

7

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



il Geometra veronese

Mensile di informazione ed aggiornamento professionale

COLLEGIO dei GEOMETRI
di Verona e Provincia

Anno XLVII n° 7 - LUGLIO 2007 - Spedizione in abb. post. 70% - Filiale di Verona

Le responsabilità professionali del direttore lavori

Previdenza: comunicazione obbligatoria

Barriere architettoniche, come abbattere l'ostacolo

Box e parcheggi nelle realtà condominiali

Comune e Dia incompleta

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

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

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

Redazione-Amministrazione

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

Direttore Responsabile

Geom. Domenico Romanelli

Comitato di Redazione

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

Segretario di Redazione

Rag. Maurizio Buin

Progetto Grafico

e Coordinamento Editoriale

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

Pubblicità

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

Stampa

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

Editore

Società Cooperativa
Geometri Veronesi
37129 VERONA - Vicolo Orologio, 3

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

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

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

In copertina: Verona - Piazza Bra, Palazzo della Gran Guardia

L'EDITORIALE

Il geometra deve essere un professionista sempre più specializzato 1

VITA DEL COLLEGIO

Convegno su Finanziaria 2007 ed edilizia:
il detto "fatta la legge trovato l'inganno" non vale più 3

Il carico di responsabilità aumenta
per il Direttore Lavori 5

Risparmio energetico, istruzioni per l'uso 7

La Commissione Edilizia ed Urbanistica
a servizio della categoria 9

Notizie in breve 11

FATTI E NOTIZIE

Dal progetto le responsabilità 15

PREVIDENZA

Cassa di Previdenza: obbligo invio telematico
modello 17/2007 comunicazione obbligatoria 19

AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Barriere architettoniche,
ecco come abbattere l'ostacolo 23

I tre volti di box e parcheggi nelle realtà condominiali 29

Immobile del professionista, nuovo regime fiscale 31

Il comune blocca i lavori se la DIA è incompleta 37

ATTI E DOCUMENTI DEL COLLEGIO

Consiglio Direttivo del 4 Giugno 2007 41

a cura del Presidente Domenico Romanelli

Il geometra deve essere un professionista sempre più specializzato

Grazie a corsi e convegni il Collegio vuole sostenere gli associati nell'aggiornamento continuo e permanente, perfezionando le competenze in singoli argomenti piuttosto che sapere "un po' di tutto e male"

Le leggi aumentano e i geometri devono stare al passo con i tempi.

Il mondo cambia velocemente e ogni giorno porta con sé la sua novità e la sua relativa nuova norma. Il geometra che vuole essere aggiornato, deve prendere coscienza che anche il suo ruolo sta cambiando vorticosamente.

Ormai i geometri sono costretti ad informarsi e formarsi di continuo. Il Collegio di Verona perciò cerca di dare una mano ai suoi associati. Solo nel primo semestre del 2007 sono stati quattro i convegni importanti organizzati, un record mai accaduto.

Eppure non si può più prescindere da questa necessità. Ad esempio, l'ultimo incontro, quello sulla responsabilità dei direttori lavori, è stato fondamentale non solo per i geometri, ma anche per le altre tante e diverse figure professionali che sono intervenute.

Un mondo che si rinnova così velocemente impone continui aggiustamenti di rotta sia ai singoli geometri, che al collegio. Il professionista dovrebbe sempre più specializzarsi. Fermo restando che la forza del geometra sta nella sua preparazione multidisciplinare, è un'"anomalia" tutta italiana il fatto che ognuno si occupi un po' di tutto. L'approfondimento su un argomento della branca di attività scelta sarebbe una ricchezza e lo aiuterebbe nel difficile compito dell'aggiornamento tempestivo.

Da parte sua il Collegio Geometri dovrà sempre più essere una guida, un faro che illumina la strada ai suoi associati. Non una casta di iscritti, che non si conoscono e non interagiscono tra loro, ma un

gruppo di persone che si incontra e si scambia idee e informazioni. Solo se i componenti della categoria si ritrovano insieme le conoscenze circolano e tutti possono trarre vantaggio da questo arricchimento. Per questo in futuro il Collegio vuole creare maggiori occasioni di incontro, che siano aiuti formativi ed informativi. In tutto questo lavoro non si può prescindere dalle nuove tecnologie.

Crescerà, allora, l'uso di news letter, mezzi di comunicazione veloci e a basso costo e sarà potenziato il servizio via posta elettronica.

Dal Collegio arriveranno una serie di spunti utili che ogni singolo geometra potrà scegliere o meno di approfondire.

La categoria è pronta a tutto questo. La prova ne è stata l'adozione della formazione continua e permanente. In Italia tantissimi geometri sono disposti sempre più ad "espatriare" da una città all'altra per seguire un corso o un convegno e fare passi avanti nella propria preparazione.

Gli spostamenti non bloccano i geometri, che hanno nel loro "dna professionale" la spinta alla trasferta, è, quindi, importante che i Collegi organizzino sempre di più occasioni di incontro.

Infine, un ragionamento di più ampio respiro.

Se da un lato è necessario stare al passo con i tempi, aggiornandosi, dall'altro spero che la troppa legislazione non porti ad un aumento della burocrazia. Negli ultimi anni stiamo assistendo ad un grande sforzo da parte degli uffici, proprio per diminuirlo. Auspichiamo che questo processo non inverta la sua tendenza.

Convegno su Finanziaria 2007 ed edilizia:
il detto "fatta la legge trovato l'inganno" non vale più

Convegno su Finanziaria 2007 ed edilizia: il detto "fatta la legge trovato l'inganno" non vale più

È il Direttore Lavori a garantire che gli interventi di ristrutturazione abbiano diritto alle agevolazioni fiscali: ne risponde al fisco, assieme ai committenti. Finisce così l'abitudine tutta italiana di gonfiare interventi e rendiconti e aumentano le responsabilità penali e civili per i 6mila professionisti scaligeri del settore costruzioni

Con la finanziaria 2007, aumenta il carico di responsabilità civile e penale del direttore dei lavori nei cantieri che sarà responsabile della conformità degli interventi oggetto di deduzioni fiscali.

In pratica, il Direttore Lavori è chiamato a fare da garante per gli interventi edili rivolti a ottenere agevolazioni e contributi, quali quelli per il risparmio energetico, ad esempio, onde evitare i soli raggiri volti ad ottenere ingiustificati risparmi di spesa, sulle spalle del Fisco. Un aspetto della norma spesso sottovalutato dai liberi professionisti chiamati a svolgere il ruolo di direttore dei lavori, circa 6mila nella sola provincia di Verona, di cui 1800 geometri.

"In sostanza – spiega il **Presidente del Collegio dei Geometri, Domenico Romanelli** - il direttore del lavoro non potrà fare da spalla a tentativi di ottenere contributi per le abitazioni, se non ve n'è una reale e documentata necessità. Una norma, la cui portata e i cui effetti sulla vita professionale dei geometri e dei Direttori Lavori in generale non è stata ancora del tutto colta. In molti, tuttora, pensano che, una volta ottemperate le norme di legge relative a sicurezza e contabilità di cantiere e di progetto, la responsabilità si fermi lì, dato che, fisicamente, è il committente a presentare la domanda di contributo per le ristrutturazioni".

Di tutto questo si è parlato il 28 giugno davanti a 300 liberi professionisti del settore, nel corso del convegno "**Le responsabilità professionali del direttore dei lavori**" organizzato dal **Collegio dei Geometri di Verona e Provincia** in collaborazione

CONVEGNO
LE RESPONSABILITÀ PROFESSIONALI DEL DIRETTORE LAVORI

28 Giugno 2007 ore 14.30 - 19.30
Sala Convegni Centro Servizi Banca Popolare di Verona
Via della Noce, 4 - Verona

SALE
Domenico Romanelli - Presidente del Collegio Geometri di Verona e Provincia

RELATORI
Avv. Guglielmo Saporito - Esperto del Foro di
"La responsabilità del lavoro come soggetto nei procedimenti Espropriazione
di regolamento edilizio del mercato"

Dott.ssa Maria Carmen Costabile - Pioniere del diritto di Reggio Emilia
"Riflessi sulla responsabilità - i nuovi problemi gli spazi per privilegi
le azioni di risarcimento"

Dr. Giovanni Crimi - Commercialista
"Le dichiarazioni sul pagamento del prezzo: le modalità di pagamento e
le nuove contropartite - poteri di accertamento e
di controllo dell'amministrazione finanziaria"

BANCA POPOLARE DI VERONA

con Banca Popolare di Verona. In primo piano le importanti innovazioni in materia di risparmio energetico nell'area tecnico-edilizia conseguenti alle sanzioni introdotte dalla legge n°248 del 4 agosto 2006, ulteriormente riviste e inasprite con la Finanziaria 2007 che, parallelamente, ha aumentato la percentuale di deduzione dal reddito dei committenti delle

Convegno su Finanziaria 2007 ed edilizia:
il detto "fatta la legge trovato l'inganno" non vale più



spese di ristrutturazione volte a migliorie e risparmi energetici certificabili.

“Un tema caldo - ha commentato il **Presidente del Collegio dei Costruttori di Verona, Andrea Marani** - e quanto mai di attualità: si sono troppe leggi e norme ed è ora di farle applicare.

Il Direttore dei Lavori diventa il garante e il controllore nel cantiere, ma anche nei rapporti tra pubblico e privato.

Una grande responsabilità che implica che egli faccia presente subito, fin dall'apertura del cantiere, le eventuali riserve su aspetti progettuali, costruttivi o di sicurezza e che si occupi anche della relazioni con gli enti pubblici.

Certo, occorrerà anche una maggior presenza del Direttore e magari meno incarichi di Direzione per singolo professionista, perché davvero egli possa svolgere al meglio il proprio ruolo, dal punto di vista umano (considerato il rischio penale a cui si sottopone), e dal punto di vista tecnico, visto il ruolo di consulenza e assistenza alle imprese edili”.

Ad aprire i lavori, l'avvocato **Guglielmo Saporito**, esperto de **Il Sole24Ore**, con un intervento su “La

responsabilità del tecnico come soggetto cui è demandato l'accertamento di regolarità edilizia del manufatto”. Il notaio **Maria Carmen Costabile** ha affrontato, nel suo intervento “I riflessi sulle compravendite. I contratti preliminari. Gli spazi per parcheggi e le cessioni di volumetria”, gli aspetti che coinvolgono imprese, acquirenti, banche, pubbliche amministrazioni dalla nascita del progetto al mercato dei diritti edificatori, dei parcheggi, ai benefici fiscali, al pagamento del corrispettivo.



da sx Domenico Romanelli, Andrea Marani

Convegno su Finanziaria 2007 ed edilizia:
il detto "fatta la legge trovato l'inganno" non vale più

Il carico di responsabilità aumenta per il Direttore Lavori

L'avvocato Guglielmo Saporito spiega le innovazioni portate dalla Finanziaria 2007: l'accertamento della regolarità del manufatto passa dalle caratteristiche edili, tecnico progettuali, degli impianti fino alle prestazioni dell'edificio

Con le innovazioni nell'edilizia nei cantieri è in atto una rivoluzione. Il Direttore lavori infatti, collabora a garantire che gli interventi di ristrutturazione abbiano diritto alle agevolazioni fiscali: ne risponde al fisco, al proprio committente ed all'amministrazione comunale. Di tutti i risvolti di questa novità se ne è parlato nel corso del convegno "Le responsabilità professionali del direttore dei lavori", organizzato dal Collegio dei Geometri di Verona il 28 giugno scorso. Tra i relatori l'avvocato Guglielmo Saporito, esperto de "Il Sole24Ore" che ha aperto il seminario con un intervento su "La responsabilità del tecnico come soggetto cui è demandato l'accertamento di regolarità edilizia del manufatto".

