



Editore

Collegio Provinciale
dei Geometri di Roma

Presidente

Marco Nardini

Vice Presidente

Bernardino Romiti

Segretario

Marco D'Alesio

Tesoriere

Maurizio Pellini

Consiglieri

Adriano Angelini, Antonella Antimi,

Fabio Colantoni,

Giorgio Maria de Grisogono,

Luciano Felici, Giuseppe

Gretter, Vittorio Meddi,

Dante Rosicarelli, Maurizio Rulli,

Natale Venuto, Fausto Volponi

Redazione

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

Tel. 06 59.26.829

Fax 06 59.14.992

geopunto@georoma.it

Direttore responsabile

Giorgio Maria de Grisogono

Comitato di Redazione

Adriano Angelini,

Dante Rosicarelli, Maurizio Rulli,

Fausto Volponi

Consulenza Editoriale

Franca Aprosio

Progetto grafico e

impaginazione

ARTEFATTO/

Manuela Sodani, Mauro Fanti

Stampa

Tipografia OGRARO

Vicolo dei Tabacchi 1 - Roma

Tel 06 5818605

Pubblicità

AGICOM srl

00060 Castelnuovo di Porto (Rm)

Via Flaminia, 20

Tel. 06 9078285

Fax 06 9079256

Autorizzazione del Tribunale Civile

di Roma n. 131 dell'8 aprile 2004.

Poste Italiane SpA.

Spedizione in A.P. - DL 353/2003

(conv. in L. 27/02/2004 n. 46)

Art. 1, comma 1 - DCB Roma

ANNO IV - Periodico bimestrale

N. 15 settembre-ottobre 2007

Chiuso in tipografia il

16 novembre 2007.

Pubblicazione inviata agli iscritti

al Collegio Provinciale dei

Geometri di Roma, agli Enti

ed Amministrazioni interessati.

Gli articoli e le note firmate

esprimono solo l'opinione

dell'autore e non impegnano

il Collegio dei Geometri né la

Redazione del periodico.

EDITORIALE

- Mi dia del Lei, Signor Ministro ... **2**
Giorgio Maria de Grisogono

INTERVISTA

- Dalle parole ai fatti?
Intervista a Rodolfo Murra, direttore UCE **4**

PRIMO PIANO

- Convenzione: cronaca di un successo **10**
Marco Nardini

INSERTO

- SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE URBANISTICHE
ED EDILIZIE: OSSERVAZIONI E PROPOSTE** **13**
Vittorio Meddi

PRIMO PIANO

- Aggiornamento rendite catastali **21**
Fabio Colantoni

ATTUALITÀ

- Emergenza energia **23**
Marco D'Alesio

ARGOMENTI

- Come valutare un immobile **27**
Maurizio Rulli

- VITA DI COLLEGIO - COMMISSIONI** **30**
LIBRI **32**

Mi dia del Lei, Signor Ministro ...

... la prego davvero, da oggi abbandoni nei miei confronti quel troppo confidenziale tu che fin dal nostro primo incontro istituzionale mi ha dedicato, sollecitandomi ad analoga confidenza che ho accolto, pur se consapevole di essere stato scambiato per qualcun altro.

Non pretendo che lei si ricordi di me, io invece di lei mi ricordo... guardi bene la fotografia sig. ministro, si riconosce? Sa dov'era e ricorda quando era in quel luogo?

Su, dica la verità: non ricorda. Sicuramente ha messo anche questo nel capace dimenticatoio dei politici.

La capisco però il suo è un mestieraccio, un giorno qui, un altro lì, neanche il suo segretario politico può ricordare di averle detto così quella mattina: “a France’ stamattina alle 9,00

all’asilo nido del Torrino! Stai vicino a casa. Lì fai l’incontro coi genitori, falli tranquilli, dije che lunedì apre la mensa; me raccomando ricordate i buffetti ai ragazzini, mica pe’ loro che s’infastidiscono pure, ma alle mamme je piace; poi stai lì vicino, perché nel giro t’ho messo i geometri ... Sì, sì, hai capito bene, i geometri, alle dieci e mezza; me raccomando leggi l’appunto che t’ho messo nella cartella. Nun te confonde, la mensa è per l’asilo, per i geometri vai sul patetico: ... attivi protagonisti della ricostruzione nel dopoguerra... degni rappresentanti della società ... interpreti genuini delle esigenze dei cittadini ... figure professionali di grande tradizione e di sicuro riferimento per le scelte dell’amministrazione comunale ... mezz’ora lì e poi ...”.

Ricorda adesso? Ancora

no! L’aiuto allora: siamo nel 1993, lei è candidato sindaco al Comune di Roma ed è seduto sulla poltroncina del presidente del collegio dei geometri di Roma, e io sono lì, sulla destra, dopo Sementilli. Sono lì che ascolto quelle stesse frasi che ho appena riportato sopra.

In seguito, di lei, pure se ero e sono convinto sostenitore di altra rappresentanza politica, ho sempre lodato la coerenza, da quando, in qualità di sindaco, ha nominato la commissione edilizia consultiva del Comune con un membro di diritto per ogni categoria delle professioni tecniche e quindi anche dei geometri e senza porsi alcun problema (come al contrario se l’è posto il suo successore Veltroni) con un secondo geometra indicato dalle forze politiche. Imparziale comportamen-



to, perfettamente in linea con la stima e considerazione che aveva manifestato in quella occasione. Sinceramente non ricordo se nell'occasione di quell'incontro e per ricevere il nostro applauso, ha parlato male degli architetti. Oggi mi accorgo però che lei, mancato architetto (stando a quanto leggo) ha ritenuto che il modo migliore per ricevere un applauso dai partecipanti ad un convegno di architetti è quello di parlare male dei geometri. Abbiamo così ricevuto in segno della sua vera considerazione una terna di aggettivi, pesanti come macigni: *incompetenti, sbri-gativi e dozzinali*. Peggio ancora (se possibile) ha poi interpretato le ridicole facezie del fotografo Oliviero Toscani che ci incolpa di essere responsabili delle brutte costruzioni ed

ancora di tutti i guasti del territorio. Approfondiamo allora l'argomento: in qualità di sindaco, lei ha proposto un modestissima variante di piano regolatore chiamata "variante delle certezze" che ha ridotto le cubature delle zone di ristrutturazione delle periferie sembra per privilegiare gli ex palazzinari da lei promossi a operatori dello sviluppo urbano; tutto il resto dell'urbanistica l'ha risolto con gli accordi di programma, elargendo cubature sulle quali nessun geometra ha mai potuto mettere bocca, tanto erano voraci e numerose quelle già preventivamente messe in posizione sull'enorme greppia appena inaugurata. La stessa terna di aggettivi che lei ha usato, deve allora trovare almeno in questi incancellabili fatti la più giusta collocazione.

Da sinistra: Baudille, Bezzi, Rutelli, Sementilli, de Grisogono (tratto da *Il Geometra del Lazio* nn. 3-4/1993)

I geometri non suggeriscono le grandi scelte urbanistiche, si limitano ad applicarle nell'ambito del loro modesto ambito di competenza. Poi si occupano d'altro, anche per difendersi. I geometri non hanno progettato Corviale e neanche il Laurentino 38. Sono certo che lei sia convinto di questo, ma la politica per lei è adattarsi ai percorsi anche a quelli più tortuosi: radicale, verde, quercista, olivista, democratico. Vada dove vuole onorevole sig. ministro, segua pure il percorso che vuole, ma ci lasci in pace. E si ricordi bene, da oggi mi dia sempre del Lei: sono geometra.

Giorgio Maria de Grisogono

DALLE PAROLE AI FATTI?

Positiva l'impressione avuta nel colloquio con il nuovo direttore UCE avv. Rodolfo Murra. Abbiamo colto aria nuova e tanta volontà di collaborare. Non ci resta che aspettare...

Farrarino, Veduta del Campidoglio a Roma, ca. 1860



Una rappresentanza del Collegio, formata dal direttore della rivista Giorgio Maria de Grisogono, dal Segretario Marco D'Alesio e dal Consigliere Fausto Volponi, ha incontrato il 16 ottobre scorso il direttore dell'Ufficio Condono Edilizio, avv. Rodolfo Murra, per porgli alcune domande sulla complessa situazione dell'UCE e fare il punto sugli scenari attuali e futuri. Con grande disponibilità il direttore ha risposto esaurientemente ai quesiti dando assicurazione sulla sua collaborazione con il Collegio e con la categoria dei geometri. In queste pagine il testo dell'intervista raccolta dai tre consiglieri del Collegio.

