

COLLEGIO  
PROVINCIALE  
DEI GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI  
DI ROMA

# Geopunto

BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

INSEDIATO IL NEOELETTO  
CONSIGLIO DEL COLLEGIO CON  
UN PROGRAMMA APERTO A NUOVE  
PROSPETTIVE E NUOVI PROGETTI



L'IMPORTANZA DI ACCERTARE LA  
REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA  
DEGLI IMMOBILI

CASE GREEN, COSA PREVEDE LA  
NUOVA DIRETTIVA UE

2013/ 2023: DIECI ANNI DI CONSIGLIO  
DI DISCIPLINA

CITTÀ DI ZAGAROLO: PROGETTO "VAGARE"

# 109·23

Anno XX - MAGGIO-GIUGNO 2023



# GEOPUNTO

BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

**Editore** Collegio Provinciale dei Geometri di Roma

**Presidente** Antonio Scaglione

**Vice Presidenti** Marco Carletti, Fabio Colantoni

**Segretario** Pietro Tontini

**Tesoriere** Luca Chiesi

**Consiglieri** Roberto Assogna, Alessandro Bertarelli,  
Armando Bolognesi, Alessandro Capodiferro,  
Giuseppe Ciurluini, Fabio De Castro,  
Alessandro Grupico, Isaia Sergio Manciuira,  
Marta Nardini, Maurizio Rulli

**Redazione** P.le Val Fiorita, 4/F - 00144 Roma

Tel. 06 54225490 Fax 06 5920051

Indirizzo mail: info@georoma.it

Indirizzo di posta certificata: collegio.roma@geopec.it

**Direttore responsabile** Fabio Colantoni

**Comitato di Redazione** Fabrizio Cantelmi,  
Gianluca Caputo, Marco Carletti, Marco D'Alesio,  
Fernando De Marzi, Giacomo Moretti,  
Sergio Paciucci, Simone Silvestri

**Consulenza Editoriale**

Franca Aprosio

**Progetto grafico e impaginazione**

Artefatto / Manuela Sodani, Mauro Fanti

Autorizzazione del Tribunale Civile di Roma  
n. 131 dell'8 aprile 2004.

Gli articoli e le note firmate esprimono solo l'opinione  
dell'autore e non impegnano il Collegio dei Geometri  
e la Redazione del periodico.

In copertina:

Washington Dulles International Airport,  
progetto di Eero Saarinen

ISSN 2421-4205

# 109 • 23

ANNO XX • MAGGIO-GIUGNO 2023

## SOMMARIO

### FOCUS

- 3** Nuove prospettive e nuovi progetti del Collegio  
*Antonio Scaglione*

### ATTUALITÀ

- 7** Case green, cosa prevede la nuova Direttiva UE  
*Claudio Camilleri*
- 12** 2013/2023: dieci anni di Consiglio di Disciplina  
*Roberto Funaro*

### ARGOMENTI

- 15** L'importanza di accertare la regolarità  
edilizia-urbanistica degli immobili  
*Fabio De Castro, Andrea Di Leo, Francesco Lanatà*

### EVENTI

- Città di Zagarolo: progetto "Vagare"  
*Marco Carletti*

### LIBRI

### 25 VITA DI COLLEGIO – COMMISSIONI

- Commissione Istruzione:  
bilancio attività 2019/2023  
*Giuseppe Ciurluini*

### 27 VITA DI COLLEGIO – ALBO



COLLEGIO  
PROVINCIALE  
DEI GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI  
DI ROMA

## **COMUNICAZIONE AGLI ISCRITTI COME ACCEDERE AGLI UFFICI DEL COLLEGIO**

**Al fine di contingentare gli accessi in sede, si ricorda a tutti gli iscritti che gli uffici del Collegio Geometri di Roma riceveranno esclusivamente su appuntamento.**

**Di seguito i contatti telematici di ogni settore:**

**- UFFICIO DI PRESIDENZA:**

per “SEGRETERIA DEL PRESIDENTE, COMMISSIONI CONSILIARI, FORMAZIONE CONTINUA, CONSIGLIO DISCIPLINA”  
inviare mail a: [presidenza@georoma.it](mailto:presidenza@georoma.it)

**- UFFICIO DI SEGRETERIA:**

per “ISCRIZIONI E CANCELLAZIONI, PRATICANTI, ESAMI DI STATO, CASSA GEOMETRI,  
FIRME DIGITALI, SIGILLI, TESSERE” inviare mail a: [segreteria@georoma.it](mailto:segreteria@georoma.it)

**- UFFICIO USCITE:**

per “PAGAMENTI, FATTURE, ACQUISTI E CONTRATTI” inviare mail a: [tesoreria@georoma.it](mailto:tesoreria@georoma.it)

**- UFFICIO ENTRATE:**

per “QUOTE ASSOCIATIVE ALBO, ESATTORIA” inviare mail a: [esattoria@georoma](mailto:esattoria@georoma.it)

---

### **INVITO AI COLLEGGHI A COLLABORARE CON LA RIVISTA**

Uno dei principali obiettivi della rivista del Collegio è quello di contribuire a diffondere la conoscenza della figura professionale del geometra e della sua attività nei molteplici settori in cui è articolata la nostra professione.

Per ottenere questa visibilità e proiettarla all'esterno riteniamo fondamentale l'apporto dei colleghi che invitiamo a collaborare inviandoci articoli relativi alle loro esperienze professionali oppure che esprimano le loro opinioni e le loro proposte sui piccoli o grandi temi della professione di geometra.

Ricordiamo che non è necessario che le idee espresse dagli articolisti coincidano con quelle della Redazione poiché gli articoli firmati esprimono l'opinione dell'autore e non impegnano in alcun modo l'editore e la redazione del periodico. La pubblicazione, comunque, avverrà ad insindacabile giudizio del Comitato di Redazione.

---

I testi dovranno essere inviati a: [presidenza@georoma.it](mailto:presidenza@georoma.it)  
possibilmente corredati di immagini inerenti l'argomento trattato.

La loro lunghezza non dovrà superare le 5/6.000 battute spazi inclusi.  
Articoli e fotografie, anche se non pubblicati, non verranno restituiti.



# NUOVE PROSPETTIVE E NUOVI PROGETTI DEL COLLEGIO

ANTONIO SCAGLIONE

Tanto è stato fatto e molto c'è ancora da fare per rendere ancora più centrale la figura del geometra in grado di raccordare le istanze dei cittadini e le risposte dell'ente locale. Tra le molte sfide del Consiglio, riteniamo sia un obiettivo fondamentale fornire una comunicazione chiara e mirata delle notizie e degli eventi, assicurando che le informazioni raggiungano il pubblico interessato in modo efficace, anche grazie all'utilizzo dei social come ulteriore canale comunicativo.

Le ricadute positive di questo progetto riguardano soprattutto l'offerta formativa agli iscritti, elemento fondamentale per adeguare le competenze alle richieste di mercato e agevolare l'ingresso nel lavoro ai giovani. Per realizzare questo e tanti altri progetti illustrati nell'articolo, non mancherà la passione e l'impegno costante del nuovo Presidente convinto di poter contare su una grande squadra al servizio della categoria.

**L**o scorso 1° giugno, a seguito delle elezioni, si è insediato il nuovo Consiglio ed è stato eletto il nuovo esecutivo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma.

All'inizio del mandato, in qualità di neoeletto Presidente del Consiglio, desidero a nome mio, del nuovo esecutivo e del Consiglio tutto, ringraziare i colleghi che ci hanno rinnovato la loro fiducia dandoci l'opportunità di portare avanti le istanze e le proposte della nostra categoria.

A nome di tutto il Consiglio vanno i nostri ringraziamenti a Maurizio Rulli che, con dedizione e capacità, ha guidato questa compagine nel precedente mandato ed oggi, con grande senso di responsabilità, supporta con la sua esperienza il nuovo esecutivo e, forte di una maturità ormai raggiunta, le nuove sfide che il nostro Collegio si appresta ad affrontare.

Con l'occasione voglio rivolgere un saluto anche ai colleghi che non hanno ritenuto importante partecipare al voto, leggendo questa assenza non come una defezione bensì



come la richiesta di far meglio, l'invito ad essere più puntuali nella risoluzione delle problematiche della nostra professione.

In ultimo, ma non da meno, voglio rivolgere un caloroso grazie al personale del Collegio, senza il quale tutte le iniziative, passate e future, sarebbero restate e resterebbero semplici velleità.

Nel quadriennio passato, ho avuto l'onore di rappresentare il nostro Collegio in qualità di Vicepresidente, ed ho partecipato con passione al raggiungimento degli obiettivi programmatici. Oggi, nel ringraziare tutto il Consiglio per la fiducia accordatami nello scegliermi per ricoprire la carica di Presidente, pur consapevole che gli impegni siano molti e ambiziosi e la strada da percorrere ancora lunga, sono sempre più convinto che questa squadra, anche grazie al sostegno del nostro Consiglio

Nazionale, potrà dare le giuste risposte e raggiungere i traguardi che i nostri colleghi si aspettano dopo il risultato elettorale.