In concreto come si arriva all'affido di un incarico?

«Si parte selezionando uno o più tecnici idonei, per lo più con un rapporto fiduciario e basato sull'esperienza. Esperienza che tuttavia non riguarda solo l'attività edilizia.



da sx Domenico Romanelli, Guglielmo Saporito,
Maria Carmen Costabile

Gli aspetti edili relativi al progetto, non rimangono infatti isolati, ma vanno connessi alle prestazioni che si chiedono al manufatto, sia nuovo che da ristrutturare. Sarà poi il mercato a premiare gli interventi corretti, con una adeguata valutazione di tutti i requisiti che fin dal primo momento accompagnano la vita del prodotto edilizio: dal materiale fino alle manutenzioni ed ai consumi».

Per questo il direttore dei lavori e gli altri tecnici si sono visti aumentare le loro responsabilità?

«Certo. Da quelle strettamente edili e di cantiere a quelle tecnico progettuali successive, al rapporto con gli impianti e appunto alle prestazioni dell'edificio, sia esso residenziale o meno.



Avvocato, con le innovazioni del 2007 che cosa succede alla figura del direttore lavori?

«Da un lato le pubbliche amministrazioni si affidano ai privati (ed ai loro tecnici) per una vasta serie di accertamenti sia preventivi che successivi agli interventi, dall'altro le assunzioni di responsabilità del direttore dei lavori rappresentano un carico nuovo ed impegnativo, non sempre conosciuto e calcolato da parte dei professionisti».

Convegno su Finanziaria 2007 ed edilizia:
il detto "fatta la legge trovato l'inganno" non vale più



Collaborando poi con altre figure tecniche, dal progettista fino ai tecnici dell'impresa esecutrice, si giunge ad un prodotto complesso che non va sul mercato in base a meri aggettivi.

Non bastano più le esaltazioni che occhieggiano dalle vetrine immobiliari, che parlano di immobili splendidi, con ottima posizione, in zona calma.

Né bastano le formule anticate negli atti di vendita, che ancora parlano di "pesi censi e livelli".



Oggi la qualità degli immobili si misura con le prestazioni e con una somma di dati e notizie che vanno dal rumore alle prestazioni dei materiali utilizzati ».

L'utente ora è dunque più informato?

«Certo, chiede dati sulla costruzione e sulle prestazioni, affidandosi sia a quanto certificato dal direttore dei lavori e dal collaudatore, sia a quanto dichiarerà il tecnico di fiducia, il quale deve avere esperienza di cantiere per poter garantire la qualità del prodotto».

Quali sono i pericoli maggiori che si vogliono evitare?

«In prima linea vi sono le incognite fiscali, che hanno un peso analogo alle garanzie di corretta esecuzione per tutto il decennio successivo alla costruzione. Hanno anche peso i corretti rapporti con i vicini e gli altri condomini, i problemi dei parcheggi, dei consumi, dei rumori, in una parola della complessa convivenza che inizia dopo l'acquisto del "bene casa"». Il direttore dei lavori, sotto questo aspetto, deve superare se stesso e riscoprire quei valori di qualità del prodotto che coincidono con la qualità della sua professione».

Risparmio energetico,
istruzioni per l'uso

Risparmio energetico, istruzioni per l'uso

Massimo Padovan chiarisce tutti i particolari su l'utilizzo di impianti energetici di nuova generazione per un comfort maggiore e spese minori: cosa scegliere, gli investimenti, gli ostacoli e gli sgravi fiscali

Ogni giorno si sente parlare di più di risparmio energetico, di case ed elettrodomestici di "classe A", di energia solare, pannelli fotovoltaici.

Ma cosa significa davvero risparmiare energia e come si possa farlo a partire da un cantiere edile, non è cosa che tutti conoscono.

Abbiamo chiesto ad un esperto del settore, Massimo Padovan, perito industriale esperto di termotecnica, di farci strada in questo mondo ancora nuovo, ma affascinante cui "Il Geometra Veronese" dedicherà ampio spazio dopo la pausa estiva.

«Quando si parla di risparmio energetico in edilizia oggi, si tratta di cambiare del tutto la metodologia rispetto al passato per avere un comfort maggiore e spese minori, sia per lo Stato che il singolo».

È possibile quantificare questo risparmio?

«Direi di no. È molto difficile, perché non è direttamente proporzionale ai costi, più elevati, degli impianti che si devono adottare».

A proposito di impianti, come scegliere quello fatto a misura per le proprie esigenze?

«Ponderazione è la parola chiave. Non si può parlare di risparmio energetico *tout court*. In alcuni casi non è proprio vantaggioso installare impianti di nuova generazione. Per esempio il solare termico, che serve per riscaldare l'acqua sanitaria è più indicato per alberghi, campeggi, grandi strutture. Non lo consiglierei a dei privati, perché la spesa è molto elevata e l'ammortamento sarebbe lunghissimo nel tempo».

Da dove partire allora, nella abitazioni private, per coniugare risparmio energetico e investimento intelligente?

«Le possibilità sono tantissime. Ad iniziare dagli accorgimenti di base, come la coibentazione delle pareti, non costa troppo e dà subito un ritorno eco-

nomico, perché permette di mantenere più calore d'inverno e più fresco d'estate con il conseguenze risparmio sia di riscaldamento che di energia per il condizionamento estivo».

Si sente parlare sempre di più di geotermia, può essere una risposta per il futuro?

Anche in questo caso, bisogna ponderare. Se costruisco una casa per esempio a Boario Terme, sarà senz'altro una scelta azzeccata, ma se la casa è sul monte Baldo, non posso far spendere migliaia di euro per forare il terreno in cerca di fonti di calore...».

Quali sono gli impedimenti all'adozione di sistemi per il risparmio energetico nelle città?

«Per installare il solare termico in un'abitazione di un condominio, ad esempio, si deve chiedere l'autorizzazione, se l'appartamento è ad un piano basso, gli altri condomini debbono dare l'autorizzazione al passaggio dalle loro case ed in più l'impianto va installato sul tetto, quindi in un'area comune. Questi aspetti possono diventare problemi insormontabili».

Da parte dei Comuni ed enti pubblici?

«In alcuni casi essi non danno proprio il permesso per l'installazione degli impianti sui tetti.

A Grezzana, ad esempio, il Comune vuole che siano incassati nel tetto. Queste sono diventate difficoltà soprattutto dal 2 febbraio di quest'anno, quando è entrato in vigore il Decreto Legge n° 311 del 2006 che obbliga l'installazione del solare termico nelle nuove costruzioni per almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitari all'anno».

Qual è la situazione dell'Italia, rispetto al resto d'Europa, in materia?

«Siamo indietro di 10 anni rispetto a Germania ed

Risparmio energetico,
istruzioni per l'uso

Austria, ma siamo indietro di 5 anche rispetto al Trentino Alto Adige.

Lo Stato non dà incentivi per l'adozione di questi impianti, ma la 311 impone l'adozione di sistemi che sono più costosi».

Però sono previsti sgravi fiscali per le ristrutturazioni...

«Sì. in questo caso si può scaricare la spesa di impianti a risparmio energetico del 55%.

L'hanno fatto perché in Italia prevalgono le operazioni di ristrutturazioni, rispetto alla costruzione di nuovi edifici. Ma chi parte dal nulla e costruisce su un terreno di sua proprietà, non può contare su contributi».

Il 1° luglio sarebbe dovuta entrare in vigore la certificazione energetica sulla vendita di palazzine dalla metratura superiore ai mille metri quadrati. Pensa che si tratti solo di un lieve ritardo?

«Lo spero. Perché il 1° luglio del 2009 dovrà entrare in vigore l'obbligatorietà per tutte le altre abitazioni. I controlli sono indispensabili se si vogliono davvero adottare nel Paese sistemi di risparmio energetico. Senza i controlli il mercato può prendere la direzione che vuole, senza tutela per i cittadini. In questo momento ci troviamo davanti a tecnici, come i geometri, preparati ed esperti, ma la fase in opera della costruzione è un altro discorso. Manca una sorta di preparazione e controllo sugli impresari».

La Commissione Edilizia ed Urbanistica
a servizio della categoria

La Commissione Edilizia ed Urbanistica a servizio della categoria

Sempre più supporto ai tecnici e progettisti da parte della Commissione del Collegio Geometri di Verona attraverso incontri, aggiornamento continuo e ricerca

La Commissione Edilizia ed Urbanistica del Collegio Geometri di Verona sarà sempre di più a servizio della categoria e delle istituzioni.

Non una facile promessa, ma l'impegno con il quale i componenti dell'assise si sono lasciati al termine dell'ultima riunione lo scorso maggio.

La decisione è scaturita dalle reali necessità che nascono quotidianamente sui luoghi di lavoro.

Progettare oggi è sempre più difficile, gli obblighi normativi sono tantissimi, e molto spesso danno adito a interpretazioni che possono essere incoerenti tra gli stessi uffici tecnici in cui le pratiche vengono depositate.

La vastità dell'argomento dunque, e la complessità soprattutto sull'applicazione delle normative pretendono presenza, attenzione ed aggiornamento continuo in una materia che dal dopoguerra ad oggi è stata un pilastro della professione.

Questo il ruolo che si ritaglierà nel futuro la Commissione Edilizia ed Urbanistica.

Saranno organizzati dei piccoli nuclei di persone con affini e specifiche competenze e conoscenze, che approfondiranno tematiche comuni a tutti, come l'edificazione in zona agricola o la redazione della relazione paesaggistica.

Ogni singolo nucleo, in piena autonomia, si dedicherà all'approfondimento con ricerche di testi, di norme e regolamenti, di commenti legislativi da portare all'attenzione della commissione, che poi redigerà un documento tecnico da sottoporre a confronto e dibattito con tecnici professionisti, anche facenti parte di enti ed amministrazioni.

Per raggiungere appieno l'obiettivo sarà necessario organizzare anche incontri con funzionari e tecnici di amministrazioni Comunali, in particolare degli uffici tecnici, e sarà auspicabile che gli stessi uffici divulgino le proprie circolari esplicative, anche agli

organi professionali, primi utenti, e quindi fruitori, del servizio.

L'ultima riunione della Commissione è stata anche occasione per la presentazione di un nuovo soggetto tecnico: il progetto **Balab**, acronimo che sta per *Laboratorio Abbattimento Barriere Architettoniche*, che riunisce sotto un'unica egida provinciale enti, istituzioni, ordini e collegi con lo scopo di portare alla luce, ancora una volta, un problema di enorme portata civile come la disabilità.



Balab vuole informare, sensibilizzare e formare tecnici sul tema delle barriere architettoniche e promuovere buone prassi nella redazione di progetti sulla mobilità e sulla accessibilità degli spazi, nonché il sostegno di esperienze pilota di progettazione senza barriere.

Proprio quest'ultima può diventare una sfida per i geometri nel millennio appena iniziato.

