

a cura del Presidente Domenico Romanelli

I Collegi dei geometri sono ottuagenari solo di nome o anche di fatto?

Occorre adeguare la professione ai tempi correnti e abbandonare i vecchi schemi

Si è chiuso un altro anno in cui la nostra professione ha registrato significative trasformazioni e nuovi impulsi per il futuro. Si è insediato il nuovo Consiglio Nazionale e abbiamo cambiato la denominazione di ogni Collegio aprendo a chi fra i nostri iscritti ha acquisito un diploma di laurea.

I segnali per un cambiamento concreto ci sono, sia dall'interno dei vertici di categoria, sia dalle richieste che pervengono dalla società civile.

La necessità di proporre una categoria nuova e non più ancorata a schemi validissimi ma ormai superati è sempre più palese, è sempre più inevitabile. Le proposte formative che sono fatte ai giovani che oggi scelgono l'indirizzo scolastico legato alla nostra professione, non si limitano più al percorso della scuola superiore, le mutate condizioni della società odierna e un diffuso benessere permettono un percorso di studi universitario con relativo conseguimento del titolo di laurea e nella maggior parte dei casi della laurea specialistica.

Non possiamo ignorare tutto ciò! Non possiamo restare ancorati al nostro ottuagenario modello professionale! Dobbiamo fare quello che abbiamo sempre fatto nella nostra attività professionale, anche a livello centrale, dobbiamo adeguare la categoria ai tempi correnti!

Cambiare il nome del Collegio aprendo le porte ai laureati potrebbe apparire solo come una pura rivisitazione estetica, in realtà è il segnale della radicale trasformazione che prevede un rapporto più stretto con il mondo universitario, una preparazione di tipo universitario per coloro i quali sceglieranno in futuro di conseguire la laurea e restare iscritti al no-

stro albo, un aggiornamento professionale supportato sempre più dalla massiccia presenza di docenti universitari all'interno degli aggiornamenti professionali tenuti presso i collegi provinciali.

I primi passi mossi dal Consiglio Nazionale, sono stati nella direzione del cambiamento interno prima, con la conseguente realizzazione di una categoria ancora più coesa e al passo con i tempi, da proporre al legislatore per attuare le ormai ineludibili e necessarie riforme legislative che permettano uno sviluppo migliore non solo a noi professionisti ma al sistema Paese.

Dal nostro "osservatorio e laboratorio" provinciale, dal Collegio di Verona, rispetto a questi indirizzi di riforma non può che esserci condivisione di intenti e desiderio che tutto quanto possa interessare il nostro rinnovamento e adeguamento giunga quanto prima al suo compimento. Le nostre speranze in proposito sono più che mai forti. Il nostro Collegio, con i suoi 1800 iscritti è un punto di riferimento importante, non possiamo tradire le aspettative degli iscritti e della committenza che proprio con le sue esigenze ci permette di essere un'importante riferimento nella vita quotidiana.

La necessità di essere presenti ovunque la categoria possa esprimere quanto nel corso degli ottant'anni di attività ha maturato, non può essere procrastinata, la necessità che la categoria sappia proporsi con esteriorità e interiorità nuove è un dovere per tutti noi, con ciò intendendo sia i vertici sia tutti i componenti il corpo professionale, e con piglio positivo credo che tutti noi siamo sulla strada giusta per ottenere ciò.

La tecnologia per salvare l'archivio storico veronese.
Le mappe di visura del catasto su dvd

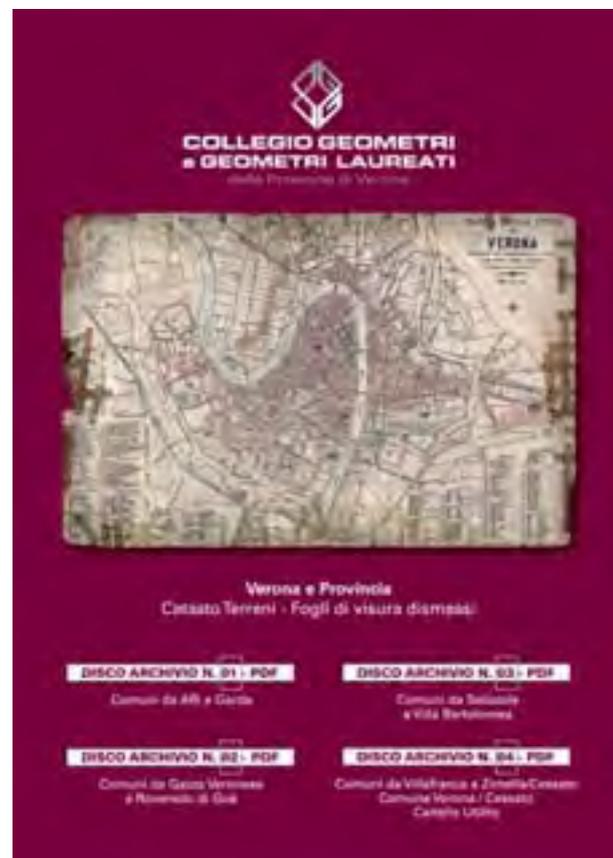
La tecnologia per salvare l'archivio storico veronese. Le mappe di visura del catasto su dvd

Geometri e Notai. Una collaborazione che ha portato all'informatizzazione della banca dati catastale. In distribuzione agli iscritti all'albo il cofanetto che comprende Dvd e chiavetta di protezione hardware

Un'alleanza storica, quella tra il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona e il Collegio Notarile di Verona, che ha dato vita alla realizzazione di alcuni progetti di informatizzazione della banca dati catastale. "Un accordo- sottolinea il Presidente del Collegio Notai di Verona, Gabriele Noto - storico e di importanza fondamentale. Sta infatti per concludersi l'epoca delle code e delle lungaggini in Catasto per ricostruire le vicende storiche dell'immobile a Verona e provincia.

D'ora in poi gli appartenenti ai due ordini professionali potranno contare su un database consultabile direttamente dal loro studio". Progetti, realizzati e in corso di realizzazione attraverso un'apposita convenzione stipulata con l'Agenzia del Territorio di Verona, che investono diverse aree tematiche quali: Mappe di visura (non vigenti) utilizzate quale supporto per l'aggiornamento cartografico fino all'anno 2001, ora consultabili presso l'Agenzia del Territorio a richiesta e informazioni censuarie acquisite a suo tempo dai registri cartacei, consultabili attualmente presso l'Agenzia del Territorio da microfilm. Un lavoro che ha perseguito attraverso tali progetti un fine specifico, quello di dare l'opportunità ad ogni geometra - nel proprio studio - di disporre di fondamentali dati territoriali e censuari, utili nel compimento del proprio lavoro anche in ambito non strettamente topografico catastale, in totale autonomia e soprattutto presso la propria sede di lavoro.

Un intero archivio territoriale quindi, reso fruibile grazie all'utilizzo di strumenti informatici aggiornati." Geometri e Notai hanno lavorato fino ad oggi affrontando oggettive difficoltà di gestione e di



consultazione delle vecchie tavole catastali, archiviate in microfilm e visionabili attraverso una tecnologia obsoleta - spiega il Presidente del Collegio dei Geometri, Domenico Romanelli -.

Tra non molto l'intera superficie della Provincia scaligera sarà visionabile su supporto informatico, che verrà distribuito anche al Catasto per la consultazione da parte degli utenti.

Si recupera così e si rende disponibile alla collettività, un patrimonio storico nella sua interezza".

La tecnologia per salvare l'archivio storico veronese.
Le mappe di visura del catasto su dvd



In questa direzione è in fase di realizzazione anche un altro importante progetto di acquisizione - posto in essere dal solo Collegio Geometri- riguardante le mappe realizzate all'impianto del Catasto italiano, ora consultabili a richiesta e non riproducibili. La situazione attuale vede quindi il progetto di acquisizione delle mappe di visura completato, l'acquisizione delle immagini microfilmate procedere regolarmente e presumibilmente completabile entro la fine di giugno 2009, mentre il progetto per l'acquisizione delle mappe d'impianto si trova in fase di completamento.

Il materiale ricavato dai primi due progetti, memorizzato in formato pdf criptato e protetto, è quindi a disposizione degli iscritti già dalla metà di novembre ed è consultabile solo attraverso una chiave hardware (porta usb) per la lettura dei file pdf criptati e protetti, sia delle mappe di visura sia dei microfilm al termine del progetto e un cofanetto composto da 4 dvd contenente le scansioni delle mappe di visura, software per la cattura dell'imma-

gine, manuale-guida e un freeware per la cattura delle immagini. Per facilitare la disposizione della chiave di protezione, gli iscritti interessati dovranno contattare la segreteria del Collegio per effettuare la prenotazione sottoscrivendo un'apposita richiesta. Grazie a successive comunicazioni saranno poi fornite agli iscritti le indicazioni e le modalità per accedere all'utilizzo dei dati ottenuti da microfilm, che saranno resi disponibili al completamento dell'acquisizione dell'archivio di ogni singolo comune censuario.

Il lavoro sopra descritto ha coinvolto molti geometri che volontariamente, gratuitamente, con grande passione e con un alto senso di appartenenza alla categoria professionale, hanno dedicato il loro tempo alla realizzazione di questo importante progetto che permetterà ancora una volta ai Geometri veronesi di offrire prestazioni professionali di alto profilo e alla società civile di riconoscerne dei validissimi consulenti a cui rivolgersi per ogni esigenza legata al patrimonio immobiliare.

Aggiornamento catastale e controlli più tempestivi

Aggiornamento catastale e controlli più tempestivi

Le novità di Pregeo 10 spiegate da Bruno Razza, delegato del Consiglio nazionale al Catasto e Topografia

Pregeo 10 è arrivato. La procedura informatica, preallineamento geometrico, con la quale si presentano, si approvano e si introducono nella banca dati dell'Agenzia del Territorio tutti gli atti tecnici di aggiornamento geometrico è arrivato alla decima versione. Un traguardo che significa un grande cambiamento sia per i professionisti che lavorano con il Catasto (geometri, periti agrari ed industriali, ingegneri, architetti, agronomi ed agrotecnici), che per il "sistema Italia".