Tengo a sottolineare che l'obiettivo di questo Consiglio è quello di proseguire nel portare avanti e migliorare le iniziative intraprese nel precedente mandato e, soprattutto, di realizzare i progetti e le finalità contenuti nel programma che ci siamo prefissati di svolgere, riassunti di seguito:

- il primo obiettivo, senza dubbio, è quello di **migliorare la qualità della formazione**, per un forte rilancio della professione del geometra a Roma e nella sua provincia, da realizzare con un'organizzazione programmata di eventi e il coinvolgimento delle amministrazioni pubbliche e di esperti del settore. Il nostro impegno sarà quello di creare un programma formativo ragio-



Il nuovo esecutivo: da sinistra nella foto Marco Carletti, Antonio Scaglione, Fabio Colantoni, Luca Chiesi e Pietro Tontini  
Nella pagina a fianco: i nuovi consiglieri

nato che tenga conto delle richieste e delle necessità degli iscritti, offrendo corsi e seminari mirati che promuovano la crescita personale e professionale e che siano il più possibile non onerosi e accessibili a tutti. Con grandi innovazioni per semplificare le modalità comunicative ed evitare di sovraccaricare la *mailing list* del Collegio, favorendo una maggiore chiarezza nell'informativa e l'immediata individuazione delle notizie da parte degli iscritti. Tra queste:

- uniformare la grafica delle locandine riguardanti gli eventi formativi promossi dal Collegio, in modo che siano facilmente riconoscibili dagli iscritti;
- creare una pagina web dedicata agli eventi organizzati in convenzione con società formative e un'altra per gli eventi patrocinati dal Collegio.

#### IL NUOVO CONSIGLIO DEL COLLEGIO QUADRIENNIO 2023/2027

Nella seduta consiliare del 1° giugno si è insediato il nuovo Consiglio eletto che risulta così composto:

*Presidente:* Antonio Scaglione

*Segretario:* Pietro Tontini

*Tesoriere:* Luca Chiesi

*Vicepresidente:* Marco Carletti

*Vicepresidente:* Fabio Colantoni

*Consiglieri:*

Roberto Assogna, Alessandro Bertarelli,  
Armando Bolognesi, Alessandro Capodiferro,  
Giuseppe Ciurluini, Fabio De Castro,  
Alessandro Grupico, Isaia Sergio Mancinaria,  
Marta Nardini, Maurizio Rulli

Strettamente collegato al precedente è il nostro **nuovo progetto comunicativo**, dedicato a migliorare l'immagine istituzionale del nostro Ente Pubblico, creando una identità forte e coesa e ad offrire una comunicazione chiara e affidabile delle notizie e degli eventi, facendo in modo che le informazioni raggiungano il pubblico interessato in modo efficace, anche grazie all'utilizzo dei social come ulteriore canale comunicativo con gli iscritti.

**Consolidare i rapporti con la Regione e gli Enti locali di Roma e Provincia**, tramite l'istituzione di tavoli tecnici permanenti che consentano di verificare periodicamente il corretto e fluido funzionamento degli uffici pubblici, fornendo un contributo importante per creare le giuste sinergie tra gli Enti ed il nostro Collegio.

**Accompagnare i nuovi iscritti nell'esercizio della libera professione**, con l'organizzazione di eventi formativi dedicati per far conoscere nello specifico le varie specializzazioni che questa splendida professione offre. Uno sguardo attento ai più giovani e la promozione delle attività del Collegio destinate agli under 35 sono nel nostro programma, anche alla luce delle difficoltà sempre maggiori dei neoiscritti ad affacciarsi nel mondo del lavoro.

**Valorizzare, con un unico coordinamento, le attività che le nostre associazioni presenti sul territorio** svolgono in chiave di formazione e sinergia con gli iscritti. È intenzione di questo Consiglio di intensificare la propria presenza con l'organizzazione di riunioni consiliari in loco, coinvolgendo le Associazioni attraverso protocolli d'intesa e convenzioni ad hoc. Questa è la ragione

principale della presenza nel nuovo esecutivo di due Vicepresidenti, ciascuno con specifica delega a Roma e alla Provincia.

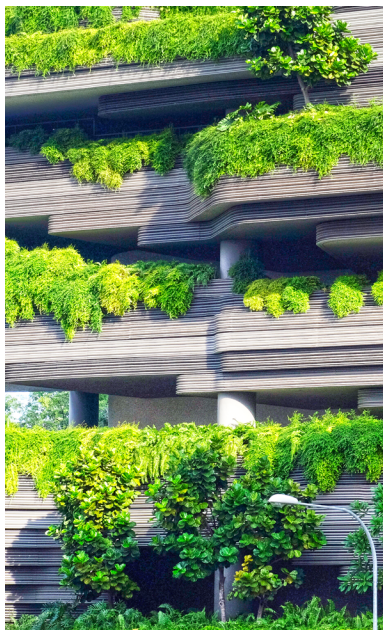
**Implementare le attività delle commissioni consiliari**, fornendo una formazione specifica sui temi trattati e un tempestivo supporto alle attività che i colleghi svolgono nell'espletamento della professione. Le commissioni forniranno relazioni tecniche trimestrali per aggiornare gli iscritti sui lavori portati avanti nelle varie materie. Inoltre, impegno delle Commissioni sarà l'organizzazione di almeno due eventi semestrali su temi specifici di loro competenza.

## CONCLUSIONI

La professione di geometra guarda al futuro, con la propria capacità di essere in sintonia con le esigenze e lo sviluppo del Paese ed essere un tassello fondamentale nella filiera edilizia e nella gestione del territorio.

Tanto è stato fatto e molto c'è ancora da fare per rendere sempre più centrale la figura di questo professionista, in grado di raccordare le istanze dei cittadini e le risposte dell'ente locale. All'inizio di questo percorso non ci mancano passione ed impegno costante nella consapevolezza di poter raggiungere gli obiettivi fissati, potendo contare su una grande squadra al servizio della categoria. Mi piace concludere ottimisticamente con una frase di Lao Tse: *“Colui che conosce il proprio obiettivo si sente forte; questa forza lo rende sereno; questa serenità assicura la pace interiore; solo la pace interiore consente la riflessione profonda; la riflessione profonda è il punto di partenza di ogni successo”*.





# CASE GREEN, COSA PREVEDE LA NUOVA DIRETTIVA UE

CLAUDIO CAMILLERI\*

Con il provvedimento, l'Unione Europea intende ridurre del 55% entro il 2030 le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990 e raggiungere le emissioni zero entro il 2050. Come? Il testo prevede che tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2028, mentre quelli esistenti dovranno raggiungere la classe energetica E entro il 1° gennaio 2030 e D entro il 2033. L'autore prende in esame nel testo l'applicabilità e i problemi che tale decisione potrebbe creare per un Paese come il nostro, augurandosi che il Governo valuti la situazione e individui una semplificazione amministrativa congrua alla situazione del patrimonio immobiliare privato italiano.

## **DIRETTIVA EUROPEA: RIDUZIONE CLASSI ENERGETICHE**

L'Unione Europea attraverso il Parlamento ha approvato la direttiva in base alla quale è stato deciso che gli immobili dell'Unione dovranno rientrare nella classe E nel 2030 per poi proseguire un'ulteriore riduzione di classe nel 2033. Obiettivo della direttiva è arrivare alla classe D.

Tali passaggi dovrebbero essere obbligatori per tutto il territorio dell'Unione con eccezioni limitate ad edifici vincolati. Tale provvedimento si va a sovrapporre e a sostituire al Superbonus 110% che già ha creato vari danni in riferimento ai titoli di preesistenza edilizia.

## **DOPO IL SUPERBONUS ALTRI DANNI AL PATRIMONIO EDILIZIO ITALIANO?**

Riassumiamo il problema che maggiormente ha creato l'attivazione del Superbonus per allertare su questo nuovo provvedimento che potrebbe creare altri danni al patrimonio edilizio italiano.

Il rilievo architettonico dello stato di fatto di un edificio, utile per eseguire l'elaborato gra-



**DATO CHE IN ITALIA MOLTI EDIFICI SONO DIFFORMI RISPETTO AL PROGETTO DI REALIZZAZIONE INIZIALE O A TRASFORMAZIONI SUCCESSIVE, CI SI AFFIDA QUASI SEMPRE ALLE PLANIMETRIE CATASTALI CHE SONO SEMPRE NON PROBANTI E, PRIMA DEL 2007, NEANCHE PROBATORIE.**

fico di progetto per il risparmio energetico, doveva essere presentato anche all'U.O.T. (Unità Tecnica Organizzativa) edilizia presso il Comune o il Municipio di riferimento. Tale documento a firma del professionista e del proprietario diventa così documento probante dello stato di fatto ovvero della planimetria, della sagoma e del volume.

Dato che in Italia molti edifici sono difformi rispetto al progetto di realizzazione iniziale o ad altre trasformazioni successive, che gli italiani non dispongono quasi mai dei progetti, unici documenti probanti attestanti la conformità di uno stabile, e considerato che gli Archivi comunali difficilmente offrono immediato servizio per il reperimento dei progetti, ci si affida quasi sempre alle planimetrie catastali che sono sempre non probanti e, prima del 2007, neanche probatorie.

In caso di reperimento del progetto in momenti successivi, si potrebbe rilevare una difformità anche grave tra rilievo (stato di fatto) e titolo di preesistenza (progetti inerenti a permesso di costruire, D.I.A., S.C.I.A., autorizzazioni amministrative varie e, alle volte, anche difformità strutturali) che si tramutano quindi in autodenucie di illeciti e abusi pregressi con conseguenze anche gravi che potrebbero riguardare, oltre che i consueti aspetti amministrativi, quelli civili e in alcuni casi addirittura inficiare sul profilo penale.

