



COLLEGIO  
PROVINCIALE  
DEI GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI  
DI ROMA

# Geopunto

BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

LE NUOVE  
COMMISSIONI  
CONSILIARI:  
OBIETTIVI,  
INNOVAZIONI E  
PROGRAMMI



GEOMETRI UNDER 35 "A PROVA DI FUTURO"  
GEOWEB A #GEOFACTORY UNDER 35  
L'INCONTRO CON I GIOVANI  
PROFESSIONISTI GEOMETRI FIABA  
ONLUS, STEFANO MAIANDI ELETTO NUOVO  
PRESIDENTE HIGHEST AND BEST USE (HBU)  
COME OPPORTUNITÀ NELLA VALUTAZIONE  
IMMOBILIARE APERTA AL PUBBLICO L'AREA  
SACRA DI LARGO ARGENTINA

# 110 · 23

Anno XX - LUGLIO-AGOSTO 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 Mancurria,  
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, Giuseppe Ciurluini,  
Daniele Corrado, Fabio De Castro,  
Marta Nardini, Maurizio Rulli, Alessio Serenelli

**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:

Run Run Shaw Creative Media Centre, Hong Kong,  
progetto di Daniel Libeskind

ISSN 2421-4205

# 110.23

ANNO XX • LUGLIO-AGOSTO 2023

## SOMMARIO

### FOCUS

- 3** Le nuove Commissioni consiliari:  
innovazioni e programmi  
*Fabio Colantoni*

### ATTUALITÀ

- 13** Geometri under 35 "A prova di futuro"  
*Marta Nardini*
- 17** Geoweb a #GEOfactory Under 35:  
l'incontro con i giovani professionisti geometri  
*a cura di Geoweb S.p.A.*
- 21** Fiaba Onlus, Stefano Maiandi eletto nuovo Presidente  
*a cura di Ufficio Stampa Fiaba Onlus*

### ESTIMO

- 24** Highest and Best Use (HBU) come opportunità  
nella valutazione immobiliare  
*Maurizio Rulli*

### EVENTI

- Aperta al pubblico l'Area Sacra di Largo Argentina  
*Fabrizio Cantelmi*



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)

---

### **APERTURA AL PUBBLICO UFFICI DIPARTIMENTO PAU**

A seguito dell'appello, sottoscritto dal Collegio congiuntamente alle altre professioni tecniche, con la richiesta di migliorare i servizi di apertura al pubblico degli Uffici, informiamo i colleghi della risposta ricevuta dal Dipartimento.

Innanzitutto, il Dipartimento ha precisato che si sta coordinando con gli Uffici per l'estensione del portale “TUPASSI” anche agli appuntamenti mirati verso i singoli funzionari, risolvendo in tal modo le difficoltà riscontrate dai professionisti nel concordare gli appuntamenti.

In secondo luogo, il Dipartimento, nelle more dell'implementazione del portale, ha disposto che gli Uffici del PAU rimarranno aperti al pubblico, senza previa prenotazione,

**nei giorni di lunedì e venerdì a partire dal 31 luglio 2023**

Presso la portineria sarà messo a disposizione l'elenco dei funzionari dai quali il professionista intende recarsi. Sarà nostra cura tenere aggiornati gli iscritti sulle novità previste, restando sempre vigili sulle problematiche della categoria al fine di trovare soluzioni congiunte con i vertici delle Amministrazioni comunali.

# LE NUOVE COMMISSIONI CONSILIARI: INNOVAZIONI E PROGRAMMI

FABIO COLANTONI

Tra le attività istituzionali del Collegio riveste un particolare interesse la nomina delle nuove commissioni consultive consiliari che, nella seduta di Consiglio del 14 luglio 2023, sono state istituite per il mandato 2023/2027, con la contestuale nomina dei coordinatori. In questo mandato, il Consiglio ha deciso di apportare alcuni cambiamenti al Regolamento delle Commissioni nell'intento di ampliarne le attività e gli impegni nei confronti degli iscritti e, contemporaneamente, di contribuire all'interscambio professionale e favorire la conoscenza reciproca e una più diretta partecipazione all'attività istituzionale, informativa e propositiva del Collegio. Tra le novità introdotte l'impegno a presentare almeno due proposte per la realizzazione di eventi formativi all'anno e di essere presenti sulla rivista del Collegio con articoli su argomenti di interesse della Commissione.

## PREMESSA

Dopo la tornata elettorale, sono riprese le attività istituzionali del Collegio e, tra queste, un particolare rilievo è stato dato alla nomina delle nuove Commissioni consultive consiliari che, nella seduta di Consiglio del 14 luglio 2023, sono state istituite per il mandato 2023/2027, con la contestuale nomina dei coordinatori

Le Commissioni hanno il ruolo istituzionale che riguarda, nelle diverse discipline, lo svolgimento dell'attività professionale con lo scopo di predisporre documenti, sviluppare argomenti di studio, organizzare seminari o giornate di incontro-confronto, approfondire tematiche di interesse pubblico o professionale che possano essere di supporto agli iscritti per un continuo scambio di conoscenze e per la crescita della categoria.

In questo mandato, il Consiglio ha deciso di apportare alcuni cambiamenti al Regolamento delle Commissioni. L'intento era ed è quello di ampliarne le attività e gli impegni nei confronti degli iscritti e, contemporaneamente, di contribuire all'interscambio profes-

sionale, favorire la conoscenza reciproca e l'aggiornamento, oltre a consentire una più diretta partecipazione all'attività istituzionale, informativa e propositiva del Collegio a supporto dell'esercizio professionale, promuovere lo studio, il dibattito e l'applicazione delle norme nell'ambito della professione.

Stabilito che l'obiettivo delle Commissioni, coordinate da Consiglieri e composte da colleghi esperti, è quello di approfondire i temi legati alle novità normative e di affrontare argomenti tecnici durante lo svolgimento dell'attività professionale del geometra, risulta fondamentale l'obiettivo di produrre materiali di supporto e organizzare giornate formative per gli iscritti. Le novità introdotte sono, tra le altre:

- presentare al Consiglio del Collegio almeno n. 2 proposte per la realizzazione di eventi formativi all'anno (con cadenza semestrale);
- elaborare e presentare al comitato stampa della rivista dell'Ente almeno un articolo di approfondimento all'anno, sugli argomenti di interesse della Commissione.

Inoltre, sono state istituite nuove Commissioni e ad altre sono stati cambiati i nomi e, quindi, gli obiettivi.

Le Commissioni del tutto nuove sono la Commissione LAVORI PUBBLICI, PNRR e GIUBILEO e quella che prevede ASSISTENZA TECNICA AI PROFESSIONISTI. Altre hanno cambiato nome come quella su GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE E LAVORI PUBBLICI che è diventata URBANISTICA, PARCHI E AMBIENTE e la Commissione GESTIONE IMMOBILI che ora si chiama Commissione IMMOBILIARE, COMMERCIO E ATTIVITÀ RICETTIVE.

## OBIETTIVI DELLE COMMISSIONI

L'obiettivo delle Commissioni è quello di eseguire approfondimenti tematici su novità normative e affrontare argomenti tecnici durante lo svolgimento dell'attività professionale del geometra, anche con l'intento di produrre materiali di supporto e organizzare giornate formative per gli iscritti.

Di seguito i programmi delle singole Commissioni:

### Commissione CATASTO

*Coordinatore Armando Bolognesi*

Due gli obiettivi principali della Commissione: rendere più agevole per i professionisti la fruizione delle procedure catastali e fare da tramite con l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Roma, anche mediante l'organizzazione di incontri con i colleghi che possano essere l'occasione di evidenziare le eventuali problematiche e di proporre soluzioni condivise.

Con altrettanto impegno la Commissione ha intenzione di promuovere seminari informativi sulle normative e procedure catastali (DocFa, Pregeo – in collaborazione con la Commissione Topografia e Cartografia – rendite catastali per immobili a destinazione speciale – in collaborazione con la Commissione Estimo - Voltura 2.0, ecc.). Con il duplice scopo di avviare una collaborazione con le altre Commissioni sugli argomenti condivisi e, contemporaneamente, attivandosi per ottenere, nel corso di detti seminari, la presenza e gli interventi da parte di rappresentanti dell'Agenzia per avere il punto di vista della Pubblica Amministrazione.

Approfondimenti in materia catastale saranno poi divulgati, attraverso la redazione di specifici articoli da pubblicare sulla rivista Geopunto.

### **Commissione TRIBUNALE E ATTIVITÀ PERITALE**

***Coordinatore Alessandro Bertarelli***

La Commissione ha la finalità di fornire supporto ed aggiornamento costante ai colleghi che operano nell'ambito del contenzioso, sia giudiziario che stragiudiziale, ed in particolare:

- 1) favorire lo scambio di esperienze e di conoscenze tra i componenti, finalizzato all'innalzamento del livello di professionalità, e mettere i relativi approfondimenti a disposizione dei colleghi;
- 2) instaurare rapporti, attraverso l'azione del Consiglio del Collegio, di collaborazione con i Tribunali di competenza territoriale, la Procura della Repubblica e la Corte d'Appello, le Corti di Giustizia Tributaria, mirati a specializzare e valorizzare maggiormente il ruolo dell'ausiliario del Giudice ed eventualmente a proporre un percorso formativo riconosciuto;
- 3) trattare tematiche legate alla responsabilità sotto il profilo disciplinare, civile e penale connesse con l'attività del consulente tecnico d'ufficio;
- 4) collaborare fattivamente con le altre Commissioni Consiliari, nell'ambito delle materie e di argomenti trasversali, quali ad esempio la questione parcelle/equo compenso, per il raggiungimento delle finalità sopra esposte;
- 5) interagire con gli altri Ordini professionali, in seno alla Commissione delle professio-

ni riconosciute istituita presso il Ministero di Grazia e Giustizia, per l'aggiornamento ed adeguamento delle tariffe applicabili alle attività dei Consulenti Tecnici.

### **Commissione ESTIMO**

***Coordinatore Maurizio Rulli***

La Commissione ha ed avrà come "mission" lo studio e la divulgazione fra gli iscritti dei principi valutativi ispirati agli IVS (standard internazionali di valutazione), agli EVS (standard europei di valutazione) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, – Italian Property Valuation Standard nonché alla norma UNI 11558 del novembre 2014 (Valutatore Immobiliare – requisiti di conoscenza, abilità e competenza) ed alla norma UNI 11612 del dicembre 2015 (Stima del valore di mercato degli immobili).