I componenti della Commissione restano a disposizione dei colleghi per richieste, proposte e suggerimenti (*referenti Nicola Turri e Roberto Scali*).

Notizie in breve

Praticantato e dante-pratica, anzianità quinquennale ma continuativa

A seguito di alcune richieste di chiarimento, pervenute da parte dei Collegi Provinciali in merito all'interpretazione dell'art 2, comma 2, della legge del 7 marzo 1985, n. 75, il Consiglio Nazionale Geometri ritiene di osservare quanto segue:

L'art 2, comma 2, della legge 7 marzo 1985, n. 75, recita *"l'abilitazione all'esercizio della libera professione è subordinata al compimento di un periodo di pratica biennale presso un geometra, un architetto o un ingegnere civile, iscritti nei rispettivi albi professionali da almeno un quinquennio.... omissis"*

Finora l'anzianità di iscrizione all'albo del dante pratica, necessaria per ospitare nel proprio studio professionale un praticante, era stata calcolata sul totale degli anni di iscrizione all'albo anche se vi era stata un'interruzione dell'attività professionale. Con l'istituzione del regolamento di formazione continua si è voluto sancire un importante principio secondo il quale è necessario garantire un continuo aggiornamento delle conoscenze scientifiche necessarie per il corretto esercizio dell'attività professionale a tutela della collettività. Di conseguenza, garantire anche al tirocinante la possibilità di essere seguito da un professionista al passo con il continuo evolversi delle normative e delle procedure applicative tecniche, è di fondamentale importanza per la crescita professionale che il tirocinante deve acquisire durante il biennio di pratica.

Pertanto il Consiglio Nazionale ritiene che gli articoli a margine citati debbano interpretarsi nel senso che il professionista che intende accogliere nel proprio studio un praticante, deve risultare iscritto all'albo ininterrottamente nei cinque anni antecedenti alla data d'inizio del praticantato.

Auto aziendali : la detrazione Iva è al 40%

La detrazione IVA sulle autovetture e sulle spese relative ai veicoli (ad esclusione dei costi autostradali, con IVA sempre indetraibile al 100%) è stata fissata al 40%.

Il provvedimento è apparso sulla "Gazzetta Ufficiale" Europea L-165/33 del 27 giugno 2007: la misura è stata ritenuta compatibile con le norme Ue, «comparabile con altre deroghe precedentemente o attualmente in vigore» e «proporzionata».

La disposizione si applica dal 27 giugno 2007 sugli acquisti effettuati, senza necessità di altre ratifiche normative. Il recupero resta invece integrale per agenti e rappresentanti, taxisti, noleggiatori e autoscuole, nonché per i veicoli costituenti beni strumentali nell'attività propria.

L'efficacia della decisione scadrà quando verranno adottate nuove norme comunitarie sulla detrazione IVA delle auto e comunque il 31 dicembre 2010. In relazione all'interpretazione dei veicoli che costituiscono beni strumentali, da sempre oggetto di restrittive interpretazioni ministeriali, si attendono chiarimenti da parte dell'Agenzia delle Entrate. Numerosi sono però gli aspetti problematici del passaggio al nuovo regime, su cui saranno necessari specifici chiarimenti ministeriali. Ai sensi dell'art. 6 del Dpr 633/72, si può ritenere che il 40% di detrazione si applica alle fatture emesse dal 27 giugno 2007, anche se riferite a operazioni di competenza di periodi precedenti. Per cessioni con documento di trasporto e con fattura differita, conta invece la data di consegna. Per le schede carburanti, si ritiene che l'intero importo degli acquisti sia assoggettato al nuovo regime. I documenti emessi prima del 27 giugno resteranno assoggettati alla detrazione secondo la percentuale d'impiego nell'attività (in vigore dal 14 settembre 2006), anche se registrati dopo l'avvio della detrazione forfetaria. Si è infine in attesa di un provvedimento che limiti al 40% la base imponibile della rivendita di autovetture acquistate con la nuova percentuale di detrazione.

Giulio Gastaldello

Pubblicazione pacchetto Docfa 3.0.5

L'Agenzia del Territorio informa che sul suo sito internet è stata pubblicata la versione 3.0.5 del pacchetto DOCFA per l'aggiornamento del catasto Fabbricati. La nuova versione, tra le altre, introduce l'obbligatorietà di dichiarare la motivazione della dichiarazione di nuova costruzione o di variazione.

Vengono distinti, oltre ai casi ordinari e quelli previsti ai sensi dei commi 336 e 340 della Legge 311/2004 (finanziaria 2005) già presenti sulla precedente versione, quelli relativi all'art. 2 del DI 262/2006.

L'utilizzo è obbligatorio con decorrenza 1° luglio 2007.

Segreteria Collegio Geometri: nuovi orari di apertura al pubblico

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

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

Dal progetto le responsabilità

Per la violazione delle norme sono coinvolti anche Comune e committente

Le prescrizioni del DPCM riguardano sia le sorgenti acustiche negli edifici che la capacità di ridurre l'esposizione umana al rumore

L'inquinamento acustico ha raggiunto livelli tali da portare l'Organizzazione mondiale della sanità a considerarlo come una delle prime emergenze mondiali. In Italia le norme in materia sono la 447/95 - legge quadro sull'inquinamento acustico - e il successivo decreto Dpcm del 5 dicembre 1997 sulla "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". La legge 447/95 stabilisce i principi fondamentali. Il Dpcm 5/12/97 (decreto sulla determinazione dei requisiti acustici passivi negli edifici) si pone come obiettivo quello di fissare criteri e metodologie per il contenimento dell'inquinamento da rumore all'interno degli ambienti abitativi.

In tal senso i requisiti sanciti dal decreto, emanato in attuazione della legge 447/95 ed entrato ufficialmente in vigore il 20 febbraio 1998, riguardano la determinazione di requisiti acustici di sorgenti sonore interne degli edifici i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore.

I valori soglia

Ai fini dell'applicazione del decreto, gli ambienti abitativi vengono suddivisi nelle categorie riportate nella tabella.

Le regole nazionali

Vengono definiti componenti dell'edificio sia le partizioni orizzontali che quelle verticali e si identificano come servizi a funzionamento continuo gli impianti di aerazione, condizionamento e riscaldamento mentre sono esercizi a funzionamento discontinuo ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici e rubinetteria. Infine vengono stabiliti le grandezze acustiche cui fare riferimento e i valori limite (illustrati nella tabella) che vanno considerati come valori minimi da rispettare.

Nel rispetto di questi limiti, l'idoneità all'impiego viene definita prestazione acustica e il Dpcm identifica le seguenti grandezze per calcolarne l'esatto valore:

- R'_w potere fonoisolante apparente;
- $D_{2m,nT,w}$ isolamento acustico standardizzato di facciata;
- L'_{mw} livello di calpestio di solaio normalizzato;
- L_{ASmax} livello continuo equivalente di pressione sonora ponderata A, con costante di tempo slow, prodotta dai servizi a funzionamento discontinuo;
- L_{Aeq} livello massimo di pressione sonora ponderata A, dai servizi a funzionamento continuo.

Nella tabella vengono anche riportati regolamenti che prescrivono limiti più severi a quanto stabilito dal Dpcm del 97.

Categorie di ambienti abitativi	Parametri				
	R'_w	$D_{2m,nT,w}$	L'_{mw}	L_{ASmax}	L_{Aeq}
Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili	55	45	58	35	25
Edifici adibiti a residenza, alberghi, pensioni ed attività assimilabili	50	40	63	35	35
Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli ed assimilabili	50	48	58	35	25
Edifici adibiti ad uffici, attività ricreative o di culto, attività commerciali ed assimilabili	50	42	55	35	35



Progetti e responsabilità

Elemento importante da considerare è il grado di accuratezza dell'esecuzione per cui un progetto, valido sotto il profilo teorico ma mal eseguito può non dare i risultati attesi.

Ne consegue che per realizzare edifici realmente protetti contro i rumori sia interni che esterni è indispensabile che progettisti e imprese acquisiscano un'adeguata cultura nell'acustica edilizia sui materiali, sulle tecniche di insonorizzazione e sugli accorgimenti da adottare in sede di posa in opera; che non vengano impiegati materiali isolanti non idonei ai fini acustici; che vengano esercitati controlli sia in corso d'opera che a lavoro finito e che intervenga una nuova figura professionale - quella dello specialista di acustica - in tutte le fasi dell'opera.

Sulla base di quanto sopra discendono responsabilità in caso di mancato rispetto dei dettami del Dpcm, nella fattispecie la responsabilità ricade sul progettista qualora non abbia preso in considerazione in modo attento i parametri in fase di progettazione; sul costruttore quando non ha costruito in modo conforme al progetto acustico; sul Comune - sul cui territorio è stato costruito l'edificio - quando

non sia stata fatta verifica dei parametri definiti dalla legge nazionale e sul committente stesso quando non abbia fatto richiesta ai soggetti precedentemente indicati della verifica dei parametri.

Categorie e parametri - I Rischi

Sopra i valori soglia la salute è in pericolo

A fronte dei valori inseriti nella tabella qui sopra, il benessere di ognuno di noi viene messo in pericolo quanto i livelli di rumore sono superiori ai 40dB LAeq. La maggior parte delle persone avverte disturbo attorno ai 50dB LAeq ed è fortemente disturbata con valori prossimi ai 55dB LAeq.

Valori superiori ai 65 dB LAeq sono seriamente dannosi per la salute. Insorgenza e cura del rumore comportano conseguenze economiche a carico di operatori e consumatori in quanto generano deprezzamento del valore commerciale dei beni immobiliari, costo per implementazione delle misure di riduzione del rumore, costi per la prevenzione e per le cure mediche che si rendono necessarie per arginarne gli effetti, perdita di produttività.

Da studi e ricerche di mercato risulta infatti che nel settore immobiliare esistono sostanziali differenze di quotazione tra il valore di edifici silenziosi e quello di edifici rumorosi pari al 10-15% a favore di quelli più silenziosi a fronte di un costo di costruzione maggiore solo del 5-10%.

Dello stato dell'arte del Dpcm e nello specifico di fonoassorbimento e di insonorizzazione acustica si è discusso in occasione del Convegno "Impianti di scarico fonoassorbenti negli edifici intelligenti" promosso da Coes (un'azienda che opera da più di quarant'anni nel settore della componentistica termoidraulica) il 4 dicembre scorso.

Un contributo sullo stato dell'arte della normativa in termini di acustica è stato fornito dall'Anit (Associazione nazionale per l'isolamento termico e acustico). www.anit.it (sito dell'Associazione nazionale) www.coes.it (sito della Coes).

*Maria Grazia Persico
da "Il Sole 24 Ore"*

Cassa di Previdenza: obbligo invio telematico
modello 17/2007 comunicazione obbligatoria

Cassa di Previdenza: obbligo invio telematico modello 17/2007 comunicazione obbligatoria

La comunicazione dei dati reddituali dovrà avvenire obbligatoriamente via internet. Versamento dell'eccedenza ed invio del modello entro il 15 settembre 2007. L'importanza di effettuare le operazione tramite il Collegio dei Geometri.



Come tutti gli anni, anche quest'anno gli iscritti all'albo ed alla Cassa **entro il 15 settembre 2007** devono inviare alla Cassa Italiana di Previdenza di Roma il modello 17/2007 "Comunicazione obbligatoria alla Cassa", relativo al reddito e volume d'affari dell'anno 2006 ed effettuare il versamento dell'eventuale eccedenza al minimo.