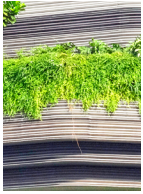
Ovviamente, il cambio di classe energetico, oltre a tale aspetto potrebbe essere di difficile attuazione.

### **DIRETTIVA UE: APPLICABILITÀ E PROBLEMI CHE POTREBBERO CREARSI IN UN PAESE COME IL NOSTRO**

Sebbene la direttiva definita "direttiva delle case green" escluda immobili dove sono presenti vincoli e che, al momento, non ci è dato sapere se l'esclusione è per tutte le tipologie di vincolo o a quali vincoli ci si riferisce, certo è che se si avviasse un altro intervento di questo tipo, senza mettere mano seriamente ad una semplificazione e unificazione dei regolamenti edilizi, agli strumenti di pianificazione e alla rasterizzazione nazionale degli archivi comunali, tale strumento potrebbe risultare ancora più traumatico di quanto è stato e sarà per molti edifici che sono stati sottoposti agli interventi effettuati attraverso il 110%.

**In un Paese come il nostro**, in cui gli immobili hanno difficoltà di ricostruzione delle preesistenze, e addirittura problemi di provenienza non chiari per pregresse difformità di atti di compravendita non allineati alle trascrizioni e/o non sufficienti alla determinazione corretta delle proprietà immobiliari;





SE SI AVVIASSE UN INTERVENTO DI QUESTO TIPO SENZA METTERE MANO AD UNA SEMPLIFICAZIONE E UNIFICAZIONE DEI REGOLAMENTI EDILIZI, AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E ALLA RASTERIZZAZIONE NAZIONALE DEGLI ARCHIVI COMUNALI, TALE STRUMENTO POTREBBE RISULTARE ANCORA PIÙ TRAUMATICO.

**in un Paese come il nostro**, nel quale alcuni notai fanno ancora confusione sul concetto di controllo urbanistico, controllo edilizio, e obbligano il venditore a dichiarare, esonerandosi da ogni responsabilità, “conforme” il proprio appartamento magari anche ante '67, e detenuto per pochi anni (il venditore non può certo controllare la preesistenza edilizia né tantomeno urbanistica di un intero stabile che ricomprende spesso molti immobili di cui non sa nulla);

**in un Paese come il nostro**, nel quale si fa continuamente confusione tra edificazione diretta e edificazione per comparto;

**in un Paese come il nostro**, nel quale esistono stabili edificati attraverso convenzioni edilizie mai perfezionate, privi quindi di collaudi amministrativi validi per cui gli immobili in essi ricompresi risultano tutt'oggi tecnicamente abusivi e di cui alcuni terreni, opere o pertinenze completanti il compendio, non è chiaro di chi siano;

**in un Paese come il nostro**, dove il Genio Civile, dapprima utilizzato come “catasto delle strutture” ed ora al contrario, Ente che controlla, non si sa perché, anche lo stato urbanistico, distacchi e cubature, ma che di esso, proprietari e notai non sanno neanche la funzione originaria, ovvero il deposito e controllo della conformità delle strutture;

**in un Paese come il nostro**, che negli ultimi anni ha visto un susseguirsi di procedure edilizie caotiche e troppo spesso non probanti per un ante-operam non certificato, depositate in vari archivi Comunali centrali, municipali, circoscrizionali, uffici speciali o permanenti del Condono edilizio per cui il controllo della “collana delle pertinenze” risulta molto difficoltoso;

**in un Paese come il nostro**, dove l'agibilità, ovvero il vecchio certificato di abitabilità è confuso con “licenza” di abitabilità, che i notai alle volte pretendono e scambiano con conformità edilizia, quando si tratta di una certificazione attestante la funzione consona alla fruizione dell'immobile e che quindi non c'entrerebbe nulla con la vendibilità di un bene magari collabente o da ristrutturare;

**in un Paese come il nostro**, nel quale è richiesto l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per la vendita di un immobile, magari ancora da ristrutturare o dove non è detto che il compratore voglia abitare, ingiusta pena, rifiuto del rogito, anche se il cespite è di giusta provenienza;

**in un Paese come il nostro**, dove regna tale confusione, tra diritto privato, salubrità dei luoghi, conformità strutturali, conformità amministrative, difficoltà di controllo, dubbia provenienza, come si fa a regolarizzare in nome delle magiche parole alla moda che



**DOVREMMO DARE UNO STOP AL RECEPIMENTO FORZATO DI DIRETTIVE NON APPLICABILI E CHE CONTRIBUISCONO SOLO AD AUMENTARE CONFUSIONE E NECESSITÀ DI INTERVENTI DEI MAGISTRATI.**

significano tutto e niente, ovvero “green, sostenibilità, resilienza, etc.”, utilizzate quasi sempre impropriamente, a coibentare o a far scattare di classe in nome del Green a tutti i costi, edifici dalla storia soggettiva sempre diversa e complessa?

## CONCLUSIONI

Non sarebbe meglio e più prudente, prima di inserire divieti e prescrizioni, semplificare e fare chiarezza sulle procedure immobiliari italiane?

E perché, avvertendo per tempo l’acquirente di cosa effettivamente andrà a comprare, non si potrebbero vendere edifici o immobili non ancora a norma per la loro fruizione, che in modo arbitrario si prevede per forza in sede di rogito, ma che risultano di giusta provenienza?

Se sulle auto è chiaro a tutti gli italiani che possono compravendere un mezzo di locomozione che magari non potrà mai circolare se non a seguito di successivi interventi, per gli immobili si fa confusione tra titoli di compravendita e fruibilità propria della funzione che gli immobili dovrebbero avere se utilizzati.

È incredibile recepire tutte queste direttive, senza aver analizzato ed operato giusti

chiarimenti in un settore dove regna la confusione e discussioni continue anche tra professionisti del settore, comparto che vede troppo spesso coinvolte le già oberate aule di Tribunali.

Dovremmo dare uno stop al recepimento forzato di direttive non applicabili e che contribuiscono solo ad aumentare confusione e necessità di interventi dei Magistrati e dei loro Ausiliari.

Prima di recepire tutto questo green, sostenibilità e resilienze varie non meglio identificate, sarebbe più urgente rivedere diritto amministrativo e diritto privato, semplificare e chiarire già dalla scuola compiti e funzioni, magari adeguando e chiarendo per tempo procedure e istruzioni così come comandano i giusti Sistemi di Qualità, anch’essi già ampiamente distorti in molti Paesi membri e ricoperti anche questi da inutile e assurda burocrazia, peraltro contraria agli obiettivi di semplificazione e monitoraggio dei processi per i quali questi Sistemi sono stati concepiti.

L’Europa è una composizione di Nazioni caratterizzate da storie molto nobili e antiche, ma ancora molto distanti tra loro, e invece di decidere di tenere la storia parcellizzata del diritto, prassi, usi e costumi locali, sarebbe meglio creare un punto zero e prendere come riferimento un Paese dell’E.U.



SE NON SI PROCEDERÀ AD UNA SCELTA, SI PERSEVERERÀ IN UNA CONFUSIONE A TUTTO VANTAGGIO DI DISCREZIONALITÀ DI MICROPOTERI LOCALI ANCHE ENDOGENI AD OGNI SINGOLA REALTÀ.

a modello, riscrivendo norme e procedure semplificate. In tal modo sarebbe possibile o preservare e rafforzare le differenze storiche dei sistemi e dei processi locali, tutelandoli quali patrimoni storici e identificativi dei singoli Stati, ovvero costruire un'Unità Europea in ambito edilizio e urbanistico dal processo identico per tutti i Paesi membri, all'insegna della semplificazione e della modernità globalizzata almeno in ambito E.U.

Se non si procederà ad una scelta, si persevererà in una confusione che, invece di far progredire i Paesi membri, li parcellizzerà in un nuovo Medioevo, a tutto vantaggio di discrezionalità di micropoteri locali anche endogeni ad ogni singola realtà, cosa sicuramente non voluta dai Padri dell'Europa.

C'è da aggiungere che la direttiva ideata per gli edifici del Nord Europa, privi quasi sempre di balconi, terrazzi, superfetazioni, al contrario del patrimonio edilizio italiano molto variegato, edificato attraverso procedure di sanatoria, condoni e caratterizzato da discontinuità e aggregazioni spontanee, potrebbe essere molto onerosa ovvero rilevarsi anche, in alcuni casi inattuabile nel nostro Paese.

Ma in barba alle differenze delle tipologie architettoniche locali, la nuova Direttiva dell'Unione Europea afferma che gli immobili siti nel territorio dell'Europa Unita dovranno rientrare

almeno nella classe energetica E entro il 2030 e nella classe energetica D entro il 2033.

Il Parlamento Europeo, forse ignaro delle complicazioni, soprattutto degli Stati del Sud tra i quali l'Italia, si avvia verso un processo di non ritorno in nome del nobile scopo di ottenere un'edilizia sostenibile, guardando forse in modo un po' restrittivo i problemi connessi di ordine tecnico già precedentemente riassunti oltretutto i costi, con l'obiettivo delle emissioni zero previste nel 2050.

Poche le eccezioni previste: case con vincolo storico, case vacanze, piccole abitazioni e ovvio sono escluse le chiese e altri edifici di culto.

Pene gravi e particolari sono previste per chi non opera o non riesce ad operare in tal senso, addirittura si inficia la vendita, ma si rimette la decisione finale agli Stati membri.