«Questa versione - spiega Bruno Razza - consigliere del Consiglio Nazionale dei Geometri e delegato alle questioni Catasto e Topografia - contiene alcune novità straordinarie, la più rilevante delle quali è quella che consentirà l'approvazione automatica degli aggiornamenti.



Gli elaborati dei professionisti non saranno più controllati e verificati dai funzionari, ma dalla struttura informatica dell'Agenzia, non solo presentando le pratiche manualmente agli sportelli, ma anche con la trasmissione telematica delle stesse».

Pregeo 10 permetterà dunque di ridurre i tempi e di far arrivare nella banca dati dell'Agenzia soltanto le pratiche già a posto.

Sarà migliorata la qualità degli atti in aggiornamento, la qualità dei dati inventariati e il metodo di lavoro degli operatori.

Ma c'è un altro risvolto altrettanto importante, come sottolinea Razza: «Non ci potrà più esserci quella sorta di "commistione" tra chi presenta una documentazione e l'Agenzia, come talvolta può accadere, insomma chi vuole fare "carte false" sarà fermato dal sistema informatico».

Pregeo 10 è ancora in fase di sperimentazione, da gennaio sarà in tutti gli uffici, da giugno del 2009 sarà attivato e funzionerà a pieno regime. «È dunque questo il periodo per imparare ad usarlo - specifica Razza - per questo stiamo organizzando per i geometri dei seminari in tutta Italia.

Presto ogni Collegio Provinciale si attiverà per organizzare dei corsi di formazione in cui vengano spiegati i particolari delle problematiche legate all'Agenzia del Territorio locale».

Geometri, una bussola nel mare magnum delle normative

Geometri, una bussola nel mare magnum delle normative

Nuovo servizio del Collegio veronese: consulenza legale gratuita per orientarsi tra interpretazioni, cavilli e nuove normative

Normative complesse, cavilli, difficoltà interpretative e nuove responsabilità per i geometri? Servirebbe un avvocato... Al Collegio ora c'è.

È partito il 10 novembre scorso il servizio di consulenza legale offerto dal Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Verona e Provincia: una bussola che orienti professionisti scaligeri del settore edile nel mare magnum delle normative, sempre più complesse e di difficile interpretazione.

«Il nuovo servizio attivato - spiega il presidente del Collegio, **Domenico Romanelli** - è stato espressamente pensato per i nostri geometri, al fine di facilitare le interpretazioni normative legate alla loro attività professionale, svolta in ambito edilizio.

Mettiamo a disposizione un avvocato che affronterà le tematiche da loro sottoposte, durante una preliminare consultazione individuale e gratuita. Qualora se ne verificasse la necessità, potrà seguire un rapporto professionale approfondito in forma diretta con il legale stesso.

Con la consulenza legale riteniamo di ben rispondere alle attese degli iscritti al Collegio e i primi risultati ce lo confermano».

Lo afferma anche l'avvocato **Vito Quaranta**, responsabile del servizio, che si mette a disposizione degli iscritti per la consulenza legale un pomeriggio ogni 15 giorni, dalle 14.30 alle 17.30, nella sede del Collegio, in vicolo dell'Orologio 3, a Verona.

«C'è interesse - commenta l'avvocato - agli appuntamenti si presentavano molti geometri, talvolta accompagnati anche dai committenti.

Si discute assieme delle numerose difficoltà che incontrano nello svolgere i compiti loro affidati. Hanno chiesto consigli e pareri utili ad ottimizzare la loro attività, e direi che hanno ottenuto le risposte che cercavano».

Non sono soltanto le nuove norme sancite dal Testo Unico sulla sicurezza a mettere in fibrillazione la categoria, aumentandone le responsabilità rispetto al passato; nuovi obblighi e regole richiedono ai geometri competenze, anche dal punto di vista legale, in diversi contesti dall'edilizia all'urbanistica, due ambiti - questi - maggiormente dibattuti con l'avvocato Quaranta durante le due prime sedute.



«I geometri possono recarsi al Collegio per chiedere soluzione ai loro problemi e consigli - conclude l'avvocato Quaranta - e trovano a disposizione un esperto in materia urbanistica, di appalti e diritto amministrativo. La consulenza legale è stata avviata nell'ottica di poter servire puntualmente i nostri assistiti».

I geometri che intendono avvalersi del servizio possono prendere appuntamento telefonico con il personale di segreteria del Collegio dei Geometri.

Più spazio alle associazioni nel
Consiglio Nazionale dei Geometri

Più spazio alle associazioni nel Consiglio Nazionale dei Geometri

Più vicine alla professione nelle sue diverse articolazioni, sostituiranno le Commissioni consultive

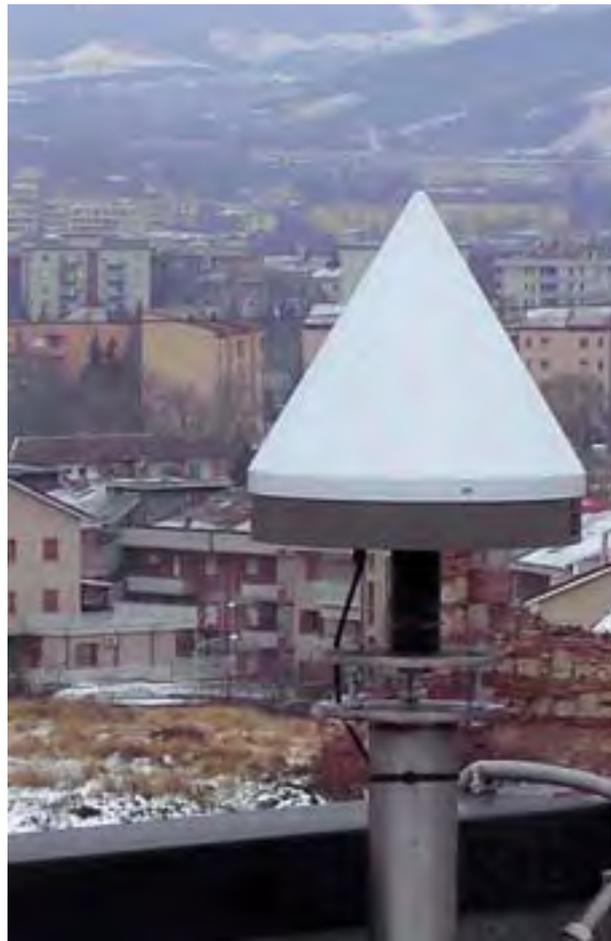
L'Assemblea dei Presidenti, tenutasi nel luglio scorso, si è aperta all'insegna di una novità in seno al Consiglio nazionale dei Geometri.

A differenza delle precedenti gestioni, infatti, a partire da quest'anno è stato stabilito di non formare più le Commissioni consultive, ma di avvalersi maggiormente delle Associazioni sorte in seno al Consiglio nazionale, con competenze più immediate nelle diverse aree di attività in cui si articola la professione dei Geometri.

«Le associazioni avranno tutte sede nella sede del Consiglio in via Barberini 68 a Roma e la loro attività si affiancherà a quella più ampia della Fondazione Geometri Italiani - spiega il presidente del Consiglio dei Geometri Nazionale **Fausto Savoldi** -. Il loro compito sarà di natura operativa, mentre ogni decisione riguardante la categoria e la professione rimarrà in capo all'assemblea dei Presidenti e al Collegio Nazionale, che costituirà apposite commissioni per affrontare, all'occorrenza, specifiche tematiche professionali e normative».

Le Associazioni coprono a tutto tondo gli ambiti relativi alle attività specifiche della categoria dei geometri. Tra queste è da annoverare **Geoval**, che si occupa di estimo e valutazioni; **Geosicur** affronta i problemi relativi alla sicurezza, **Agicat** si interessa di territorio e ambiente, mentre topografia e catasto sono appannaggio di **Agit**. I geometri amministratori di immobili sono riuniti sotto l'Agiai, mentre la componente femminile della categoria trova rappresentanza nell'**Associazione Donne Geometra**.

La **Geosport**, infine, si interessa di manifestazioni sportive e di formazione per la progettazione di impianti sportivi. Nell'ottica di rafforzare il ruolo di queste associazioni, secondo Savoldi, è opportuno che i Collegi sostengano le loro attività, aderendo alle stesse e promuovendo l'adesione anche tra gli iscritti interessati ai diversi campi di competenza.



«Un appello - commenta il presidente del Collegio dei Geometri di Verona, **Domenico Romanelli** - che anche il nostro ente ha accolto, ritenendo necessario sottolineare il ruolo delle associazioni, che in realtà si occupano più da vicino, rispetto alle Commissioni consultive, e con maggior competenza delle varie branche in cui è suddivisa la nostra professione.

Per raggiungere questo scopo, sulle pagine del Geometra Veronese dedicheremo nei prossimi numeri uno spazio alle associazioni, iniziando sin da questo mese con Agit».

Agit conta cinquecento topografi

Agit conta cinquecento topografi

L'associazione contribuisce a forgiare nuove professionalità e segnala le gare di appalto

Legata fortemente al territorio e alla sua conformazione, **Agit** - l'Associazione geometri italiani topografi - ha carattere culturale e non ha fini di lucro, ma persegue lo scopo fondamentale di sviluppare la cultura topografica in Italia e la valorizzazione della professione del topografo. Conta oggi oltre 500 associati, di tutta la penisola, ed è presieduta dal geometra **Pino Mangione** che ci spiega finalità e funzioni di Agit.



(Pino Mangione)

Presidente, di cosa si occupa Agit nello specifico?

Agit è un'associazione nata con lo scopo di occuparsi della formazione degli iscritti geometri in ambito topografico.

Quali sono le finalità?

Si prefigge di migliorare il livello culturale e professionale degli associati, tramite corsi d'istruzione, di formazione e ricerche; ha lo scopo di promuovere scambi culturali e iniziative editoriali, e di valorizzare la professione del topografo attraverso opportune proposte da intraprendere in seno ad Enti pubblici e privati; contribuisce, inoltre, a compilare un elenco dei propri iscritti da diffondere, nelle forme appropriate.

Perché costituire un'associazione di questo tipo?