Si approfondiranno argomenti interessanti per i colleghi che si occupano di valutazioni per istituti di credito, con le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI, approfondendo anche la procedura di valutazione degli immobili interessati dai NPL (Non Performing Loans) o crediti deteriorati.

L'intento è quello di coordinarsi con la Commissione Tribunale per dare indirizzi valutativi per i colleghi che si occupano di esecuzioni immobiliari, organizzando corsi e seminari congiunti che trattino argomenti che, per la loro peculiarità, siano trasversali per entrambe le Commissioni.

L'intento è anche quello di coordinarsi con la Commissione Catasto per dare indirizzi operativi per la determinazione della ren-

dità catastale per immobili a destinazione speciale (stima diretta), anche in questo caso organizzando corsi e seminari mirati.

Si approfondirà anche la gestione dei ricorsi dal punto di vista della valutazione di un bene o per la determinazione dell'esatta ed equa rendita catastale a seguito di accertamento da parte degli Enti impositori. Si approfondirà la lettura del MOSI (Manuale Operativo delle Stime Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate, al fine di entrare nel merito di come gli Enti impositori determinano un valore o una rendita.

La Commissione contribuirà con articoli redatti dai componenti da pubblicare sulla rivista del Collegio, dando spunti agli iscritti su argomenti interessanti per l'espletamento di incarichi relativi alla valutazione immobiliare.

Si organizzeranno corsi e seminari di approfondimento o di formazione degli iscritti neofiti e che si stanno avvicinando al settore delle valutazioni, con esempi di stima con le metodologie previste degli standard prima elencati, nonché corsi e seminari congiunti con altri Ordini professionali ed inerenti il settore della valutazione immobiliare.

### **Commissione SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI**

**Coordinatore Alessandro Capodiferro**

La Commissione affronterà le problematiche legate alle normative cogenti in materia di sicurezza e antincendio.

Per quanto attiene la **sicurezza** verrà preso in esame il **D.LGS. 81/08** e smi, in particolare:

- sviluppo di casi di studio per i professionisti addetti al CSE e CSP;
- trattazione dell'evoluzione normativa per un costante aggiornamento dei colleghi sui temi trattati;
- condivisione con enti (ASL e Comuni) per uniformare gli adempimenti prescrittivi;
- trattazione di singole attività esemplari per i colleghi;
- redazione articoli su Geopunto;
- organizzazione di corsi o seminari;
- organizzazione di giornate conoscitive e di studio della materia nelle scuole.

Per quel che riguarda l'**antincendio** l'esame verterà sul **DPR 151/2011 – Attività soggette alla normativa Vigili del fuoco**:

- codice di prevenzione incendi – RTV – RTO codifica e lettura della normativa;
- trattazione di singole attività ad esempio per i colleghi;
- redazione di articoli su Geopunto relativi agli argomenti trattati;
- condivisione con enti preposti (Poli – Comando – Direzione regionale) al fine di uniformare gli adempimenti prescrittivi di riferimento;
- predisposizione di corsi o seminari sugli argomenti trattati;
- organizzazione di giornate conoscitive e di studio della materia nelle scuole.

### **Commissione PROTEZIONE CIVILE**

**Coordinatore Alessandro Capodiferro**

La Commissione affronterà le problematiche legate alle normative cogenti in materia, con particolare attenzione alle attività e alle problematiche del tecnico nella protezione civile. Tra queste:

- convenzione per la cooperazione tra gli Ordini professionali e gli Enti nazionali di protezione civile;
- trattazione di singole attività svolte dai tecnici nella protezione civile, da portare ad esempio per i colleghi;
- redazione di articoli su Geopunto relativamente agli argomenti trattati;
- condivisione con gli Enti preposti (Regione, Comune, Direzioni centrali), al fine di uniformare gli adempimenti prescrittivi di riferimento e mantenere attivo il coordinamento per eventuali chiamate di supporto;
- organizzazione di corsi o seminari sui principali argomenti trattati;
- predisposizione di giornate conoscitive e di studio sulla materia nel territorio e nelle scuole.

### **Commissione URBANISTICA, PARCHI E AMBIENTE**

*Coordinatore Isaia Sergio Manciuira*

La Commissione si prefigge l'obiettivo di individuare gli attuali limiti legislativi delle varie normative che si sono succedute con interventi spot, complice il termine "semplificazione" che, nella realtà, ha contribuito a incrementare la burocrazia per conseguire il singolo titolo abilitativo o parere dell'Ente di competenza.

Parimenti, attraverso una proposta di revisione generale del [DPR 380/2001](#), oramai obsoleto in alcune sue parti normative (ad esempio art. 36), e del Dlgs 42 del 2004 (rendere i paesaggi del PTPR coerenti con le effettive realtà del territorio), la Commissione ipotizza, insieme ai colleghi del Consiglio Nazionale e degli altri Collegi del La-

zio, di promuovere l'organizzazione di convegni e seminari al fine di coinvolgere e incidere sulle scelte finali degli organi legislativi del Parlamento e della Regione Lazio.

L'approfondimento di tali materie consentirà alla Commissione di contribuire alla creazione di un approccio che vada sempre più verso il contenimento del consumo del suolo, verso una corretta fruibilità del territorio a fronte del cambiamento climatico, senza trascurare la semplificazione della burocrazia, per favorire l'accesso turistico-culturale sempre nel rispetto della Natura.

### **Commissione LAVORI PUBBLICI, PNRR E GIUBILEO**

*Coordinatore Roberto Assogna*

La Commissione si occuperà di tutte le questioni legate al settore delle opere pubbliche (intese come opere finanziate in tutto o in parte mediante risorse pubbliche); sono comprese in questo ambito le disposizioni che regolano le modalità di progettazione e realizzazione delle stesse e del PNRR, oltre a svolgere la funzione di studio e proposte in relazione al Giubileo.

La Commissione in particolare si prefigge di essere centro di studio per:

- approfondimento normativo e giuridico in relazione alla normativa di settore come il nuovo codice appalti, [Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36](#) "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78";
- Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) "Next Generation Italia" – trasmesso dalla Commissione europea il 30 aprile

2020 ed approvato con Decisione di esecuzione del Consiglio del 13 luglio 2021 – che prevede un insieme di investimenti e riforme per migliorare l'equità, l'efficienza e la competitività del Paese ed accrescere la fiducia di cittadini ed imprese;

- essere di supporto alla cabina di coordinamento per il monitoraggio e verifica degli interventi del Giubileo, facendosi promotrice di iniziative e proposte al fine di portare sul tavolo tecnico un contributo fattivo, grazie alla grande esperienza professionale e poliedrica maturata nell'attività di geometra.

### **Commissione ISTRUZIONE E SCUOLA** **Coordinatore Giuseppe Ciurluini**

Le attività di questa Commissione si indirizzano verso diversi obiettivi, tutti finalizzati ad instaurare un rapporto di collaborazione tra il nostro Collegio e gli Istituti Tecnici indirizzo C.A.T., collaborazione che ha come traguardo finale, di fatto la nostra vera "mission", quello di far avvicinare i giovani alla nostra professione. In sostanza i geometri professionisti illustrano le loro esperienze con l'obiettivo, al pari di quello dei docenti degli Istituti CAT, di far iscrivere più studenti possibili ai corsi di studio di questi Istituti.

I percorsi che portano verso questo traguardo sono diversi, ed uniformandoci anche ai termini usati dal mondo della scuola, possiamo sintetizzarli in tre attività principali:

- **Attività di Orientamento in Entrata**, supportiamo gli Istituti CAT negli OPEN DAY, nel momento cioè, in cui presentano agli studenti provenienti dalle Medie Inferiori, ma soprattutto ai loro genitori, l'offerta formativa

e le prospettive di lavoro legate alla scelta dei CAT;

- **Attività Didattico Formativa**, consiste in vere proprie ore di lezione che andiamo a svolgere presso i CAT per le Classi 3<sup>^</sup>, 4<sup>^</sup> e 5<sup>^</sup>, lezioni che gli Istituti inseriscono nell'ambito dei PCTO – Percorsi per le Competenze Trasversali e l'Orientamento – previsti dal Ministero della Pubblica Istruzione; siamo riusciti a formare un pool di colleghi che si sono resi disponibili, ognuno naturalmente nelle materie e/o attività di propria competenza, a svolgere delle lezioni, tanto da creare un vero e proprio Pacchetto di Offerta Formativa, costituita da 10/12 lezioni di 2 ore ciascuna, tutte basate su argomenti specifici della Professione, Urbanistica, Catasto, Efficientamento Energetico, Sicurezza Lavoro ecc. anche con prove pratiche – Rilievo Catastale.

- **Attività di Orientamento in Uscita**, consiste nel dare la nostra disponibilità ad incontri, nelle Sedi degli Istituti CAT, ma anche presso la Sede del Collegio, prevalentemente con gli studenti del 5<sup>^</sup> Anno, nel corso dei quali illustriamo il percorso che porta all'iscrizione al nostro Albo Professionale, quindi alla libera professione, ma anche le alternative che possono presentarsi al geometra neo diplomato – impiego in società private o in Pubblica Amministrazione, percorsi universitari ecc.

Notevoli successi si sono registrati in questo senso nell'ultimo quadriennio, grazie all'impegno con il quale i colleghi si sono dedicati a queste attività e, nel prossimo quadriennio, il programma della Commissione è di implementare i risultati ottenuti e, soprattutto, attivare i contatti anche con i CAT con i quali, per motivi organizzativi e di tempo, non è ancora stata avviata la collaborazione.

## **Commissione TOPOGRAFIA E CARTOGRAFIA**

**Coordinatore Fabio Colantoni**

La Commissione vuole promuovere lo studio della Topografia nel suo insieme, approfondendo i sistemi di rilevamento come Laser Scanner, Droni, Gps, Stazione Totale ecc., e la restituzione numerica del rilevato con l'organizzazione di corsi, incontri e seminari sull'uso dei sistemi di misurazione e applicazioni informatiche e cartografiche fino ad arrivare alla rappresentazione analitica e grafica del terreno. Un programma da svolgere anche in collaborazione con le altre Commissioni, in particolare con quella Catasto con la quale si condividono diversi argomenti specifici.

Lo scopo principale è quello di mantenere un'elevata preparazione e specializzazione di tutti coloro che lavorano nel settore, anche con il coinvolgimento dei giovani.