La speranza è che il nostro Governo, valuti bene la situazione ed eviti sia sprechi di soldi, soprattutto ai cittadini italiani, che di inficiare sullo stato delle preesistenze degli immobili, magari scampati alle difformità rilevabili già dal 110%, e trovi prima possibile una semplificazione amministrativa congrua alla situazione del patrimonio immobiliare privato italiano.

\*Architetto, docente nell'Università di Camerino

# 2013/ 2023: DIECI ANNI DI CONSIGLIO DI DISCIPLINA

ROBERTO FUNARO

**S**embra ieri, la prima volta che mi sono seduto in sala riunioni, in compagnia dei primi consiglieri, per dar vita all'allora nascente Consiglio di disciplina.

Eppure, a conti fatti a maggio 2023, sono già passati dieci anni da quella fatidica giornata di costituzione.

Le iniziali perplessità, su come impostare e gestire un nuovo organo di Collegio, sono presto svanite grazie all'impegno ed al contributo di ciascun consigliere che, nel tempo, ha avuto l'onore di rappresentare il nostro Ordine professionale dentro e fuori dal Consiglio stesso.

Mi è sembrato quindi doveroso, allo scadere di questa prima decade, fare il punto della situazione sul lavoro fin qui svolto. Ho cercato di capire, in base ai primi dati in nostro possesso, quali fossero ad esempio gli errori in cui maggiormente incorrono i nostri iscritti piuttosto che il numero complessivo degli esposti lavorati.

Tra il 2013 anno di costituzione del Consiglio di disciplina ed il 2023, nonostante i dramma-

Dalla nascita ad oggi, uno dei membri di questo allora nascente organo del Collegio ne ripercorre il cammino decennale, dalle decisioni iniziali di come impostarlo e gestirlo fino all'attuale situazione dovuta all'impegno e al contributo di tutti i consiglieri. Come si evince facilmente dai grafici pubblicati, è abbastanza evidente che i nostri iscritti incorrono maggiormente in errori riconducibili all'espletamento di incarichi di natura catastale, segue l'urbanistica ed infine le controversie tra tecnici ed i loro committenti. Volgendo uno sguardo al futuro, già sappiamo che la prossima sfida alla quale dovrà rispondere il nuovo Consiglio di disciplina, riguarderà la questione inerente alla mancata formazione dei nostri iscritti, visto che è piuttosto alto il numero dei geometri inadempienti.

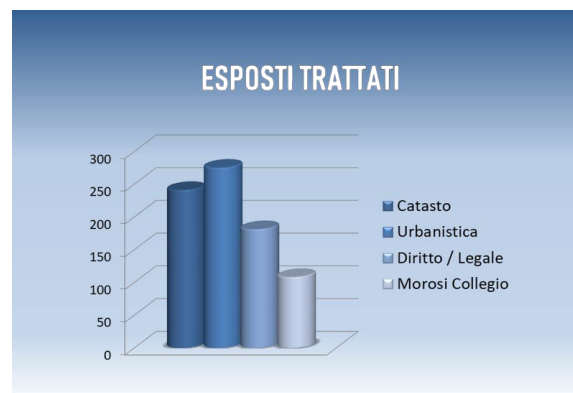
**I NOSTRI ISCRITTI INCORRONO MAGGIORMENTE IN ERRORI RICONDUCEBILI ALL'ESPLETAMENTO DI INCARICHI DI NATURA CATASTALE, SEGUE L'URBANISTICA ED INFINE LE CONTROVERSIE TRA TECNICI ED I LORO COMMITTENTI.**

tici anni del Covid dove i consiglieri in carica hanno comunque lavorato, abbiamo ricevuto ed evaso più di 1650 esposti di cui circa un migliaio solo nell'ultimo quadriennio.

Queste segnalazioni, ci sono pervenute direttamente sotto forma di esposti, dagli uffici tecnici comunali, dall'Agenzia delle entrate nonché dai singoli cittadini. Tutti gli esponenti ci chiedevano di verificare il giusto operato dei nostri iscritti, ai quali abbiamo dato la possibilità di smentire le accuse a loro imputate e di dimostrare la bontà del loro operato.

In dettaglio, rispetto alla totalità degli esposti ricevuti, circa 600 procedimenti, dopo un'attenta analisi sono stati ritenuti come infondati e conseguentemente archiviati, poco più di 1000 procedimenti sono stati altresì aperti e portati a giudizio, mentre una piccola parte residuale, come previsto per Legge, sono stati precauzionalmente sospesi in attesa di giudizio da parte del tribunale di appartenenza.

Come si evince facilmente dai grafici pubblicati, è abbastanza evidente che i nostri iscritti incorrono maggiormente in errori riconducibili all'espletamento di incarichi di natura



catastale, segue l'urbanistica ed infine le controversie tra tecnici ed i loro committenti.

Va inoltre ricordato che, nell'ultimo quadriennio, è emerso un dato preoccupante riguardo il crescente andamento degli esposti ri-

SAREBBE AUSPICABILE UNA MAGGIORE INTERAZIONE TRA COLLEGIO ED ISCRITTI NELL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVE STRADE FORMATIVE DA SEGUIRE PER L'OTTENIMENTO DEI FATIDICI CREDITI OBBLIGATORI, MA SOPRATTUTTO PER AUMENTARE LE CONOSCENZE TECNICHE DEI COLLEGHI.

conducibili ai morosi Cassa, segnalatici dalla Cipag, nonché dei morosi Collegio Geometri.

Ribadisco anche in questo articolo, che il Consiglio di disciplina non è un Istituto di recupero crediti, ma è pur vero che, nostro malgrado, al Consiglio stesso è demandata tra le tante, anche la responsabilità di cancellare i propri iscritti specie per grave morosità.

Volgendo uno sguardo al futuro, già sappiamo che la prossima sfida alla quale dovrà rispondere il nuovo Consiglio di disciplina, riguarderà la questione inerente alla mancata formazione dei nostri iscritti, purtroppo risultano più di mille Geometri inadempienti.

Al riguardo tra i consiglieri, il dibattito è stato già avviato da tempo, specie nella fattispecie sul tipo di sanzione da adottare. I fattori

influenti sono molteplici: si parte ovviamente dalla differenziazione in relazione al numero dei crediti mancanti, ma non ultimo di molto impatta anche l'età dell'iscritto. Magari non tutti sanno che in caso di sanzione la stessa rimane in capo all'iscritto per sempre, inibendogli ad esempio l'opportunità di iscriversi come CTU del Tribunale.

In conclusione, sarebbe auspicabile una maggiore interazione tra Collegio ed iscritti nell'individuazione di nuove strade formative da seguire per l'ottenimento dei fatidici crediti obbligatori, ma soprattutto per aumentare le conoscenze tecniche dei Colleghi.

Ricordiamoci che maggiore è la conoscenza minore sarà la possibilità di incorrere in errori e sanzioni disciplinari molto spesso evitabili.



# L'IMPORTANZA DI ACCERTARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

FABIO DE CASTRO\*, ANDREA DI LEO\*\*, FRANCESCO LANATÀ\*\*

Prima di iniziare qualsiasi attività di compravendita è necessario verificare la regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile, assicurandosi che esista una corrispondenza esatta tra il suo stato di fatto e il documento ottenuto al momento della sua costruzione. Con questa premessa gli autori, anche alla luce delle diverse discipline normative che regolano la materia e delle pesanti conseguenze che possono derivare al venditore e al compratore, si sono prefissi di illustrare al tecnico -ripercorrendo le leggi e la giurisprudenza susseguitesesi nel tempo e riportando un'ampia e variegata casistica - l'importanza di determinare con precisione lo stato legittimo dell'immobile al fine di non incorrere in responsabilità e di non compromettere la validità dell'atto di compravendita.

**1.** La regolarità edilizia-urbanistica degli immobili oggetto di compravendita rimane una questione sempre attuale e sempre spinosa, per via delle diverse discipline normative che regolano tale materia nonché per via delle gravi conseguenze che possono emergere sia per il venditore che per il compratore.

**2.** In via generale, occorre ricordare come il legislatore abbia per la prima volta introdotto il tema della regolarità edilizia degli immobili ai fini della validità della loro trasferibilità, introducendo l'obbligo, di cui all'art. 40 comma 2, [l. n. 47/1985](#), di dichiarare in sede di rogito il titolo edilizio in forza del quale l'immobile è stato realizzato e poi eventualmente modificato. Quest'obbligo riguarda tutti quegli immobili edificati successivamente al 1° settembre 1967: per quelli edificati anteriormente è stata ritenuta sufficiente una dichiarazione della parte venditrice relativa all'anno di realizzazione, volta esclusivamente a superare l'onere di allegare il titolo edilizio ai fini della validità della vendita.

Tale previsione è stata integralmente riportata nel successivo art. 46 comma 1 del [d.P.R. 380/2001](#), confermando in tal senso l'obbligo di dichiarare in atto gli estremi della licenza edilizia per tutti quegli immobili edificati successivamente al 17 marzo 1985, a pena della nullità dell'atto stesso.

L'obiettivo del legislatore appare chiaro: inserendo un onere di carattere formale quale l'indicazione dei titoli edilizi, si è sostanzialmente voluto disincentivare l'abusivismo edilizio e quindi la circolazione di immobili non in regola. Infatti, l'indicazione del titolo edilizio nel contratto resta preclusa ove esso manchi sicché tale irregolarità finisce per riflettersi sulla validità del negozio giuridico, comportandone la nullità e la non trasferibilità dell'immobile.