Perché riteniamo che sia l'unico modo per fare gruppo ed emergere e, soprattutto, perché pensiamo che sia la migliore via per eliminare dal nostro vocabolario la parola "crisi".

In che modo?

Agit, attraverso l'attività di formazione, migliora la professionalità del geometra, rendendolo maggiormente esperto in materia.

Questo ha effetti positivi anche dal punto di vista economico. Il geometra topografo, infatti, offre un servizio migliore, poiché attraverso Agit acquisisce nuove competenze in altre materie.

Può, quindi, ambire a maggiori guadagni e, soprattutto, a diversi tipi di lavoro.

Quali sono gli strumenti per fare formazione?

Organizziamo, innanzitutto, corsi nelle sedi delle diverse province italiane. Teniamo, inoltre, aggiornati i nostri associati attraverso il notiziario trimestrale, per mezzo del quale divulghiamo argomenti attinenti alla materia o segnaliamo gare di appalto in campo topografico.

Il metodo Agit funziona?

Abbiamo buoni risultati. Formazione significa dare forma; nel senso etimologico del termine, dunque, noi forgiamo il geometra, agevolando cambiamenti professionali grazie a maggiori competenze, che poi vanno tradotte in azione.

Proprio nella fase di messa in pratica delle nozioni apprese, possiamo avere il polso di quanto è stato percepito e in che modo.

Un progetto per il futuro?

L'obiettivo è quello di farci conoscere, ma soprattutto di lasciare una traccia. Stiamo conducendo un progetto, che si chiama Il Sogno, e che sta ormai prendendo forma.

L'idea è quella di realizzare un grande monumento al passaggio del meridiano in provincia di Lecce. Sarà il segno dei topografi italiani.

Trasferimento di cubatura

Può avvenire soltanto nell'ambito di una stessa zona urbanistica

Possono interessare due considerazioni su un negozio giuridico che viene normalmente praticato e generalmente ammesso anche dal punto di vista del diritto: si tratta della cessione di cubatura.

Ogni lotto edificabile ha un suo indice di edificabilità, che rappresenta il volume in metri cubi edificati o edificabili per metro quadrato di superficie territoriale, e che consente di ricavare per ogni zona la capacità edificatoria dei lotti di terreno in essa compresi.



Questa capacità edificatoria costituisce per il proprietario un bene disponibile che, come tale, è anche trasferibile a terzi in tutto o in parte, sopportando ovviamente una propria perdita corrispondente. Tale prassi si è radicata in seguito all'introduzione degli standard urbanistici: un proprietario cede in tutto o in parte la cubatura utilizzabile sul proprio fondo, di solito al proprietario d'un terreno finitimo, che la utilizza per potenziare la capacità edificatoria dello stesso.

Un'estensione razionale della ipotesi in cui, se i due fondi appartenessero allo stesso proprietario, questi indubbiamente avrebbe la possibilità di edificare più su un lotto che sull'altro.

Il trasferimento della cubatura avviene senza che da parte della pubblica amministrazione possa esservi contrasto (essa deve essere soltanto notiziata), in quanto l'interesse pubblico è volto a valutare la validità del progetto, e della armonica disposizione e collocazione dell'opera sul fondo. Il negozio di cessione di cubatura non poteva essere trascurato dal diritto il quale, dal momento che la

cubatura è un bene del fondo in senso economico giuridico, si è occupato di definire la natura e la disciplina applicabile. Come sempre avviene, in dottrina si sono elaborate varie teorie, che peraltro tralascerei per non correre il rischio, con le teorizzazioni, di confondere le idee.

Ciò che conta dire è che si tratta di un negozio privato atipico e obbligatorio, per accordo o per atto unilaterale del trasferente (può bastare anche la sola adesione del trasferente al progetto presentato dal beneficiario) che, comunicato alla pubblica amministrazione, acquista efficacia col rilascio del permesso di costruire da parte della stessa, la quale peraltro non è parte del negozio stesso.

A fronte di ciò, si può prospettare la natura del negozio: esso può essere reale, nel qual caso acquista effetto traslativo mediato ed è garantito erga omnes con la trascrizione, essendo pur sempre condizionato al rilascio dell'atto amministrativo; oppure può essere obbligatorio, nel qual caso fino all'emanazione del permesso di costruire c'è il rischio dell'inadempimento, cui può conseguire soltanto la richiesta di risarcimento.

Sono stati affermati i seguenti principi giurisprudenziali sia dal Consiglio di Stato che dalla Cassazione: il riconoscimento anzitutto della legittimità del titolo che abilita la costruzione che si basa sul potenziamento derivato da un accordo di cessione della cubatura. Il trasferimento di cubatura può avvenire soltanto nell'ambito di una stessa zona urbanistica, quindi con la stessa destinazione.

Tra i due fondi deve esserci contiguità (che può essere superata se tra i due fondi c'è una strada), mentre se l'accorpamento riguarda fondi agricoli può essere sufficiente la continuità tra le aree.

Il trasferimento di cubatura va assimilato a un negozio traslativo di diritti reali immobiliari, e come tale è assoggettato a tassazione con imposta ordinaria di registro.

*Francesco Cuzzetti
da "Il Geometra Bresciano"*

Distanze legali

L'argomento in esame è di quelli costantemente oggetto di pareri e cause e merita quindi una nuova trattazione per sviscerare un aspetto di tutto interesse

Il punto di partenza della nostra disquisizione odierna è l'unico articolo che tratta di distanze tra fabbricati (invero "costruzioni" che è cosa parzialmente diversa) e che recita:

ART. 873 C.C.

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

L'articolo di cui trattasi costituisce indubbiamente un "limite" allo sfruttamento della proprietà privata e discende dal principio per cui il diritto di proprietà, lungi dall'essere assoluto, è invece circoscritto - ai sensi dell'art. 832 c.c.- "entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico".

Tra i limiti di cui all'art. 832 che gravano sulla proprietà privata rientrano dunque anche le norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue, rinvenibili agli artt. 873 e ss. c.c. e, come ben sapete tutti, anche nella subordinata legislazione urbanistica che può essere più severa delle previsioni del codice imponendo limiti maggiori.

La funzione della normativa sulle distanze legali è in generale quella di regolare i rapporti tra le diverse proprietà finitime onde consentire a ciascun proprietario l'uso del proprio fondo (nella presente trattazione si avrà riguardo ai soli fondi cd. edilizi), senza impedirlo ai confinanti, temperando così le opposte esigenze di ciascun proprietario. Invero, approfondendo tale concetto e per capirne l'essenza, la dottrina e la giurisprudenza hanno chiarito poi che la ratio specifica dell'art. 873 c.c. è da rinvenire nella tutela dell'interesse privato e collettivo finalizzato ad evitare che i bisogni **di igiene e di sicurezza** degli abitanti possano essere posti in pericolo (intercapedini troppo vicine - sotto i tre metri - sono ritenute infatti dannose in quanto si configurerebbero come pertugi in cui difficilmente si riusci-

rebbe a penetrare e laddove si potrebbero accumulare rifiuti non rimossi ove l'aria ristagnerebbe con effetti insalubri), ma - soprattutto e forse solo nella legislazione urbanistica - anche nel bisogno ed interesse pubblico diffuso di soddisfare esigenze pubbliche e collettive riconducibili al mantenimento dell'assetto urbanistico ed ambientale e quindi relative all'incremento architettonico dello sviluppo del tessuto edilizio ed urbano (Cass. 11280/1998, Cass. 5831/1996). Importante argomento in materia è quello relativo alla "derogabilità" o meno di detti limiti e quindi al regime, che oggi vedremo diverso e distinto, tra le distanze codicistiche e quelle urbanistiche. L'interpretazione giurisprudenziale dell'art. 873 ha infatti sempre previsto come consentiti e legittimi patti in deroga stipulati tra privati confinanti, qualora questi prevedessero distanze inferiori a quella codicisticamente prescritta (con la forma ammessa del contratto di servitù).

Conseguenza di questa apertura del sistema alla libera volontà e derogabilità in capo ai privati è la possibilità di acquisto per usucapione a favore del proprietario, del diritto reale di servitù a mantenere la sua costruzione a distanza inferiore a quella prescritta dal codice (si veda in proposito Cass. Sez. II 14 febbraio 1997 n. 1372) e quindi per il permanere dell'opera a distanza inferiore per più di 20 anni ed un tanto a prescindere dalla legittimità o meno amministrativa della costruzione.

Questo, è bene specificare, ancora, nel caso di trasgredito limite dei 3 metri di cui al Codice Civile e quando detta usucapione possa dirsi operante e quindi con il rispetto di tutti presupposti ed i limiti di detto istituto, che qui non affrontiamo (ad esempio sull'inapplicabilità nel sistema tavolare dell'istituto dell'accessione nel possesso tra dante ed avente causa a titolo particolare e quindi di impossibilità nella continuazione del periodo valido per usucapire tra venditore ed acquirente dell'immobile).

Nel caso però di trasgrediti limiti di carattere urbanistico (quindi non di norme codicistiche ma di

norme integrative di PRG od altra norma regolamentare integrativa) la Cassazione ha però parzialmente e recentemente cambiato il proprio orientamento stabilendo che l'acquisto per usucapione della servitù di mantenere il proprio immobile a distanza inferiore da quella legale (dove con legale qui si intende quella urbanistica di zona e non il codice civile in se) non è consentito ed un tanto quando si è in presenza di costruzioni edificate a distanza inferiore da quella prescritta dalle norme integrative quando queste sono sancite quali **inderogabili** (come ad esempio la distanza tra le costruzioni che molto spesso ed anzi sempre è inderogabile in tutti i PRG).

In questo caso dunque al privato proprietario del fondo finitimo alla costruzione edificata in violazione dei piani regolatori generali o dei regolamenti edilizi viene pacificamente riconosciuto il diritto di chiedere, ed ottenere, la rimessione in pristino ed il risarcimento del danno in qualsiasi tempo, anche oltre i venti anni.

In base alla stragrande maggioranza dei PRG, potrà invece derogare per contratto (che bisognerebbe sempre farsi con forma contrattuale ed intavolata, anche se certi PRG erroneamente non lo richiedono) e dunque anche usucapire la distanza dai confini, ma sempre e solo quando la stessa è indicata quale derogabile.