Su richiesta, la Commissione fornisce supporto ai colleghi, anche con l'organizzazione di giornate di studio ed incontri tematici su argomenti di maggiore interesse; ovviamente sempre in contatto con gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Roma ed altri uffici istituzionali interessati alla materia topografica e alla geomatica. Il tutto, informando i colleghi attraverso la redazione di articoli scientifici da pubblicare sulla rivista Geopunto.

## **Commissione MEDIAZIONE**

**Coordinatore Luca Chiesi**

Dopo l'emanazione del D.Lgs. 28/2010, potevano diventare mediatori civili e commerciali tutti i diplomati iscritti ad un Ordine pro-

fessionale, dopo aver praticato un corso di 54 ore con esame abilitativo.

Le finalità della Commissione saranno quelle di studio della normativa che, attualmente con la riforma Cartabia, è in evoluzione.

La Commissione si occuperà di organizzare seminari e corsi in tutta la provincia, per approfondire e migliorare l'efficacia della comunicazione e l'empatia che sono indispensabili nella professione di Mediatore.

Si prevede di concentrare l'attività sulla formazione del CTM (Consulente Tecnico in Mediazione) che, al pari del CTU nominato dal Giudice, è la figura professionale che può ricoprire il geometra.

Il Collegio è associato con l'Organismo di Mediazione "Geo.Cam", un ulteriore obiettivo della Commissione sarà quello di sottoscrivere nuove convenzioni con altri Organismi di Mediazione.

## **Commissione IMMOBILIARE, COMMERCIO E ATTIVITÀ RICETTIVE**

**Coordinatore Fabio De Castro**

Lo scopo della Commissione è quello di approfondire gli argomenti tecnici e le problematiche legate alla circolazione, al trasferimento e all'uso dei beni immobili, sia nel settore residenziale, sia nel commercio, oltre a quello ricettivo per le attività alberghiere ed extra alberghiere. L'obiettivo non è solo quello di un approfondimento delle materie, ma anche quello di elaborare soluzioni e strategie alle problematiche più frequenti.

Verrà favorito un approccio interprofessionale a tali materie, promuovendo momenti

di confronto e studio anche con altre categorie professionali.

**Commissione CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA, ACUSTICA E BIOEDILIZIA**  
*Coordinatore Roberto Assogna*

Dal punto di vista della formazione, la Commissione si pone l'obiettivo di organizzare corsi specifici per i geometri riguardanti le normative energetiche, le tecnologie e le pratiche per garantire un alto livello di competenza nel settore. In pratica, mettere a disposizione dei geometri dati e informazioni aggiornati sulle tendenze e le tecnologie emergenti, migliorare il livello della loro consulenza e supporto ai clienti, anche attraverso la creazione di reti di collaborazione tra geometri attivi nel campo energetico per facilitare lo scambio di esperienze, conoscenze e migliori pratiche.

La Commissione intende agevolare il processo di ottenimento delle caricazioni energetiche per edifici e impianti, consentendo ai geometri di supportare i clienti nell'ottimizzazione dell'efficienza energetica.

Un altro obiettivo sarà quello di coinvolgere i geometri in progetti energetici strategici, come la pianificazione di comunità sostenibili o la riqualificazione energetica di edifici esistenti, fornendo loro opportunità di lavoro e contribuendo alla transizione verso un sistema energetico più sostenibile. Questo sarà possibile anche attraverso la redazione e lo sviluppo di nuove linee guida e regolamenti in materia di efficienza energetica e sostenibilità, al fine di favorire la progettazione e costruzione di edifici e infrastrutture più ecocompatibili.

**Commissione GIOVANI ISCRITTI**  
*Coordinatore Marta Nardini*

La Commissione ha lo scopo di favorire la crescita e lo sviluppo professionale dei giovani geometri, contribuendo all'inserimento nel mercato del lavoro e, allo stesso tempo, quello di affacciarsi alla professione con il giusto approccio etico e tecnologico al fine di progredire insieme a tutta la categoria.

La Commissione, dedicata agli iscritti under 35, essendo un vero e proprio laboratorio di idee, si pone l'obiettivo di operare in sinergia con le altre Commissioni per valorizzare la nostra figura professionale, in linea anche con le già avviate iniziative sulla tematica dal Consiglio Nazionale.

La Commissione Giovani Iscritti svolgerà diverse attività, tra cui:

- promuovere l'immagine e la rilevanza della professione del geometra tra i giovani e la società in generale, anche in relazione alla recente disposizione sulla Laurea Professionalizzante;
- agevolare il sistema della formazione continua con l'aggiornamento specifico sulle nuove attività professionali;
- promuovere e supportare l'ingresso dei neoiscritti nel mondo del lavoro offrendo informazioni, orientamento e opportunità di collaborazione;
- creare occasioni, anche all'interno delle altre Commissioni Consiliari, di incontri tra neoiscritti e professionisti esperti per favorire lo scambio di esperienze e conoscenze;
- partecipare alla vita di categoria con incontri informativi, webinar e attività di networking.

## **Commissione ASSISTENZA TECNICA AI PROFESSIONISTI**

***Coordinatore Alessandro Grupico***

La Commissione, appena costituita, intende occuparsi di dare risposte di carattere generale agli iscritti, assumendo la funzione di punto di prima assistenza su tutte le materie di competenza della categoria.

La Commissione intende dedicare particolare attenzione sia ai giovani iscritti che ai più anziani, anche nel supporto per la soluzione dei problemi legati alla transizione tecnologica.

Verranno fornite le risposte ai quesiti lavorativi più frequenti, prestando assistenza su modalità e adempimenti di base, assicurando la massima diligenza nel rispondere nel più breve tempo possibile.

La Commissione non effettuerà analisi documentali e/o attività di preistruttoria, ma integrerà la propria conoscenza alle informazioni fornite e/o attività già svolte dal professionista richiedente il quesito.

Nel caso la risposta necessitasse di uno studio o approfondimento normativo mirato, il quesito verrà inoltrato alla Commissione competente in materia.

La Commissione diventerà un punto di riferimento a favore degli iscritti per un continuo scambio di conoscenze e per la crescita continua della categoria.

## **COMPOSIZIONE DELLE COMMISSIONI CONSILIARI**

### **Commissione Assistenza Tecnica ai Professionisti**

*Coordinatore:* Alessandro Grupico

*Componenti:* Manuel Campo, Roberto Dell'Orso, Piermario La Camera, Marco Santoni, Valerio Tassone.

### **Commissione Catasto**

*Coordinatore:* Armando Bolognesi

*Componenti:* Adriano Angelini, Simone Bruni, Simone Bruzzichesi, Antonella Calamari, Damiano Calzetta, Francesco Cetorelli, Fabrizio De Giusti, Fernando De Marzi, Marco Di Francescantonio, Giuseppe Fabri, Alessandro Fiordelli, Franco Fornari, Mario Mattozzi, Riccardo Palla, Stefano Perniconi, Valter Petrisanti, Ettore Pezzola.

### **Commissione Certificazione Energetica e Acustica**

*Coordinatore:* Roberto Assogna

*Componenti:* Roberto Capomazza, Matteo Di Blasi, Giuseppe Galli, Barbara Incivilito, Massimiliano Parrino, Simone Renda, Stefano Santolini, Lorenzo Torreti, Andrea Tozzi, Federico Tudini.

### **Commissione Estimo**

*Coordinatore:* Maurizio Rulli

*Componenti:* Marco Bernabei, Giuseppe Capolongo, Marzio Fasoli, Alessio Lanza, Fabrizio Manelli, Alessandro Paravani, Alberto Taddei, Claudio Togna.

### **Commissione Giovani Iscritti**

*Coordinatore:* Marta Nardini

*Componenti:* Gianmarco Bellizia, Giuseppe Bove, Michael Bufalini, Francesco Canuti, Fabio De Dominicis, Simone Fagiolo, Alessandro Frasca, Christian Loreti, Lorenzo Mogliani, Gianluca Pintus, Manuel Rocco, Domenico Vedovato.

**Commissione Immobiliare, Commercio e Attività Produttive**

*Coordinatore:* Fabio De Castro

*Componenti:* Gianluca Angher, Ivan Bastianelli, Pierluigi Burgio, Antonio Caivano, Silverio Cammarano, Maurizio Cirulli, Antonio Di Bello, Giulio Di Felice, Denis Di Martino, Mauro Di Napoli, Roberto D'Uffizi, Mattia Giancristofaro, Claudio Luchetti, Paolo Massucci, Marco Mattoccia, Andrea Perelli, Emanuel Pirastu, Fabrizio Salamone, Roberto Sergi.

**Commissione Istruzione e Scuola**

*Coordinatore:* Giuseppe Ciurluini

*Componenti:* Luca Cappadocia, Raffaele Cerqua, Daniele Corrado, Maurizio De Angelis, Marco Giovannelli, Maria Grazia Massimi, Claudio Pandolfi, Daniela Paone, Luciano Quaranta, Eugenio Salvatori.

**Commissione LL.PP. PNRR e Giubileo**

*Coordinatore:* Roberto Assogna

*Componenti:* Francesco Cannella, Francesco Casagrande, Alessandro Cellitti, Fabio D'Alessio, Andrea De Luca, Raffaele Fusco, Paolo Mariano, Daniele Marta, Olindo Mattogno, Tiziano Santandrea.

**Commissione Mediazione**

*Coordinatore:* Luca Chiesi

*Componenti:* Michela Acciani, Alessandro Colaiacomo, Giovanni Spada.

**Commissione Protezione Civile**

*Coordinatore:* Alessandro Capodiferro

*Componenti:* Cesare Antonelli, Saverio Bernardini, Fabio Celli, Giuliana D'Angelo, Stefania Pirani, Stefano Quinziano, Massimiliano Romano, Dante Rossi, Mario Schina.

**Commissione Sicurezza e Prevenzione Incendi**

*Coordinatore:* Alessandro Capodiferro

*Componenti:* David Bacchini, Fabrizio Bosco, Valerio Castigliego, Luca Citriniti, Dino Gretter, Francesco Mammucari, Raul Monici, Giacomo Nonis, Romano Petrichella, Alessio Serenelli.

**Commissione Topografia e Cartografia**

*Coordinatore:* Fabio Colantoni

*Componenti:* Dario Angelini, Ilario Di Fazio, Daniele Di Paolo, Francesco Giampaolo, Mauro Guastamacchia, Valerio Macrini, Tullio Silvestri, Lucio Zampetti, Fabio Zonetti.

**Commissione Tribunale e Attività Peritali**

*Coordinatore:* Alessandro Bertarelli

*Componenti:* Americo Annarilli, Luigi Astorino, Roberto Centorrino, Matteo D'Amici, Franco Filipponi, Paolo Fratini, Roberto Nardone, Andrea Ronci, Salvatore Vitale.