D. La gestione del rapporto che lega l'Amministrazione Comunale a Gemma S.p.A., ha messo in evidenza delle criticità, insite nella natura stessa del contratto. È possibile pensare di rivedere alcuni aspetti del legame giuridico, oppure è più probabile che non si possa cambiare nulla?

R. Il contratto è un negozio giuridico bilaterale, tra l'altro frutto di un'aggiudicazione di gara europea, quindi come per sposarsi bisogna essere in due, per divorziare è altrettanto in-



dispensabile collaborare. Se vogliamo rinegoziare qualcosa con Gemma, cui l'Amministrazione ha quindi affidato in appalto lo svolgimento di un'attività di supporto per le istruttorie delle domande di condono edilizio, possiamo farlo, ma di comune accordo. Quando mi sono insediato il 1° giugno di quest'anno, mi sono reso conto che alcune criticità di Gemma, legate anche al rapporto col personale ed alla precedente gestione, avevano logorato in modo consistente l'efficienza dell'ufficio rendendo oggettivamente irraggiungibili gli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti nel contratto del luglio 2006. Di conseguenza mi sono impegnato affinché la Giunta comunale rimodulasse gli obiettivi contrattuali con Gemma ed ho ottenuto, con la delibera dei primi di agosto, una serie di adeguamenti di tipo logico: ad esempio, è stato aumentato il numero delle istruttorie nella prima annualità di contratto, a fronte della riduzione del numero delle concessioni, con graduale aumento di queste ultime negli anni successivi ed una corrispondente diminuzione delle prime. Questi aggiustamenti, concordati tra l'Amministrazione

Rodolfo Murra è nato a Roma nel 1961. Laureato in giurisprudenza ed anche in Scienza della pubblica amministrazione, è avvocato dal 1988. Profondo conoscitore della macchina burocratica capitolina è risultato primo vincitore del concorso a posti di avvocato comunale nel 1993 e dal 1997 ricopre la qualifica di avvocato dirigente. Dottore di ricerca in diritto processuale civile svolge attività di docenza in varie Università romane ed è autore di decine di pubblicazioni a carattere scientifico edite dalle migliori riviste giuridiche italiane. È stato magistrato onorario ed ha svolto una serie di attività, come la libera professione forense. Ha diretto l'Ufficio legale dell'Accea all'epoca del collocamento in borsa della società.

e la soc. Gemma, sono quindi già operativi. Su questa linea di comportamento potremo nel futuro procedere ad altri cambiamenti perché il contratto con Gemma rappresenta una linea direttiva ampia e modificabile, fermo restando che spetta a Gemma portare avanti la maggior parte del lavoro con i suoi 300 dipendenti, contro le 35 unità "comunali" dell'ufficio; loro devono fare le istruttorie e a noi, oggi, spetta un'attività di controllo e verifica sulla bontà e correttezza delle lavorazioni svolte. È un fatto innegabile che, dopo il mio arrivo, Gemma ha cambiato molte cose, sostituendo interamente i manager, creando un nuovo organigramma e modificando le linee di lavoro; in poche parole sta dimostrando, almeno sulla carta, di aver raccolto la sfida che gli abbiamo lanciato e sono fiducioso che incontreremo la stessa collaborazione anche da parte del personale.

D. I cittadini sono stati raggiunti da lettere che li sollecitano a produrre i documenti per la definizione del procedimento. Quali saranno i tempi con cui l'Amministrazione darà loro risposta?

R. Dopo il silenzio dei mesi

precedenti, nell'ultimo mese sono state inviate 33mila lettere di richiesta di documentazione, un'iniziativa legata ad un'attività di screening di primo livello che consiste nella verifica che il fascicolo contenga almeno la documentazione prevista per legge. Quando arrivano i documenti Gemma li registra e la pratica viene mandata in istruttoria, per l'esame di congruità degli atti pervenuti; è evidente come questa fase sia difficilmente quantificabile temporalmente perché, ad esempio, nel caso di un'area soggetta a vincolo i tempi dipenderanno dalla sollecitudine che l'Autorità preposta alla tutela del vincolo impiega per evadere la pratica di sua competenza.

M'è stato riferito che in passato non veniva registrato nel sistema informatico l'arrivo della documentazione, ma ci si limitava all'acquisizione del cartaceo; in tal modo non risultando sul sistema il completamento della pratica non si procedeva all'avvio dell'istruttoria (avvio legato, appunto, al grado di completezza documentale della domanda). Con il nuovo metodo, in pochissimo tempo, Gemma è già in grado di iniziare l'istrut-

Con il nuovo metodo Gemma è già in grado di iniziare l'istruttoria di più di mille fascicoli.

toria di più di mille fascicoli, e credo che con questo screening a tappeto non dovrebbe più sfuggire un pezzo di carta.

D. Esistono moltissime pratiche, quelle cosiddette a "stato 78" per le quali i cittadini, ormai due anni o sono, hanno prodotto tutti i documenti richiesti con la lettera loro notificata ed attendono il rilascio del titolo in sanatoria. Non sarebbe stato opportuno iniziare ad istruire tali istanze? A che punto è l'iter per il rilascio del relativo titolo?

R. Quelle pratiche sarebbero sostanzialmente sbloccate, per iniziare l'istruttoria infatti è necessario che Gemma ne constati la completezza e ne chieda l'assegnazione, subito dopo potrà iniziare la lavorazione. A seguito dell'invio delle 33mila lettere riceviamo, quasi giornalmente, reclami da parte di cittadini che affermano di aver già presentato i documenti richiesti. Per far fronte a queste richieste ho attivato una procedura di "gestione reclami e disservizi" con la funzione di accertare se il cittadino che reclama abbia effettivamente presentato a suo tempo la documentazione; anche perché prima di inviare le lettere abbiamo



Ho reintrodotta la procedura d'urgenza applicata con 5 fattispecie tassative.

proceduto ad attente verifiche e non dovrebbero arrivare agli utenti richieste di documenti già presenti nel fascicolo. Quello che potrebbe essere accaduto in alcuni casi è che il cittadino abbia consegnato una sola copia della documentazione a fronte di più modelli di istanza e tale copia sia stata inserita solo nel primo fascicolo, risultando quindi mancante negli altri. Per ovviare a questo problema stiamo valutando con Gemma l'ipotesi di fare noi le copie dei documenti da inserire negli altri fascicoli (ma spesso ciò è impedito dal fatto che per ogni pratica la documentazione non può limitarsi alle copie, ma necessita la produzione di un atto dichiarato conforme all'originale). In riferimento alle pratiche a "stato 78", ignoro i motivi per cui siano state bloccate, ma tutto potrebbe dipendere dall'intenzione dell'Amministrazione di non consentire più il rilascio delle concessioni immediatamente allo sportello. Posizione che condivido perchè sono d'accordo sull'accelerare al massimo i tempi, ma non ritengo possibile il rilascio di un titolo a firma telematica senza alcun controllo da parte dell'Autorità emanante. Ricordiamoci che la concessio-

ne, quella edilizia in particolare, è un provvedimento amministrativo che amplia la sfera soggettiva del privato, concedendo al cittadino uno status che prima non aveva; ciò al contrario della mera "autorizzazione", titolo che consente l'esercizio di un diritto che già esisteva in capo al privato; il titolo concessorio è il massimo provvedimento che si può ottenere dall'Amministrazione comunale, di qualunque tipo di concessione si tratti. Quando sono arrivato ed ho saputo del rilascio allo sportello delle concessioni mi sono stupito: rilasciare rapidamente i provvedimenti mi trova totalmente d'accordo, ma è impensabile che ciò avvenga senza alcuna adeguata verifica. L'ufficio non è un bancomat dove, inserendo una tessera e spingendo un bottone, vengon fuori provvedimenti.

Per velocizzare le procedure e per favorire chi davvero insta per il rilascio del titolo da qui a fine anno non seguiremo pedissequamente la cronologia dei protocolli, e tutte le pratiche che risulteranno complete ed istruite andranno avanti nell'iter procedimentale. Ricordiamo però che alcuni cittadini non hanno alcun interesse a concludere la pratica

di sanatoria, perchè definire un condono significa anche un esborso di denaro e c'è gente che non intende pagare.