**3.** È importante una precisazione: il fatto che, per gli immobili realizzati prima del 1°9.1967, non sia necessario menzionare gli estremi del titolo edilizio non significa che prima di tale data non fosse necessaria un'autorizzazione per la loro realizzazione. Infatti, già molto prima di tale data, la normativa nazionale e i regolamenti comunali subordinavano l'attività edificatoria al rilascio di una specifica autorizzazione. La data del 1°9.1967 rileva pertanto esclusivamente ai fini della validità formale del contratto, costituendo in tal senso uno spartiacque ai fini delle allegazioni necessarie per un regolare atto di compravendita.

Occorre rilevare, al fine di scansare ogni dubbio interpretativo, che l'esclusione previ-

sta per gli immobili ante 1967 non comporta che essi possano essere compravenduti nonostante la loro irregolarità edilizia. Al contrario, l'irregolarità edilizia, sebbene non costituisca causa di nullità di contratto, continua a rappresentare un'ipotesi di inadempimento contrattuale da parte del venditore, tale da dar luogo ad una responsabilità risarcitoria a favore del compratore.

**4.** L'applicazione di tale norma in sede giurisprudenziale è sempre stata piuttosto ondivaga: ci sono volute le Sezioni Unite della Corte di Cassazione nel 2019 per risolvere il contrasto di giurisprudenza. In tal senso, la sentenza del 22 marzo 2019 n. 8230 ha ridotto di molto l'ambito di applicazione della nullità rilevando in tal senso che si configura un'ipotesi di **nullità nel caso in cui il contratto non riporti l'indicazione degli estremi del titolo edilizio** con il quale è stato realizzato l'immobile oggetto di trasferimento o, nel caso in cui **detta dichiarazione sia mendace**, essendo tale fattispecie assimilabile ad una mancanza di dichiarazione. Rimane pertanto del tutto irrilevante, ai fini delle citate norme e della nullità ivi contemplata, un'eventuale difformità dell'immobile rispetto al titolo edilizio menzionato nel contratto: in altre parole, qualora l'immobile fosse difforme dalla autorizzazione edilizia menzionata, ciò non comporterebbe la nullità del contratto.

Ciò salvo le ipotesi, come precisate anche dal Notariato a valle della sentenza della Cassazione, di variazioni rispetto al titolo edilizio tali da determinare la sostanziale non

riferibilità dell'immobile rispetto al titolo edilizio stesso o, ancora, l'ipotesi ampliamenti abusivi suscettibili di autonoma utilizzazione, del tutto privi di titolo.

5. Resta il fatto che, nel caso di trasferimento di immobili abusivi, perché privi di titolo edilizio o perché in difformità dallo stesso, indipendentemente dai profili di nullità, **sono attivabili le ordinarie azioni legate all'inadempimento contrattuale**, nei termini e nelle modalità ivi previste: il compratore può in tal senso contestare le responsabilità del venditore per aver trasferito un immobile non regolare, potendo invocare la riduzione del prezzo di acquisto o la risoluzione del contratto, in base alla gravità delle irregolarità accertate, con tutte le connesse conseguenze in termini di risarcimento.

Sulla scorta di tali premesse, è indispensabile, nelle operazioni di compravendita determinare con precisione lo stato legittimo dell'immobile al fine di non incorrere in responsabilità e di non compromettere la validità dell'atto di compravendita

6. Il [D.L. Semplificazioni n. 76 del 17 luglio 2020](#) (conv. in L. 120/2020) ha, per la prima volta, fornito precise indicazioni circa la determinazione e l'accertamento dello stato legittimo degli immobili, recependo in tal senso prassi più o meno ufficiali e formali che si erano formate negli uffici delle amministrazioni comunali: l'art. 9 bis ha in tal senso chiarito che *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costru-*

*zione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali”*. Dunque, l'attestazione dello stato legittimo richiede un accertamento in ordine alla “conseguenzialità” e alla “coincidenza” dei titoli edilizi, partendo da quello che ha assentito l'edificazione originaria dell'immobile, fino ad arrivare all'ultimo, in forza del quale il già menzionato immobile ha assunto la consistenza e conformazione finale: in sostanza, lo stato post operam rappresentato nel titolo edilizio dovrà necessariamente coincidere con lo stato ante operam di quello successivo.

Il secondo comma dell'art. 9 bis fornisce indicazioni sulla legittimità di quei fabbricati edificati in data antecedente al 1° settembre 1967, ossia in un periodo in cui non vi era una legge nazionale che imponeva l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio. Infatti, solo con la Legge Ponte n. 765/1967 è stato imposto l'obbligo di licenza edilizia per l'attività di edificazione su tutto il territorio comunale. Prima di allora, la legge urbanistica n. 1140/1942 prevedeva l'obbligo di licenza edilizia solamente nei centri urbani abitati. Occorre rilevare che, prima della legge urbanistica, vi erano alcuni regolamenti locali che, in alcune città, già prevedevano l'obbligo di autorizzazione edilizia: tipico è il caso di Roma, ove l'obbligo di licenza nel centro urbano risale al 1931, mentre la licenza obbligatoria su tutto il territorio comunale è risalente al 1962.

Per determinare lo stato legittimo degli immobili, edificati in un momento storico dove non era obbligatoria la licenza edilizia, si può partire valutando sempre le informazioni catastali di primo impianto, ovvero la prima scheda registrata in catasto: nel caso in cui tali documenti non fossero reperibili, si potrà andare a considerare altri documenti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare.

È anche da notare come la regola "amministrativa" indicata da tale norma abbia un campo di applicazione non perfettamente sovrapponibile rispetto alla disciplina "civilistica" del c.d. ante 67 (sufficiente per la validità della compravendita). Infatti, ben possono darsi casi di immobili ante '67 (commerciabili ai sensi della L. 47/85 e del D.P.R. 380/2001) i quali avrebbero richiesto un titolo edilizio in ragione di altre discipline urbanistiche locali. Ecco che in questi casi la regolarità attestata in sede "notarile" non eliminerebbe le responsabilità per inadempimento.

7. In un tale contesto, occorre precisare che la disciplina di cui all'art. 40 comma 2 legge n. 47/1985, nonché all'art. 47 d.P.R. 380/2001, non si applica nel caso di acquisto della proprietà di immobili a titolo originario, per usucapione: l'usucapione – come pacificamente riconosciuto da dottrina e giurisprudenza - costituisce un modo di acquisto del-

la proprietà a titolo originario. Pertanto non soggiace alle previsioni e alle limitazioni di cui all'art. 40 di cui alla legge 28.2.1985 n. 47 che, per l'appunto, si applica esclusivamente agli atti di trasferimento di immobili abusivi e dunque ai casi di acquisto della proprietà a titolo derivativo.

A ciò deve aggiungersi che, trattandosi di una norma che definisce un'ipotesi di nullità, l'art. 40 legge n. 47/1985 è di stretta interpretazione e applicazione, ragion per cui, riguardando unicamente gli atti di trasferimento della proprietà, non può essere applicata estensivamente all'ipotesi di usucapione.

In questo senso, la sentenza della Corte di Cassazione del 18 febbraio 2013, n. 3979, sebbene si riferisca ad una ipotesi di servitù, detta comunque un principio generale applicabile a tutte le ipotesi di usucapione di beni immobili abusivi, stabilendo che «*Il difetto di concessione edilizia della costruzione esula dal giudizio che attiene al rispetto della disciplina delle distanze le cui disposizioni attingono alla tutela del diritto soggettivo del privato e, d'altra parte, tale diritto non subisce alcuna compressione per il rilascio della concessione stessa, trattandosi di provvedimento amministrativo che esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico tra l'amministrazione ed il privato che ha realizzato la costruzione*». In tal senso, la mancanza di concessione edilizia non può costituire impedimento all'acquisto per usucapione, in presenza dei presupposti di cui all'art. 1158 c.c. e, cioè, del possesso ultraventennale della costruzione e di un possesso senza soluzione di continuità.

8. Altra peculiare attenzione da porre in sede di compravendita, è la verifica della destinazione urbanistica dell'area, per potere escludere una ipotesi di lottizzazione abusiva.

Infatti, considerato che il reato di lottizzazione abusiva viene posto in essere, non solo mediante un'attività edificatoria, ma anche mediante un'operazione negoziale (consistente nel trasferimento di una porzione di area inferiore al lotto minimo agricolo) che determina un'illegittima trasformazione d'uso dell'area, è evidente che il contratto con il quale sia posta in essere tale operazione sarebbe nullo per violazione delle norme imperative.

Particolarmente chiara è in tal senso l'indicazione della giurisprudenza: *“l'accertamento in ordine alla sussistenza del reato di lottizzazione abusiva contenuto in una sentenza penale di condanna divenuta irrevocabile, ha efficacia di giudicato nel processo civile volto alla declaratoria di nullità, per violazione della L. n. 47 del 1985, art. 18, del contratto di compravendita posto in essere dall'imputato-alienante ed avente ad oggetto un terreno rientrante nell'area abusivamente lottizzata, discendendo il riconoscimento di tale nullità dall'accertamento degli stessi fatti materiali ritenuti rilevanti in sede penale, che consen-*

*te di affermare che se l'efficacia di giudicato vale per la condanna deve valere anche per l'ipotesi di assoluzione”* (Cass Civile sez. II, 2.9.2020, n.18194, v. anche Cass. Civ. sez. II, 16.1.2018, n.879).