**Commissione Urbanistica, Parchi e Ambiente**

*Coordinatore:* Isaia Sergio Manciuria

*Componenti:* Stefano Arturo, Tommaso Carnevali, Mauro D'Andrea, Marco Desideri, Giovanni Di Domenicantonio, Fabrizio Donatiello, Davide Lamonica Miraglio, Gilberto Lazzerini, Fabio Merloni, Giuseppe Nardecchia, Davide Sarrecchia, Massimo Sebastiani, Marco Siano.



# GEOMETRI UNDER 35 “A PROVA DI FUTURO”

MARTA NARDINI

All'appuntamento del 13 e 14 giugno 2023, si sono ritrovati al Palazzo dei Congressi di Riccione i geometri under 35 per il 2° Meeting Nazionale Giovani Geometri. Organizzato dal Consiglio Nazionale e dalla Commissione Giovani sul tema “Il futuro che vogliamo, l’agenda politica e strategica della nuova generazione di geometri”.

L’evento era articolato in due giorni di confronto partecipato con il metodo OST, Open Space Technology, su quattro macro-temi considerati i driver di sviluppo della professione: innovazione tecnologica, sostenibilità ambientale, formazione di qualità, professione 4.0. L’esperienza è stata edificante e particolarmente ricca di spunti che motiveranno il Consiglio del Collegio a confrontarsi, a livello territoriale, con i propri iscritti più giovani.

**A**ppena insediata, insieme a tutto il Consiglio neoeletto per il prossimo quadriennio, ed essendo anagraficamente la più giovane dei colleghi, il Presidente mi ha delegata a partecipare all’evento organizzato dal Consiglio Nazionale, in collaborazione con la propria commissione Giovani, dal titolo “*IL FUTURO CHE VOGLIAMO, l’agenda politica e strategica della nuova generazione di geometri*”, svoltosi al Palazzo dei Congressi di Riccione, nei giorni 13 e 14 giugno scorsi, e rivolto ai circa dodicimila geometri under 35 iscritti all’Albo.

L’esperienza è stata edificante e particolarmente ricca di spunti che motiveranno il Consiglio del Collegio a confrontarsi, a livello territoriale, con i propri iscritti più giovani.

Ai partecipanti, accolti come di rito dalle istituzioni presenti, è stato illustrato il format concepito come due giorni di confronto (con metodo OST, Open Space Technology) su quattro macro-temi considerati i driver di sviluppo della professione, sempre più protagonista della transizione ecologica disegnata dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR): innovazione tecnologica, sostenibilità ambientale, formazione di qualità, professione 4.0, brevemente analizzati di seguito.

ALL'EVENTO HANNO PARTECIPATO CIRCA 200 GEOMETRI UNDER 35 PROVENIENTI DA TUTTE LE PROVINCE, CHE HANNO PORTATO LE LORO ESPERIENZE NEI TERRITORI DI APPARTENENZA, DIVERSE LE UNE DALLE ALTRE, CREANDO UN CONFRONTO COSTRUTTIVO ATTRAVERSO LA METODOLOGIA DI LAVORO OST.

- **L'innovazione tecnologica**, rapida, sorprendente, irrefrenabile, ma guardata a lungo con diffidenza, tanto da alimentare veri e propri dibattiti tra "apocalittici e integrati", nel periodo pandemico ha dimostrato non solo di essere un ausilio imprescindibile per i professionisti, ma anche e soprattutto un punto di forza – quando non un vero e proprio spartiacque – tra quanti ancora la ritengono un accessorio e quanti, al contrario, sono in grado di utilizzarla in maniera efficiente ed efficace.

- **La sostenibilità ambientale** quale necessità impellente – e non più rinviabile – da porre al centro dell'agire collettivo modifica profondamente la fisionomia del geometra professionista, chiamato ad assumere un ruolo di primo piano nel settore dell'edilizia 4.0 e della cura del territorio. Il tema punta sulla riflessione e il confronto sugli strumenti utili ad acquisire consapevolezza sull'argomento della transizione ecologica e sulle misure specifiche per realizzarla, finalizzate

a limitare il consumo di suolo, a favorire l'economia circolare, a rendere più sostenibile la mobilità urbana, ad incentivare l'uso di materiali naturali o riciclati per le costruzioni, a rendere le abitazioni più efficienti dal punto di vista energetico e di salubrità.

- **La formazione di qualità**, è ispirata al saggio "La nuova rivoluzione delle macchine", divenuto ormai un classico della letteratura sul futuro del lavoro, dove gli autori Andrew McAfee ed Erik Brynjolfsson scrivono: "*Non c'è mai stato, nella Storia, un momento migliore per essere un lavoratore con competenze speciali e la giusta formazione: con le tecnologie oggi disponibili, queste persone possono creare e attrarre valore in ogni campo*". Da questa citazione è facile cogliere, da un lato, l'esortazione ai professionisti ad aprirsi al cambiamento in atto e acquisire le conoscenze utili a fare evolvere le proprie competenze nell'era digitale; dall'altro l'assunzione di responsabilità da parte di chi disegna l'architettura dei percorsi formativi, a far sì che questi siano autenticamente strategici, ossia "a prova di futuro".

- **La professione 4.0** è di fondamentale importanza, in quanto l'esplosione dello smart working ha reso evidente l'esistenza, in Italia e nella categoria, di un *digital divide* di tipo (anche) generazionale, che spinge ad interrogarsi sulla necessità di implementare e rendere strutturale il dialogo, il confronto e l'interazione tra junior e senior.

All'evento hanno partecipato circa 200 geometri under 35 provenienti da tutte le province, che hanno portato le loro esperienze nei territori di appartenenza, diverse le une

**#GEOfactory**  
Laboratorio di idee under 35  
MEETING NAZIONALE GIOVANI GEOMETRI

RICCIONE 13-14 GIUGNO 2023

**IL FUTURO CHE VOGLIAMO**  
L'agenda politica e strategica della nuova generazione di geometri

Evento realizzato dal **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati** in collaborazione con la **commissione Giovani**

**PROGRAMMA**

**GIORNO 1 | martedì 13 giugno**

9,00 - 10,30  
Registrazione dei partecipanti

10,30 - 11,00  
Saluti di benvenuto

Accoglienza dei partecipanti ed esercizi di "rompighiaccio"

11,00 - 13,30  
Il metodo OST Open Space Technology: le regole, lo svolgimento, gli obiettivi

Spiegazione dei macro temi e sottotemi temi di discussione e costruzione dell'agenda dei lavori

13,30 - 14,30  
Pausa pranzo

14,30 - 15,00  
Apertura dei lavori

15,00 - 18,30  
Svolgimento delle sessioni di lavoro a tema: **#innovazione tecnologica #sostenibilità ambientale**

Autoproduzione di videoclip

18,30 - 19,30  
Conclusione dei lavori della prima giornata: annunci e informazioni generali

A SEGUIRE  
Momento conviviale organizzata dalla Commissione Giovani CNGeCl

**GIORNO 2 | mercoledì 14 giugno**

8,30 - 10,00  
Registrazione dei partecipanti

10,00 - 13,30  
Svolgimento delle sessioni di lavoro a tema: **#formazione di qualità #professione 4.0**

Autoproduzione di videoclip

13,30 - 14,30  
Pausa pranzo

14,30 - 16,00  
Sessione plenaria: l'atelier delle idee

dalle altre, creando un confronto costruttivo attraverso la metodologia di lavoro OST (Open Space Technology), molto apprezzata e condivisa dai giovani partecipanti, che si basa su quattro "principi" ed una sola "legge", come illustrato nel riquadro qui accanto.

I quattro macro-temi sono stati suddivisi, nella sessione plenaria di apertura, in diversi sottotemi che hanno dato vita a ben 44 tavoli di lavoro, coordinati dai componenti della Commissione Giovani, e ogni gruppo ha elaborato una specifica visione dell'argomento di discussione prescelto, stilando un rapporto di sessione Open Space che è stato tradotto in un poster di sintesi sui temi discussi, gli obiettivi da raggiungere, le soluzioni proposte e i risultati desiderati.

I frutti dei tavoli sono stati discussi nella sessione plenaria conclusiva, in cui sono intervenuti alcuni componenti della Commissione Giovani nazionale che hanno raccolto i principali risultati emersi; la coordinatrice Sara Geponi ha spiegato che "le idee e le

## OST - OPEN SPACE TECHNOLOGY

Solo quattro Principi ed una Legge guidano il conduttore ed i partecipanti durante un workshop e sono indicati di seguito.

- 1) Chiunque venga è la persona giusta;** coloro che sono presenti sono gli unici ad essere qui in questo momento. Qualsiasi decisione o azione potrà essere presa da loro e da nessun altro. L'importante è che i presenti siano fortemente coinvolti dalla discussione e dai suoi possibili sviluppi. E' inutile preoccuparsi di quelli che non ci sono ma che avrebbero potuto o dovuto esserci. L'importante è concentrarsi su quelli che ci sono. Ed essi sono le persone giuste.
- 2) Qualsiasi cosa accada è l'unica che poteva accadere;** nessuno è in grado di prevedere le sinergie e gli effetti che possono nascere dall'incontro di quelle persone; in una particolare situazione, con determinate persone e discutendo di un certo tema, il risultato che si otterrà è l'unico risultato possibile.
- 3) In qualsiasi momento cominci, è il momento giusto;** quando ad essere in gioco sono creatività ed apprendimento, l'orario può essere più un freno che un qualcosa di positivo. Le cose cominciano quando sono mature per farlo, ed in qualsiasi momento partano è il momento giusto. Un processo di apprendimento creativo, esso deve seguire i suoi tempi o, in altre parole, l'orario finisce col perdere la sua importanza.
- 4) Quando è finita, è finita;** apprendimento e creatività hanno un proprio ciclo di vita. Possono aver bisogno di più o meno tempo, ma quando il percorso è concluso, è concluso. Qualche volta serve più tempo di quanto programmato, altre volte le cose terminano prima del previsto ed è inutile perdere tempo.

**La legge dei due piedi** è l'unica che regola un Open Space. Afferma che ogni individuo ha due piedi e deve essere pronto ad usarli. La responsabilità del successo di un Open Space è di ciascun partecipante e sono loro che possono e devono fare la differenza. Se in un qualsiasi momento dei lavori ciò non accade, essi, e solo essi, devono assumersi la responsabilità di usare i due piedi e spostarsi in quel gruppo o in quella situazione dove sentono di poter contribuire e fare la differenza.