D. Ci sta dicendo che è possibile introdurre nuovamente la procedura d'urgenza?

R. Ho disciplinato la procedura d'urgenza con 5 fattispecie tassative, di cui 4 sono legate all'azione diretta della parte "comunale" dell'UCE mentre nei casi di pendenza procedimenti giudiziari interviene Gemma. La procedura d'urgenza è applicata nelle seguenti fattispecie:

- imminenti passaggi di proprietà con certificazione del notaio;
- necessità di mettere in sicurezza l'immobile, con il coinvolgimento delle autorità competenti (vigili del fuoco, ecc.);
- attività commerciali, quando è comprovata la necessità che nell'immobile debbano svolgersi attività che necessitano di autorizzazioni amministrative;
- quando sussista un evidente interesse pubblico, come nel caso dei consorzi delle opere a scomputo, perchè con i contributi concessori si realizzano interventi di urbanizzazione a loro carico. La disciplina che ho dettato consente di verificare documentalmente la ricorrenza

Tengo ad avere un buon rapporto con gli organismi professionali, in particolare con il vostro.

di una delle 5 fattispecie (originariamente previste da delibere e da direttive assessorili) evitando sperequazioni, favoritismi, arbitrari scavalcamenti di una pratica a danno di un'altra.

D. E le vecchie procedure d'urgenza? Sarebbe bene trovare un sistema per portare a buon fine le pratiche dei cittadini che hanno fatto una richiesta a fronte di una delibera comunale, e hanno pagato perché venisse accelerata.

R. Dopo la mia nomina ho riattivato, disciplinandola in modo rigoroso, la procedura d'urgenza, attuandola in assoluta trasparenza ed efficacia affinché non restino pratiche sospese. Nel caso del pregresso posso solo impegnarmi a cercare di trovare una soluzione per risolvere la questione. Quando i cittadini mi dicono: ma come mai due anni fa ho ottenuto l'urgenza e non è successo niente? In questo caso la pratica viene trattata come disservizio e, dopo i necessari controlli, la pratica viene comunque urgentata, se ciò non è già avvenuto prima.

D. Dal primo incontro che la categoria ebbe con lei, che è quello del 31 agosto, mettiamo sul tavolo alcune pro-

blematiche, sia quelle di cui stiamo parlando, che altre, tra cui la possibilità di aprire una postazione dedicata ai geometri, lei ci aveva già fornito la sua disponibilità...

R. La confermo; dopo aver sentito il vostro presidente, sono in attesa delle vostre decisioni. Tra l'altro ho appurato che nel periodo precedente al mio arrivo la richiesta, avanzata dal Collegio, non era stata mai presa in considerazione. La mia decisione di favorire questa iniziativa è legata al fatto che tengo ad avere un buon rapporto con gli organismi professionali, in particolare con il vostro. Voi infatti rappresentate la cittadinanza e ritengo che si debba impostare un rapporto diverso: il geometra deve stare dalla parte dell'Amministrazione per favorire che i condoni vengano rilasciati secondo legge e mi aspetto che la vostra categoria collabori con l'Ufficio.

D. Da questo rapporto particolare con la categoria dei geometri, si aspetta, che l'ufficio possa avere nuove energie, nuovi stimoli? E quali saranno le prestazioni che dovranno essere svolte attraverso questa postazione?

Con la postazione informativa

“dedicata” il geometra potrà disporre di una corsia preferenziale per ottenere informazioni sullo stato delle pratiche tramite la scansione ottica dei documenti, una sorta di fascicolo telematico immediatamente disponibile. Inoltre la modulistica sarà a disposizione del geometra che avrà la possibilità di avere tutte le informazioni tecniche necessarie in maniera approfondita.

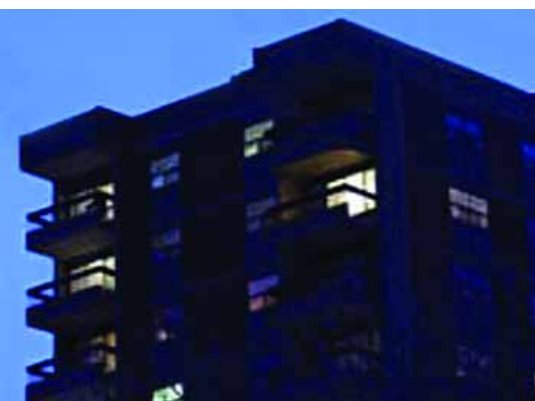
D. Anche noi facciamo molto affidamento su questa iniziativa, che abbiamo già attivato con il Catasto presso il quale abbiamo postazioni con accesso alle banche dati.

R. So bene della vostra esperienza positiva al Catasto che potremmo replicare attraverso la stipula di una convenzione ad hoc.

D. Usciamo un po' dal Condonò. Nel maggio di due anni fa, l'Arch. Gagliardi nel corso di una visita al Collegio ci illustrò un sistema informativo che consentiva di vedere le varie stratificazioni urbanistiche. A che punto è questo sistema informatico, che sembrava fosse pronto per essere messo in rete?

R. Se cercate sul sito web del Dipartimento VI questo famoso S.I.T. (Sistema informativo





Con la postazione il geometra potrà disporre di una corsia preferenziale e avrà tutte le informazioni tecniche necessarie.

del territorio) o S.I.U. (Sistema informativo dell'urbanistica), la schermata che vi appare è quella della "sezione ancora in allestimento". Quando mi sono insediato ho appreso che l'ufficio si sarebbe dovuto occupare anche del sistema informativo del territorio sulla base di una delibera della Giunta comunale del gennaio 2005. A parte il fatto che era ancora tutto al punto di partenza, personalmente credo che la tematica non sia di competenza del nostro ufficio, la cui missione vera è quella di rilasciare o negare concessioni edilizie in sanatoria. Ho fatto presente questa mia posizione all'Amministrazione appena mi sono insediato, anche perché, nei fatti, l'ufficio che dirigo non ha le competenze per gestire questo sistema e, soprattutto, non esiste un legame diretto tra l'ufficio condono e la pianificazione del territorio. Di conseguenza l'Amministrazione, in fase di riorganizzazione del Dipartimento VI, ha riattribuito, come è giusto che fosse, ad una Unità organizzativa, che appunto si occupa di pianificazione, la competenza del sistema informativo del territorio.

D. Parliamo del nuovo con-

dono: a che punto è visto che è scaduto il tempo del silenzio assenso?

R. Il silenzio assenso si forma solo in presenza di certe condizioni quali l'assoluta completezza documentale. Sono passati 4 anni ed ancora siamo fermi, sono state rilasciate solo 7 concessioni e mi chiedo: saranno state prese a caso? a campione? Io non sono tenuto ad esprimere pareri, ma è certo che per poter aprire le procedure relative all'ultimo condono occorrono dei presupposti. Di alcune problematiche squisitamente giuridiche mi sono occupato personalmente e, grazie anche all'apporto dell'Avvocatura civica, i quesiti più spinosi sono stati risolti. Ora occorre "sistematizzare" le formule matematiche, gli algoritmi aritmetici, per effettuare in modo automatizzato il calcolo degli oneri concessori che l'utenza dovrà pagare a saldo, a fine istruttoria. Ho costituito quindi un gruppo di lavoro per allestire il programma e per definire i calcoli e mi auguro che a dicembre si potrà partire senza impedimenti. Quello che posso dirvi è che tenterò di proseguire nella falsa riga dei precedenti condoni ed avviare l'istruttoria delle

pratiche anche in assenza di una assoluta completezza dei pagamenti, anche perché tutti ricordiamo la confusione giuridico-amministrativa che seguì all'emanazione della L. n. 326/03, con l'intervento della Corte costituzionale e la legislazione regionale. Ribadisco che entro l'anno intendo definire le procedure tecnico-amministrative per aprire il terzo condono. I vertici di Gemma si sono dichiarati disponibili a collaborare sul punto.

D. Ci piacerebbe poter assicurare i colleghi che le concessioni verranno rilasciate in poco tempo. Possiamo contare sul suo impegno?

R. L'impegno della Direzione c'è tutto; nelle nostre procedure interne è previsto che Gemma dovrebbe produrre almeno 250 bozze di concessioni a settimana perché i dipendenti dell'ufficio (definiti collaudatori, proprio per il compito di controllo che il contratto di appalto con Gemma ci affida) ne possano verificare, a campione, almeno 88. Questa settimana i collaudatori ne hanno esaminate 200, ed è la prima volta che si riesce a rispettare il numero prefissato: 2000 negli ultimi 3 mesi. L'impegno che posso prendere con voi è di

Alla domanda se le concessioni verranno rilasciate in poco tempo la risposta è stata: l'impegno della Direzione c'è tutto.



arrivare a 7000 concessioni all'anno, che non sarebbe neanche un risultato troppo ambizioso visto che ne mancano ancora 250mila. Il risultato dipenderà dalla forza lavoro sulla quale potrò contare e sul grado di stimoli che Gemma sarà capace di infondere alle proprie risorse umane. Io, oltre a lavorare per 12 ore al giorno, di più non posso fare.