9. Dal quadro sopra tratteggiato, emerge, dunque, un nuovo assetto nel quale, se è vero che il “perfetto” stato legittimo non è più da considerarsi come condizione essenziale per la compravendita (Cassazione SS.UU. 8230/2019), resta comunque ferma la necessità di una attenta valutazione circa la regolarità dell'immobile in sede di compravendita, considerato che eventuali irregolarità sono destinate ad incidere sul valore e sulla concreta “utilizzabilità” del bene, nonché sulla stessa possibilità di effettuare sullo stesso interventi di ristrutturazione; infatti, se è vero, come è vero, che è ormai principio pacifico nella giurisprudenza amministrativa e penale quello per cui ogni intervento edilizio, anche di carattere manutentivo, richiede la attestazione dello stato legittimo *ante operam*, da ciò consegue che condizioni di irregolarità edilizia rischiano di compromettere la possibilità di porre in essere interventi sul bene, anche i più “basilari”.

\*Geometra, \*\*Avvocati

# CITTÀ DI ZAGAROLO: PROGETTO “VAGARE”

MARCO CARLETTI

Il 15 aprile nella splendida cornice di Palazzo Rospigliosi, a Zagarolo, è stato presentato il progetto VaGAre, Valorizzazione Green di Aree fragili ad elevato potenziale culturale storico e naturalistico, con l'idea di applicarlo alla città ospitante. Questo progetto nasce da un bando emanato dalla Regione Lazio e vinto da due docenti universitari di Roma 3 e della Sapienza: Andrea Benedetto e Claudia Mattogno; ha come scopo quello di occuparsi delle fragilità, anche a livello territoriale, della città interessata, rispettando e cercando di valorizzare il più possibile la storia del paese e cercando di giungere ad una riqualificazione territoriale.

Nel suo saluto il Sindaco di Zagarolo, Emanuela Panzironi, ha sottolineato l'importanza di *“Mettere sotto la lente di ingrandimento il nostro territorio sia da un punto di vista ambientale, sia su quello della sostenibilità, è un lavoro che risulterà utile per le future strategie da adottare. I gruppi di ricerca che si apriranno al termine dell'evento faranno*

Presentazione del  
**PROGETTO VAGARE**  
Il caso di studio di Zagarolo e le proposte della cittadinanza  
**Sabato 15 Aprile 2023 ore 17.00**

Apertura lavori  
**Emanuela Panzironi**  
Sindaco di Zagarolo

"Il Progetto VaGAre"  
**Andrea Benedetto**  
Dipartimento di Ingegneria Civile,  
Informatica, e delle tecnologie  
Aeronautiche Università  
degli studi Roma Tre

La cura del territorio  
**Claudia Mattogno**  
Centro Interdipartimentale Fo.Cu.S.  
Sapienza Università di Roma

Linee guida di ricerca,  
i primi risultati  
**Valerio Gagliadi  
e Elena Paudice**  
Università degli Studi Roma Tre  
e Sapienza Università di Roma

I tavoli di partecipazione  
**Marichela Sepe  
e Tullia V. Di Giacomo**  
Centro Interdipartimentale Fo.Cu.S.  
Sapienza Università di Roma

**SEGUIRANNO TAVOLI TEMATICI DI LAVORO CON LA CITTADINANZA**

SAPIENZA ROMA TRE Fo.Cu.S. INGEGNERIA REGIONE LAZIO PALAZZO ROSPIGLIOSI ZAGAROLO VAGARE

Nell'aprile scorso si è svolto l'incontro partecipato che ha illustrato alla cittadinanza i risultati del progetto "VaGAre" (Valorizzazione Green di Aree fragili ad elevato potenziale culturale, storico e naturalistico). Focus del progetto è il territorio del Comune; obiettivo è porre rimedio alle fragilità idrogeologiche rilevate e creare una viabilità più sostenibile per la Città di Zagarolo. Il gruppo di ricerca è coordinato dal Prof. Andrea Benedetto di Roma Tre e dalla Prof.ssa Claudia Mattogno dell'Università La Sapienza di Roma. Nella seconda parte del convegno, sono stati allestiti tre tavoli dove i presentatori del progetto hanno tenuto un confronto con la popolazione, i tavoli trattavano tre temi diversi: Valorizzazione, Rischi e Risorse.



ENTRAMBI I DOCENTI HANNO ESPOSTO LE PROPRIE IDEE SU COME MIGLIORARE IL PAESE PROPONENDO VARIE POSSIBILITÀ, COME AD ESEMPIO QUELLA DI IMPEGNARSI A PROGETTARE CON CURA, OVVERO DI ENTRARE IN RELAZIONE CON I LUOGHI E COSÌ CON LA STORIA STESSA DELLA CITTÀ.

*interagire cittadini, associazioni e imprese e recepiranno punti di vista, idee, suggerimenti e aspettative. Il risultato sarà un quadro organico di proposte articolate per temi. In conclusione, il Sindaco ha ringraziato "... il Consigliere Alberto Iacovacci, la Prof.ssa Claudia Mattogno e il Prof. Andrea Benedetto per aver condiviso e coordinato il progetto e tutti coloro che hanno approfondito in maniera critica e costruttiva il territorio di Zagarolo".*

Come prima cosa entrambi i docenti hanno esposto le proprie idee su come migliorare il paese proponendo varie possibilità, come ad esempio quella di impegnarsi a progettare con cura, ovvero di entrare in relazione con i luoghi e così con la storia stessa della città, oppure quella di prendersi cura dei territori aperti e di incentivare la costruzione di infrastrutture verdi e l'uso di reti di mobilità dolce che, oltre a dare valide alternative all'uso della macchina, aiuterebbero a rendere più accessibile il territorio. Inoltre, un'altra pro-



UNA PROPOSTA MOLTO INTERESSANTE È STATA QUELLA DI UTILIZZARE UNA PIATTAFORMA PER MONITORARE, TRAMITE IMMAGINI SATELLITARI, I CAMBIAMENTI DEL TERRITORIO, COSA CHE SICURAMENTE AIUTEREBBE NELL'INDIVIDUARE E NEL PREVENIRE I RISCHI.

posta molto interessante è stata quella di utilizzare una piattaforma per monitorare, tramite immagini satellitari, i cambiamenti del territorio, cosa che sicuramente aiuterebbe nell'individuare e nel prevenire i rischi.

Dopo la presentazione iniziale, nella seconda parte del convegno, sono stati allestiti tre tavoli, dove i presentatori del progetto hanno tenuto un confronto con la popolazione, tavoli che trattavano tre temi diversi: *Valorizzazione*, che aveva proprio come scopo quello di valorizzare gli elementi di forza della città; *Rischi*, che, invece, voleva individuare i punti deboli della città per poi migliorarli e cercare di ridurli il più possibile e, infine, *Risorse*, lo scopo di quest'ultimo tavolo era quello di individuare le risorse della città con lo scopo di incentivarle.

## I TAVOLI DI CONFRONTO APERTI A TUTTI

### TEMATICA 1

#### VALORIZZAZIONE con Elena Paudice

Il tavolo affronta il tema della valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-culturale.

### TEMATICA 2 -

#### RISCHI con Tullia V. Di Giacomo

Il tavolo affronta il tema dei rischi declinati sotto gli aspetti fisico-ambientali (dissesto idrogeologico, inquinamento) e delle pressioni (urbanizzazione e consumo di suolo, infrastrutture).

### TEMATICA 3

#### RISORSE con Antonio Cappuccitti

Il tavolo affronta il tema delle sinergie tra operatori pubblici e privati, delle reti umane e materiali, delle filiere agroalimentari, dei finanziamenti (nazionali ed internazionali), delle procedure e dei partenariati. Ricognizione di un quadro di desiderata e di possibili sinergie tra attori da approfondire in future iniziative.



**Gianni Rossi**  
**TOPOGRAFIA PER CATASTO  
 E RICONFINAZIONI**  
 Guida completa agli incarichi di topografia  
 catastale e di riconfinazione  
 Con 25 esempi illustrati di lavori censuati  
 e di riconfinazione realizzate su sito  
**Maggioli Editore,**  
**ottobre 2022, pp. 1.104**

Quest'opera si propone come una guida completa, sia concettuale che operativa, per lo sviluppo di lavori topografici in ambito catastale e di ricostruzione di confini divenuti incerti o contesi. Le due componenti sono intrecciate tra loro con l'obiettivo di permettere al lettore, una volta colmati gli aspetti concettuali che ancora non conosce, di procedere poi alla parte pratica potendo così portare a termine con successo i propri lavori.

La parte operativa è trattata con 10 esempi completi svolti passo passo che fanno da base ad altri 25 lavori per i quali sono indicate e commentate le operazioni risolutive da svolgere.

Questa vasta casistica mette in condizione il lettore di individuare sempre l'esempio che collima con l'incarico da svolgere. Gli esempi sono risolti con i software Geocat e CorrMap (sviluppati dallo stesso autore e forniti con il volume in licenza d'uso gratuita per due mesi) e spiegano in

dettaglio tutti i singoli passaggi in modo da poter essere riprodotti anche dagli utilizzatori di altri software, oppure mediante fogli di calcolo. Il volume è strutturato per essere fruito in modalità top-down, cioè a partire dalle macroattività richieste dal lavoro che il lettore si trova ad affrontare per permettergli poi di scendere per gradi di dettaglio via via maggiori laddove ne abbia la necessità. La prima parte del libro è infatti interamente dedicata agli esempi di lavori svolti nei quali vengono richiamati i contenuti, sia concettuali che operativi, presenti nella seconda parte. Questo approccio permette al lettore di concentrarsi sul lavoro da compiere (individuando l'esempio appropriato) per ricorrere al dettaglio delle singole operazioni solo per i punti che non gli sono ancora noti o che desidera approfondire. Nella parte che tratta i rilievi TS-GPS e l'utilizzo di Pregeo, sono esposte una serie di problematiche che, se non padroneggiate compiutamente, possono portare ad errori anche gravi senza che il tecnico se ne avveda.