L'OBIETTIVO È DI FAVORIRE LA CRESCITA E LO SVILUPPO PROFESSIONALE DEI GIOVANI GEOMETRI, CONTRIBUENDO ALL'INSERIMENTO NEL MERCATO DEL LAVORO E, ALLO STESSO TEMPO, QUELLO DI AFFACCIARSI ALLA PROFESSIONE CON IL GIUSTO APPROCCIO ETICO E TECNOLOGICO.

*proposte elaborate saranno prese in carico dalla Commissione per realizzare un position paper da presentare al Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati in un prossimo appuntamento". È intervenuto, infine, il Presidente del Consiglio Nazionale Maurizio Savoncelli esortando i giovani iscritti a dialogare e confrontarsi con i vertici della categoria, affermando che "Il percorso di collaborazione intergenerazionale è una variabile imprescindibile per definire un punto di equilibrio tra la stabilità della tradizione e l'urgenza dell'innovazione. Sono certo che questo evento, al pari di quelli svolti negli anni precedenti sempre sotto l'egida #GEOfactory Laboratorio di idee under 35, contribuirà a fare emergere e dare risposte concrete alle esigenze professionali, formative e culturali dei geometri*

*junior, in parte diverse da quelle dei senior anche a causa dei mutamenti profondi e repentini del mercato del lavoro, dell'assetto normativo e, più in generale, del contesto socio-culturale del quale la categoria è parte attiva e propositiva. Esattamente come i nostri giovani professionisti: attivi e propositivi".*

La mia partecipazione all'evento ha reso ancora più incisiva la necessità di istituire la Commissione Giovani nel Collegio di Roma, della quale curerò il coordinamento prendendo spunto da questa esperienza con l'obiettivo di favorire la crescita e lo sviluppo professionale dei giovani geometri, contribuendo all'inserimento nel mercato del lavoro e, allo stesso tempo, quello di affacciarsi alla professione con il giusto approccio etico e tecnologico al fine di progredire insieme a tutta la categoria.



# GEOWEB A #GEOFACTORY UNDER 35: L'INCONTRO CON I GIOVANI PROFESSIONISTI GEOMETRI

L'evento al palazzo dei Congressi di Riccione, promosso dal CNGeGL, conferma come i geometri under 35 siano sempre più determinati a disegnare il loro futuro. Geoweb, invitata a partecipare all'evento, ha creato numerose occasioni di confronto e scambio con i partecipanti, al fine di comprenderne le esigenze professionali. La presenza all'evento della Società è stata l'occasione per illustrare ai giovani professionisti i propri servizi, da quelli più legati al territorio a quelli più tecnologicamente avanzati, come i servizi del Portale GeoSDH. Il futuro della categoria è, quindi, sia nelle mani dei giovani professionisti tecnici che, con entusiasmo e grandi prospettive, guardano a realtà sempre più innovative e multimodali, sia in quelle dei colleghi maestri di esperienza. In questo cammino Geoweb sarà sempre al loro fianco.

## PREMESSA

Si è svolto a Riccione, lo scorso 13 e 14 giugno 2023, presso il Palazzo dei Congressi, l'evento "Il futuro che vogliamo. L'agenda politica e strategica della nuova generazione di geometri" organizzato dal Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, in collaborazione con la Commissione Giovani.

L'iniziativa era finalizzata a promuovere il dialogo fra i rappresentanti under 35 della categoria sui quattro macro-temi di grande attualità, considerati i driver di sviluppo di una professione sempre più protagonista della transizione ecologica disegnata dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), quali:

- *l'innovazione tecnologica* intesa come importante ausilio all'operatività quotidiana del professionista;



LA NUOVA GENERAZIONE DI PROFESSIONISTI HA VOLUTO LANCIARE UN NETTO SEGNALE DI RIPARTENZA, CONFERMANDO L'EVENTO IN UNA REGIONE ITALIANA, L'EMILIA-ROMAGNA, DA POCO COLPITA DALLE FORTI ALLUVIONI, CALAMITÀ CHE METTONO AL CENTRO LE SFIDE DEL CAMBIAMENTO CLIMATICO NEI CONFRONTI DEL QUALE I GIOVANI GEOMETRI SI SENTONO CHIAMATI A DARE UNA RISPOSTA.

- *la sostenibilità ambientale*, tema all'interno del quale assume sempre maggiore rilevanza la questione del cambiamento climatico in atto;

- *la formazione*, sempre più votata ai temi del digitale e dell'intelligenza artificiale;

- *la "professione 4.0"*, altro tema all'interno del quale si vuole individuare una strategia adattiva nel mondo del lavoro, che cambia sempre più velocemente.

### GEOMETRI UNDER 35: IL FUTURO CHE VOGLIAMO

Anche in questo caso, a conferma delle esperienze delle passate occasioni (nel 2019 il primo appuntamento del progetto Geofactory e la partecipazione al 45° Congresso di categoria, nel 2020 l'Agorà virtuale e nel 2022 Orizzonte Giovani) si è avuta evidenza di come i geometri under 35 siano sempre più determinati a disegnare il loro futuro.

Emblematico anche il segnale di ripartenza che la nuova generazione di professionisti ha voluto portare avanti, confermando l'evento in una Regione italiana, l'Emilia-Ro-

magna, da poco colpita dalle forti alluvioni, calamità che mettono al centro le sfide del cambiamento climatico nei confronti del quale i giovani geometri si sentono chiamati a dare una risposta.

Ai lavori ed alle discussioni, svolte con la metodologia OST – Open Space Technology – che permette, all'interno di qualsiasi tipo di organizzazione, di creare workshop e meeting ispirati e produttivi, hanno partecipato circa 200 geometri under 35 provenienti da tutte le province italiane, a rappresentare realtà territoriali profondamente diverse le une dalle altre, che hanno creato di fatto il contesto più adeguato a svolgere un confronto autenticamente aperto e costruttivo.

Subito dopo i saluti d'apertura di rito, portati dal Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Rimini, Massimo Giorgetti, dall'Assessore con deleghe all'Urbanistica e pianificazione del territorio, Christian Andruccioli e dai Consiglieri CNGeGL, Luca Bini e Pietro Lucchesi, si è dato il via alla prima sessione dedicata alla formazione dei tavoli di discussione: in tutto 44 tavoli tematici, gestiti nell'arco delle due giornate di lavoro.



LA PRESENZA ALL'EVENTO DI GEOWEB È STATA L'OCCASIONE PER ILLUSTRARE AI GIOVANI PROFESSIONISTI I PROPRI SERVIZI, DA QUELLI PIÙ LEGATI AL TERRITORIO, INERENTI ALLE CONSULTAZIONI CATASTALI E IPOTECARIE E ALL'INVIO TELEMATICO DELLE PRATICHE DOCFA E PREGEO, GRAZIE AL COLLEGAMENTO CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE, A QUELLI PIÙ TECNOLOGICAMENTE AVANZATI.

### IL RUOLO DI GEOWEB

Geoweb, invitata a partecipare all'evento in qualità di sponsor, ha creato numerose occasioni di confronto e scambio con i geometri under 35, al fine di comprenderne le esigenze professionali.

Da 23 anni, infatti, la Società, costituita per lo sviluppo e la diffusione di servizi basati sull'information technology, è da sempre a fianco della categoria per selezionare e integrare i migliori prodotti e servizi di aziende leader, alle più convenienti condizioni di mercato, al fine di offrire, ai propri iscritti, vantaggiose offerte economiche per l'acquisto di soluzioni indirizzate alle specifiche necessità del professionista.

Con un unico accesso e grazie alla vasta gamma di servizi offerti, Geoweb consente al professionista di ottimizzare e semplificare il proprio lavoro, in tempo reale – dalla propria postazione o in mobilità – ed in totale sicurezza, grazie a un'efficiente gestione dell'identità digitale, consentendo un accesso sicuro grazie anche all'autenticazione a due fattori (2FA), distinguendosi, inoltre, da tutti gli altri portali del settore grazie all'offerta di una fatturazione a consuntivo, pagando

solamente per i servizi utilizzati e soltanto dopo il raggiungimento della soglia prevista dalla tipologia contrattuale scelta.

La presenza all'evento della Società è stata, quindi, l'occasione per illustrare ai giovani professionisti, i propri servizi, da quelli più legati al territorio, inerenti alle consultazioni catastali e ipotecarie e all'invio telematico delle pratiche Docfa e Pregeo, grazie al collegamento con l'Agenzia delle Entrate, a quelli più tecnologicamente avanzati come i servizi del Portale GeoSDH, che ha visto, proprio negli ultimi mesi, l'integrazione del servizio SmartCity3D, una piattaforma in cloud pensata per coloro che operano nel settore delle costruzioni e dell'ingegneria civile, finalizzata a creare e gestire gemelli digitali 3D della realtà fisica, generati da rilievi effettuati con scansioni laser terrestri (Terrestrial Laser Scanner - TLS) o in movimento (Mobile Mapping System - MMS).

In ragione della crescente attenzione riservata alle nuove generazioni di geometri, anche per il 2023, Geoweb ha confermato l'iniziativa nata lo scorso anno, in collaborazione con il CNGeGL, che offre la possibilità a tutti i neoiscritti all'albo 2023 di aderire con



contratto “Premium” ai servizi del portale, azzerando il canone annuale, per il primo anno di iscrizione, e pagando solo per l’utilizzo dei servizi.

In occasione dell’evento, il Presidente Geoweb, Marco Nardini, ha inoltre sottolineato: *“Questa due giorni di incontri ha, senza dubbio, contribuito a fortificare il senso di appartenenza dei giovani geometri alla categoria e a migliorare la capacità di fare networking grazie alla condivisione reciproca delle esperienze professionali”*.

Impegno, dedizione, condivisione, crescita e competenze. Parole chiave che hanno caratterizzato le sessioni di confronto sull’evoluzione della professione e il futuro della categoria. Numerosissimi gli spunti di rifles-

IN OCCASIONE DELL’EVENTO, IL PRESIDENTE GEOWEB, MARCO NARDINI, HA INOLTRE SOTTOLINEATO: *“QUESTA DUE GIORNI DI INCONTRI HA, SENZA DUBBIO, CONTRIBUTITO A FORTIFICARE IL SENSO DI APPARTENENZA DEI GIOVANI GEOMETRI ALLA CATEGORIA E A MIGLIORARE LA CAPACITÀ DI FARE NETWORKING GRAZIE ALLA CONDIVISIONE RECIPROCA DELLE ESPERIENZE PROFESSIONALI”*.

sione emersi dalle proposte presentate dagli under 35: dallo sviluppo di una formazione più specialistica agli strumenti di welfare che possono facilitare l’avvio dell’attività professionale con la necessità, inoltre, di restare uniti facendo rete.