La sentenza innovatrice alla quale ci si riferisce è la **Cass. Sez. II numero 20769 del 3 ottobre 2007**.

La decisione in esame prescrive che deve ritenersi inammissibile l'acquisto per usucapione, a favore del costruttore, del diritto reale di servitù a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella prescritta inderogabilmente dagli strumenti urbanistici locali. La Cassazione ha così statuito considerando prevalente l'interesse pubblico sotteso alla norma sulle distanze legali rispetto agli interessi e diritti privati ed altresì statuito come improponibile l'aggiramento delle disposizioni dettate in materia urbanistica al quale condurrebbe un simile acquisto per usucapione (ma anche per contratto che, se fatto ed anche intavolato, sarebbe comunque nullo).

Nel caso concreto venivano costituiti in giudizio i proprietari di un box costruito a distanza inferiore a

quella prescritta dallo strumento urbanistico (norma integrativa della norma codicistica) dal confine di proprietà dell'attore (ma attenzione in questo PRG la distanza dei confini era statuito come inderogabile), il quale appunto li citava in giudizio per sentirli condannare all'arretramento del manufatto od in subordine alla demolizione dello stesso ed al risarcimento del danno.

I convenuti nel costituirsi sostennero di aver usucapito il diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale.

La Cassazione ha dapprima precisato che nella fattispecie l'azione proposta è imprescrittibile, considerando la natura di "actio negatoria servitutis" della stessa, dunque nulla quaestio sulla tempestività della chiamata in giudizio.

Per quanto riguarda poi gli ulteriori motivi che hanno spinto la Cassazione a decidere in maniera concorde al Tribunale di Forlì ed alla Corte d'Appello di Bologna va detto che la Corte fa riferimento alla natura delle norme degli strumenti urbanistici locali, che sono norme a tutela dell'interesse pubblico che trascende da quello dei privati.

Attenzione quindi che, vista la finalità delle norme e proprio per la natura pubblicistica di garantire in ogni caso un certo distacco tra fabbricati così che si versa nell'ambito dei diritti indisponibili dai proprietari dei fondi confinanti, la conseguenza è che una eventuale convenzione tra costoro in violazione delle norme sulle distanze legali sarebbe nulla per contrasto con una nonna inderogabile posta a tutela del pubblico interesse.

Il PRG, quindi, o prescrive la derogabilità della distanza (come per noi spesso quella dai confini) ovvero si prevede la sua inderogabilità automatica.

Va infine chiarito che la possibilità di chiedere la rimessione in pristino sembra riservata al cittadino che agisce a tutela della propria proprietà in quanto per ottenere lo stesso provvedimento in maniera amministrativa altre sono le strade e altre le conclusioni e conseguenze che qui non affrontiamo.

*Massimiliano Debiasi
da "Prospettive geometri"*

Quando il geometra è multi-tasking

Quando il geometra è multi-tasking

Dal sociale all'ambiente, dal teatro alla politica, passando per lo sport. La vita di Flavia De Paoli che lavora per vivere, ma vive di passioni

Intervista con il geometra Flavia De Paoli, una vita spesa tra progetti, catasto e direzione lavori, solo per parlare della sua professione. Poi ci sono gli "hobby": la politica, il sociale e l'ambiente. Oggi è Presidente dell'Associazione Oasi valle Brusà, un angolo da preservare a due passi da Verona.



(Flavia De Paoli)

Un curriculum di tutto rispetto che meriterebbe non un'intervista ma un libro, come fa a conciliare la professione con tutto il resto?

«E' stato un divenire di passioni ed impegni. Ho iniziato giovanissima con la professione. Pensi che per poter lavorare ho dovuto chiedere l'emancipazione in tribunale, perché ero ancora minorenne. Il resto l'ho da sempre respirato in famiglia».

La passione per la politica e il sociale?

«Mio nonno e mio papà sono stati consiglieri comunali, mia mamma è sempre stata impegnata nel sociale».

Lei però non si è fatta mancare nulla, nemmeno il teatro...

«Davvero. Era l'inizio degli anni settanta quando ho collaborato alla fondazione del Gruppo Teatrale e Culturale di Asparetto. Quindi ho partecipato al Club Subacqueo di Legnago, al Tennis Club di Asparetto, sono stata Commissario del Tiro a Segno di Cerea».

Aggiungo il ruolo di componente della Commissione edilizia di Casaleone e poi di Cerea e Presidente del Comitato di quartiere di Asparetto. Cosa l'ha spinto verso tutte queste diverse attività?

«La curiosità, l'interesse, il piacere per la partecipazione. Credo che si debba lavorare per vivere, ma vivere per queste passioni».

Da dove nasce l'ultimo incarico, la presidenza dell'Associazione Oasi valle Brusà?

«Questa è un'eredità. L'amore per la zona della Brusà, qui vicino a casa nostra, a Cerea, me l'ha trasmessa il mio papà».

Cosa presenta di particolare?

«E' un palude di 117 ettari, salvaguardata dal 1982. Le paludi sono molto importanti per l'ecosistema, ormai ce ne sono poche perché le bonifiche le hanno spazzate via, ma flora e fauna sono arricchite da un biotopo particolare».

Prima degli anni '80 cos'era il Brusà?

«Le origini della sua storia si perdono nella notte dei tempi. C'è anche una zona archeologica con resti di insediamenti preistorici risalenti all'età del bronzo. Il nome "brusà" deriva dal fatto che in epoca più recente nell'oasi si coltivava il canneto, quindi a fine inverno si bruciava quello vecchio per far posto alle nuove canne. Nei periodi di caccia era zona per coloro che cacciavano le anatre. Poi è stata indicata come area d'interesse comunitario SIC e a metà degli anni '90 è nata l'Associazione Naturalistica Valle Brusà».

Qual'è lo scopo principale?

«Vogliamo far conoscere l'Oasi, perché possa essere difesa».

Per farlo che cosa state organizzando?

«La Provincia di Verona l'ha inserita nel programma di visite dei Tesori Nascosti, organizziamo visite per scolaresche e gruppi. Inoltre ultima domenica e il secondo sabato pomeriggio del mese si può fare una visita guidata».

Quando il geometra è multi-tasking



Una parte è attraversata da una pista ciclabile fruibile sempre, 33 ettari invece sono chiusi al pubblico».

Cosa si può vedere?

«C'è un bellissimo sguazzo dove vivono martin pescatori, folaghe, si può vedere il tarabuso che è in via di estinzione, ma anche i trampolieri. Oltre a scorci meravigliosi e piante bellissime».

Scusi l'ignoranza, ma chissà quante zanzare... in una palude?

«Molti lo credono ma non è così. L'ecosistema è intatto, quindi i pesci e gli uccelli si mangiano le larve le zanzare, la natura fa il suo corso».

Quali sono i prossimi obiettivi che si prefigge come Presidente dell'Associazione?

«Vorremmo cercare di mantenere efficienti i canali, dai quali entra l'acqua del fiume Menago, con lo scavo; quindi vorremmo installare nuova cartellonistica e mantenere una garzaia per gli aironi e le garzette che hanno nidificato nell'Oasi. Il nostro sogno però è costruire un centro ambientale».

Tutte queste attività hanno arricchito in qualche modo il suo essere geometra?

«Certamente. L'attenzione all'ambiente mi ha gui-

data. Sono trent'anni per esempio che lavoro con i pannelli solari per l'acqua calda, sono attenta ai materiali naturali, controllo i rottami che i cantieri producono, parlo ai clienti di fotovoltaico già da anni, anche se allora mi guardavano come una marziana».

Oggi è più facile trattare certi argomenti...

«C'è più disponibilità, questo sì. Ma soprattutto oggi sono molto soddisfatta per aver visto bene in passato, quello che dicevo anni fa, ora è diventato standard di legge».



Cosa direbbe ai giovani geometri che si affacciano alla professione ora?

«Di guardarsi attorno e rispettare l'ambiente naturale, di fare meno danni di quelli che abbiamo fatto noi. Sa, anch'io ne ho fatti di errori e poi me ne sono resa conto. Per anni abbiamo distrutto il vecchio e non sapevamo invece recuperarlo. La chiave sta nel guardare sempre il contesto in cui lavoriamo».

Valeggio:
uno scrigno di suggestioni da salvaguardare

Valeggio: uno scrigno di suggestioni da salvaguardare

Un libro celebra il paese e Borghetto, le istituzioni lo tutelano con misure antitraffico: presto sarà realizzato un ponte sul Mincio e ripristinato un sentiero pedonale

Valeggio sul Mincio

Terra di sapori e poesia



Fotografie di Fernando Zucchi
Testi di Alberto Zucchetto

A Valeggio arriva il ponte sul Mincio per salvaguardare lo storico ponte da un traffico pedonale che di sicuro Gian Galeazzo Visconti non aveva previsto. Il ponte fu costruito nel 1393 per opera dell'architetto Domenico da Firenze e costò centomila fiorini. Rappresentò la più importante opera di fortificazione costruita dai Visconti durante la loro dominazione sul territorio veronese, dopo la caduta degli Scaligeri, e cioè fin dal 1387. In quell'anno, Gian Galeazzo, duca di Milano, alleatosi con i Gonzaga ed i Carrara, mosse guerra e vinse Antonio della Scala, impossessandosi così anche del lago di Garda e della valle del Mincio. Il dominio visconteo durò diciassette anni e i signori di Milano provvidero a fortificare la valle con costruzioni che oggi si fondono in armonia con il paesaggio naturalistico.

Una ricchezza da difendere e, soprattutto, da salvaguardare con ogni mezzo dagli effetti della modernità: Borghetto è preso d'assalto dal turismo domenicale e da un intenso traffico, non certo previsto da Gian Galeazzo Visconti, che il ponte non potrà sopportare ancora per molto.

La soluzione, però, sembra giungere dalla Provincia, che ha previsto la costruzione di un nuovo ponte sul Mincio, sul quale convogliare le automobili. Attualmente è in corso la progettazione e i lavori di costruzione inizieranno nel 2009, per una spesa di circa dieci milioni di euro.