Comunicazione via internet

Già dall'anno scorso, la comunicazione dei dati reddituali (ex mod. 17 cartaceo) avviene obbligatoriamente con la modalità di inoltro telematico via internet. Non è più consentita la trasmissione o la consegna del modello cartaceo, che non viene quindi più inviato dalla Cassa, ma sarà reso disponibile attraverso un applicativo informatico esclusivamente sul sito della Cassa nella sezione "Area riservata". Anche le comunicazioni da parte di geometri appartenenti ad associazioni o società professionali o similari dovranno essere effettuate con la modalità di inoltro telematico tramite internet.

Solo le comunicazioni a carico delle società di ingegneria potranno essere effettuate utilizzando il sup-

porto cartaceo ed inviate alla Cassa tramite servizio postale con raccomandata semplice.

La scelta di rendere **obbligatoria per la comunicazione reddituale la modalità di inoltro telematico** non solo agevola l'associato in tale adempimento, ma si pone in linea con l'evoluzione degli strumenti informatici a disposizione della struttura, peraltro già ampiamente diffusi anche nel mondo della professione e condivisi con i Collegi e risponde altresì a criteri di economicità, certezza e tempestività dei procedimenti. L'invio telematico garantisce la certezza dei dati ricevuti direttamente in via informatica, con l'ulteriore vantaggio della tempestività del procedimento che rende immediatamente disponibili per ogni necessaria elaborazione i dati reddituali. La compilazione e la trasmissione del modello reddituale devono essere effettuate obbligatoriamente on line accedendo al sito internet della Cassa con procedura attivabile nella sezione Servizi Previdenziali e potranno essere effettuate direttamente dall'interessato o dai Collegi.

Mav autogenerato on line

L'importante novità, già operativa dall'anno scorso, è costituita dalla eliminazione dei bollettini di conto corrente per il pagamento delle eventuali eccedenze contributive, sostituiti dalla emissione di MAV autogenerati dal sistema, non appena compilato il modello telematico; tale modalità di pagamento, già felicemente sperimentata per i contributi minimi, non comporta oneri e può, come noto, essere utilizzata presentando il MAV presso ogni sportello bancario, con gli importi del dovuto precompilati e con la data di scadenza, evitando in tal modo errori di calcolo.

Cassa di Previdenza: obbligo invio telematico modello 17/2007 comunicazione obbligatoria

Informativa della Cassa

Già l'anno scorso la Cassa ha provveduto ad inviare agli associati una prima informativa delle novità normative introdotte riguardanti l'inoltro telematico della comunicazione.

Ove l'interessato incontra delle difficoltà ai fini dell'inoltro on line della comunicazione, potrà rivolgersi al Collegio di appartenenza che opererà l'invio, rilasciando apposita ricevuta di trasmissione.

Calcolo dei contributi e dei versamenti da effettuare entro il 15 settembre 2007

La contribuzione obbligatoria è così distinta:

- Contributo soggettivo - sul reddito;
- Contributo integrativo - sul volume d'affari I.V.A.

Contributo soggettivo (Art. 10)

- 10% del reddito professionale con la detrazione del minimo a ruolo di € 1.750,00.

Per i geometri che iniziano la professione e che si iscrivono per la prima volta alla Cassa:

- i primi due anni di iscrizione
(1/4 della contribuzione soggettiva minima)
€ 440,00
- i successivi tre anni
(1/2 della contribuzione soggettiva minima)
€ 875,00

Tale beneficio è riconosciuto fino al compimento del trentesimo anno di età.

(Il calcolo della contribuzione soggettiva in autoliquidazione dovuta dai giovani geometri dovrà essere effettuato applicando al reddito dichiarato una percentuale pari rispettivamente al 2,50% per i primi due anni ed al 5,00% per i successivi 3).

Contributo integrativo (Art. 11)

- 4% del volume d'affari IVA con la detrazione del minimo a ruolo di € 490,00 (minimo 2006).

Per i geometri che iniziano la professione che si iscrivono per la prima volta alla Cassa e che beneficiano delle riduzioni sopra riportate, non sono tenuti al pagamento del contributo integrativo "minimo" per il medesimo periodo. Fermo restando ovviamente l'obbligo di applicare la maggiorazione del



4% sul fatturato e di riversarla interamente alla Cassa, ai sensi dell'art. 11 della legge 773/82.

Contributo di maternità

€ 4,00 per l'anno 2007, per la copertura degli oneri relativi all'erogazione dell'indennità di maternità alle iscritte alla Cassa (D.lgs. n. 151/2001).

Pensionati

• **Pensionati di vecchiaia e di invalidità iscritti albo**
A decorrere dal 1.1.2003 i pensionati che proseguono l'esercizio della professione sono assoggettati al pagamento di un terzo della contribuzione soggettiva minima con l'obbligo dell'eventuale autoliquidazione in presenza di reddito professionale. Resta fermo l'obbligo del pagamento del contributo integrativo minimo con l'autoliquidazione dell'eventuale eccedenza.

• Pensionati di anzianità

Essendo venuta meno l'incompatibilità con altre attività o professioni in conformità con quanto disposto dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 137/2006, è stata approvata dal C.d.D. nella seduta del 24/5/2006 l'eliminazione del requisito della cancellazione dall'Albo, consentendo di conseguenza al pensionato di anzianità la prosecuzione dell'attività professionale.

Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2007, venuto meno il requisito della cancellazione dall'Albo anche i pensionati di anzianità che proseguono l'esercizio della professione sono assoggettati al pagamento

Cassa di Previdenza: obbligo invio telematico modello 17/2007 comunicazione obbligatoria

di un terzo della contribuzione soggettiva minima con l'obbligo dell'eventuale autoliquidazione in presenza di reddito professionale.

• Pensionati di inabilità

Dall'anno successivo a quello del pensionamento non sono assoggettati ad alcun tipo di contribuzione.

Metodi di pagamento

Eventuali eccedenze:

Contributo soggettivo ed integrativo da pagare tramite Mav autogenerati entro il 15 settembre 2007.

Minimi di competenza:

Nel corso del 2007 sono previsti i pagamenti dei contributi minimi di competenza dell'anno stesso

€ 1.750,00 anno 2007 tramite Mav
(50% 31 maggio – 50% 31 luglio 2007)
da dedurre nel 2007

€ 700,00 anno 2007 tramite Mav
(50% 31 maggio – 50% 31 luglio 2007)
da dedurre nel 2008

Frazionabilità dei contributi

A far data dall'1.1.2006 è stato introdotto per i periodi successivi al 31.12.2005 il principio della frazionabilità in mesi della contribuzione, secondo il vecchio regime dovuta per tutto l'anno indipendentemente dalla durata dell'iscrizione ed ora dovuta, invece, in ragione dei mesi di effettiva iscrizione, ad esclusione del contributo capitaro di maternità dovuto, comunque, per intero.

Obblighi

Invio della comunicazione obbligatoria per la denuncia del reddito e dell'imponibile Iva professionale, ogni anno entro **15 settembre**.

Termini

- entro il 15/09/2007: comunicazione regolare
- entro il 14/12/2007: comunicazione ritardata
- dal 15/12/2007: comunicazione omessa

Per le scadenze i cui termini cadono in un giorno festivo, il termine è prorogato ex lege al primo giorno utile successivo.

Rateizzazioni

È possibile rateizzare in due volte la sola eccedenza del contributo soggettivo dovuto in autoliquidazione (barrando l'apposita casella): la prima rata (50%) è dovuta entro il 15 settembre 2007, pena la decadenza dell'agevolazione; la seconda rata entro il 15 dicembre 2007. La rateizzazione del contributo soggettivo in due rate è consentita solo nel caso in cui la comunicazione obbligatoria sia stata presentata nei termini (15 settembre 2007). I versamenti rateizzati dovranno essere effettuati utilizzando gli appositi Mav autogenerati con l'indicazione 1^a e 2^a rata. L'importo della seconda rata si determina moltiplicando per il coefficiente 1,015 l'importo versato per la 1^a rata (interesse pari al 6%).

L'assistenza del Collegio dei Geometri

L'assistenza del Collegio dei Geometri acquista anche quest'anno particolare importanza, e si raccomanda di recarsi per tempo presso la sede del Collegio di appartenenza senza doversi ridurre all'ultimo momento. Infatti, l'ultimo giorno di scadenza, in genere particolarmente affollato, potrebbe rendere difficile sia la trasmissione del modello di comunicazione che l'adempimento del pagamento tramite Mav, che potrà essere effettuato solo presso gli istituti di credito.

Si invitano gli iscritti ad effettuare le operazioni tramite il Collegio in quanto:

- viene subito controllata la regolarità;
- vengono autogenerati i Mav per il versamento delle eccedenze;
- in caso di necessità si ha la possibilità di consultare la Cassa in tempo reale;
- l'interessato viene subito in possesso di regolare ricevuta;
- copie delle denunce consegnate vengono conservate dal Collegio facilitando quindi eventuali future consultazioni;
- si evitano omissioni e/o errori che comportano poi gravi ed onerose sanzioni;

Al fine di rendere il servizio il più efficace possibile si consiglia di non attendere gli ultimi giorni.

Barriere architettoniche,
ecco come abbattere l'ostacolo

Barriere architettoniche, ecco come abbattere l'ostacolo

Agevolazioni edilizie, contributi dello Stato, detrazioni fiscali.

Sia per gli edifici esistenti sia per quelli nuovi, il legislatore nazionale e regionale è intervenuto a favore degli svantaggiati.

Le caratteristiche tecniche previste per gli ascensori

Le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche a favore dei disabili sono contenute negli articoli da 77 a 82 del Testo unico (D.P.R. 380/2001, che riprendono la legge n. 13/1989) e sono dettagliate dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (il D.P.R. 506/1996 riguarda solo gli edifici pubblici).

Riguardano sia gli edifici esistenti che quelli recenti o di nuova costruzione (a decorrere dall'11 agosto 1989).

Edifici esistenti

Sono concesse alcune facilitazioni agli ostacoli che impediscono ai portatori di handicap la libera fruizione degli spazi costruiti.

E cioè:

1. agevolazioni edilizie. Le opere interne agli edifici non hanno bisogno di alcuna autorizzazione: sono attività libere (più precisamente quelle "che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio"). Quelle esterne non pagano contributo di costruzione e sono assentibili con semplice Dia. Inoltre, si può non rispettare le distanze minime previste dai regolamenti edilizi, "anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati". Un'eccezione è rappresentata dai casi in cui dai fabbricati altrui "non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune" (situazione piuttosto rara);

2. contributi statali annuali, per facilitare l'abbattimento delle barriere. Questi contributi sono gestiti dalle Regioni (in genere con delibere) e possono essere integrati da finanziamenti regionali e anche comunali. Il contributo può essere pari al 100% della spesa effettivamente sopportata, se essa è fino a

2.582 euro, è aumentato del 25% della spesa effettivamente sostenuta per costi da 2.582 euro a 12.911 euro, e di un ulteriore 5% per costi da 12.911 euro a 51.646 euro;

3. detrazione fiscale del 36% sul recupero: l'abbattimento delle barriere è opera sempre agevolata;

4. modifiche alle parti comuni di un condominio. Possono essere adottate dall'assemblea con le maggioranze ordinarie (in prima convocazione, maggioranza degli intervenuti e almeno metà dei millesimi, in seconda, un terzo dei condomini e almeno un terzo dei millesimi).