In materia di riconfinazioni quest'opera riassume i contenuti del libro "Tecniche di riconfinazioni" (2017, dello stesso autore) integrandoli con le nuove procedure congegnate successivamente alla sua pubblicazione, prima fra tutte il calcolo combinatorio della rototraslazione ai minimi quadrati. Il volume riporta l'indicazione a tutti i corsi online

del sito [www.corsigeometri.it](http://www.corsigeometri.it) che trattano gli stessi temi, a beneficio del lettore che desiderasse un ulteriore livello formativo.



**Marco Agliata**  
**IL DIRETTORE DEI LAVORI**  
 FUNZIONI E ATTIVITÀ  
 PER IL CONTROLLO TECNICO,  
 CONTABILE E AMMINISTRATIVO  
 DELLA SELEZIONE  
 DEGLI APPALTI DI LAVORI,  
 SERVIZI E FORNITURE  
**Maggioli editore, novembre 2022,**  
**pp. 146**

Quest'opera, progettata e organizzata per essere un vero strumento operativo, affronta il tema della direzione lavori dal punto di vista tecnico, amministrativo e contabile ed è aggiornata allo stato dell'arte della normativa. Anche per questo quaderno l'organizzazione del testo ha mantenuto l'impostazione di riconoscibilità delle informazioni presentate in modo da facilitare la consultazione dei vari argomenti trattati utilizzando schemi e tabelle che restituiscono con immediatezza gli aspetti di sintesi dei vari argomenti. Le parti di testo con i riferimenti normativi (riportate integralmente) sono limitate soltanto agli elementi di maggior rilevanza per consentire l'immediata verifica del dettato normativo letterale degli aspetti più importanti.

Particolarmente utili, tra i vari contenuti, gli elenchi in ordine cronologico degli adempimenti sia tecnici che contabili a cui è tenuto il direttore dei lavori. Sono affrontati tutti

i temi e gli aspetti teorico-pratici per il direttore dei lavori, nello specifico: La direzione lavori e le procedure per l'affidamento dell'incarico; Le attività e le funzioni del direttore dei lavori; Le modifiche dei contratti e le varianti in corso d'opera; Le responsabilità del direttore dei lavori; I contenuti e gli adempimenti relativi alle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC 2018) e al Decreto Infrastrutture 49/2018.



**Marco Agliata**  
**IL NUOVO CODICE DEGLI APPALTI 2023. COMMENTO OPERATIVO**  
 Maggioli Editore, aprile 2023,  
 pp. 172

Quest'opera costituisce uno strumento operativo per la conoscenza e l'utilizzo delle modifiche normative introdotte dal Nuovo Codice degli Appalti (decreto legislativo n. 36/2023) nei vari ambiti delle procedure relative ai contratti pubblici di lavori, servizi e forniture. Anche per questo quaderno l'organizzazione del testo ha mantenuto l'impostazione di riconoscibilità delle informazioni presentate in modo da facilitare la consultazione dei vari

argomenti trattati utilizzando schemi e tabelle che restituiscono con immediatezza gli aspetti di sintesi dei vari argomenti. Sono affrontati tutti i temi e gli aspetti teorico-pratici per il direttore dei lavori, nello specifico: Il responsabile unico del procedimento. La programmazione e la progettazione di lavori e degli acquisti di beni e servizi. Validazione, verifica e iter autorizzativo del progetto. Stazioni appaltanti ed operatori economici. Contratti di importo inferiore alle soglie di rilevanza europea. Scelta del contraente. Esecuzione delle opere. Contenzioso e strumenti.



**Pierfederico Marinoni,**  
**Massimo Montrucchio**  
**IL CTU PER LE PATOLOGIE EDILIZIE**  
 Guida pratica con casi studio illustrati e commentati  
 Maggioli Editore, marzo 2023,  
 pp. 272

Il CTU per le patologie edilizie è un manuale pratico di supporto prezioso per i consulenti tecnici chiamati a esprimere valutazioni su danni e difetti delle costruzioni. Il CTU nell'ambito delle patologie edilizie deve essere formato, qualificato, altamente preparato

sia negli aspetti procedurali che riguardano la fase del processo in cui egli interviene, sia nella materia tecnica su cui verte il contenzioso, che nel caso specifico non può prescindere dall'esperienza pratica sul campo come progettista e direttore dei lavori.

L'opera fornisce un inquadramento dell'importante parte delle procedure e offre, soprattutto, una vastissima casistica, corredata da immagini e dettagli commentati, di situazioni concrete in cui i consulenti possono imbattersi durante lo svolgimento della professione, fornendo indicazioni, consigli e regole per ottemperare al meglio al proprio ruolo.

Gli autori hanno messo a sistema il bagaglio di esperienze maturato in anni di lavoro sul campo, realizzando un libro di grande valore pratico-operativo subito utilizzabile dai lettori per acquisire competenze concrete nell'ambito della consulenza tecnica (d'ufficio e di parte) e nella conoscenza della patologie edilizie.





## COMMISSIONE ISTRUZIONE BILANCIO ATTIVITÀ 2019/2023

Dal bilancio, seppure sintetico, della Commissione Istruzione si evince il grande impegno profuso dai componenti, con l'apporto di colleghi volontari, che ha portato a raggiungere molti risultati e a centrare importanti obiettivi. Malgrado la pandemia, con i pesanti condizionamenti ad essa collegati, l'attività della Commissione è proseguita a Roma e in Provincia e, nel testo, vengono illustrate le principali iniziative svolte in questi anni.

GIUSEPPE CIURLUINI\*

### PREMESSA

La Commissione si è insediata il 22 luglio 2019, e si è subito attivata per pianificare, nell'ambito del *Programma di Orientamento in Entrata*, la partecipazione agli Open Day nei 18 Istituti C.A.T. di Roma e Provincia. In altre parole, si trattava di illustrare alle famiglie, alle prese con la scelta del Corso di Studi Superiori per i propri figli, le potenzialità della professione del geometra, avvalendoci in questo anche della disponibilità di colleghe e colleghi, Consiglieri inclusi che, pur non facendo parte della Commissione hanno comunque prestato la loro cortese e preziosa collaborazione.

Contemporaneamente, ci siamo preoccupati della fase dell'*Orientamento in Uscita*, cioè di indirizzare e/o sollecitare i neodiplomati ad avviarsi verso la Libera Profes-

sione che, di fatto, rappresenta la *vera mission* di questa Commissione. Pertanto, abbiamo iniziato a pianificare, anche con l'apporto delle altre Commissioni, Energetica e Topografia in primis, tutta una serie di iniziative rivolte alle classi 4<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup> dei C.A.T., per coinvolgere gli alunni di quelle classi, in attività didattico/formative, ma soprattutto pratiche, dirette a dimostrare quello che è, e che rappresenta la nostra professione.

Purtroppo, l'avvento improvviso dell'emergenza Covid, ha pesantemente condizionato anche l'attività della nostra Commissione ma, nonostante tutto, non siamo rimasti con le mani in mano e, a migliore riprova, vengono elencati di seguito i principali dati di quanto svolto in questi quattro anni.

Considerando che si è partiti praticamente da ZERO, riteniamo

che il Bilancio sia molto soddisfacente e, soprattutto, abbiamo la piena consapevolezza di lasciare a chi subentrerà in questa attività un patrimonio di dati, contatti, esperienze e quant'altro, che permetterà loro di raggiungere obiettivi ancora più importanti e prestigiosi, rispetto ai traguardi di grande rilievo raggiunti da questa Commissione. Nel mio ruolo di Consigliere Referente, desidero ringraziare tutti i componenti della commissione qui citati: Maria Grazia Massimi, Tiziana Zavarrelli, Erica Femia, Raffaele Cerqua, Fabio Colantoni, Maurizio De Angelis, Marco Giovannelli, Maurizio Lotti, Massimiliano Parrino, Giuseppe Tancredi. Senza dimenticare di ringraziare i tanti colleghi che, con la loro collaborazione, hanno contribuito al raggiungimento dei nostri più ambiziosi obiettivi.

## **SINTESI DELL'ATTIVITÀ DELLA COMMISSIONE 2019/2023**

### **A) RAPPORTI CON ISTITUTI C.A.T. ROMA E PROVINCIA**

Sono stati instaurati e consolidati i rapporti con **11 C.A.T. su 18 presenti**.

#### **Provincia:**

C.A.T. di Tivoli – Velletri – Nettuno – Frascati – Ostia – Ladispoli – Monterotondo – Palestrina.

#### **Roma:**

Matteucci – L. B. Alberti – Ceccarelli.

Con questi C.A.T. siamo stati presenti agli Open Day, abbiamo organizzato Incontri e/o Corsi Formativi, inviti a visitare il Collegio e attivato Progetti BAM.