In un secondo momento si metterà mano alle strade esistenti per studiare una circonvallazione di Borghetto evitando che sia attraversato dalle auto.

Una mano in tal senso arriva anche dal Ministero dell'Ambiente, che ha autorizzato l'utilizzo di 117 mila euro residui di un finanziamento di 500 mila del 2005 (per interventi di regimentazione idraulica e di contenimento del dissesto idrogeologico) per la sistemazione della strada pedonale che dal castello scaligero di Valeggio scende a Borghetto.



Valeggio:
uno scrigno di suggestioni da salvaguardare



Il percorso è inagibile dal marzo 2006, a causa di una piena d'acqua che ha messo fuori uso accesso e viottolo. Non appena arriverà l'autorizzazione della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di Verona, il tratto sarà messo in sicurezza, e dalla panoramica vista che si gode dall'alto della rocca si scenderà nella suggestione delle dolci anse del Mincio che incornicia Borghetto, anche per buona pace degli eredi del Visconti: «Di posti belli così - commenta il giornalista **Michelangelo Bellinetti**, presentando il volume su Valeggio, Terra e Poesia - se ne conoscono solo un altro paio in Italia. Luoghi raccontati da un volume la cui cifra stilistica è l'armonia. Armonia delle immagini sul testo, e del testo sulle immagini. Il duca Visconti di Modrone, discendente del casato milanese che fece costruire il ponte, ancora oggi mi conferma il fascino che Borghetto ha su di lui. Un luogo dove si trasferirebbe volentieri».

«Quando mi è venuta l'idea di raccontare Valeggio, ho riscontrato subito una difficoltà. Davanti ad un territorio così bello, il rischio è di banalizzarlo. Per non fare gli scatti da cartolina, ho sfruttato le suggestioni naturali della zona, create dal Mincio e

dalle attività degli uomini». Racconta così **Fernando Zanetti** l'esperienza vissuta tra i paesaggi del valeggio per catturare in fotografia scorcio e angoli con i quali dar vita al volume *“Valeggio sul Mincio. Terra di sapori e poesia”*, accompagnato dai testi di **Alberto Zucchetta**.

Il libro propone un percorso, per immagini, che attraversa i luoghi e le tradizioni di Valeggio, soffermandosi su “Le luci della storia”, un capitolo di scatti in bianco e nero nei quali a dominare è la luce e l'assenza dell'uomo, e nei quali si erge maestoso il Castello e il suo borgo. Nel secondo capitolo, “I colori della poesia”, trionfa, invece, la luminosa armonia dei colori, nella quale non poteva mancare la suggestione del Giardino Sigurtà.

Un'ultima parte scivola versi i “I sapori della tradizione”, con un saggio di cultura e d'arte che non dimentica la festa del Nodo d'Amore, da quindici anni evento clou sul ponte di Borghetto.

122 pagine ambasciatrici delle bellezze del territorio scaligero, che trova in Valeggio una punta di diamante, con i suoi tratti storici e architettonici, dal Castello allo splendido Visconteo, tra le anse del Mincio che conferisce estremo fascino al tutto.

Disponibile on-line
l'estratto conto assicurativo previdenziale

Disponibile on-line l'estratto conto assicurativo previdenziale

Rettifiche ed aggiornamenti da comunicare alla Cassa entro gennaio 2009

Dal 28/10/2008 è disponibile online l'estratto conto assicurativo che riassume la situazione contributiva aggiornata al 31/12/2007 e che fornirà un quadro completo della posizione previdenziale di tutti gli iscritti a questa Cassa.

Per visualizzare e stampare l'estratto conto ci si dovrà collegare al sito www.cassageometri.it, accedere alla sezione "Servizi Previdenziali Online" inserendo la Matricola (assegnata al momento dell'iscrizione alla Cassa) e la Password (codice segreto già fornito per l'accesso ai servizi riservati quali ad esempio la compilazione del Modello 17), quindi premere il pulsante "estratto conto assicurativo" e seguire le istruzioni fornite dal sistema.

Inoltre online è presente un utile vademecum operativo da consultare e all'occorrenza da stampare. Si prega di esaminare l'estratto conto con particolare attenzione alle eventuali note N1/N2 (per la descrizione si veda la legenda), e di comunicare entro il 31/01/2009 eventuali richieste di rettifica ed aggiornamenti.

Per apportare modifiche o integrazioni, si dovrà seguire la procedura di richiesta rettifica estratto conto, disponibile online nel servizio "estratto conto assicurativo", stampando e firmando poi il modello proposto in automatico dal sistema ed allegando la relativa documentazione a supporto. Non verrà presa in considerazione documentazione diversa da quella richiesta.

La richiesta di rettifica, debitamente firmata, unitamente alla documentazione allegata, dovrà essere inviata tramite fax al numero 0623328393.

Per eventuali ed ulteriori informazioni ci si potrà rivolgere direttamente al Collegio di appartenenza (scelta consigliata) oppure al numero verde gra-

tuito 800655873 (attivo tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle 8:30 alle 19:00), e consultare le risposte alle domande più frequenti (FAQ) presenti sul sito della Cassa.

Sulla base della documentazione ricevuta, fatte le necessarie verifiche, la Cassa provvederà ad aggiornare i dati e a darne opportuno riscontro.

Si precisa che l'estratto conto assicurativo ha valore puramente informativo e non certifica il diritto alle prestazioni previdenziali.

Se i dati inseriti nell'estratto conto sono i medesimi in possesso dell'iscritto, si prega di validare l'estratto conto seguendo la procedura informatica.

I dati riportati nell'estratto conto, conformi a quelli presenti nel nostro sistema informativo, potrebbero essere diversi rispetto a quelli contenuti in precedenti comunicazioni, ovvero potrebbero essere stati modificati a seguito dell'accertamento di irregolarità ai sensi della normativa vigente.

Pertanto, se si è prossimi al pensionamento e si ha necessità di verificare la situazione previdenziale, si consiglia di rivolgersi al Collegio di appartenenza o al numero verde sopra indicato mentre, se si è ancora lontani dalla pensione oppure si è già pensionati, l'estratto conto potrà essere utile per le valutazioni che riguardano il futuro previdenziale o per verificare la regolarità contributiva.

Fiduciosi che questo nuovo servizio sia cosa gradita, cogliamo l'occasione per inviare cordiali saluti.

CIPAG -CASSA ITALIANA GEOMETRI
DIREZIONE GENERALE

Gli estimi catastali dei fabbricati:
catasto di redditi e catasto di valori

Gli estimi catastali dei fabbricati: catasto di redditi e catasto di valori

I sistemi catastali europei non utilizzano un criterio uniforme per la determinazione degli estimi catastali utilizzati per la tassazione relativa agli immobili, e coesistono catasti che fanno riferimento al valore patrimoniale con catasti che utilizzano il valore locativo.

Nel presente lavoro si prende in esame la situazione italiana alla luce della normativa ancora vigente relativa alla revisione generale degli estimi e si procede poi ad un confronto tra un catasto di redditi ed un catasto di valori

La rendita catastale nel d.P.R. 138/1998

Secondo l'attuale stesura dell'art. 7 del d.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, ..." il nuovo catasto deve definire, "per ogni singola unità, il reddito ordinario ritraibile, al netto delle spese e perdite..."

La nuova rendita catastale di ogni singola unità dovrebbe quindi rappresentare il reddito ordinario ritraibile, al netto delle spese e perdite eventuali ed al lordo delle imposte, sovrime e contributi di ogni specie con riferimento ad un'epoca censuaria che era indicata nel biennio 1996/1997 e che ovviamente andrebbe ridefinita se si riterrà di conservare l'impianto attuale.

Per le unità immobiliari a destinazione "ordinaria" e cioè per quelle:

- del gruppo "R", unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari;
- del gruppo "P", unità immobiliari a destinazione pubblica e di interesse collettivo;
- del gruppo "T", unità immobiliari a destinazione terziaria; la rendita catastale si ottiene con l'applicazione della tariffe d'estimo pertinente alla categoria e classe alla consistenza catastale.

Per le unità immobiliari a destinazione "speciale" e cioè per quelle:

- del gruppo "V", unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo;
- del gruppo "Z", unità immobiliari a destinazione

terziaria produttiva e diversa.

La rendita catastale si ottiene per stima diretta.

Il procedimento per la determinazione della rendita catastale con stima diretta a partire dal canone non differisce sostanzialmente dal procedimento per la determinazione della tariffa: infatti, in entrambi i casi, si tratta di determinare il reddito ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare oggetto di stima partendo dal canone di locazione e detraendo da questo le spese e le perdite eventuali a carico del proprietario (o dell'usufruttuario), così come indicate nell'articolo 20 del d.P.R. 1° dicembre 1949 n.1142, e cioè:

- le spese relative all'amministrazione, alla manutenzione ed alla conservazione del capitale fondiario;
- le perdite dovute agli sfiti ed alle inesigibilità.

Per la determinazione della tariffa, il d.P.R. 138 prevede inoltre all'articolo 5 di mediare i valori reddituali unitari determinati a partire dal canone con i valori reddituali unitari determinati applicando al valore di mercato il saggio ordinariamente rilevabile nel mercato edilizio locale.

Se il mercato edilizio locale è in condizioni normali, i due dati (canone unitario al netto di spese e perdite e redditività ordinaria unitaria degli investimenti immobiliari) dovrebbero tendere ad essere uguali per immobili simili nella stessa microzona (ma per immobili diversi come destinazione o tipologia, questo non è affatto scontato ed anzi in generale si osserva che all'aumentare del "pregio" dell'immobile ne diminuisce la redditività), per cui una even-

Gli estimi catastali dei fabbricati:
catasto di redditi e catasto di valori

tuale discordanza tra canone netto e redditività ordinaria dovrebbe subito mettere sull'avviso della presenza di qualche anomalia, che potrebbe essere dovuta ad errori nella rilevazione dei dati a causa della scarsa trasparenza del mercato immobiliare. L'incidenza delle spese e delle perdite sulla redditività degli immobili è di non facile determinazione: se si analizzano i bilanci di società o enti che istituzionalmente investono in immobili, si può vedere che nel lungo periodo la detrazione da apportare al canone ordinario per ottenere la rendita catastale è dell'ordine di grandezza del 40%.