D. Con il pagamento del 50% dell'oblazione ritiene che l'ufficio potrebbe essere potenziato?

R. Il mio predecessore aveva previsto per quest'anno in bilancio una entrata di 66 milioni di euro, ma al mio arrivo i soldi incassati erano 3 milioni di euro ed al massimo, secondo previsioni che definirei "ottimistiche" potremmo arrivare a 28 milioni; infatti, anche nell'ipotesi che riuscissimo a rilasciare 200 concessioni a settimana (il ritmo seguito, come detto, in questa settimana), non arriveremo mai a simile cifra.

Va detto che la macchina dell'ufficio ha ripreso a camminare al ritmo giusto, basti pensare alle 33mila lettere appena inviate. È ovvio che, come voi stessi affermate, se l'ufficio è fermo da 2 anni e mezzo e dato

che non possiedo la bacchetta magica, non posso fare promesse al di sopra delle possibilità reali. Vi assicuro però che, nei limiti del possibile, faremo di tutto per mandare avanti il lavoro con la dovuta celerità.

Quanto al problema del 50% dell'oblazione, che d'ora in poi verrà incassata dal Comune, sono rimasto stupito dal fatto che questa possibilità, che ci è stata data nel 2003 con la legge sull'ultimo condono, l'Amministrazione non l'abbia ancora sfruttata. Appena nominato mi son messo al lavoro per far sì che tali somme (che si riferiscono anche alle pratiche pendenti dei precedenti condoni) entrassero nelle casse comunali: e ciò avviene dal mese di ottobre. Ho provveduto già a richiedere allo Stato la restituzione del 50% che i cittadini hanno versato all'erario dal 2003 ad oggi, e che lo Stato stesso ha indebitamente trattenuto essendo di competenza dell'Ente locale.

D. Che ne pensa della nostra proposta di inviare i tirocianti?

R. Magari ci potesse essere questa possibilità. Se non esistono impedimenti normativi se ne parlerà e si potrà mettere a punto la cosa rapidamente;

certo i ragazzi dovranno essere anche formati sulle procedure interne, comunque confermo il mio impegno a verificare presto la fattibilità della vostra proposta. Ne parleremo nel corso di un prossimo incontro che mi auguro avverrà tra breve. Del resto io sono un fautore di proposte di questo genere: nel 1996 misi a punto la procedura di svolgimento del tirocinio forense presso l'Avvocatura comunale (della quale mi onoro di continuare a far parte, anche in questo periodo in cui dirigo l'UCE) che ha dato e continua a dare risultati eccellenti. Centinaia di giovani avvocati che oggi affollano il libero foro si sono formati con noi in Avvocatura e serbano un ricordo meraviglioso di questo periodo di stage. Mi impegnerò da subito affinché una simile esperienza possa essere replicata presso l'Ufficio condono con i giovani geometri più meritevoli. Anzi, posso anticipare che già qualche giorno fa ho inviato in questo senso una lettera al vostro Presidente, invitandolo a studiare una proposta di convenzione in modo da favorire, con le cautele che una siffatta operazione deve prevedere, l'avvio di percorsi formativi.

CONVENZIONE: CRONACA DI UN SUCCESSO



Marco Nardini

La convenzione con il Comune per il supporto dei geometri ai cittadini nella rivalutazione degli immobili è già operativa e funziona a pieno ritmo grazie alla eccezionale risposta degli iscritti.

Quando nell'Assemblea della scorsa estate feci un timido cenno alla possibilità che il Collegio stipulasse una convenzione con il Comune di Roma, allo scopo di offrire il valido aiuto dei tecnici geometri ai cittadini alle prese con la rivalutazione dei propri immobili, ero il primo a non crederci pienamente. La collaborazione con l'amministrazione comunale che ipotizzavo era sostanzialmente riferita agli adempimenti derivati dall'art. 336 della Finanziaria 2005, (v. l'articolo di Fabio Colantoni a pag. 21). I for-

ti dubbi che avevo erano collegati alle numerose esperienze negative già vissute nel mio percorso istituzionale, ovvero le tante precedenti occasioni in cui avevamo lavorato con impegno per avviare una collaborazione del Collegio con l'amministrazione e che, al momento di concretizzare, andavano in fumo per mancanza del supporto politico.

Questa volta, invece, tutto è andato per il verso giusto e la convenzione con il Comune è stata firmata ed è già operativa. Non vi è alcun dubbio sull'importanza di questo risultato che rappresenta una vittoria eclatante per il Collegio e certamente il passo più significativo realizzato dal nuovo Consiglio. Sono state immediatamente messe in gioco tutte le risorse necessarie a rendere operativa la convenzione, malgrado i tempi strettissimi e le difficoltà pratiche da superare.

La convenzione con il Comune è già operativa, di sicuro il passo più significativo realizzato dal Consiglio.

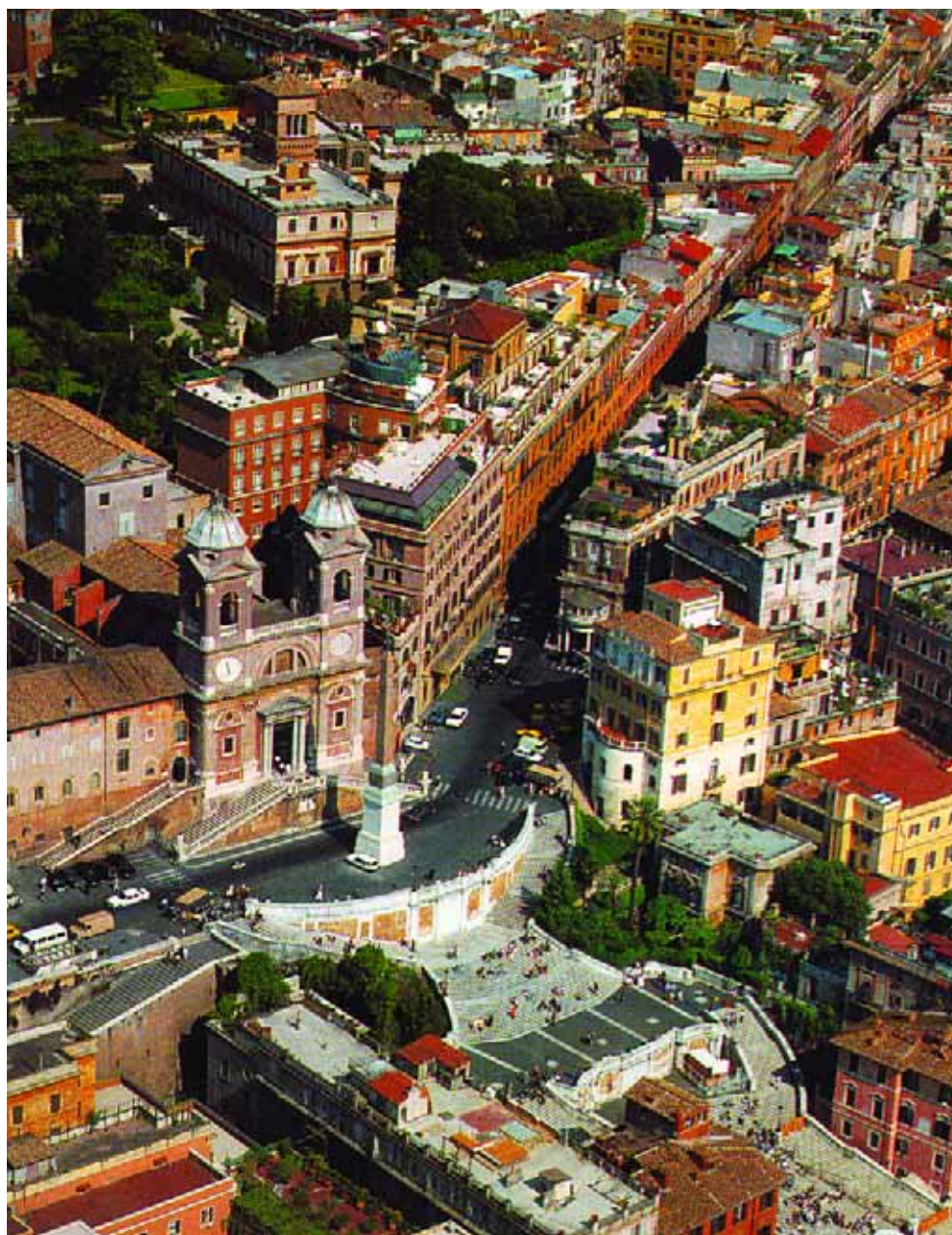


Si è risposto a più di 1500 chiamate e forniti circa 500 nominativi di tecnici, con il principio della rotazione.