### **B) OFFERTA FORMATIVA**

A. S. 2020 - 2021 **68 ore** di Corsi Formativi su 3 CAT  
 A. S. 2021 - 2022 **137 ore** di Corsi Formativi su 6 CAT  
 A.S. 2022 - 2023 Attività già in corso su 4 CAT

### **C) DATI ISCRIZIONE AL 1° ANNO AI CAT DI ROMA E PROVINCIA**

Abbiamo ricevuto dal C.N.G. i dati ufficiali divulgati dal M.I.U.R., sulle iscrizioni al 1° anno negli Istituti CAT.

A.S. 2020-21 TOT. **333** DI CUI 280 U. 53 D.  
 A.S. 2021-22 TOT. **380** DI CUI 309 U. 71 D.  
 A.S. 2022-23 TOT. **417** DI CUI 321 U. 96 D

### **D) DATI COLLEGIO**

#### **1) Anno 2019**

Nuovi Iscritti **n° 87**      Iscritti Reg. Praticanti **n° 96**      Candidati Esami **n° 172**

#### **2) Anno 2020**

Nuovi Iscritti **n° 78**      Iscritti Reg. Praticanti **n° 118**      Candidati Esami **n° 129**

#### **3) Anno 2021**

Nuovi Iscritti **n° 102**      Iscritti Reg. Praticanti **n° 154**      Candidati Esami **n° 123**

#### **4) Anno 2022**

Nuovi Iscritti **n° 95**      Iscritti Reg. Praticanti **n° 145**      Candidati Esami **n° 157**

\*Consigliere Referente Commissione Istruzione



### SEDUTA DI CONSIGLIO 24 OTTOBRE 2022

#### NUOVE ISCRIZIONI

CAVIGLIA FRANCESCO  
n. 11913 Esame di Stato sessione  
2017 ROMA

#### REISCRIZIONI

BARTOLINI DAVID  
n. 11914 Esame di Stato sessione  
2006 MONTEROTONDO

#### CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

AMMENDOLA DOMENICO  
n. 11532 ROMA

CIANCIMINO LAURA  
n. 11104 FONTE NUOVA

MARINICA CATALIN  
n. 11820 GUIDONIA  
MONTECELIO

PUGLISI ANTONINO  
n. 4207 ARSOLI

TONETTI ALESSANDRO  
n. 11748 ANGUILLARA SABAZIA

ZAMPARELLI GAETANO  
n. 8735 TREVIGNANO ROMANO

#### CANCELLAZIONI S.T.P. SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI

POTENZIANI S.r.l. semplificata tra  
professionisti  
n. 100003 ROMA

### SEDUTA DI CONSIGLIO 14 NOVEMBRE 2022

#### CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

ACALI RAFFAELE  
n. 11675 ROMA

CATALDO ANTONIO  
n. 11627 ROMA

CONTRASTO FABRIZIO  
n. 10993 ROMA

GATTI ROBERTO  
n. 6197 ROMA

### SEDUTA DI CONSIGLIO 29 NOVEMBRE 2022

#### CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

COLASANTI PAOLO  
n. 9297 ROMA

MACALI MATTEO  
n. 11382 COLLEFERRO

PASSA GIOVANNI  
n. 6385 ROMA

SANTAMARIA EGIDIO  
n. 11072 ANGUILLARA SABAZIA

### SEDUTA DI CONSIGLIO 12 DICEMBRE 2022

#### NUOVE ISCRIZIONI

BONANNI CLAUDIO  
n. 11915 Esame di Stato sessione  
2022 ROMA

MATTOZZI MARIO  
n. 11916 Esame di Stato sessione  
2021 ARTENA

#### CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

BATTARELLI MASSIMO  
n. 5467 ROMA

BEGO GIOVANNI  
n. 11645 CAMPAGNANO DI  
ROMA

CANINI MICHELE  
n. 10313 VELLETRI

DEL VECCHIO GIUSEPPE  
CARLO  
n. 2044 ROMA

IOANNUCCI ALESSANDRO  
n. 10887 ROMA

MEZZETTI DANILO  
n. 6341 ROMA

PAOLUCCI TIZIANO  
n. 11609 CERVETERI

PELLEGRINI FLORIANO  
n. 4099 SACROFANO

PIERMARIA FABIO  
n. 10365 POMEZIA

SALADINO MARCO  
n. 7564 ROMA

SALATINI LUIGINO  
n. 3464 ROMA

#### ISCRIZIONI S.T.P. SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI

STUDIO TECNICO AVERSA  
CAMPAGNA S.R.L. TRA  
PROFESSIONISTI  
n. 100017 ROMA

## SEDUTA DI CONSIGLIO 16 GENNAIO 2023

### NUOVE ISCRIZIONI

BRESCIA LORENZO

n. 11917 Esame di Stato sessione  
2022 ROMA

FRASCA ALESSANDRO

n. 11918 Esame di Stato sessione  
2022 NETTUNO

GATTA ALESSIO

n. 11919 Esame di Stato sessione  
2022 ROMA

GENTILUCCI ANDREA

n. 11920 Esame di Stato sessione  
2020 ROMA

INNOCENTE EMANUELE

n. 11921 Esame di Stato sessione  
2022 FIANO ROMANO

IULIANI VALERIO

n. 11922 Esame di Stato sessione  
2022 ROMA

MATTIUZZO ALESSIO

n. 11923 Esame di Stato sessione  
2004 MARINO

OTTAVI DIEGO

n. 11924 Esame di Stato sessione  
2016 MONTEROTONDO

PETRACCHIOLA DANIELE

n. 11925 Esame di Stato sessione  
2010 LADISPOLI

REYES GIANCARLO DELIOS

n. 11926 Esame di Stato sessione  
2022 ROMA

SEMENTILLI GABRIELE

n. 11927 Esame di Stato sessione  
2022 ROMA

VELLETRANI MARCO

n. 11928 Esame di Stato sessione  
2013 GROTTAFERRATA

VERNILE RENATO

n. 11929 Esame di Stato sessione  
2022 ANZIO

### CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

ACCOSTA MAURIZIO

n. 6088 ROMA

AMICI MASSIMILIANO

n. 8947 LANUVIO

ASTARITA ALESSANDRO

n. 7905 ROMA

BARCAIOLI CHRISTIAN

n. 8691 SAN CESAREO

BASILE ANGELO

n. 5070 RIANO

BERTO VALERIA

n. 11038 ROMA

BITTI ANGELA

n. 9177 CIVITAVECCHIA

BIZZARRI MARCO

n. 6318 ROMA

BLASI FRANCESCO

n. 8501 LADISPOLI

CALENNE PIETRO

n. 5144 SEGNI

CAPELLI MARIA CRISTINA

n. 8164 SANT'ORESTE

CAPOCECERA SILVANO

n. 7006 GRAFFIGNANO

CHICCHIANI GIANCARLO

n. 4135 ROMA

CONTI' CLAUDIA

n. 10517 ARDEA

COSTANTINI OSVALDO

n. 11359 CAMPAGNANO DI  
ROMA

DAMIANO STEFANO

n. 10976 ZAGAROLO

DEODATI MICHELE

n. 4345 TIVOLI

DI BENE RUFINI GIOVANNI

n. 7614 ROMA

DI SARNO GIORGIO

n. 11379 ROMA

DI SOMMA CESARE

n. 9258 MARCELLINA

DRAGONE COSIMO

n. 10977 ROMA

FARACO FRANCESCO

n. 11334 ROMA

FOCONE ELISA

n. 11446 CERVETERI

GLACIALE MIRKO

n. 11233 ROMA

GORACCI CLAUDIO

n. 7578 ROMA

GORETTI STEFANO

n. 9863 MENTANA

GUALANDI ELEONORA

n. 11320 GROTTAFERRATA

INSALACO GIUSEPPE

n. 8491 ROMA

IORI GIORGIO

n. 6073 ROMA

LUCHETTI AUGUSTO

n. 3665 OLBIA

LUCIDI ALESSANDRO  
n. 11347 ROMA

MANCINI LORENZO  
n. 11527 ROMA

MARRONI LUIGI  
n. 8189 ROMA

MARTEMUCCI STEFANIA  
n. 9682 PALESTRINA

MARTUSCIELLO MARIO  
n. 7399 POMEZIA

METELLI WALTER  
n. 4144 TREVIGNANO ROMANO

MILLUCCI SIMONE  
n. 10675 ROMA

MOLTONI ALBERTO  
n. 3064 ROMA

MOLTONI GIUSEPPE  
n. 8812 ROMA

NICOZIANI MARIO  
n. 9661 ROMA

PARISI MAURO  
n. 4774 ROMA

PICCO GIUSEPPE  
n. 5050 COLONNA

PIRODDI LOVRAI LEANDRO  
n. 8712 ROMA

PISANELLI EFISIO  
n. 10303 VILLA ADRIANA TIVOLI

PUCCI FABRIZIO  
n. 9640 VELLETRI

RADOCCHIA GIUSEPPE  
n. 9691 ROMA

ROCCI MATTIA  
n. 11053 FRATTOCCHIE MARINO

SABBI ELIANA  
n. 10305 GALLICANO NEL LAZIO

SALTAMERENDA MASSIMO  
n. 7211 CERVETERI

SAMA' VINCENZO  
n. 9091 ROMA

SCACCO BENITO  
n. 1514 SAN CESAREO

TARISCIOTTI GIUSEPPE  
n. 2263 ANZIO

TOCCHIO CARLO  
n. 3828 BORBONA

TOSTI FRANCO  
n. 2671 VELLETRI