Chi ha interesse all'eliminazione delle barriere può farne richiesta scritta all'assemblea: può trattarsi del portatore di handicap, di chi ne esercita la tutela o potestà, ma anche di qualsiasi altro condomino.

Se l'assemblea accoglie la richiesta, la spesa necessaria sarà ripartita per quote millesimali.

Resta possibile ottenere i contributi statale e quelli eventualmente stabiliti dalla propria Regione.

Decorsi tre mesi dalla richiesta, se l'assemblea non si pronuncia, il disabile, o chi ne eserciti la tutela o potestà, potrà installare autonomamente e a proprie spese servoscala o altre strutture mobili facilmente rimovibili o modificare l'ampiezza di porte di accesso, sulle parti comuni o di uso comune dell'edificio.

Le stesse regole valgono anche se il portatore di handicap non è un condomino, ma semplicemente un inquilino dello stabile. In tal caso, però, dovrà richiedere l'autorizzazione al proprietario.

Se quest'ultimo si rifiuta, il disabile potrà, a proprie spese, procedere all'esecuzione dell'opera.

Se le opere riguardano l'interno dell'alloggio, l'autorizzazione del proprietario è indispensabile e le spese sono a carico dell'inquilino.

Barriere architettoniche, ecco come abbattere l'ostacolo

Potrà beneficiare di queste disposizioni chiunque affetto da obiettive menomazioni o patologie invalidanti irreversibili (pneumopatie, disturbi cardiocircolatori ecc.) non sia in grado di raggiungere la propria abitazione se non con l'aiuto di terze persone.

Edifici nuovi

A decorrere dall' 11 agosto 1989, tutti i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, destinati a uso abitativo o meno, devono essere adeguati alle prescrizioni tecniche sull'eliminazione delle barriere architettoniche, stabilite nel decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

È sancito l'obbligo di allegare al progetto di costruzione o di ristrutturazione degli edifici una dichiarazione di un professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni adottate ai sensi della legge 13 del 1989.

Senza tale dichiarazione non sarebbe possibile consentire Dia, permesso di costruire o l'abitabilità per l'edificio.

Il decreto prevede tre tipi di adeguamento, che riportiamo, dal più "completo" a quello meno completo.



Accessibilità. Possibilità per persone con ridotta capacità motoria o sensoriale di raggiungere un edificio e di fruire gli spazi in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

Visitabilità. Possibilità di accedere agli spazi di relazione e almeno a un servizio igienico di ogni unità immobiliare.

Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio e incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

Adattabilità. Possibilità di rendere accessibile uno spazio costruito a costi limitati.

Per quel che riguarda gli edifici privati, le tre definizioni hanno questi particolari significati:

Tipo di edifici	Accessibili?	Visitabili?	Adattabili?
Edifici unifamiliari plurifamiliari privi di parti comuni	Accessibili spazi esterni (almeno un percorso esterno fruibile)	No	Sì, spazi interni ed esterni
Edifici plurifamiliari con non più di tre livelli fuori terra	Accessibili spazi esterni (almeno un percorso fuori terra esterno fruibile) e parti comuni	Sì, ma deroga all'installazione di ascensori o servoscala	Sì, spazi interni (sulle scale deve esistere spazio per un servoscala) ed esterni
Edifici plurifamiliari con più di tre livelli fuori terra	Accessibili spazi esterni (almeno un percorso esterno fruibile) e parti comuni	Sì, quando sono accessibili il soggiorno o la zona pranzo, il bagno e i corridoi	Sì, spazi interni ed esterni

Barriere architettoniche,
ecco come abbattere l'ostacolo

Condizioni

Come si può intuire leggendo il decreto, le cosiddette "visitabilità" e "adattabilità" consistono essenzialmente in una "accessibilità" limitata o potenziale solo di alcune parti e caratteristiche dei palazzi o dei singoli appartamenti.

È quindi l'accessibilità stessa che necessita di ulteriori definizioni.

I criteri tecnici di accessibilità di cui debbono tener conto i progettisti sono fissati dal D.M. 236/1989.

Di seguito un quadro di sintesi per i non addetti ai lavori. Si tenga comunque conto che alcune leggi regionali hanno voluto viepiù dettagliarli.

Porte

- Facilmente manovrabili da tutti;
- accessibili a persone su sedia a rotelle;
- sono consigliate porte scorrevoli o con anta a libro;
- devono essere evitate porte girevoli, con ritorno automatico non ritardato e quelle vetrate, se non fornite di accorgimenti di sicurezza e facilmente individuabili;
- i piani antistanti e retrostanti debbono essere sullo stesso livello.

Pavimenti

- Gli eventuali dislivelli devono essere contenuti e segnalati con variazioni del loro colore;
- devono essere antisdrucchiolevoli nelle parti comuni o di uso pubblico.

Apparecchi elettrici

- Posti ad altezza tale da essere utilizzabili anche da persone su sedia a rotelle;
- individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità.

Servizi igienici

- Devono essere accessibili a persone su sedie a ruote;
- devono essere disposti in modo da garantire adeguati spazi tra di loro;
- si devono preferire rubinetti con manovra a leva.

Cucine

- Tutti gli apparecchi devono essere preferibilmente disposti sulla stessa parete o su pareti contigue;
- al di sotto degli apparecchi e del piano di lavoro va previsto un piano vuoto per consentire un agevole accostamento anche a persone su sedia a ruote.

Balconi e terrazze

- La soglia di accesso non deve costituire ostacolo a persone su sedia a ruote;
- almeno una parte del balcone o terrazza deve avere una profondità tale da consentire la manovra di rotazione delle sedie a rotelle.

Corridoi

- Non devono presentare variazioni di livello;
- in caso contrario, devono essere superati da rampe;
- debbono essere di larghezza tale da consentire il passaggio e le manovre di sedie a rotelle.

Rampe

- Debbono avere pendenza non superiore all' 8%;
- debbono essere previsti piani orizzontali di riposo (pianerottoli) per le rampe particolarmente lunghe.

Arredi fissi

- Debbono essere predisposti in modo da consentire il transito di persone su sedia a rotelle, nonché un agevole utilizzo di tutte le attrezzature in esse contenute;
- sono da preferire gli arredi non taglienti e privi di spigoli.

Alcune Regioni fissano ulteriori requisiti tecnici, che è necessario adempiere anche per poter accedere a contributi propri

Gli ascensori per handicappati

Dal momento che l'installazione di un ascensore adatto agli handicappati (per la cui installazione, lo ricordiamo, sono previste maggioranze ridotte per

Barriere architettoniche,
ecco come abbattere l'ostacolo

le delibere condominiali) è, probabilmente, la più costosa e necessaria opera per l'eliminazione delle barriere, vale la pena dare in proposito informazioni più dettagliate. Il D.M. Lavori pubblici 4 giugno 1989,

n. 236 stabilisce, in caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, le caratteristiche riportate nella tabella seguente:

Dispositivo	Tipo prescrizione	Nuovi edifici residenziali	Vecchi edifici residenziali
Cabina	Dimensioni minime	1,3 x 0,95 metri	1,2 x 0,8 metri
	Tolleranza max livello tra cabina e piano	di 2 centimetri, in più o meno	
	Sedile ribaltabile con ritorno automatico	ove possibile	
Porte	Dimensioni min. apertura	0,8 metri	0,75 metri
	Tipo di apertura	A scorrimento automatico	Anche ad anta incernierata, ma ad apertura automatica
	Tempo minimo di apertura	8 secondi	
	Tempo minimo di chiusura	4 secondi	
Bottoniera comandi	Interna ed esterna	Altezza massima tra 1,1 e 1,4 cm; pulsanti con numerazione in rilievo e scritte in Braille	
	Interna	Su parete laterale a minimo 35 cm dalla porta	
	Esterna	In adiacenza placca di riconoscimento di piano in caratteri Braille	
Dispositivi sicurezza	Campanello allarme	Esistente	
	Citofono	Ad altezza tra 1,1 e 1,3 m, con collegamento 24 ore su 24 a centrale di emergenza (*)	
	Luce emergenza	Con autonomia minima di 3 ore	
	Segnalazione sonoro piano	Esistente	
Pianerottolo antistante	Dimensioni minime	1,5 x 1,5 metri	

(*) prescrizione introdotta, per tutti i nuovi impianti, dal D.P.R. 162/1999

Barriere architettoniche,
ecco come abbattere l'ostacolo

Per il resto, gli ascensori nuovi debbono obbedire, naturalmente, a tutte le prescrizioni previste dal D.P.R. 162/1999 elencate più sopra. Le Regioni possono aver integrato con proprie norme tecniche quelle statali. Lo hanno fatto a suo tempo la Lombardia (legge 6/1989 e modifiche), la Liguria (legge 15/1989 e modifiche) e la Calabria (legge 8/1998).

Norme regionali

Nella tabella riportata di seguito, sono presenti riferimenti normativi sulle norme dedicate all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per quanto attiene ai contributi, occorre informarsi sui bandi via via aperti (in genere con decreti della Giunta o del Consiglio regionale).

Le detrazioni

Regione	Norma quadro	Altre norme
Abruzzo	L.R. 158/1998	L.R. 64/1999 (art. 6); L. 79/2000
Basilicata	L.R. 21/1997	L.R. 8/2002 (art. 4)
Bolzano (prov.)	L.R. 7/2002	L.R. 13/1997 (art. 77); L. 13/1998 (artt. 2 e 98); Reg. Esec. 25.10.2004
Calabria	L.R. 8/1998	L.R. 19/2001 (art. 21); L.n. 8/2003 (art. 9)
Campania	L.R. 11/1984	-
Emilia Romagna	L.R. 29/1997	L.R. 24/2001 (art. 56)
Friuli V.Giulia	L.R. 41/1996 (artt. 16-23)	-
Liguria	L.R. 15/1989	L.R. 44/1996; L.R. 24/2001 art. 3); L.R. 29/2002 (art. 7)
Lombardia	L.R. 6/1989	L.R. 6/2005 (artt. 33-40 e 54)
Marche	-	L.R. 52/1990; L.R. 18/1996
Molise	L.R. 25/2002	-
Piemonte	-	L.R. 50/1984; L.6/2004 (art. 10)
Sardegna	L.R. 30/1991	L.R. 23/1985 (art. 13)
Toscana	L.R. 47/1991	L.R. 1/2005; Dpgr. 11/2005
Trento (prov.)	L. 1/1991	-
Umbria	L.R. 19/2002	-
Valle d'Aosta	-	L.R. 3/1999
Veneto	L.R. 41/1993	D.G.R. 6690/1995

da "Le procedure per la casa 2007 - Il Sole 24 Ore"

I tre volti di box e parcheggi
nelle realtà condominiali

I tre volti di box e parcheggi nelle realtà condominiali

Costruzioni nuove e recenti, singoli appartamenti, con licenza o concessioni rilasciate prima del 1° settembre 1967. Gli interventi legislativi in materia sono stati radicali al fine di regolamentare un problema sempre più complesso

La cronica carenza di posti auto, nonostante l'incremento della circolazione dei veicoli, ha fatto sì che le leggi intervenissero pesantemente sulla realizzazione dei parcheggi, regolamentando il loro uso da parte dei cittadini, per motivi di pubblica utilità. Proprio per questo motivo, per tracciare un identikit del parcheggi situati in condominio, occorre saper distinguere tra tre diverse categorie: quelli con vincolo condominiale, quelli con vincolo relativo al singolo appartamento e, infine, quelli liberi da limitazioni.