Senza il paracadute di una fase preparatoria – ritenuta inopportuna per i troppi nulla di fatto del passato – mentre erano già partite le lettere del Comune che invitavano i cittadini a rivolgersi ai geometri iscritti al Collegio di Roma per la regolarizzazione catastale a condizioni economiche agevolate, abbiamo dovuto mettere subito in moto una vera e propria “macchina da guerra”.

Dopo la firma della convenzione, grazie all’impegno e sforzo di tutti, è stato attivato in tempi record il numero verde a disposizione dei cittadini e formata una squadra di colleghi per rispondere alle numerosissime richieste. Contemporaneamente venivano raccolte le adesioni e, nelle due settimane successive, era già pronta e resa pubblica la prima lista di nominativi degli iscritti aderenti all’iniziativa.

Devo dire che la risposta dei geometri è stata superiore alle aspettative e, al momento in cui il giornale va in stampa, sono circa 500 gli iscritti che, suddivisi per municipi di competenza come previsto dalla convenzione, stanno già operando a supporto dei cittadini attraverso una verifica tecnica prelimi-



nare, a titolo gratuito, con l’impegno di applicare la riduzione tariffaria all’onorario concordata con il Comune in caso di proseguimento dell’incarico.

Abbiamo agito su due fronti per facilitare i contatti con i cittadini: attivando un numero verde per quelli sprovvisti dell’accesso in rete e dedicando un ampio spazio sul sito del Collegio con tutte le informa-

zioni necessarie. I dati raccolti testimoniano l’ampiezza della risposta: solo tramite il numero verde, nei primi 30 giorni effettivi di lavoro ed esclusivamente nelle ore di funzionamento del servizio, si è risposto ad oltre 1500 chiamate e forniti, solo verbalmente, circa 500 nominativi di tecnici, naturalmente con il rigoroso principio della rotazione.

Il Collegio deve garantire il supporto tecnico nella presentazione delle denunce di nuovo accatastamento o di variazione.

Questi numeri lasciano facilmente comprendere che nella prima fase di avvio dell'operazione le difficoltà non sono mancate, a fronte di un primo invio da parte del Comune di circa 40.000 avvisi bonari, mentre ulteriori 60.000 avvisi sono in partenza in questi giorni.

Passata la fase di rodaggio, ora che la macchina funziona a pieno ritmo, dobbiamo chiarire con l'amministrazione che il servizio messo a disposizione dal Collegio non può essere considerato un semplice call center buono per tutti gli usi, ma si configura e deve essere utilizzato come una vera e propria consulenza telefonica finalizzata a fornire le sole informazioni necessarie. Perché se è vero che abbiamo dato la

nostra disponibilità al Comune, è altrettanto vero che essa deve rientrare nei limiti della nostra competenza professionale, e certamente non siamo stati chiamati per supplire a carenze o per sostituirci in ruoli che non ci competono.

Sostanzialmente il Collegio deve garantire, fornendo i nominativi di iscritti qualificati, il supporto tecnico per il monitoraggio dell'attuazione del processo di presentazione delle denunce di nuovo accatastamento o di variazione. Su questo punto abbiamo sollecitato le amministrazioni coinvolte, oltre che per migliorare gli aspetti organizzativi, soprattutto per fornire risposte corrette ai molti quesiti degli iscritti, in gran parte già discussi sul sito del Collegio, in modo di giungere preparati al meglio alla prossima ondata d'urto che seguirà la proroga dei termini.

Proroga che è stata approvata proprio in questi giorni dal Consiglio comunale che ha fissato la nuova scadenza per la presentazione delle domande di riclassamento il 31 marzo 2008, un rinvio motivato dal largo interesse dei cittadini e dagli obiettivi dubbi di procedura.

Forti dell'esperienza di questo primo periodo affronteremo ben preparati la seconda fase, grazie al supporto dei colleghi che è in continuo aumento; stiamo inoltre valutando l'opportunità di ridistribuire il peso e la presenza degli iscritti nei vari Municipi, visto che la richiesta finora si è concentrata maggiormente in quelli centrali.

Voglio concludere con una raccomandazione fondamentale per la tutela del cittadino, un punto sul quale non mi stancherò mai di insistere, e che riguarda l'importanza che l'utente sia messo in guardia dai tecnici che non hanno "il bollino" di qualità e, soprattutto, da quelle società o associazioni, sorte nell'occasione che guardano solo alla quantità e che spesso non hanno nemmeno il tecnico.

La presentazione delle domande di riclassamento è stata prorogata al 31 marzo 2008.



SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE OSSERVAZIONI E PROPOSTE

In questo inserto viene analizzato, approfondito e sviluppato il tema dello snellimento delle procedure urbanistiche ed edilizie, già trattato sul n. 13/07 della rivista con la pubblicazione del resoconto del convegno internazionale sull'argomento svoltosi a Roma nel marzo scorso.

Abbiamo ritenuto utile ed opportuno riprendere il tema con un'analisi dettagliata delle esperienze nelle grandi capitali europee come Parigi, Madrid, Berlino, Atene, di città come Minsk e Tel Aviv e di metropoli come New York e Nuova Delhi. Attraverso il confronto, infatti, potendosi delineare con maggiore chiarezza le problematiche che i tecnici, in prima linea i geometri, si trovano ad affrontare quotidianamente, scaturiscono osservazioni, idee e proposte.

Un interessante excursus sulla legislazione in tema di snellimento e semplificazione delle procedure negli anni 1960-2000 evidenzia la posizione di avanguardia in Europa e nel mondo del nostro Paese, mentre nei fatti non si riescono a raggiungere gli obiettivi che la legislazione si prefigge.

Non esiste certo una sola magica ricetta per risolvere il problema, ma la certezza è che la priorità odierna sia un confronto immediato tra i tecnici dell'amministrazione pubblica e i tecnici liberi professionisti. Nell'intento non più procrastinabile di ricercare un percorso condiviso, nell'ambito del quale venga esaltata, e non avvilta, la partecipazione di tutti i soggetti interessati al procedimento e vengano resi comuni gli obiettivi di sviluppo sostenibile della città.

Vittorio Meddi



UNA QUESTIONE DI CULTURA

Per lo snellimento e la semplificazione delle procedure le norme sono già troppe. Occorre un approccio "culturale" al problema, nella ricerca di un percorso condiviso dal tecnico della P.A. e dal libero professionista.

Un convegno per semplificare Finalmente è stato gettato un sasso nello stagno dell'immobilismo: questa è stata la sensazione immediata provata al convegno internazionale "Snellimento e semplificazione delle procedure edilizie ed urbanistiche. Quale futuro? Esperienze a confronto", promosso dal "Centro Studi Febbraio per Roma" nel marzo scorso.

Nell'imponente e suggestiva Casa dell'Architettura di Roma, sono state presentate le esperienze di grandi capitali europee come Parigi, Madrid, Berlino, Atene, di città come Minsk e TelAviv e di metropoli come New York e Nuova Delhi. Accanto agli importanti relatori che hanno illustrato la situazione a livello internazionale va registrata la partecipazione di tutti i soggetti coinvolti nelle procedure edilizie ed urbanistiche: amministrazione pubblica, categorie professio-

nali (architetti, geometri), Associazione costruttori e Università. Partecipazione e interesse hanno rappresentato il primo riscontro positivo all'iniziativa che, pure nella eterogeneità ed in alcuni casi disomogeneità per cultura e storia delle esperienze presentate, ha dato un grosso contributo di cultura, tanto da rendere lecito affermare, con orgoglio, il primato del nostro Paese riguardo la legislazione per lo snellimento e semplificazione delle procedure. Siamo certamente molti passi avanti e, nel prenderne atto, immediatamente ci si interroga sul perché un Paese all'avanguardia in materia di legislazione non sia riuscito, nei fatti, a raggiungere gli obiettivi di snellimento e semplificazione che la legislazione si prefigge.

Dall'analisi della situazione negli altri Paesi, illustrata in queste pagine, salta agli occhi in modo



ATENE

CITTÀ A CONFRONTO

Di seguito è pubblicata una sintesi dei contributi sulla situazione nelle diverse città del mondo, portati al convegno dagli ospiti stranieri. L'intento è fornire una visione globale dei fenomeni in argomento.