Ad esempio, il patrimonio immobiliare della Cassa di previdenza degli ingegneri ed architetti (che è nota per avere una delle migliori gestioni patrimoniali a livello europeo) ha fornito nel biennio 2004-2005 un reddito lordo medio di circa 40 milioni di euro, con costi di gestione ed ammortamenti dell'ordine di 16 milioni di euro (pari al 40%) al netto delle imposte.

Ciò è perfettamente coerente con la detrazione che si apportava mediamente al canone reale per determinare la rendita catastale in sede di formazione del nuovo catasto edilizio urbano, con riferimento all'epoca censuaria 1937-39. Allora la detrazione era infatti del 25% per abitazioni o del 33% per immobili terziari o produttivi, ma si faceva riferimento ad una vita economica utile infinita dell'immobile (il che oggi è improponibile), per cui molto minore era la "quota di perpetuità" (ovvero per l'ammortamento) e soprattutto molto minori erano le spese di manutenzione, in quanto minori (praticamente inesistenti, anzi) erano gli impianti tecnici negli edifici, la cui manutenzione e conservazione ora incide nel lungo periodo intorno al 25% del canone.

Si può inoltre agevolmente dimostrare che, per unità immobiliari non ordinarie, la detrazione da apportare al canone per determinare il reddito catastale spesso supera di gran lunga il 50% del canone. Si pensi ad esempio ad unità immobiliari destinate ad alberghi, o a case di cura, soggette a forte degrado dell'impiantistica e che necessitano di continui aggiornamenti per mantenere negli standard correnti il livello di servizio offerto.

Il valore catastale nel d.P.R. 138/1998

Il d.P.R. 138/1998 non prevede che venga determinato il valore della singola unità immobiliare, anche se, per determinare le tariffe d'estimo (che esprimono la "redditività media ordinariamente ritraibile", art. 5), il decreto prevede che si debba fare riferimento sia ai "canoni annui" che "ai valori mercato degli immobili" attraverso "saggi di rendimento ordinariamente rilevabili sul mercato".

È quindi evidente che per passare dal reddito catastale al valore, al fine di determinare la base imponibile relativa a tutte le imposte che fanno riferimento al valore (esempio, Ici ed imposte sui trasferimenti immobiliari), il sistema è molto semplice disponendo dei saggi di rendimento ordinariamente rilevabili sul mercato, in quanto si tratta di una operazione aritmetica di moltiplicazione del reddito per un coefficiente di capitalizzazione che altro non è che l'inverso del saggio.



Per ottenere il valore dell'unità immobiliare, basta infatti dividere il reddito catastale per il "saggio di rendimento ordinariamente rilevato sul mercato" in sede di analisi per la formazione delle tariffe o in sede di formazione delle microzone se queste sono state individuate con il cosiddetto metodo analitico, o più semplicemente moltiplicare il reddito per il coefficiente numerico di capitalizzazione pari al reciproco del saggio.

Gli estimi catastali dei fabbricati:
catasto di redditi e catasto di valori

Da notare che quanto sopra è esattamente quello che si è fatto sinora ai fini della determinazione del valore imponibile, moltiplicando il reddito catastale per dei coefficienti numerici di capitalizzazione.

Il problema era (ed è tuttora) dato dal fatto che le rendite catastali non erano né perequate né aggiornate, ed i moltiplicatori - pari a 100 per le abitazioni, 50 per gli uffici, 34 per i negozi - erano unici per ogni categoria e validi su tutto il territorio nazionale, il che ha provocato inaccettabili sperequazioni.

Come si è visto in precedenza, il d.P.R. 138 fa riferimento invece "al saggio ordinariamente rilevabile nel mercato edilizio locale", per cui potranno essere coefficienti moltiplicatori diversi in funzione del mercato edilizio locale e perequati.

Confronto tra catasto di valori e catasto di redditi

Prima di confrontare tra loro i diversi tipi di catasto, occorre stabilire "a cosa devono servire" gli estimi catastali (sia i valori che i redditi: è infatti evidente che, per la tassazione degli immobili su base patrimoniale, sarebbe preferibile un catasto di valori, che però ha molti problemi per la gestione e per l'aggiornamento): i valori sono infatti molto meno stabili dei canoni (che sono riferiti a lunghi periodi, sino a 18 anni nel caso ad esempio di locazioni di alberghi).

È comunque indubbio che un catasto di redditi sarebbe:

- più facile da realizzare: mentre il mercato delle compravendite è un mercato ancora in buona parte "nascosto" in quanto ancora oggi su diversi atti di compravendita non è riportato l'effettivo prezzo pagato, il mercato delle locazioni è sostanzialmente "trasparente" in quanto i soggetti che vi operano sono spesso investitori istituzionali o aziende o enti pubblici, ed i canoni registrati corrispondono nella stragrande maggioranza dei casi ai canoni reali per ovvi motivi (se viene registrato un canone più basso, c'è il rischio per il proprietario che l'inquilino poi paghi effettivamente il canone registrato, e l'attuale "abbondanza" di offerta in locazione rende non più utilizzabile l'escamotage della cosiddetta "buona entrata" in nero);

- più facile da mantenere: mentre i valori sono soggetti a frequenti oscillazioni sia in positivo che in negativo (basta ricordare cosa è successo nel periodo dal 1981 al 1986, con una perdita di valore "reale" degli immobili del 40%, dati Cresme), i canoni, essendo riferiti a periodi lunghi, sono ovviamente più stabili;

- più equo, in quanto è inaccettabile l'equazione "aumento dei valori = aumento della redditività";

- più conforme alla Costituzione, in quanto mentre il reddito dà una concreta misura della capacità contributiva che può quindi essere tassata anno per anno, non altrettanto può dirsi per il valore, in quanto l'effettiva capacità contributiva si realizza solo con l'incasso della plusvalenza.

L'estimo poi insegna che mentre è "normale" passare da un canone ad un valore, effettuando la stima in base alla "somma attualizzata dei flussi di cassa" ovvero per "capitalizzazione dei redditi", non è "normale" il contrario, cioè utilizzare il valore per determinare un canone: il canone infatti si stima solitamente per confronto (tutti i canoni sono soggetti a registrazione, per cui è agevole ritrovare moltissimi dati certi) e non attribuendo un saggio al valore capitale.

Quindi, mentre è corretto anche sotto l'aspetto della disciplina estimale utilizzare un reddito (certo o ipotetico) per determinare un valore, non sempre è corretto utilizzare un valore per determinare un reddito. Occorre in proposito considerare anche che a parità di "tipologia immobiliare" la redditività è inversamente proporzionale al pregio dell'immobile, per cui per equità occorrerebbe che i coefficienti per passare dal valore al reddito fossero più alti per i fabbricati meno pregiati e più bassi per quelli più pregiati, il che è difficile da far comprendere.

Inoltre i valori sono difficilmente applicabili per la tassazione dei cosiddetti "redditi figurativi", e cioè di redditi non realmente percepiti (immobili ad uso propri o concessi in comodato d'uso gratuito a familiari, immobili strumentali alla propria attività, opifici, alberghi, ...).

Circa le differenze maggiori tra un catasto di valori

Gli estimi catastali dei fabbricati:
catasto di redditi e catasto di valori

ed un catasto di redditi, si può verificare che:

- ai fini della tassazione dei redditi figurativi, un “catasto di valori” amplia artificiosamente la scala dei redditi, per cui è certamente meno adatto di un “catasto di redditi”. Se i redditi imponibili vengono ricavati applicando ai valori coefficienti di redditività convenzionali, un catasto di valori è certamente punitivo per gli immobili migliori, che avrebbero un reddito figurativo più elevato del reddito reale (a meno di non introdurre coefficienti di redditività più bassi per le abitazioni più lussuose, il che è coerente con la realtà economica, ma politicamente improponibile) e premiante per gli immobili peggiori (che avrebbero un reddito figurativo più basso del reddito reale): da ciò discende che un catasto di valori utilizzato per la tassazione dei redditi non incentiverebbe la qualità edilizia e la conservazione del patrimonio edilizio;

- ai fini della tassazione basata sul valore patrimoniale (Ici, trasferimenti di proprietà) un “catasto di valori” è invece certamente più adatto di un “catasto di redditi”, sempre ai fini della tassazione basata sul valore patrimoniale, un “catasto di redditi”, avendo una scala con meno gradini rispetto alla scala dei valori, produce un appiattimento dei valori o verso l’alto o verso il basso, a seconda dei coefficienti utilizzati per passare dal reddito al valore. Questo però permetterebbe di ammorbidire l’impatto dei nuovi estimi utilizzando coefficienti più modesti per passare dai redditi ai valori, senza stravolgere del tutto le aliquote.

Da quanto sopra pare evidente che mentre con un catasto di valori è difficile avere una buona perequazione sui redditi imponibili, con un catasto di redditi si avrebbe certamente una maggiore perequazione sui redditi, e la possibilità di un impatto “morbido” delle nuove rendite sulla tassazione basata sul valore.

Un catasto di redditi è quindi bene utilizzabile anche per la tassazione sulla base dei valori, con un coefficiente non troppo alto, che servirebbe anche a ridurre l’impatto dei nuovi estimi, mentre non si può affermare il contrario, in quanto comunque un catasto di valori è male utilizzabile per tassare redditi.

Conclusioni

La conclusione dei ragionamenti di cui sopra è che, se si vuole mantenere la tassazione sui redditi figurativi, tutto sommato per l’equità fiscale è preferibile un “catasto di redditi”, in quanto:

- ai fini delle imposte sui redditi si avrebbe già perequazione (il reddito catastale è il reddito medio ordinariamente ritraibile dall’U.I.) senza ricorrere a “coefficienti convenzionali di redditività” che tecnicamente sono molto difficili da determinare e comunque produrrebbero sperequazioni;

- ai fini dell’imposta a base patrimoniale (trasferimenti, Ici, ecc.) basterebbe determinare il coefficiente convenzionale per risalire dal reddito al valore in modo tecnicamente corretto, considerando che la scala dei valori ha più gradini della scala dei redditi.

Ovviamente, sarebbe invece preferibile un catasto di valori se si decidesse di abbandonare la tassazione su redditi figurativi.