Il futuro della categoria è, quindi, sia nelle mani dei giovani professionisti tecnici che, con entusiasmo e grandi prospettive, guardano a realtà sempre più innovative e multimodali, sia in quelle dei colleghi, avviati già da anni alla professione, maestri di esperienza della quale può fare tesoro chi inizia ora il cammino della professione di geometra.

In questo cammino Geoweb è stata, è e sarà sempre al fianco di tutta la categoria.

**Geoweb S.p.A.**



# FIABA ONLUS, STEFANO MAIANDI ELETTO NUOVO PRESIDENTE

L'elezione di Stefano Maiandi nuovo presidente nazionale di FIABA, rappresenta l'occasione per descrivere un'associazione nata con l'obiettivo di diffondere la cultura dell'accessibilità e dell'abbattimento delle barriere architettoniche e culturali, creando le condizioni affinché tutte le persone possano muoversi in autonomia. Dalla recente proroga fino al 2025 del bonus 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche, proposta e ottenuta da FIABA, l'articolo propone un excursus del lavoro svolto dall'Associazione, reso possibile anche grazie a partner come GEOWEB. La sensibilità e la volontà che accomunano le due organizzazioni le ritroviamo nella consolidata collaborazione in vari progetti, tra i quali: il Concorso Nazionale "I futuri geometri progettano l'accessibilità", la manifestazione FIABADAY – Giornata Nazionale per l'abbattimento delle barriere architettoniche, le Linee guida per la riprogettazione del costruito in ottica Universal Design.

Il 31 gennaio 2023, con voto unanime, l'Assemblea degli associati ha eletto Stefano Maiandi nuovo Presidente Nazionale di FIABA. Subentrato a Giuseppe Trieste, che ha guidato l'organizzazione per oltre venti anni sensibilizzando l'opinione pubblica sull'importanza di abbattere tutte le barriere da quelle architettoniche a quelle culturali, promuovendo altresì la progettazione di ambienti totalmente accessibili secondo i principi dell'Universal Design, la "progettazione per tutti" attenta alle esigenze e ai desideri di tutte le persone. L'assemblea per questo ha fortemente voluto, quale riconoscimento per il suo prezioso contributo, conferirgli la carica onorifica di Presidente Emerito. Mantenendo la linea, i principi e le volontà del precedente corso, il neo Consiglio Direttivo oggi si focalizza, impegnandosi ancora di più, sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

## **PROROGATO IL BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE**

L'elemento trainante sul focus barriere è il bonus 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche proposta da FIABA prima al governo Draghi e poi, conseguentemente, al

governo Meloni che lo ha prorogato per altri tre anni, fino al 31 dicembre 2025. Si tratta di un'agevolazione fiscale che consiste nella possibilità di detrarre il 75% delle spese per la realizzazione di interventi di eliminazione delle barriere architettoniche. La detrazione si ripartisce fra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo in dichiarazione dei redditi, oppure può essere fruita direttamente sotto forma di sconto in fattura o cessione del credito. L'obiettivo è quello di garantire l'accessibilità come un diritto, ma purtroppo ancora oggi, le barriere architettoniche continuano ad essere ostacoli che le persone con disabilità e a ridotta mobilità incontrano quotidianamente. Questi ostacoli rendono difficile, se non impossibile, svolgere attività comuni e partecipare alla vita sociale. Il risultato di ciò è un forte senso di esclusione.

### L'IMPEGNO DI FIABA IN COLLABORAZIONE CON GEOWEB

Il lavoro che FIABA ha svolto nel corso di questi anni è stato reso possibile anche grazie a partner come GEOWEB. La sensibilità e la volontà che accomunano le due organizzazioni le ritroviamo nella consolidata collaborazione in vari progetti:

- realizzazione del **Concorso Nazionale "I futuri geometri progettano l'accessibilità"** promosso in collaborazione con il CNG (Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati). Obiettivo del concorso è premiare, con GEOWEB presente nella giuria di valuta-



Firma del protocollo: a sinistra Stefano Maiandi, presidente Fiaba, a destra Marco Nardini, presidente Geoweb; nella pagina accanto, la stretta di mano tra i due presidenti

zione, i migliori progetti di abbattimento delle barriere architettoniche prodotti da studenti e studentesse degli Istituti tecnici con indirizzo Costruzioni, Ambiente e Territorio. La finalità principale del concorso è, fra le altre, quella di sensibilizzare le giovani generazioni sul tema della progettazione accessibile, con un'esperienza pratica che permetta loro di confrontarsi anche con le procedure del loro futuro mestiere. Il 6 giugno 2023, in occasione della cerimonia di premiazione della undicesima edizione del concorso, tenutasi a Roma nella Sala Trilussa della Cassa Geometri, è stata **sottoscritta una lettera d'intenti tra Geoweb e FIABA** finalizzata ad un lavoro sinergico per identificare esigenze specifiche e problematiche relative alle barriere architettoniche presenti in luoghi pubblici e privati, al fine di promuovere soluzioni adeguate, come l'adozione di PEBA (Piani per l'eliminazione delle barriere architettoniche) presso le Amministrazioni locali proponendo soluzioni tecniche e attuative a quanto previsto nelle norme e leggi che disciplinano le barriere architettoniche, nei limiti delle rispettive specifiche competenze.



- La manifestazione **FIABADAY – Giornata Nazionale per l’abbattimento delle barriere architettoniche** (che si celebra la prima domenica di ottobre di ogni anno in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri a Palazzo Chigi). Un evento sostenuto da GEOWEB da moltissimi anni, sulla base della coerenza degli scopi delle due istituzioni che mettono al centro la persona guardando alla qualità della vita nel suo complesso.

- L’accordo quadro di FIABA Onlus, Consiglio Nazionale dei Geometri e Uni-Ente italiano di normazione, firmato il 20 ottobre 2016, avente ad oggetto l’offerta ai professionisti di strumenti per progettare e/o riprogettare al meglio l’accessibilità del costruito secondo la prassi di riferimento **UNI/PdR “Abbattimento barriere architettoniche – Linee guida per la riprogettazione del costruito in ottica Universal Design**. Una procedura che illustra le modalità di un approccio metodologico fondato sul concetto di accessibilità per tutti. Realizzato con la creazione di un percorso formativo incentrato sul corso di formazione, erogato attraverso il servizio Geoformazione del portale GEOWEB.

- La partecipazione di FIABA all’ottavo modulo – La domotica “Utilizzo della domotica: inquadramento ed agevolazioni” – Relatore Stefano Maiandi del **Corso Esperti Accessibilità – Dall’eliminazione delle barriere architettoniche all’Universal Design** promosso dalla Fondazione Geometri Italiani e il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri laureati con il Dipartimento di Storia, Disegno e Restauro dell’Architettura della Sapienza Università di Roma, per il quale GEOWEB contribuisce alla diffusione del corso.

## CONCLUSIONI

Una riflessione, che vogliamo lasciare come spunto, è rivolta all’abbattimento delle barriere architettoniche presenti nelle nostre città. Questo tema, infatti, non investe soltanto il disabile, ma tutta la nostra popolazione. Basti pensare alle difficoltà che può avere una mamma con un passeggino chiamata a muoversi sui marciapiedi cittadini o di persone avanti con gli anni (le nostre città sono sempre più popolate da anziani) chiamate spesso a dover accedere ad uffici pubblici e privati, non sempre privi di ostacoli.

Bene, FIABA da 20 anni chiede con forza la possibilità di eseguire delle mappature atte alla riduzione di queste criticità che producono complessità e bassa qualità della vita. Accessibilità, inclusione, attenzione alle diversità, competenza, esperienza: questi sono i valori che ci guidano e che teniamo presenti in tutte le nostre attività.

Ufficio Stampa di FIABA Onlus

# HIGHEST AND BEST USE (HBU) COME OPPORTUNITÀ NELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

MAURIZIO RULLI

**N**ella metodologia estimativa possiamo inquadrare dei criteri di stima o aspetti economici e le valutazioni di tipo economico possono essere ricondotte ai seguenti criteri:

- Valore di mercato
- Valore di costo
- Valore di trasformazione
- Valore complementare
- Valore di sostituzione.

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile che si andrà a valutare si potrebbero prospettare alcune modalità di trasformazione e cambio di destinazione d'uso, nel caso siano possibili destinazioni d'uso alternative; quindi, l'immobile ha un valore di mercato nella destinazione attuale ed un valore di trasformazione nelle destinazioni alternative.

L'Highest and Best Use (HBU) – più conveniente e miglior utilizzo – è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione negli usi possibili di un immobile, ovviamente

HBU, acronimo inglese che significa "Massimo e Miglior utilizzo", è un concetto che afferma che il valore di una proprietà è direttamente connesso al suo utilizzo, che può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. La destinazione o le destinazioni d'uso alternative devono essere fisicamente possibili, ragionevolmente probabili, legittime o tali da poterlo diventare. Nell'ipotesi che l'immobile oggetto di stima non presenti alcuna destinazione d'uso alternativa a quella attuale, oppure che queste non abbiano alcuna possibilità di verificarsi, il valore atteso è uguale al valore di mercato nella destinazione attuale; un'alternativa possibile per un edificio è la sua demolizione con la liberazione dell'area (valore di trasformazione).

compreso l'uso attuale; per questo l'HBU rappresenta la destinazione d'uso maggiormente redditizia ed è parte integrante del valore di mercato, apportando il miglior valore alla data della valutazione.