ATENE

Il direttore del Piano Regolatore ed il Responsabile dell'Ufficio che rilascia il Permesso di Costruire evidenziano che il procedimento è soggetto Commissione edilizia di 1° e 2° grado.

Le opere sono tutte soggette a licenza edilizia. - Progetto completo di computi e parcelle. - Controlli preliminari specifici. - Tempi di procedimento previsti 2 mesi, che non vengono mai rispettati, quasi sempre a causa della carenza elaborati e assenza del personale.

Riguardo all'abusivismo, nonostante le sanzioni severe che prevedono anche l'immediato abbattimento dell'edificio, il problema esiste in modo notevole, e per superarlo si pensano le seguenti azioni:

- semplificare il quadro normativo;
- ridurre la burocrazia;
- migliorare l'organizzazione degli uffici;
- rendere più efficaci le sanzioni.



MINSK

MINSK

Il Presidente dell'Unione Architetti rileva che il tema è estremamente attuale, in relazione al forte sviluppo conseguente al mutamento della società, caratterizzato dall'abbandono delle campagne e dalla crescita delle conurbazioni. L'ampia portata del fenomeno, oltre ad un assetto della città carente in termini di urbanizzazio-

SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE

inequivocabile la validità del nostro sistema legislativo che, in tema di snellimento e semplificazione delle procedure, è di gran lunga più avanzato, (non a caso sul tema siamo esportatori di competenze).

Nel corso dei lavori la *burocrazia* è stata individuata quale principale imputato per il mancato sviluppo del Paese, e causa prima del rallentamento dei procedimenti (Bozzetti/Palumbo/Febraro). Secondo gli intervenuti, la burocrazia rappresenta una sorta di collo di bottiglia, per superare il quale sono state formulate diverse proposte, una su tutte, *la necessità di maggiore coordinamento fra tecnici della pubblica amministrazione e tecnici esterni* (Bozzetti/Palumbo/Nardini/Avarello/Schiattarella/Febraro).

L'arch. Febraro, prendendo spunto da un recente provvedi-

mento legislativo teso a far emergere il lavoro nero, è giunto a proporre un meccanismo che comporta l'affiancamento del tecnico dell'amministrazione con il tecnico privato, facendo così "emergere quello che oggi avviene non alla luce del sole". Questo per il relatore significa ottenere una progettazione concertata e l'abbattimento dei tempi d'istruttoria in corso d'opera, portando a sostegno della sua tesi i danni provocati dai controlli, ai quali ritiene siano da attribuire gli 800.000 procedimenti di condono edilizio nella città di Roma.

Fuori dal coro ed estremamente interessante e realistico è stato l'intervento del Prof. Avarello, secondo il quale il vero obiettivo da raggiungere deve essere il miglioramento dell'efficienza dell'amministrazione; è emblematico per il relatore che l'amministrazione pubblica risulti il se-

condo ambito contraddistinto da mancanza d'interesse da parte degli investitori stranieri.

Il professore ravvisa la necessità che il concetto di semplificazione venga acquisito culturalmente, sostenendo che il problema non è la legislazione, come ben dimostrano i massicci snellimenti avvenuti nel nostro Paese che non hanno sortito gli effetti desiderati. Una mancanza di efficacia palese, tant'è che in altre Regioni i programmi complessi, finalizzati all'abbattimento dei termini temporali, sono stati conclusi in un periodo che è andato ben oltre i percorsi ordinari. Per Avarello semplificare significa individuare regole ridotte, chiare e valide per tutti, e quando si cercano queste poche regole diventano sempre troppe, e poi conclude chiedendosi: siamo in grado di far rispettare le regole che ci diamo?

ni, ha causato ingenti danni ambientali. Il forte influsso che l'edilizia ha avuto nell'economia ha indotto il governo all'emanazione di due documenti: - principali indirizzi edilizi; - strategie urbanistiche future per assicurare sviluppo sostenibile.

In sintesi il territorio viene organizzato mediante il "GSKTO" Progetto Edilizio Generale, in funzione delle risorse. Lo strumento detta l'indirizzo per i centri urbani, centri normali e villaggi. Per la capitale Minsk il progetto edilizio è esteso alla provincia, allo scopo di verificare complessivamente i fenomeni legati allo sviluppo del territorio. Riguardo i tempi del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire sono passati dai circa 400 giorni agli attuali 134 giorni.

Il notevole sviluppo è causa di fenomeni di corruzione alla quale si oppone una intensa lotta, anche se ultimamente è emersa una "bustarella" di oltre 1 miliardo di Euro.

MADRID

Rappresentato dal Capo del Dipartimento Area Urbanistica.

Il sistema legislativo è suddiviso tra: Stato - Regione - Comune.

La competenza del rilascio delle licenze è del Sindaco.

Il procedimento è subordinato all'entità del progetto tecnico.

La Regione di Madrid è suddivisa per distretti e competenze, le opere di minore importanza sono trattate dai distretti, mentre al sindaco restano le competenze per opere di grande interesse.

Esistono 4 tipi di procedure:

- Comunicazione con fascicolo

1) opere di impatto ridotto e modesta entità tecnica:

è prevista la comunicazione 15 giorni prima dell'inizio dei lavori con deposito del fascicolo tecnico.

- Procedimento semplificato

2) opere di portata limitata che non prevedono il progetto tecnico:



MADRID

è prevista la presentazione del fascicolo e viene rilasciato il parere preventivo per inizio lavori.

- Procedimento abbreviato

3) opere settoriali, ambientali: procedimento con progetto, prevede un periodo di 2 mesi per la risoluzione, con una sola possibilità di interruzione per correggere eventuali difetti progettuali.

A mio avviso questi concetti centrano in pieno l'obiettivo: lo snellimento e la semplificazione sono, infatti, un problema di *cultura*, con riferimento sia al tecnico dell'amministrazione quanto al tecnico libero professionista. Infatti a nulla è servito che da oltre venti anni la normativa in materia venga sistematicamente sconvolta e non sembri trovare pace, se è vero, come è vero, che il Parlamento, per non parlare delle Regioni, ha in fieri proposte di riforma del Codice di Edilizia ed Urbanistica approvato con il DPR 6 giugno 2001 n. 380 ed entrato in vigore solo nell'anno 2003.

Così come appare una resa, che un dirigente della pubblica amministrazione, competente e di primo piano, minimizzi un fenomeno di malcostume, come la partecipazione occulta dei tecnici della P.A. nei procedimenti dei privati che hanno il compito di

controllare, proponendo la normalizzazione di un comportamento negativo. Anziché farlo in nero il costruttore, insieme al suo progettista, incarica un tecnico istruttore della pubblica amministrazione e, insieme, procedono alla redazione del progetto, con buona pace dei principi di tutela degli interessi collettivi. Ritengo più etica, decorosa ed efficiente la via della responsabilizzazione del progettista, con assunzione delle funzioni e responsabilità del funzionario pubblico, mantenendo in capo all'amministrazione, la competenza di vigilare sulla legittimità dei procedimenti. Obiettivo che può essere conseguito potenziando il segmento della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 22 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 che si muove nell'alveo delle responsabilizzazione del tecnico privato.

È, infatti, insopprimibile la distinzione dei ruoli, che è alla base del funzionamento democratico del procedimento, in un Paese in cui da oltre vent'anni vengono sfornate leggi che tendono alla semplificazione ed allo snellimento delle procedure, con risultati minimi; il problema è di *cultura* dei soggetti (interni ed esterni), sulle cui gambe camminano le leggi.

Il convegno internazionale mettendo le esperienze a confronto, nell'evidenziare la posizione di avanguardia in Europa e nel mondo del nostro Paese, ha reso manifeste le contraddizioni interne che portano ad una conclusione: all'emanazione di regole corrisponde indisciplinazione.

Già dal 1865 con la legge 2359 il Paese esprimeva la volontà e la sensibilità di pianificare e urbanizzare i Comuni con più di 10.000 abitanti attraverso la re-



BERLINO

- Procedimento ordinario

4) opere soggette a licenza: procedimento che prevede pareri e nulla osta. La durata va da 1 a 7 mesi escludendo eventuali interruzioni, anche se è provato che gli interventi più complessi hanno una durata superiore.

Tutti i procedimenti prevedono il silenzio assenso trascorsi i termini previsti, ove non ci siano interruzioni.

Riguardo la normativa inerente le opere abusive, esistono tre procedimenti:

1) **Opere costruite senza licenza**
Sanzione prevista: demolizione.