L’impatto dei nuovi estimi (che porteranno a redditi catastali superiori anche del 400% rispetto a quelli attuali) potrebbe essere mitigato con un riordino ed una semplificazione della tassazione degli immobili strutturata sulla base dei principi che da anni vengono proposti da Confedilizia, e che in tutti i convegni sembra vengono condivisi (a parole) dai politici: ci dev’essere una tassazione unica per gli immobili (disboscando la attuale confusa selva di imposte immobiliari) che dovrebbe colpire gli immobili a seconda del reddito positivo che producono alla proprietà, seguendo (come osserva Oscar Giannino) l’esempio della Francia, in cui i tributi locali sono rapportati al valore locativo determinato dal catasto (catasto di redditi).

Roberto M. Brioli
da: “Ufficio Tecnico”

Consiglio Direttivo del 28 Novembre 2008

Variazioni Albo

Cancellazioni per dimissioni

- n. 698) geom. Bombieri Sergio* - via G. Prati, 3/b - Verona
- n. 2692) geom. Dalla Rovere Ottone* - Lungadige Catena, 9/b - Verona
- n. 2820) geom. Frison Mauro* - via Roma, 6 - Pescantina
- n. 3129) geom. Trifiletti Filippo* - via M. D'Azeglio, 9 - Negrar

Variazioni di indirizzo

- *geom. Galiotto Stefania* - via Marchetti, 20 - S.Giovanni Ilarione (abitaz.-studio)
- *geom. Benedetti Giulio* - via Scurtoli, 22 - Lugagnano/Sona (abitaz.)
- *geom. Gottardi Barnaba* - via Costantino Nigra, 4 - Castelnuovo del Garda (abitaz.-studio)
- *geom. Castellini Massimiliano* - via Camozzini, 32 - Isola della Scala (abitaz.)
- *geom. Rempoli Rosanna* - via A.Guerrieri, 28/a - Verona (abitaz.-studio)
- *geom. Soave Jordan* - via Negra, 14/3 - Oppeano (abitaz.-studio)
- *geom. Benvenuti Antonio* - via Pietro Zenati, 1/a - Verona (studio)
- *geom. Bruna Gaetano* - via Interrato dell'Acqua Morta, 29 - Verona (abitaz.)
- *geom. Scarsetto Elisa* - via G. Morandi, 6 - Caldiero (abitaz.)

Registro Praticanti

- n. 3717) geom. Mizzon Andrea*, Lonigo - presso *geom. Grisi Marco*, San Bonifacio (C.D. 3.11.2008)
- n. 3718) geom. Giramonti Giovanni Battista*, Brenzone - presso **Comune di Brenzone** (C.D. 3.11.2008)
- n. 3719) geom. Lonardoni Chiara*, Verona - presso *ing. Binosi Loris*, Verona
- n. 3720) geom. Cantieri Alberto*, Verona - presso *arch. Iseppi Nicola*, Verona
- n. 3721) geom. Gobbi Davide*, Roverbella - presso *arch. Merlin Lucio*, Villafranca
- n. 3722) geom. Lhava Rabii*, Verona - presso *geom. Pollini Giuseppe*, Verona
- n. 3723) geom. Mazzi Alberto*, Lugagnano - presso *arch. Rudari Egidio*, Lugagnano
- n. 3724) geom. Tinazzi Simone*, Roveré Ver.se - presso *ing. Zampini Marco*, Verona
- n. 3725) geom. Giacomini Enrico*, San Bonifacio - presso *arch. Pimazzoni Francesca*, San Bonifacio

errata-corrige

Registro Praticanti (Consiglio Direttivo 29.08.2008)

- n. 3674) geom. Mignolli Nicola*, Negrar - presso *arch. Merci Giancarlo*, Negrar

INDICE GENERALE 2008

| | Edizione | Pag. |
|---|----------|------|
| EDITORIALE | | |
| - Il geometra perno fondamentale della società | 1 | 1 |
| - Le elezioni insegnano: se non si fa sistema non si approda a nulla | 2 | 1 |
| - Forfettone o pasticcione? | 3 | 1 |
| - Relazione, relazione, relazione: occorre partecipare di più alla vita associativa | 4 | 1 |
| - Il "duro lavoro" del geometra | 5 | 1 |
| - Il nuovo corso: la fiducia e la speranza | 6 | 1 |
| - Ci si accorge di un'opportunità, solo quando la coglie qualcun altro | 7 | 1 |
| - Congresso internazionale dei geometri, Verona ombelico del mondo | 10 | 1 |
| - Passione e fiducia, solo così si va avanti | 11 | 1 |
| - I Collegi dei geometri sono ottuagenari solo di nome o anche di fatto? | 12 | 1 |
| VITA DEL COLLEGIO | | |
| - Orientamenti di tariffe professionali | 1 | 3 |
| - Esami di abilitazione 2007, ecco testi e risultati | 1 | 5 |
| - La legge antisismica come i rifiuti: mille proroghe e poca chiarezza rischiano di minare la salute della popolazione | 1 | 7 |
| - Avvisi agli iscritti (quota associativa, nuovi codici attività) | 1 | 9 |
| - Attivato il servizio di consulenza legale e di aggiornamento per i coordinatori per la sicurezza | 1 | 11 |
| - Nasce la figura del "Delegato di impresa" | 1 | 13 |
| - Commissione Catasto: presto chiarimenti sulle problematiche di utilizzo di Voltura 1.0 | 1 | 15 |
| - Parcheggiare "sotto" casa. Sogno o realtà? | 2 | 3 |
| - Come trasformare un angusto cortile in una comoda rimessa | 2 | 4 |
| - Geometra, la professione del futuro | 2 | 7 |
| - Giornate di studio ed aggiornamento per coordinatori della sicurezza | 2 | 9 |
| - Avvisi agli iscritti (quota associativa, certificazione energetica, prevenzione incendi) | 2 | 11 |
| - Sicurezza e ambiente: Ance e Collegio chiedono un tavolo di confronto con Arpav | 2 | 13 |
| - Meno scontri sociali con le discariche certificate Via | 2 | 15 |
| - Un anno e mezzo di scansioni per salvare l'archivio storico dell'Agenzia del catasto di Verona: tutto il territorio veronese su Cd | 3 | 3 |
| - Norme tecniche per le costruzioni, senza la Regione la legge vale poco | 3 | 5 |
| - Norme tecniche di costruzione, una importante opportunità per il settore | 3 | 7 |

| | Edizione | Pag. |
|--|----------|------|
| - Più sicurezza in cantiere con il Delegato d'impresa | 4 | 3 |
| - Due Collegi per un unico obiettivo: Geometri e Costruttori assieme per la sicurezza | 4 | 5 |
| - Spisal, Inail, Inps e Direzione Provinciale del lavoro assieme per garantire maggiori controlli e sicurezza | 4 | 7 |
| - Pregeo telematico, così si evitano le code | 4 | 9 |
| - Scansione grafica delle mappe cartacee | 4 | 11 |
| - Assemblea annuale, Romanelli: "Facciamo squadra di fronte al cambiamento" | 5 | 5 |
| - Rendiconto Finanziario 2007 | 5 | 7 |
| - Bilancio Preventivo 2008 | 5 | 9 |
| - Società Cooperativa: assemblea annuale e nomina amministratori | 5 | 11 |
| - Cooperativa Geometri: eletto il nuovo Consiglio di Amministrazione | 5 | 13 |
| - Il geometra diventa cartografo | 5 | 15 |
| - Edilizia in forte stasi: la crisi è alle porte | 6 | 3 |
| - Il Collegio dei Costruttori Edili: settore fermo, il calo è fisiologico | 6 | 5 |
| - Agenzia del Territorio: situazione altalenante, ma il Catasto registra l'andamento del settore con uno, due anni di ritardo | 6 | 7 |
| - Comprare casa costa troppo: calano le costruzioni ex novo e si interviene sull'esistente | 6 | 9 |
| - Boom e rallentamenti: chi ancora corre e chi si è fermato | 6 | 11 |
| - Brusca contrazione dell'importo medio dei mutui concessi alle imprese | 6 | 13 |
| - La Cooperativa dei Geometri Veronesi compie 50 anni | 6 | 15 |
| - Conclusi i corsi per iscritti al registro dei praticanti | 6 | 19 |
| - Imprese ed esperti verificatori, attuato il progetto fra geometri e costruttori | 7 | 3 |
| - Geometri e Università di Architettura di Venezia lanciano un corso di valutazione ambientale | 7 | 7 |
| - Geometri da tutto il mondo a Verona per una pianificazione del territorio più sostenibile | 7 | 9 |
| - Avvisi agli iscritti (DI 81/2008, regime contribuenti minimi) | 7 | 11 |
| - Sette giorni di full immersion su cartografia, urbanistica e grandi opere | 10 | 3 |
| - Maggior collaborazione tra istituzioni e professionisti della progettazione per una pianificazione più rispettosa delle scarse risorse del pianeta | 10 | 7 |
| - Il Catasto sarà uno dei capisaldi del federalismo fiscale: è fondamentale quindi il ruolo dei geometri nel rapporto tra cittadini e amministrazioni | 10 | 9 |

| | Edizione | Pag. |
|--|----------|------|
| - Un Protocollo d'intenti per la sicurezza e la regolarità contributiva in edilizia: più formazione comune e nuove figure in cantiere | 10 | 11 |
| - Collegio e Luav assieme per la formazione in materia ambientale | 11 | 3 |
| - Testo Unico della sicurezza sul lavoro: nuove responsabilità per progettisti e direttori lavori | 11 | 7 |
| - In oltre 200 vanno a scuola di sicurezza | 11 | 9 |
| - Esami di Stato: temi lontani dalla quotidianità della professione | 11 | 11 |
| - La tecnologia per salvare l'archivio storico veronese. Le mappe di visura del catasto su dvd | 12 | 3 |
| - Aggiornamento catastale e controlli più tempestivi | 12 | 5 |
| - Geometri, una bussola nel mare magnum delle normative | 12 | 7 |

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI

| | | |
|--|---|----|
| - Ecco la lettera inviata al Ministro della Giustizia | 7 | 13 |
| - Aggiornata la denominazione della Categoria dei Geometri | 7 | 15 |