La destinazione o le destinazioni d'uso alternative devono essere fisicamente possibili, ragionevolmente probabili, legittime o tali da poterlo diventare;

- *fisicamente possibile*, perché può esistere un uso, ragionevolmente probabile e legittimo, che apporta il miglior valore all'immobile, ma che non è attuabile (ad esempio, nel caso che la pessima qualità di un terreno non consenta di edificare l'immobile ipotizzato);
- *ragionevolmente possibile*, perché permette di prendere in considerazione usi considerati probabilmente possibili nel momento in cui esistano infrastrutture o altri vincoli che abbiano la probabilità di essere rimossi in futuro;
- in merito alle destinazioni d'uso *legittime o tali da poterlo diventare*, sono quelle per le quali il potenziale acquirente ritenga probabile che, in un prossimo futuro, un ente preposto autorizzerà un cambiamento di destinazione d'uso o, in alternativa, che venga introdotta una norma che legittimerà un uso o uno sviluppo attualmente non consentiti; infine, viene ventilata l'ipotesi che l'attuale sistema concessorio divenga meno rigido. Ovviamente è importante che le aspettative dell'acquirente siano ragionevoli, quindi il valutatore non deve fare delle ipotesi irrea-

LA SCELTA DELL'HIGHEST AND BEST USE SI RIFERISCE A TRASFORMAZIONI E UTILIZZAZIONI CHE SIANO FISICAMENTE E TECNICAMENTE REALIZZABILI (VINCOLO TECNICO), LEGALMENTE CONSENTITE (VINCOLO GIURIDICO), FINANZIARIAMENTE SOSTENIBILI (VINCOLO DI BILANCIO) ED ECONOMICAMENTE CONVENIENTI RISPETTO ALLA DESTINAZIONE ATTUALE (CRITERIO ECONOMICO).

listiche sulle condizioni di mercato, né deve ipotizzare un livello di valore di mercato al di sopra di quanto sia sensatamente ottenibile.

In altre parole, la scelta dell'Highest and Best Use si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni che siano fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico), legalmente consentite (vincolo giuridico), finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio) ed economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico). Tali condizioni sono di vincolo, nel senso che devono essere soddisfatte prima che si proceda alla scelta dell'HBU tra gli usi alternativi e quello esistente, perché se, ad esempio, la trasformazione non è tecnicamente realizzabile, risulta inutile calcolarne il valore.

Il valore di mercato della destinazione attuale è rappresentato dal Market Value for the Existing Use (MVEU) e, quando gli usi alternativi hanno un valore minore del MVEU, tali destinazioni sono escluse dalla valutazione in quanto non rappresenterebbero il metodo HBU, anche se possiamo considerare lo stesso MVEU un HBU, nel caso in cui l'uso

attuale rappresenti il valore massimo rispetto agli usi alternativi.

L' Highest and Best Use può essere usato nell'attività di counseling, in quanto rappresenta la destinazione d'uso più redditizia dal punto di vista di un investitore.

Nell'attività di valutazione, constatato l'uso attuale e definiti gli usi alternativi con i relativi valori di trasformazione, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal *valore atteso*, calcolato come media del valore di mercato dell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive frequenze rilevate o probabilità di verificarsi.

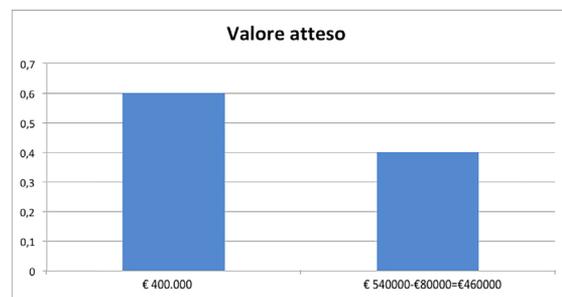
Ipotizzando di avere un immobile con una destinazione attuale A e due destinazioni d'uso alternative B e C, con frequenza rilevata o probabilità di verificarsi rispettivamente  $p_a$ ,  $p_b$  e  $p_c$ , con  $p_a + p_b + p_c = 1$ , indicando con  $V(A)$  il valore di mercato della destinazione d'uso attuale e con  $V_T(B)$  e  $V_T(C)$  il valore di trasformazione nelle destinazioni d'uso alternative B e C, il valore di mercato  $V$  dell'immobile è, come detto, rappresentato dal *valore atteso*, così calcolato:

$$V = V(A) \cdot p_a + V_T(B) \cdot p_b + V_T(C) \cdot p_c$$

Si può verificare che la destinazione d'uso meno frequente sia la più redditizia, come che la destinazione d'uso più frequente sia la meno redditizia.

Facendo un esempio numerico, se abbiamo un immobile destinato ad abitazione del valore stimato di € 400.000, e la destinazione

residenziale ha una frequenza pari a 0,60, la destinazione d'uso alternativa possibile è quella ad ufficio, il cui valore stimato è di € 540.000 con un costo di trasformazione di € 80.000 e la frequenza pari a 0,40, come riportato dal seguente grafico



Applicando la formula, il *valore atteso* è dato da:

$$V = 400.000 \times 0,60 + (540.000 - 80.000) \times 0,40 = € 424.000,00$$

Nel grafico è evidenziato il valore dell'immobile destinato ad abitazione (€ 400.000) con la sua frequenza (0,6) ed il valore della destinazione alternativa ad ufficio (€ 540.000), il costo della trasformazione (€ 80.000) ed il conseguente valore (€ 460.000); ne consegue che il *valore atteso* è di € 424.000.

Nell'ipotesi che l'immobile oggetto di stima non presenti alcuna destinazione d'uso alternativa a quella attuale, oppure che queste non abbiano alcuna possibilità di verificarsi, il *valore atteso* è uguale al valore di mercato nella destinazione attuale; un'alternativa possibile per un edificio è la sua demolizione con la liberazione dell'area (valore di trasformazione).



Il così detto tempio di Ercole prima dello scavo

# APERTA AL PUBBLICO L'AREA SACRA DI LARGO ARGENTINA

FABRIZIO CANTELMÌ

L'Area costituisce il massimo insieme di templi di età medio e tardo repubblicana visibili a Roma e, dal giugno di quest'anno, è aperta permanentemente con un percorso che consente di visitare il sito in modo sistematico e di renderlo accessibile a tutti. Questo è stato possibile grazie a una passerella completamente priva di barriere architettoniche e ad una piattaforma elevatrice che consente l'accesso alle persone con mobilità ridotta. Oltre ai quattro templi, convenzionalmente indicati con le prime lettere dell'alfabeto in assenza di una identificazione certa, un elemento di grande novità sono le due aree espositive nel portico della medioevale Torre del Papito e nei locali al di sotto del piano stradale di via di San Nicola de' Cesarini. Gli spazi sono stati allestiti con una selezione dei numerosi reperti provenienti dagli scavi e dalle demolizioni del secolo scorso.

## PREMESSA

Si passa distrattamente e frettolosamente attorno all'«area sacra» di Largo Argentina, si va ad assistere agli spettacoli del Teatro Argentina, si attende con impazienza alla fermata dell'autobus tra i rumori del traffico che caratterizzano questa piazza, qualcuno porta da mangiare ai gatti, numerosi e assistiti nella locale colonia felina, ma nessuno capisce bene cosa c'è nella fossa centrale della piazza, inaccessibile. La storia di questo brano di città antica comincia nel secolo scorso. *“Quando nel 1913, per incoraggiamento del mio Illustre Maestro il senatore Rodolfo Lanciani, intrapresi lo studio e le ricerche nella zona Argentina e nelle circostanti, solo quattro o cinque mutili tronchi di colonne di tufo, incorporate in rozze e povere mura di un angusto cortile presso la silenziosa piazzetta di S. Nicola dei Cesarini, e tutto chiuso intorno da alte case, distinguevano dal punto di vista archeologico il luogo, che ora costituisce la nuova zona monumentale del Largo Argenti-*



Veduta dell'Area Sacra

*na. Malgrado sì scarso ricordo, dell'antichità quel cortiletto era noto, e frequentato da studiosi e sembrava che esercitasse una specie di fascino, così come era tutto chiuso e raccolto, un po' misterioso per quel che accennava di celare nel suo seno, ed un poco anche suggestivo per l'avanzo di un breve portico medievale cui si appoggiava un piccolo pesco fiorito".* Così scriveva Giuseppe Marchetti-Longhi – nel 1930 – in una pubblicazione a conclusione dei lavori di sistemazione dell'«area sacra» di Largo Argentina.

### UNA STORIA COMPLICATA E INTERESSANTE

Nel 1914 l'Assessore Filippo Galassi formulò un progetto di prolungamento dell'asse di Via Arenula fino a sboccare direttamente su Corso Vittorio (quale variante del P.R.G del 1909). Tale prolungamento implicava un largo taglio in diagonale di tutto l'isolato edilizio compreso tra Largo Arenula e Via Florida da un lato, e Corso Vittorio dall'altra; tra Via

del Teatro Argentina ed il Vicolo di S. Nicola de' Cesarini, ed in tale isolato – tranne le quattro colonne racchiuse nel cortile presso la chiesa – nulla si credette presumere che potesse esservi di speciale importanza artistica ed archeologica; nel progetto si prevede la demolizione completa di quell'isolato e la ricostruzione, sui margini del nuovo largo tratto stradale, di moderni e grandiosi edifici. Solo in un angusto cortile di questi si sarebbero conservate ed isolate le vestigia dell'allora presunto "Tempio di Ercole", ritenute non troppo cospicue per consigliare intorno ad esse una maggiore zona di rispetto che non fossero i regolamentari tre metri dai lati del cortile. A tal fine Galassi chiese alla Soprintendenza dei monumenti di Roma, rappresentata dal professor Muñoz, un accertamento delle condizioni del tempio e della presunta esistenza di un altro sottostante alla chiesa di S. Nicola de' Cesarini. L'accertamento, eseguito dall'ing. Edoardo Gatti e dall'ispettore Ciro Nispi-Landi, risultò per entrambi positivo, ma non valse ad impedire l'approvazione – nel 1917 – del progetto Ga-