2) **Opere iniziate prima del rilascio della licenza edilizia**
Sanzione prevista: ammenda con sequestro del cantiere. Entro 2 mesi è possibile mettersi in regola.

3) **Difformità edilizie**
Entro 2 mesi è possibile la regolarizzazione.

Il sistema legislativo prevede nell'ipotesi di abuso edilizio che, trascorsi quattro anni senza provvedimenti sanzionatori, interviene la prescrizione sia penale che amministrativa, una sorta di condono automatico.

BERLINO
Il Direttore del Dipartimento Urbanistica e Permessi di Costruire sottolinea che è stato adottato un regolamento edilizio fondato sulla distin-

zione degli interventi, gli enti si occupano di opere pubbliche e per le opere private viene data responsabilità agli architetti.

Tale scelta è stata determinata dall'obiettivo di ridurre la spesa della pubblica amministrazione a causa dei tecnici istruttori.

I procedimenti sono 4:

1) **Opere soggette a semplice comunicazione del costruttore**
(sono tali quelle che non possono fare grossi danni).

2) **Opere non soggette ad autorizzazione**
prevede la presentazione del progetto e trascorse 4 settimane si possono iniziare i lavori.

3) **Procedimento semplificato**
prevede la risposta degli uffici in termini ridotti.

4) **Procedimento ordinario**
prevede la verifica del progetto, compresi vincoli, impianti ecc. In questo procedimento rientrano so-

dazione, anche se facoltativa, del Piano Regolatore. Le condizioni del nostro territorio dimostrano che in oltre un secolo è avvenuto l'esatto contrario. Ciò nonostante resta la chiarezza, semplicità e pragmatismo della prima Legge Urbanistica emanata il 17 agosto 1942 n. 1150, dai contenuti ancora oggi attuali, con i suoi inamovibili capisaldi di pianificazione del territorio:

- Piano Territoriale di Coordinamento;
- Piano Regolatore Generale;
- Piano Particolareggiato.

Sono i tempi di approvazione degli stessi che necessitano di attenzione, dal momento che i piani d'area, di competenza regionale, pur essendo in gestazione da tanti anni, non riescono a vedere la luce, mentre per i PRG è statisticamente provato che occorrono mediamente dieci anni per l'approvazione, un periodo

che coincide con la validità delle previsioni. In sostanza nel momento che il PRG viene approvato è già superato, condizione che rende vana qualsiasi seria politica di snellimento.

È evidente che il tema dello snellimento e semplificazione delle procedure non può prescindere dalla definizione del quadro generale di pianificazione e competenze, definizione che dipende dalla volontà e sensibilità di chi è preposto ad approvare gli atti necessari. A questo punto risulta difficile comprendere le ragioni per cui, in oltre trenta anni, non siano stati raggiunti i risultati attesi, soprattutto in presenza di un quadro normativo che stabilisce riferimenti e procedimenti precisi ai quali, purtroppo, non si è riusciti a dare corpo. Trovo allora inutile continuare a parlare di snellimento e semplificazione delle procedure in modo

astratto, oppure invocando nuove norme, ignorando che il problema di fondo è *culturale*.

Legislazione in materia

Anni 1960-1990

Resta il fatto che di provvedimenti che hanno per tema lo snellimento e semplificazione delle procedure ne sono stati prodotti a iosa:

- si inizia con la legge 18 aprile 1962 n. 167 recante disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare;
- segue la legge 06/08/1967 n. 765 prima modifica della legge fondamentale 1150/42 con l'art. 41-quarter "*Licenza in deroga*". La norma pur essendo limitata ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, introduce un procedimento più snello per l'ottenimento dell'autorizzazione;
- con la legge 1° giugno 1971 n.

lo gli edifici speciali, alberghi, ospedali, ecc.

Un ruolo fondamentale è attribuito alla pianificazione che ha carattere esecutivo, di conseguenza se l'intervento è compreso nel piano il procedimento è semplificato con attribuzione della responsabilità al progettista e costruttore. In questo caso gli uffici verificano solo l'esistenza del piano ed eventuali modifiche intervenute.

Per un edificio di otto piani si può procedere ad iniziare i lavori senza alcuna risposta da parte degli uffici, così per garage fino a 30 mq.

Corrispondentemente il regime sanzionatorio è certo ed efficace, infatti la violazione dei procedimenti comporta la demolizione dell'opera, con possibilità di ammenda quando la stessa violazione è "riparabile".

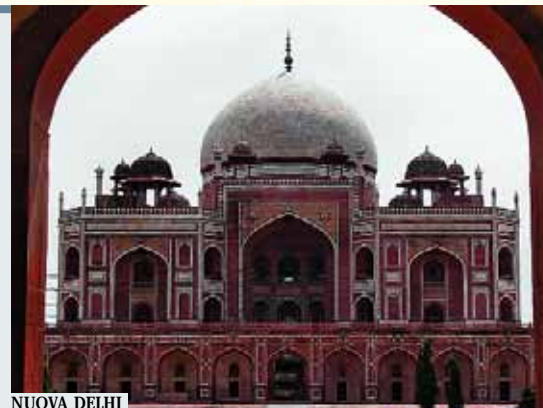
A Berlino non si conoscono casi di corruzione in quanto il primo a vigilare è il "vicino" e poi tutte le associazioni.

NUOVA DELHI

Capo dell'Ufficio di Piano.

L'urbanistica risente dei fenomeni che esplodono nell'ambito di una delle più grandi metropoli del mondo, 15 milioni di abitanti. Resa ulteriormente complicata dalla presenza di 2.000 monumenti che costituiscono il patrimonio culturale. Incidono i fattori storici ed etnici compresa la separazione dal Pakistan per gli esuli. Il primo Piano della città risale al 1911 e dopo l'indipendenza del 1947 il nuovo PRG è stato adottato nel 1957, rinnovato nel 1990 e modificato nel 2007, la situazione è fuori di ogni controllo. Per edifici aventi altezza inferiore a 15 m non è prevista alcuna valutazione.

Quando si superano i 15 m il progetto viene verificato sotto il profilo strutturale da una commissione composta da architetti ed ingegneri, successivamente la valutazione viene effettuata dal Comitato per i beni pa-



NUOVA DELHI

trimoniali ed i monumenti. Le autorità che vengono consultate sono: Dipartimento autostrade e strade; Dipartimento Ambiente; Dipartimento servizi e opere di urbanizzazione. Le condizioni che deve asservire l'opera riguardano la normativa edilizia con prescrizioni tecniche e per gli impianti. I tempi del procedimento dall'inizio alla conclusione sono vicini ai due anni.

291 vengono dettate deroghe per l'edilizia ospedaliera ed universitaria;

- per accelerare le procedure per l'esecuzione delle opere pubbliche ed impianti e costruzioni industriali viene emanata la legge n. 1 del 3 gennaio 1978;

- il primo provvedimento di più ampia risonanza resta la legge 25 marzo 1982 n. 94 "Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti". Viene introdotto il cosiddetto "Silenzio Assenso" art. 7 per le opere soggette ad autorizzazione che avrà portata definitiva, art. 8 per le opere soggette a concessione con una prima validità temporale, al 31/12/1984 e prorogato fino al 31/12/1987, con la legge 01/03/1985 n. 42;

- si annovera, infine, nel lungo elenco la legge n. 122 del 24/03/1989 inerente la realizzazione di parcheggi pubblici e privati.

Anni 1990-2000

In questo decennio, in concomitanza con la crisi socio-economica del Paese, il binomio urbanistica-economia diviene sempre più stretto, vedono la luce nuovi provvedimenti ed ha origine il fenomeno che va sotto il nome di "Urbanistica Concertata". La pianificazione con gli strumenti ordinari viene definita obsoleta, non al passo con la velocità dell'economia, gli investimenti, peraltro, non possono essere compressi all'interno di scelte predefinite.