FATTI E NOTIZIE

| | | |
|--|---|----|
| - Geometri a tutela dell'ambiente | 1 | 17 |
| - In condominio sufficienti i millesimi | 1 | 19 |
| - Nuove norme antiriciclaggio: dal 30 aprile 2008 cambiano le regole per assegni e contante | 2 | 19 |
| - Manovra finanziaria 2008: regime dei "minimi" con entrate fino a 30mila euro | 2 | 21 |
| - Firmato in Regione il primo accordo di copianificazione fra comuni | 3 | 11 |
| - Costruzioni, riforma in due fasi | 3 | 13 |
| - La veranda non può bloccare la veduta | 3 | 15 |
| - Interessi legali, il tasso sale al 3 per cento | 3 | 17 |
| - Regione Veneto, norme tecniche per le costruzioni, regime transitorio | 4 | 13 |
| - Nei cantieri è l'impresa il gestore dei rifiuti | 4 | 15 |
| - Scarti rischiosi, iscrizione all'Albo | 4 | 16 |
| - Infortuni elettrici agli operatori che lavorano presso i cantieri edili | 4 | 17 |
| - La Verona del futuro ricomincia da Sud | 5 | 17 |
| - I dettagli: anche Verona avrà il suo boulevard | 5 | 19 |
| - Le associazioni di categoria: "Ora si passi alla pratica" | 5 | 21 |
| - I geometri: "Ben fatto, ma ora attendiamo il piano interventi" | 5 | 23 |

| | Edizione | Pag. |
|---|----------|------|
| - Ville o ricoveri per attrezzi? Un vecchio trucco che non funziona più: "meglio sanare gli abusi volontariamente" | 6 | 25 |
| - Una esemplare sentenza della Commissione Tributaria Provinciale | 6 | 29 |
| - Pagamento oblazione ed estinzione reati edilizi | 6 | 35 |
| - Scatta l'azione "salva rotonde" | 7 | 17 |
| - "Rotonda" vuol dire sicurezza e rispetto per l'ambiente | 7 | 19 |
| - Fisco, importanti novità per i professionisti dall'ultimo decreto legge | 7 | 21 |
| - Testo unico della sicurezza, ecco alcune importanti novità | 7 | 23 |
| - Nel conto corrente il reddito presunto | 7 | 29 |
| - Il geometra abilitato in Italia può lavorare in tutta Europa | 10 | 15 |
| - Vitto e alloggio, detraibilità Iva e deducibilità del costo | 10 | 19 |
| - Lo studio paga la pubblicità | 10 | 23 |
| - Accatastamenti da rivedere | 11 | 13 |
| - Ok sul fax, invio corretto | 11 | 14 |
| - Il regime penale della ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione | 11 | 15 |
| - Più spazio alle associazioni nel Consiglio Nazionale dei Geometri | 12 | 9 |
| - Agit conta cinquecento topografi | 12 | 11 |
| - Trasferimento di cubatura | 12 | 13 |
| - Distanze legali | 12 | 15 |

IL PERSONAGGIO

| | | |
|--|----|----|
| - Paolo Lucchese - Bambini abbandonati ed adozioni, l'esperienza di un "geometra di frontiera" in Etiopia | 10 | 25 |
| - Amadio Averardo - Una vita in progress, un cantiere di progetti | 11 | 21 |
| - Flavia De Paoli - Quando il geometra è multi-tasking | 12 | 19 |

CULTURA DEL TERRITORIO

| | | |
|---|---|----|
| - In difesa dell'Adige: la costruzione degli argini muta la struttura sociale produttiva della città | 1 | 26 |
| - Villa Rebotti torna al suo antico splendore | 3 | 22 |
| - Due passi "non per caso" nell'arte religiosa minore scaligera | 4 | 22 |
| - Fumane celebra il ventennale degli scavi archeologici con il Festival della Preistoria | 5 | 24 |

| | Edizione | Pag. |
|--|-----------------|-------------|
| - Quando ancora si parlava di Affi-Pai.... | 6 | 22 |
| - La Rocca di Nogarole fra leggende e gesta cavalleresche | 7 | 38 |
| - Tornano all'antico splendore i "sogni" del Marchese Carlotti | 10 | 29 |
| - Campagnamagra..... solo di nome | 11 | 25 |
| - Valeggio: uno scrigno di suggestioni da salvaguardare | 12 | 23 |

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

| | | |
|--|----|----|
| - Installazione di ascensore e barriere architettoniche | 1 | 29 |
| - Box, rischi giuridici sulla vendita | 1 | 35 |
| - La maggior parte degli espropri indennizzata al valore pieno | 1 | 37 |
| - Finanziaria, anche per il 2008 la manovra punta sul risparmio energetico | 2 | 25 |
| - La Finanziaria dell'edilizia dalla A alla Z | 2 | 28 |
| - Finanziaria sempre più "verde": il certificato energetico anticipo alla fase del progetto | 2 | 33 |
| - Fisco, tassazione agevolata per immobili compresi nei piani particolareggiati | 3 | 25 |
| - Trasformazione di un sottotetto in vano abitabile | 3 | 29 |
| - Usucapione senza sentenza, il notaio deve informare l'acquirente | 3 | 33 |
| - Urbanistica, prove di riforma. Scambio Comuni-privati sulle aree per l'edilizia sociale | 3 | 37 |
| - Ristrutturazioni, 36% e Iva ridotta fino al 2010 | 4 | 25 |
| - Nuove modalità di calcolo dell'indennità di esproprio | 4 | 31 |
| - La determinazione della rendita catastale dei fabbricati | 4 | 34 |
| - Gli incarichi professionali e forma negoziale | 5 | 27 |
| - Apertura di un varco nel muro condominiale | 5 | 39 |
| - Come aggiudicarsi un immobile all'asta | 6 | 36 |
| - Da quest'anno maggiori detrazioni dei canoni di locazione | 7 | 40 |
| - Impianti negli edifici: al via le nuove norme | 10 | 33 |
| - Raffronto tra il d.lgs. n. 81/2008 ed il d.lgs. 494/1996 | 11 | 29 |
| - Compravendite senza certificazione energetica | 11 | 37 |
| - Gli estimi catastali dei fabbricati: catasto di redditi e catasto di valori | 12 | 27 |

PREVIDENZA

| | | |
|---------------------------------------|---|----|
| - Le novità dalla Cassa di Previdenza | 1 | 24 |
| - Notizie dalla Cassa di Previdenza | 3 | 19 |

| | Edizione | Pag. |
|---|----------|------|
| - Cassa Previdenza e obbligo di iscrizione | 4 | 21 |
| - La Cassa geometri allarga le maglie | 7 | 31 |
| - Fausto Amadasi è il nuovo Presidente della Cassa di Previdenza ed Assistenza dei Geometri | 7 | 33 |
| - L'invio telematico del mod. 17/2008 comunicazione obbligatoria | 7 | 35 |
| - Disponibile on-line l'estratto conto assicurativo previdenziale | 12 | 28 |

LE TERMINOLOGIE DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI IN EDILIZIA

(edizione speciale Agosto/Settembre)

| | | |
|---------------------------------------|-----|----|
| - Abaco, Abbaino | 8/9 | 3 |
| - Arriccio | 8/9 | 7 |
| - Balaustra | 8/9 | 8 |
| - Beccatello, Bicchiere | 8/9 | 12 |
| - Bifora | 8/9 | 13 |
| - Cariatide, Centina | 8/9 | 15 |
| - Compluvio | 8/9 | 21 |
| - Franco, Gattone, Intradosso, Invito | 8/9 | 22 |
| - Lesena, Mitra | 8/9 | 25 |
| - Montante, Paraspigolo | 8/9 | 27 |
| - Piedritto, Rasatura, Rastremazione | 8/9 | 29 |
| - Riquadro, Rostro | 8/9 | 30 |
| - Sbadacchiatura | 8/9 | 33 |
| - Scala a gradini sfalsati | 8/9 | 34 |
| - Stipite | 8/9 | 37 |
| - Zoccolo | 8/9 | 39 |

STATISTICHE

| | | |
|--|---|----|
| - Costo di costruzione di un edificio residenziale di tipo medio | 3 | 20 |
| - Commissione provinciale, indennità di esproprio di Verona | 4 | 18 |

ATTI E DOCUMENTI DEL COLLEGIO

| | | |
|--------------------------------------|---|----|
| - Consiglio Direttivo del 30.11.2007 | 1 | 42 |
| - Consiglio Direttivo del 20.12.2007 | 1 | 42 |
| - Consiglio Direttivo del 14.01.2008 | 2 | 40 |

| | Edizione | Pag. |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| - Consiglio Direttivo del 28.01.2008 | 2 | 41 |
| - Consiglio Direttivo del 25.02.2008 | 3 | 41 |
| - Consiglio Direttivo del 17.03.2008 | 4 | 41 |
| - Consiglio Direttivo del 12.05.2008 | 6 | 41 |
| - Consiglio Direttivo del 18.07.2008 | 10 | 39 |
| - Consiglio Direttivo del 29.08.2008 | 10 | 40 |
| - Consiglio Direttivo del 25.09.2008 | 10 | 41 |
| - Consiglio Direttivo del 03.11.2008 | 11 | 41 |
| - Consiglio Direttivo del 28.11.2008 | 12 | 33 |

IN COPERTINA

| | |
|---|-----|
| - Verona - Ponte di Castelvecchio | 1 |
| - Verona - Cortile del Mercato Vecchio, scala della Ragione | 2 |
| - Verona - Torre dei Lamberti, le campane | 3 |
| - Soave - Castello Scaligero, Torre del Mastio | 4 |
| - Torri del Benaco - Castello Scaligero, la Limonaia | 5 |
| - Verona - L'Adige e Castel San Pietro | 6 |
| - Lago di Garda - Lazise | 7 |
| - Verona - Municipio, Palazzo Barbieri | 8/9 |
| - Colline di S.Ambrogio di Valpolicella | 10 |
| - Valeggio sul Mincio - Borghetto, Ponte Visconteo | 11 |
| - Bevilacqua - Castello Medievale | 12 |