Costruzioni nuove e recenti

I parcheggi con vincolo condominiale sono quelli esistenti in edifici costruiti con licenza o concessione rilasciate dopo il 1° settembre 1967, cioè in palazzi nuovi o recenti. Talora debbono essere costruiti anche in conseguenza ad addizioni e sopralzi che aumentano la volumetria abitabile dei vecchi palazzi. Nelle nuove edificazioni una certa area (non importa se coperta o scoperta) deve essere destinata a parcheggio. Si tratta di un metro quadrato ogni venti metri cubi di costruzione (per concessioni rilasciate dal settembre 1967 al 6 aprile 1989) o del doppio, e cioè un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione, per concessioni successive al 7 aprile 1989. Grossomodo, quest'ultima misura corrisponde a un box doppio per ogni appartamento di 100 metri quadrati.

Per lungo tempo, la giurisprudenza aveva giudicato questi spazi fruibili solo dagli abitanti del palazzo che - a prescindere dalla proprietà - avevano comunque il diritto di fruirne (anche a seguito di un contratto di comodato o locazione).

Poi, però, la legge 28 novembre 2005, n. 246 ha aggiunto una disposizione: "Gli spazi per parcheggi realizzati ... non sono gravati da vincoli pertinenziali

di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".

Singoli appartamenti

Sono quei posti auto costruiti, in edifici già esistenti, con le facilitazioni urbanistiche previste dell'art. 9 della legge 122/1989 (legge Tognoli), che sono legati a un particolare vincolo pertinenziale con le singole unità abitative in condominio e non possono essere venduti separatamente da esse. Ne esistono di tre tipi:

a. quelli ricavati al pian terreno o nel sottosuolo dell'edificio. La loro realizzazione deve essere decisa dall'assemblea dei condomini con la maggioranza degli intervenuti e con perlomeno 500 millesimi.

A ogni unità immobiliare del condominio deve corrispondere almeno un posto auto, non importa se di proprietà singola o comune;

b. quelli realizzati grazie alle integrazioni alla legge Tognoli portate dalla legge 127/1997. Possono essere costruiti anche solo da una parte dei condomini, in aree esterne al condominio stesso e divengono pertinenziali ai loro appartamenti e, in questo caso, non occorre l'assenso dell'assemblea condominiale. Hanno comunque lo stesso vincolo di inalienabilità;

c. quelli edificati esternamente al condominio, sempre con le facilitazioni urbanistiche previste dall'art. 9 della legge 122/1989, su aree comunali o nel loro sottosuolo, su iniziativa di privati o cooperative edili. Le aree sono attribuite dai Comuni con un'apposita convenzione in diritto di superficie, della durata massima di novant'anni.

Benché la vendita separatamente dall'appartamento sia vietata, non sembra che si possa dire lo stesso per l'affitto.

I tre volti di box e parcheggi
nelle realtà condominiali

Perlomeno la legge non fa alcun cenno in proposito. Comunque, l'Iva sulle fatture è, attualmente, al 4% e si può far ricorso alla denuncia di inizio attività.

Box, garage e parcheggi liberi

Sono, da sempre, quelli esistenti in edifici costruiti con licenza o concessione rilasciate prima del 1°

settembre 1967. Dal 21 dicembre 2005, si sono aggiunti anche quelli realizzati dopo, ma ne sono esclusi quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della legge Tognoli che, come recita il comma 5, "non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli".

I VINCOLI URBANISTICI IN SINTESI

Tipi di box	Liberi o vincolati?	Limitazioni
Box in edifici costruiti con licenza o concessione		
Rilasciate prima dell'1 settembre 1967	Liberi	Liberamente commerciabili
Rilasciate dal settembre 1967 al 6 aprile 1989	Nel limiti di 1 m ² ogni 20 m ³ di costruzione	Dal 21 dicembre 2005 liberamente commerciabili
	Liberi oltre tale limite	Liberamente commerciabili
Rilasciate dal 7 aprile 1989 in poi	Nei limiti di 1 m ² ogni 10 m ³ di costruzione	Dal 21 dicembre 2005 liberamente commerciabili
	Liberi oltre tale limite	Liberamente commerciabili
Box realizzati ai sensi della legge Tognoli in edifici esistenti		
Nel sottosuolo o al piano terra degli edifici esistenti	Vincolati	Invendibili separatamente dall'unità immobiliare di cui sono pertinenza
All'esterno dell'edificio	Vincolati	
All'esterno dell'edificio, in aree comunali	Vincolati. Diritto di superficie max 90 anni	

da "Le procedura per la casa 2007 - Il Sole 24 Ore"

Immobile del professionista,
nuovo regime fiscale

Immobile del professionista, nuovo regime fiscale

Nel contesto delle modifiche introdotte dalla legge finanziaria alla disciplina della determinazione del reddito da lavoro autonomo, novità rilevanti riguardano gli immobili strumentali del professionista: le nuove disposizioni ex art. 54 TUIR saranno applicate per gli immobili acquistati dal 2010, mentre rimangono in vigore le precedenti norme per i "vecchi immobili".

L'art. 1, comma 334, della Finanziaria per il 2007 modifica radicalmente la disciplina della determinazione del reddito da lavoro autonomo. Si tratta di un ulteriore, intervento dopo che con il D.L. 223/2006 si è iniziato il processo di avvicinamento tra le regole che presidono la tassazione del reddito di impresa e quelle per il lavoro autonomo.

Le ulteriori modifiche introdotte all'art. 54 del TUIR riguardano l'immobile strumentale del professionista, la cui disciplina recepisce le regole già previste per il reddito di impresa.

Il legislatore della Finanziaria ha ritenuto di modificare direttamente l'art. 54 del TUIR, con una scelta di tecnica legislativa inopportuna, poiché le modifiche riguarderanno solo gli immobili acquisiti nel periodo 2007-2008-2009. Pertanto, per gli immobili acquistati precedentemente restano in vigore le vecchie regole (che pure sono state soppresse dal corpo del TUIR e che torneranno pienamente applicabili per gli immobili acquistati dopo il 2009). Quindi, nell'art. 54 del TUIR si è generata una notevole complicazione poiché:

- a. restano in vigore le vecchie regole per quanto attiene ai "vecchi immobili";
- b. si introducono nuove regole, per gli immobili che saranno acquistati dal 2007 al 2009;
- c. queste nuove regole decadranno per gli immobili acquistati dal 2010, mentre resteranno in vigore per quelli acquistati dal 2007 al 2009.

La disciplina degli immobili acquistati entro il 31.12.2006

La disciplina dell'immobile del professionista è stata oggetto di sostanziali modificazioni nel corso del 1990. In particolare, la disciplina vigente fino al 14

giugno 1990 prevedeva la deduzione dal reddito professionale della quota di ammortamento degli immobili strumentali acquistati o costruiti entro tale data (sono ancora oggi deducibili), mentre per gli immobili strumentali acquistati o costruiti dal 15 giugno 1990 non era e non è ammessa alcuna deduzione del costo sostenuto (sino al 31 dicembre 1992 era ammessa in deduzione la rendita catastale). Sono beni immobili strumentali quelli effettivamente utilizzati dal lavoratore autonomo per l'esercizio dell'attività.

Non rileva la natura dell'immobile e quindi la sua categoria catastale: anche un immobile diverso da ufficio (A/10), se effettivamente utilizzato come tale, può essere strumentale.

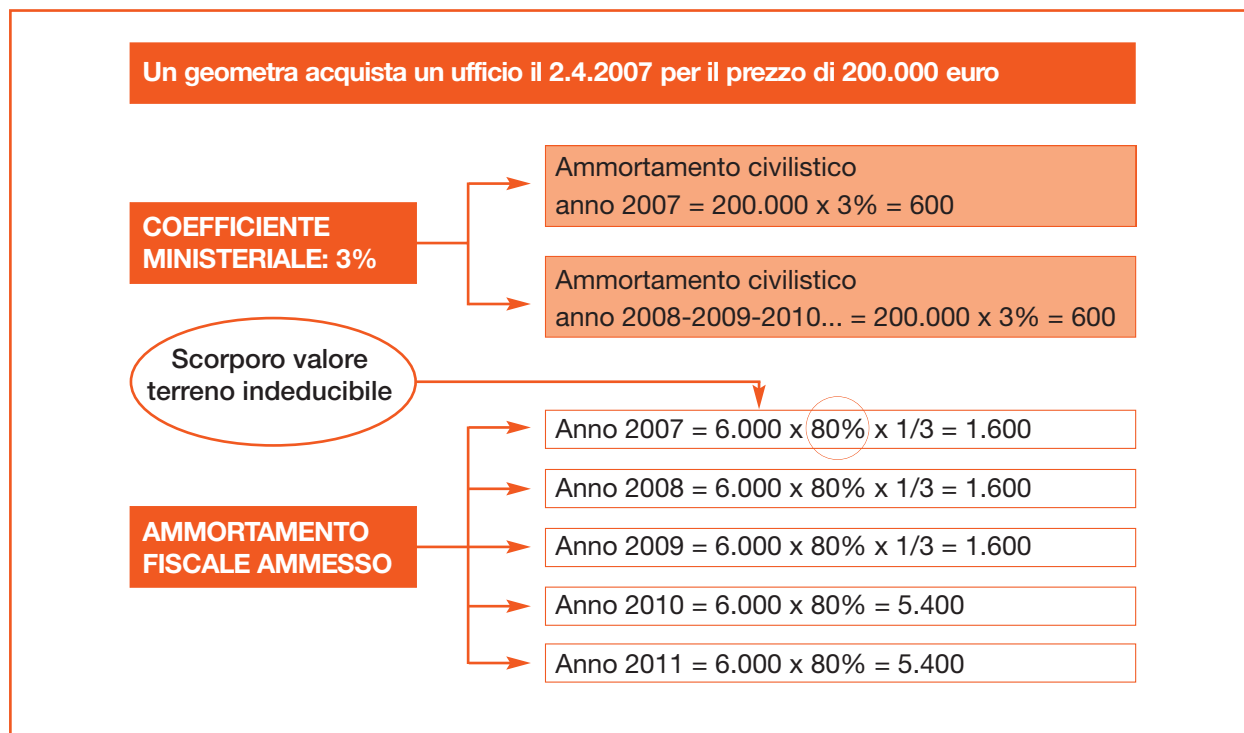
Se l'immobile strumentale è detenuto in forza di un contratto di leasing stipulato entro il 14 giugno 1990, è permessa la deduzione annuale del canone di locazione finanziaria di competenza, mentre dal 15 giugno 1990 il TUIR (nell'attuale versione l'art. 54, comma 2) prevede che per gli immobili strumentali utilizzati in base a un contratto di leasing è deducibile un importo annuale pari alla rendita catastale dell'immobile, mentre i canoni di leasing sono indeducibili.

Per gli immobili strumentali detenuti in forza di un contratto di locazione, sono deducibili i canoni di locazione pagati nel periodo di imposta.