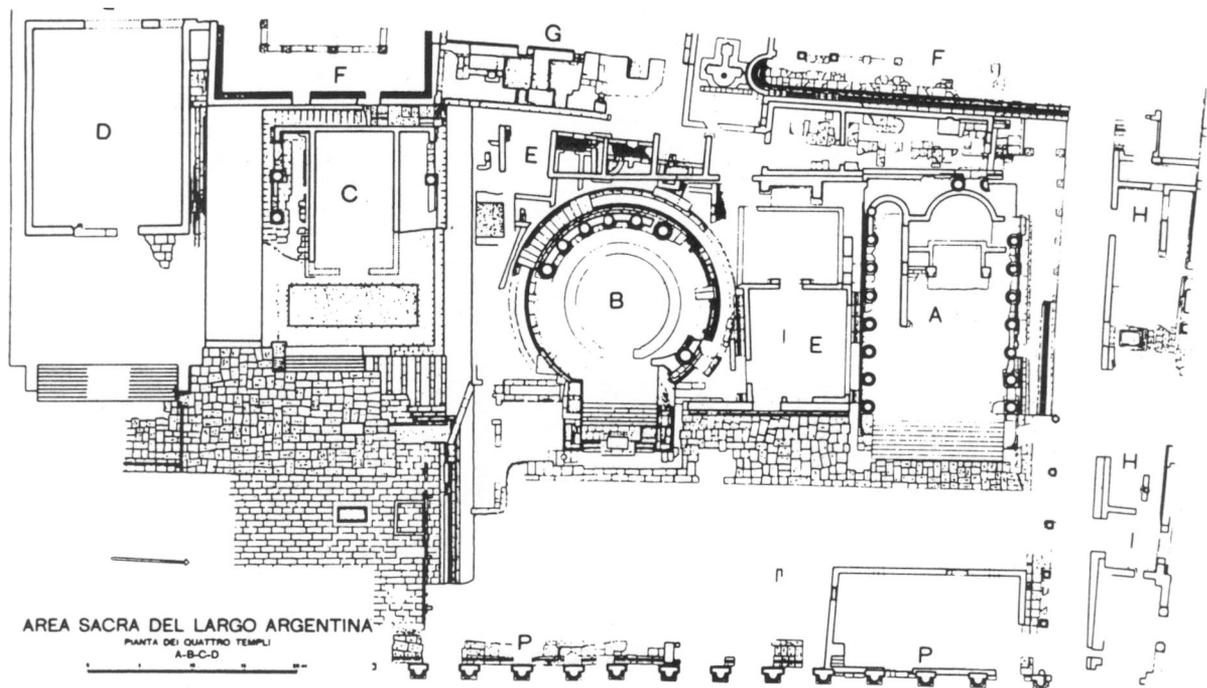
Veduta aerea dell'Area Sacra

lassi. Tuttavia, a causa delle vicende belliche della Prima guerra mondiale, il progetto non trovò immediata esecuzione, dando modo allo studioso Giuseppe Marchetti-Longhi – che si stava occupando della zona dal punto di vista archeologico – di scrivere articoli nei quali si ribellava all'idea di sottrarre alla libera vista del pubblico quei resti, che giustamente presumeva maggiori e connessi ad altri monumenti; cercando di indurre i pubblici amministratori ad una più ampia cautela con il dimostrare la possibile più rilevante ricchezza archeologica della zona e invocando la sistemazione a pubblico giardino.

Tale movimento di opinione portò – nel 1925 – ad una radicale trasformazione del progetto Galassi, e all'inserimento di clausole e riserve da parte dell'Amministrazione comunale nella convenzione di appalto dell'area da parte dell'Istituto dei Beni Stabili, fino a considerare, rispetto al possibile rivelarsi della importanza archeologica dell'area, l'eventuale riscatto di questa. Infine, lo stesso Giuseppe Marchetti-Longhi fu prescelto dal Governato-

rato, quale suo fiduciario, alla sorveglianza delle opere di demolizione e di sterro, segnalando gli eventuali ritrovamenti archeologici.

Nel corso delle demolizioni – iniziate nell'estate del 1926 – scompariranno uno dopo l'altro i palazzi Acquari, Rossi, Chiassi-Cesarini e la chiesa di S. Nicola de' Cesarini. Nei due anni successivi sono ben quattro i templi che tornarono alla luce, ponendo grossi ostacoli alla realizzazione del primitivo progetto e nello stesso tempo aprendo seri interrogativi sul destino dell'area archeologica. Il Governatore Spada Potenziani e lo stesso Marchetti-Longhi si pronunciarono per la salvezza dei templi. L'ultima parola spettò all'allora capo del governo, Mussolini, che, opportunamente convinto da Corrado Ricci storico dell'arte e senatore, pose fine alla tormentata vicenda decidendo la conservazione del complesso archeologico. Dopo solo sei mesi, il 21 aprile 1929, l'«area sacra» fu inaugurata, ma i discutibili criteri di restauro adottati ne sacrificarono l'integrità originaria e compromisero la sua leggibilità.



Planimetria dell'Area Sacra

### I QUATTRO TEMPI DI ETÀ REPUBBLICANA, E NON SOLO

L'Area sacra di largo Argentina costituisce il massimo insieme di templi di età medio e tardo repubblicana visibili a Roma. Approfondite indagini topografiche hanno consentito di identificare questa zona con l'area del *Porticus Minucia vetus* (Portico antico di Minucio, dove avevano luogo le distribuzioni gratuite di grano ai cittadini romani) costruito nel 106 a.C. da Minucio Rufo per celebrare il trionfo sulla popolazione trace degli Scordisci. I resti di questo portico sono ancora oggi riconoscibili nei colonnati sui lati settentrionale (nella direzione del Pantheon) e orientale anche se essi appartengono ad un rifacimento di epoca imperiale. I templi, di cui resta discussa l'identificazione, sono denominati, partendo da quello più a nord, con le prime quattro lettere dell'alfabeto.

- Il più antico dei quattro templi è quello detto "Tempio C" (il terzo da nord) che poggia su

un podio alto circa 3,80 m e presenta una fila di colonne intorno alla cella (l'ambiente centrale del tempio dove era posto il simulacro della divinità) su tutti i lati ad esclusione di quello del podio. Si è supposto che fosse dedicato a Feronia, una divinità arcaica legata al mondo della natura, per via di una testa di statua femminile trovata nelle vicinanze, ma l'identificazione è tutt'altro che certa.

- Il secondo in ordine di tempo è il cosiddetto "Tempio A", in origine un piccolo edificio che poi venne ricostruito completamente e dotato di un colonnato di 6 x 9 colonne. Forse era dedicato a Giuturna oppure a Giunone ed è stato eretto nel 241 a.C. dopo l'espugnazione della città di Falerii.

- Il terzo per cronologia è il "Tempio D", il più grande, che forse va identificato con quello dei "Lari Permarini" (prima metà II sec. a.C.). L'edificio ha una fase più antica in opera cementizia e un rifacimento pertinente al I secolo a.C., di cui si vede il podio in travertino.



Ingresso dell'Area Sacra

- L'ultimo edificio in ordine di tempo è il Tempio rotondo detto "B" che è stato identificato con l'*Aedes Fortunae Huiusce Diei* (Tempio della Fortuna di quel giorno) votata nel 101 a.C. da Lutazio Catulo, console insieme a Mario, in seguito alla vittoria di Vercelli sui Cimbri. Di pianta circolare su podio, con scalinata anteriore, ha colonne di ordine corinzio di tufo con basi e i capitelli di travertino. Alle spalle dei templi sono visibili una latrina pubblica (*forica*) e il muro di fondo del complesso della Curia di Pompeo, dove ebbe luogo l'assassinio di Giulio Cesare.

Durante il medioevo l'«area sacra» subisce una notevole modificazione essendo compresa in una zona della città densamente abitata; essa diviene parte di una contrada denominata "calcarario" dalla preminente attività svolta dagli abitanti, occupati nelle calcare che trasformavano in calce i marmi dei numerosi antichi edifici vicini. Nuove costruzioni, dunque, sia civili che religiose, si

sovrapposero alle sue strutture, inglobandole e trasformandole. Dai documenti medioevali più tardi risultano nell'Area le abitazioni dei Cesarini, dei Boccamazzi e di altre famiglie, ma delle case medioevali, pur rinvenute in parte nel corso delle demolizioni, è stata conservata solo la torre del Papito (o dei Boccamazzi), privata del loggiato e portico originali, e pochi altri resti (il portichetto attuale è una ricostruzione con pezzi antichi). La distruzione di S. Nicola de' Cesarini ha rimesso in luce le strutture della precedente chiesa medioevale insediatasi al di sopra del "Tempio A". Denominata nel medioevo S. Nicola de' Calcaraiis, è citata nei documenti a partire dal XII secolo.

### L'AREA SACRA OGGI

Dal giugno 2023 l'area è aperta permanentemente, con un percorso che consente di accedere al sito e visitarlo in modo sistematico;



Pannello tattile della testa di statua colossale area espositiva orientale

i lavori, condotti sotto la direzione scientifica della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, sono stati resi possibili grazie a un atto di mecenatismo da parte della Maison Bulgari.

I lavori sono stati realizzati ponendo attenzione ai criteri che hanno consentito di rendere il sito facilmente accessibile a tutti. Da via di San Nicola de' Cesarini il visitatore ha la possibilità di scendere e visitare l'area archeologica grazie a un percorso su passerella completamente privo di barriere architettoniche. Una piattaforma elevatrice consente l'accesso alle persone con mobilità ridotta, mentre all'interno sono stati eliminati tutti i dislivelli e salti di quota, rendendo agevole la visita anche in sedia a rotelle o con passeggini. Elemento di grande novità sono le due aree espositive nel portico della medioevale Torre del Papito e nei locali al di sotto del piano stradale di via di San Nicola de' Cesarini. Gli spazi sono stati allestiti con una selezione dei numerosi reperti provenienti dagli scavi e dalle demolizioni del secolo scorso, tra cui frammenti di epigrafi, sarcofagi, decorazioni architettoniche e due teste di statue colossali appartenenti a divinità venerate nell'area.

## AREA SACRA DI LARGO ARGENTINA

Ingresso via di San Nicola de' Cesarini

(di fronte al civico 10)

Biglietteria e libreria presso la Torre del Papito

piazza dei Calcarari snc, Roma

### ORARI

martedì-domenica

9.30-19.00 (ora legale)

9.30-16.00 (ora solare)

*ultimo ingresso un'ora prima della chiusura*

Prevendita obbligatoria [www.sovrintendenzaroma.it](http://www.sovrintendenzaroma.it)

(max 5 biglietti per volta).

Possessori MIC CARD in corso di validità - ingresso libero

Aventi diritto alla gratuità (disabili, minori, etc.)

ritiro dei biglietti presso la biglietteria.

### Informazioni e prenotazioni gruppi/scuole

Call center 060608 (tutti i giorni ore 9.00-19.00)

L'intero percorso di visita è dotato di una serie di pannelli illustrativi con testi in italiano e in inglese e di un ricco corredo fotografico. Per le persone ipovedenti e non vedenti sono stati realizzati due grandi pannelli tattili, in italiano, inglese e braille con le indicazioni dell'intero complesso e dei singoli monumenti e con la lettura tattile di due reperti scansionati in 3D (un frammento di lastra con uccellino che becca un frutto e la testa colossale di statua di culto femminile). È stata realizzata una nuova illuminazione su tutta la passerella e nello spazio museale, mentre a livello stradale è stato illuminato il portico della Torre del Papito.