Per gli immobili utilizzati promiscuamente (come studio e abitazione) l'art. 54, comma 3, del TUIR prevede la deducibilità annuale di una somma pari al 50% della rendita catastale sia nel caso di acquisto sia in quello di contratto di leasing e la deduzione di una somma pari al 50% dei canoni pagati in caso di contratto di locazione.

Immobile del professionista,
nuovo regime fiscale

Esempio 1



La deduzione è ammessa a condizione che il contribuente non disponga nello stesso comune di un altro immobile adibito esclusivamente, all'esercizio dell'arte o professione. Eventuali spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dei beni immobili sono deducibili in quote costanti in 5 periodi di imposta (quello di sostenimento ed i 4 successivi), in deroga al criterio di cassa, a prescindere dalla data di acquisto dell'immobile o da quella di stipula del contratto di leasing o di locazione.

La deduzione delle quote è ammessa nella misura del 100% nel caso di immobile strumentale e in quella del 50% in caso di immobile utilizzato promiscuamente (art. 54, commi 2 e 3, TUIR).

La nuova disciplina

Le nuove disposizioni in materia di deduzione dell'ammortamento o dei canoni di locazione finanziaria si applicano agli immobili strumentali acquistati o ai contratti di leasing stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009, con la restrizione di

poter dedurre per i periodi di imposta 2007, 2008 e 2009 solo un terzo della quota di competenza fiscalmente consentita.

Dal testo letterale della norma la quota non deducibile nel triennio 2007-2008-2009 non sarà persa ma potrà essere recuperata negli anni successivi.

Dal periodo di imposta 2010 potrà essere dedotta l'intera quota di competenza fiscalmente ammessa. In particolare, la nuova lettera del comma 2 dell'art. 54 stabilisce che per gli immobili strumentali per l'esercizio dell'arte o professione sono ammesse in deduzione quote annuali di ammortamento non superiori a quelle risultanti dall'applicazione al costo dei beni dei coefficienti stabiliti per categorie di beni omogenei dal D.M. del 31 dicembre 1988.

L'avvicinamento alle regole di determinazione del reddito di impresa non comporta, comunque, la possibilità di eseguire ammortamenti anticipati. Concorreranno a formare il reddito le plusvalenze e le minusvalenze degli immobili, se realizzate mediante cessione o risarcimento; invece, nel caso di destinazione dell'immobile a finalità estranee

Immobile del professionista,
nuovo regime fiscale

all'esercizio dell'arte o professione, l'eventuale plusvalenza andrà tassata mentre l'eventuale minusvalenza sarà indeducibile fiscalmente (nuovo comma 1-bis.1 dell'art. 54). Vale la pena sottolineare che la norma sembrerebbe, in prima battuta, tassare la plusvalenza relativa anche a immobili acquistati precedentemente il 1° gennaio 2007.

Al riguardo deve ritenersi, invece, che la cessione di tali beni non generi plusvalenze o minusvalenze rilevanti, e ciò non solo interpretando sistematicamente la norma, poiché il comma 335 afferma l'applicabilità delle nuove regole solo ai fabbricati acquistati dal 1° gennaio 2007 (almeno questa si ritiene sia la corretta interpretazione, poiché in realtà la norma di decorrenza si interessa solo di deducibilità di ammortamenti e di canoni di leasing, non di plusvalenze e minusvalenze). Certamente non va sottaciuto che tale interpretazione comporta che le plusvalenze di immobili strumentali acquistati prima del 14 giugno 1990, per cui sono state dedotte negli anni quote di ammortamento, non saranno fiscalmente rilevanti (esempio 1).

Per quanto riguarda gli immobili detenuti in forza di un contratto di leasing, la deduzione dei canoni è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito nel D.M. 31 dicembre 1988.

Considerato che il coefficiente di ammortamento delle categorie professionali sarà sempre quello pari al 3%, in quanto deve essere applicata la tabella residuale del decreto ministeriale, nella pratica la deducibilità si avrà sempre a fronte di contratti di leasing di 15 anni (esempio 2).

Anche per l'immobile del professionista è prevista normativamente l'indeducibilità del costo del terreno su cui insiste l'immobile e di quello pertinenziale, ai sensi dell'art. 36. commi 7 e 7-bis del D.L. 223/2006. Pertanto, le quote di ammortamento non saranno deducibili per la parte, riferibile al valore del terreno: se l'area viene acquistata autonomamente e poi viene edificato il fabbricato, la parte di costo non deducibile si rileva dal rogito di acquisto; negli

Esempio 2

Un geometra stipula un contratto di leasing di 15 anni per l'acquisto di un ufficio il 2.4.2007

CANONE ANNUALE:
15.833 euro

Quota capitale annuale:
13.333 euro

Quota interessi annuale:
2.500 euro

**DEDUCIBILITÀ
FISCALMENTE AMMESSA**

Anno 2007 = $(13.333 \times 80\% + 2.500) \times 273/365 \times 1/3 = 3.282$

Anno 2008 = $(13.333 \times 80\% + 2.500) / 3 = 4.389$

Anno 2009 = $(13.333 \times 80\% + 2.500) / 3 = 4.389$

Anno 2010 = $(13.333 \times 80\% + 2.500) = 13.167$

Anno 2011 = $(13.333 \times 80\% + 2.500) = 13.167$

Immobile del professionista,
nuovo regime fiscale

altri casi il costo non deducibile deriva dall'applicazione al costo complessivo di una percentuale forfettaria del 20%.

Nel caso di immobile detenuto in leasing lo scorporo si applicherà facendo riferimento alla sola quota capitale dei canoni di competenza (la quota interessi resta totalmente deducibile).

È probabile che l'Agenzia delle entrate ritenga non deducibile il 20% della quota capitale del canone anche nel caso in cui l'area sia stata acquistata separatamente dalla costruzione dell'immobile.

Il nuovo comma 2 dell'art. 54 del TUIR nulla dice in merito alla deducibilità dei canoni di locazione dell'immobile strumentale, così come nulla diceva il testo previgente; il comma 3 consente la deduzione del 50% del canone di locazione in caso di immobile a uso promiscuo e sarebbe irrazionale non consentire la deduzione integrale dei canoni in caso di uso strumentale esclusivo (in tal senso anche la sent. n. 9111 del 5 luglio 2001 della Corte di Cassazione). Per quanto riguarda gli immobili utilizzati promiscuamente, (come studio e abitazione), a condizione che il professionista non detenga un altro immobile strumentale nel medesimo comune, la disciplina diviene più favorevole ai contribuenti nel caso di stipula di contratto di leasing a partire dal 1° gennaio 2007: in tali casi non sarà più deducibile annualmente solo il 50% della rendita catastale, ma un importo pari al 50% del canone di leasing di competenza fiscalmente deducibile, dopo aver effettuato anche in tale caso lo scorporo della quota di terreno in deducibile.

Se l'immobile utilizzato promiscuamente è detenuto in proprietà o in locazione, rimane deducibile un importo annuale pari al 50% della rendita catastale o del canone annuo di affitto. Va segnalato, infine, il caso della cessione del contratto di leasing, avente come oggetto l'immobile strumentale, prima della scadenza dello stesso: in tema di reddito di impresa l'art. 88, comma 5, TUIR dispone che il valore normale del bene oggetto del contratto di leasing, sottratto del valore attuale dei canoni di leasing ancora dovuti e del prezzo di riscatto, genera una sopravvenienza attiva imponible.

La nuova norma in tema di reddito da lavoro autonomo nulla dice in merito alla sopravvenienza derivante da cessione del contratto di leasing.

Si deve, perciò, ritenere che la stessa sopravvenienza non sia imponible: ciò porterebbe a una situazione di favore per quei professionisti che, stipulando un contratto di leasing di un immobile, strumentale nel 2007, porteranno in deduzione i canoni di competenza e, qualora decidessero di cedere il contratto prima della scadenza, non tasserebbero la sopravvenienza attiva.

Le spese di ammodernamento e ristrutturazione

Modificata è anche la disciplina delle spese che il professionista sostiene per ammodernare e ristrutturare l'immobile.

La nuova disposizione stabilisce una sorta di analogia tra la disciplina del reddito di impresa e quella del reddito da lavoro autonomo, sicché nel nuovo comma 2 dell'art. 54 TUIR si prevede che le spese per ristrutturazioni di immobili destinati all'attività professionale siano deducibili tramite capitalizzazione sul costo dell'immobile e relativo ammortamento.

Nel caso in cui tali spese di ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione non siano incrementative, è consentito dedurre la spesa nel limite del 5% del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili esistenti all'inizio dell'esercizio, mentre l'eccedenza diviene deducibile in cinque quote costanti nei periodi di imposta successivi.

L'art. 54, comma 3, TUIR prevede, inoltre, per gli immobili utilizzati promiscuamente, la deducibilità delle spese per i servizi e per l'ammodernamento, ristrutturazione e manutenzione degli stessi nel limite del 50% della spesa sostenuta, se non imputabili a incremento del costo dell'immobile.

Se tali spese sono incrementative, il trattamento è identico a quello valido per l'immobile strumentale: andranno capitalizzate sul valore dell'immobile.

Con riferimento al "costo" dell'immobile promiscuo, la norma afferma che "è deducibile una somma pari al 50% della rendita". Ciò significa che in tale situazione si abbandona la logica dell'ammortamento

Immobile del professionista,
nuovo regime fiscale



(con le conseguenti complicazioni derivanti dallo scorporo del terreno).

Ma ciò dovrebbe significare anche che non si manifestano plusvalenze o minusvalenze rilevanti al momento della cessione di tali immobili.

Questa conclusione è condivisibile se l'immobile è acquistato direttamente, mentre desta qualche perplessità se l'immobile è acquistato tramite leasing, poiché si avrebbe comunque una deducibilità rapportata al 50% del canone.

Inoltre, non sembra, in quest'ultimo caso, che dal canone vada scorporato il 20% riferito al terreno, in quanto il nuovo comma 3 dell'art. 54 del TUIR non cita i commi 7 e 7-bis dell'art. 36 D.L. 223/2006.

La norma transitoria nulla dice circa la disciplina che devono applicare i professionisti che sostengono costi di ristrutturazione su immobili che assumono in locazione a far data dal 2007.

Una soluzione potrebbe essere l'applicazione dei nuovi commi 2 e 3 dell'art. 54 del TUIR: in effetti, nel comma 3, che disciplina l'uso promiscuo dell'immobile, si cita anche la locazione, affermando che nella misura del 50% sono deducibili le ristrutturazioni "che non possono essere portate ad incremento del costo dell'immobile".

È chiaro che interventi su immobili di terzi non possano essere portati a incremento del costo dei medesimi immobili: quindi, si pone il problema del reale significato della deduzione della spesa al 50%. Il problema di come attuare la deduzione si pone ovviamente anche per gli immobili in locazione utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione, con l'unica differenza che la percentuale di deduzione sarà il 100% della spesa sostenuta:

- una prima soluzione potrebbe essere applicare le stesse regole del reddito di impresa relative agli interventi su beni di terzi, per cui le manutenzioni ordinarie divengono interamente deducibili nell'esercizio di sostenimento e quelle straordinarie in base al minor periodo tra quello di durata del contratto e quello di cessione dell'utilità di detti interventi;

- una seconda soluzione, preferibile, potrebbe consistere nel considerare che il principio ispiratore del reddito da lavoro autonomo è quello di cassa, per cui la deducibilità avviene in base all'effettivo pagamento di dette spese;

- una terza soluzione potrebbe consistere nel calcolare il plafond del 5% sugli altri beni detenuti e dedurre l'eccedenza nel quinquennio successivo.

La nuova norma, inoltre, cancella la vecchia regola della deduzione delle ristrutturazioni su immobili in locazione in 5 quote costanti.

Tuttavia, non può essere disconosciuto che il presupposto per la deducibilità di interventi di ristrutturazione, su immobili in locazione eseguiti entro il 31 dicembre 2006, si è verificato in un momento in cui era vigente la vecchia norma e che il meccanismo di deduzioni in 5 anni è solo la conseguenza applicativa di quel presupposto.

Tutto ciò per affermare che non potrà essere discusso il diritto del professionista a dedurre anche negli anni 2007 e seguenti i quinti residui di quelle spese che egli ha sostenuto prima del 2007.

Paolo Meneghetti

Alessandro Perini

da "Consulente Immobiliare"

Il comune blocca i lavori
se la DIA è incompleta

Il comune blocca i lavori se la DIA è incompleta

La denuncia di inizio attività deve essere corredata non solo della relazione tecnica e degli elaborati progettuali previsti dal testo unico ma anche da tutta l'ulteriore documentazione necessaria a consentire all'ufficio tecnico comunale la verifica dell'effettiva conformità dello specifico intervento che si intende realizzare con la normativa applicabile.

La mancata allegazione di tutta tale documentazione non solo legittima ma obbliga il comune all'adozione dell'ordinanza di inibizione all'esecuzione dei lavori in quanto in mancanza e per effetto del semplice decorso del termine di astensione l'interessato potrebbe dare inizio ai lavori. Si tratta dei principi affermati nella recente sentenza del TAR Marche n. 448 del 30 aprile 2007

Cosa prevede il testo unico

Il testo unico in materia di edilizia prevede che a corredo della denuncia di inizio attività debba essere presentata la seguente documentazione (art. 23, comma 1, del D.P.R. 380/2001):

- una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato;
- gli opportuni elaborati progettuali.

La documentazione deve essere materialmente allegata alla denuncia, la quale ultima deve contenere l'asseverazione circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Oltre ai documenti espressamente previsti dal testo unico sarà inoltre necessaria la produzione dell'ulteriore documentazione prescritta dalla disciplina delle singole regioni nell'esercizio delle competenze in materia di governo del territorio a esse riconosciute dall'art. 117 della Costituzione.

La documentazione da presentare secondo la giurisprudenza

La dettagliata relazione e gli opportuni elaborati progettuali prescritti dal testo unico costituiscono solamente la documentazione minima da allegare alla denuncia di inizio attività.

L'esatta documentazione da produrre è infatti in relazione alle concrete caratteristiche degli interventi da eseguire ed è quindi variabile.

La documentazione, in particolare, deve consentire al comune il compimento delle verifiche sull'effettiva sussistenza dei presupposti giuridici e tecnici necessari per la realizzazione delle opere e deve essere adeguata rispetto a tale fine (TAR Marche sent. n. 448/2007). Ciò non solamente con riferimento agli elaborati progettuali (per i quali il testo unico prevede espressamente l'allegazione di tutti quelli opportuni in relazione alla concreta situazione), ma anche in relazione a qualunque altra documentazione utile allo scopo.

L'ordinanza di sospensione in caso carenza della documentazione

L'assenza della documentazione necessaria ai fini della verifica da parte degli uffici comunali non solo legittima ma obbliga anche il responsabile del procedimento a inibire l'avvio dei lavori.

Ciò in quanto la decorrenza del termine di sospensione di 30 giorni (previsto dall'art. 23, comma 1, del D.P.R. 380/2001), ovvero del diverso termine stabilito dalla disciplina regionale, consente all'interessato l'esecuzione dei lavori senza la necessità di dover attendere un qualunque provvedimento amministrativo, acquisendo il silenzio dell'amministrazione il significato di assenso.

Secondo la giurisprudenza prevalente il decorso del termine di astensione nel silenzio dell'amministrazione determina infatti il consolidarsi della situazione, con la conseguenza che l'amministrazione potrà successivamente intervenire solamente previo annullamento del silenzio-assenso già for-

Il comune blocca i lavori
se la DIA è incompleta

matosi (in questo senso, si ricordano tra le tante, TAR Puglia, Sez. III, sent. n. 2800 dell'8 maggio 2004; TAR Campania, Napoli, Sez. II, sent. n. 4532 del 9 aprile 2004; TAR Piemonte, sent. n. 70 del 16 gennaio 2002 e TAR Friuli Venezia Giulia n. 18 del 30 gennaio 2001). A seguito dell'ordinanza, l'interessato dovrà provvedere all'integrazione della documentazione perché in mancanza la denuncia presentata resterà priva di effetti.

Nello specifico caso oggetto del giudizio di cui alla sentenza 448/2007, il Tribunale ha ritenuto che in sede di asseverazione della conformità urbanistica ed edilizia delle opere oggetto di una denuncia per l'esecuzione di interventi manutentivi, il professionista avrebbe dovuto indicare gli estremi dei precedenti atti autorizzatori della costruzione interessata dai lavori programmati, il parere dell'Amministrazione provinciale necessario nel caso specifico (trattandosi di edificio prospiciente una strada provinciale), nonché la relazione tecnica prescritta dall'art. 4, comma 3 del D.M. 27 luglio 2005, in materia di risparmio energetico, in considerazione del fatto che l'intervento era finalizzato a porre rimedio alle carenze delle preesistenti tamponature esterne dell'edificio, sotto l'aspetto dell'isolamento termico.

La normativa a supporto dell'ordinanza

In assenza di una specifica disposizione che preveda l'ipotesi dell'insufficienza della documentazione o della sua carenza rispetto ai controlli che gli uffici comunali hanno il compito di eseguire, il TAR Marche ha ritenuto che l'ordinanza di divieto dall'iniziare i lavori rinviava il proprio fondamento giuridico nell'art. 23, comma 6, del D.P.R. 380/2001 (sent. n. 448/2007).

Si tratta della disposizione che impone al dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale di notificare all'interessato l'ordine motivato di non eseguire i lavori quando entro il termine di astensione sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni necessarie per l'esecuzione dell'intervento e che dispone inoltre che, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, venga data informazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'or-

dine di appartenenza. L'ultimo periodo del comma fa salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. La sentenza del TAR Marche parifica in questo modo, ai fini dell'adozione dell'ordinanza di divieto di inizio dei lavori, l'ipotesi dell'avvenuto accertamento in contrasto con la normativa applicabile con quella dell'impossibilità dell'accertamento. La conclusione risulta oltre che del tutto logica anche pienamente coerente con i principi dell'ordinamento in quanto anche l'impossibilità o l'eccessiva difficoltà nella verifica (rispetto al termine di astensione) potrebbero determinare l'esecuzione di opere non consentite. Di qui la necessità del provvedimento inibitorio, che in effetti la normativa di carattere generale riferita alla denuncia di inizio attività (contenuta nel D.P.R. 300/1992, art. 3, commi 2 e 3) consente anche in tale ipotesi.

La realizzazione di interventi in ambito vincolato

Nel caso di interventi da eseguire su immobili vincolati l'effettivo sospensivo sull'efficacia della denuncia di inizio attività, nelle more del rilascio dei provvedimenti relativi al vincolo, deriva direttamente dalla legge. In tali ipotesi non sarà pertanto necessario adottare l'ordinanza di non effettuare i lavori, la quale risulterebbe del tutto superflua.

Uno degli aspetti maggiormente innovativi contenuti nel D.P.R. 380/2001 attiene al mutamento di significato della denuncia di inizio attività. Nell'ambito del testo unico la denuncia non è più in funzione dell'effettivo esercizio dell'attività (com'era invece nel D.L. 398/1993), ma diviene la procedura che consente all'interessato di verificare autonomamente, mediante mero accertamento, la sussistenza dei presupposti e dei requisiti richiesti, con riserva al comune o alle altre amministrazioni pubbliche del compimento delle valutazioni discrezionali eventualmente prescritte. In alcune ipotesi la legge ammette dunque che la denuncia non contenga l'accertamento di conformità dell'opera a tutta la normativa rilevante, fermo restando che l'attività costruttiva potrà essere avviata solo dopo tale

Il comune blocca i lavori
se la DIA è incompleta

momento. Una di queste ipotesi è costituita proprio dagli immobili vincolati. Nel caso di interventi su immobili soggetti a vincolo culturale e paesaggistico in base al D.Lgs. 42/2004, il privato potrà avvalersi della denuncia ma la concreta esecuzione dei lavori potrà avvenire solamente dopo il rilascio del provvedimento che ne accerta la compatibilità con gli interessi tutelati dal vincolo. Il testo unico, in particolare, distingue tra le due seguenti ipotesi:

- nel caso in cui la tutela compete, anche in via di delega, all'amministrazione comunale il termine di astensione di 30 giorni, o il diverso termine prescritto dalla normativa regionale, comincia a decorrere dal momento del rilascio dell'atto con il quale il comune accerta la compatibilità con il vincolo mentre qualora tale atto non sia favorevole la denuncia sarà priva di effetti (art 23, comma 3);
- nel caso in cui l'immobile sul quale si intenda in-

tervenire risulti invece assoggettato a un vincolo per il quale il comune non abbia competenza, qualora l'interessato non si attivi autonomamente presso l'amministrazione competente per l'ottenimento dell'atto di assenso necessario e per la sua allegazione alla denuncia, il comune dovrà provvedere ad acquisire l'assenso mediante la convocazione di una conferenza di servizi (art. 23, comma 4).

Se la conferenza avrà esito favorevole, l'interessato dovrà, secondo la norma generale contenuta nel comma 1 dello stesso art. 23, astenersi dal porre mano ai lavori per i 30 giorni successivi.

Qualora la convocazione della conferenza non produca esito positivo la denuncia sarà invece priva di effetti (art. 23, comma 4).

Diego Foderini
da "Consulente Immobiliare"

Consiglio Direttivo del 4 Giugno 2007

Variazioni Albo

Cancellazioni per dimissioni

n. 1057) geom. Simeoni Sandro - via M. Calderara, 6 - Verona

n. 2693) geom. Muraro Elena - via Mantovana, 128/g - Dossobuono/Villafranca

Variazioni di indirizzo

- geom. **Spessotto Guido** - via Sardegna, 19 - Verona (studio)

- geom. **Bogoni Luciano** - via dell'Artigianato, 1 - Monteforte d'Alpone (studio)

- geom. **Dall'Occhio Carlo** - via Marconi, 46 - Verona (studio)

- geom. **Pizzamiglio Giacomo** - via Caduti del Lavoro, 13 - Lugagnano/Sona (studio)

Registro Praticanti

n. 3570) geom. Franceschini Alice, Ronco all'Adige - presso arch. **Dalla Pellegrina Laura**, Albaredo d'Adige

n. 3571) geom. Consolaro Matteo, Selva di Progno - presso ing. **Tebaldi Aldino**, Verona

n. 3572) geom. Garzon Eleonora, Zimella - presso geom. **Candio Giuseppe**, Montecchio Maggiore