Si susseguono numerosi provvedimenti tra i quali quelli di maggiore rilevanza risultano:

- legge 16/04/1987 n. 183;

- legge 8/06/1990 n. 142 *Accordi di programma*;

- legge 7/08/1990 n. 241 *Conferenza di servizi*;

- legge 17/02/1992 n. 179 *Norme per l'edilizia residenziale e pubblica*;

- legge 4/12/1993 n. 285 *Semplificazione dei provvedimenti in materia edilizia*;

- legge 15/05/1997 n. 127 (*Bassanini*) *Misure urgenti per lo snellimento attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo*;

- DM 8/10/1998 *Promozione di programmi innovativi in ambito urbano PRUSST*;

- legge 24/12/1993 n. 537 con l'art. 2 di modifica dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241 riguardante il procedimento edilizio che va sotto il nome di "Denuncia di Inizio Attività";

- legge 23/12/1996 n. 662 art. 2 comma 60, con il quale sono stati ridotti i termini temporali da 60 a 30 giorni ed è stato ampliato l'elenco delle opere che possono usufruire del procedimento accelerato;

- D.L.g.s 18/08/2000 n. 267 *Accordi di programma*;



NEW YORK

In alcuni casi l'esame dei progetti è di competenza di Comitati costituiti da 18 membri nominati dai cittadini, che possono chiedere la modifica dei progetti. Le procedure sono sistematicamente inapplicate con abusivismo diffuso.

I procedimenti sanzionatori inerenti le opere abusive prevedono il seque-

stro del cantiere da parte del tribunale. Ove non sia possibile la sanatoria dell'opera con la normativa vigente, si procede alla modifica della legge affinché il fabbricato si possa rendere conforme e quindi sanabile. Interi quartieri sorti abusivamente sono in attesa della legislazione di sanatoria edilizia. La pianificazione anziché programmare ha la funzione di inseguire l'edificazione; infatti le norme introdotte con il primo PRG dopo l'indipendenza sono state oblate con il piano del 1990 che, a sua volta, ha subito la riduzione dei vincoli con l'ultimo PRG al fine di consentire la sanatoria delle opere abusive e "dare risposta alle esigenze dei cittadini".

Il cittadino è sovrano, i buoni propositi dell'amministrazione sistematicamente si scontrano con situazioni nuove e particolari, con quartieri sorti abusivamente.

L'esigenza dell'amministrazione è quella di trovare un metodo di pianifi-

cazione condiviso e tale da costituire riferimento e rispetto. Motivo per cui si intende abbandonare il Piano unico ed intraprendere la pianificazione per quartieri in considerazione della forte eterogeneità tra essi.

NEW YORK

Il Rappresentante della Commissione Costruzioni del Dipartimento della città di New York rileva che, in considerazione degli alti valori economici connessi con l'urbanizzazione, il sistema di controllo deve essere efficiente ed efficace, costituito da un dipartimento e cinque distretti. L'operato si basa su due documenti;

1) NTA

2) PIANO DELLE ZONE

Il Piano è stato adottato nel 1961, lo strumento complesso nei contenuti non è rigido nelle disposizioni; nell'attuazione è costante la ricerca di conciliare le esigenze di salvaguardia del programma e di stimolo allo svi-

SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE

- D.M. 27/12/2000 n. 2522 *Contratti di quartiere*;
- D.M. Infrastrutture e Trasporti 07/08/03 *Programmi di Rivitalizzazione Economica e Sociale della città "URBAN"*;
- lo stesso DPR 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamenti in materia edilizia", contribuisce allo snellimento delle procedure, ampliando le opere sottoposte a DIA, introducendo nel procedimento per il rilascio del permesso di costruire lo sportello unico ed il responsabile del procedimento con il compito di acquisire tutti i N.O. necessari per l'autorizzazione alla esecuzione dei lavori.

Riflessioni e proposte

Nonostante la notevole produzione di provvedimenti legislativi aventi l'obiettivo di snellire e semplificare i procedimenti in materia edilizia, la percezione

diffusa è di trovarsi in un sistema appesantito, disomogeneo nelle interpretazioni, e quindi nelle condizioni ideali per fornire alibi a coloro che sono poco inclini al rispetto delle regole. Soprattutto, il quadro evidenzia una incapacità da parte dei soggetti preposti ad utilizzare gli strumenti legislativi in essere, sintetizzato dall'arch. Febraro come *"modo di lavorare di professionisti ed uffici dell'amministrazione nell'edilizia"*. La soluzione non può essere *"l'eliminazione del procedimento istruttorio, del controllo a "priori", per sostituirlo con una proficua, competente, leale e trasparente collaborazione tra i professionisti dell'amministrazione e i professionisti privati"*, (art. F. Febraro, Geopunto n. 13/07), perché lealtà, competenza, trasparenza e disponibilità sono condizioni essenziali che debbono essere in possesso di

soggetti che hanno un ruolo e responsabilità in seno ad una società civile come la nostra, valori che non possono essere assolutamente messi in discussione. Credo che il primo passo per risolvere questo vecchio problema sia il comprendere ed accettare il proprio ruolo e la conseguente assunzione di responsabilità, pervenendo urgentemente alla rimozione del *"dogma della contrapposizione"* tra tecnici della pubblica amministrazione e professionisti privati. Nel corso del convegno è stato utile, tra gli altri, ascoltare i responsabili del Comune di New York esprimere la propria soddisfazione per le autorizzazioni rilasciate, attraverso le quali si sono sentiti protagonisti attivi della crescita e dello sviluppo della città. Dimostrando che nella loro sostanziale diversità le due funzioni, una di proposta e l'al-

luppo, attraverso una procedura trasparente e lineare, nell'ambito della quale la responsabilità è in capo al progettista.

Estremamente interessante è il metodo della "concertazione" tra progettista e tecnici dell'amministrazione, che consente uno snellimento del procedimento fino al rilascio della licenza.

Ai fini della trasparenza è risultata efficace l'azione di ammodernamento ed informatizzazione delle procedure. Per le opere minori è possibile la richiesta via internet con pagamenti attraverso carte di credito. I nuovi mezzi eliminano ogni contatto tra tecnici dell'amministrazione ed utenti, con benefici per la trasparenza e lo snellimento dei procedimenti.

È importante sottolineare la formazione del tecnico dell'amministrazione che si sente responsabile sia della fase di controllo e tutela che dello sviluppo del territorio.

TEL AVIV

Capo del Dipartimento di Pianificazione della città.

Pone in evidenza che l'esigenza di pianificare nasce dalla mancanza di spazi. Il primo Piano con valenza urbanistica risale agli anni '30 sotto il regime inglese, ed è caratterizzato da diverse linee di sviluppo tra le quali:

- miglioramento ambiente urbano;
- nuove aree per la edificazione.

La forte domanda di abitazioni ha immediatamente imposto lo snellimento dei procedimenti, nel rispetto degli indirizzi del Piano, nell'ambito del quale l'obiettivo è coniugare lo sviluppo con la parte storica che è patrimonio UNESCO.

I termini per il rilascio di una licenza edilizia sono di circa sei mesi. Il controllo nella fase esecutiva è assicurato da comitati locali che hanno piena facoltà di azione repressiva, affinché vengano salvaguardati svilup-



TEL AVIV

po e tutela. È meno efficace il procedimento per l'approvazione dei piani che sono nelle competenze dei distretti, l'approvazione dei PRG avviene attraverso un processo lungo ed obsoleto rispetto al quale si intende correre ai ripari con il decentramento delle competenze.

tra di controllo, possono avere un solo obiettivo: quello dello sviluppo ordinato e secondo regole precostituite del territorio. L'esigenza odierna di fare dibattiti sulla semplificazione e snellimento delle procedure, ed il fatto che l'iniziativa provenga da un tecnico di primo piano della pubblica amministrazione, testimonia il bisogno di superare il fallimento delle relazioni tra le parti che, insieme al mancato investimento da parte dell'amministrazione pubblica in tecnologia e negli stimoli, sono le cause principali del difficile decollo delle leggi di snellimento e semplificazione delle procedure, ed hanno contribuito a formare una burocrazia ottusa, alla costante ricerca dell'alibi della discrezionalità. È necessario quindi costruire nuove basi, fondate sulla chiarezza dei comportamenti che

non possono prescindere da rinnovati atteggiamenti:
 - *per i tecnici dell'amministrazione*, diverso approccio alla istruttoria, propositivo, abbandonando il metodo che privilegia i fattori ostativi e sostituendolo con quello che dà risalto ai fattori positivi;
 - *per i tecnici privati*, maggiore responsabilizzazione nell'operare, fino ad esercitare una funzione di supporto dei tecnici dell'amministrazione, formando una rete di verifica preliminare, che accerti la fattibilità degli interventi prima ancora della presentazione. Ritengo che la priorità odierna sia un confronto immediato tra tecnici dell'amministrazione pubblica e tecnici liberi professionisti, per approfondire normativa ed interpretazioni sullo snellimento e semplificazione dei procedimenti, su metodi, ruoli e competenze. Nell'intento

non più procrastinabile di ricercare un percorso condiviso, nell'ambito del quale venga esaltata e non avvilita, la partecipazione di tutti i soggetti interessati al procedimento e vengano resi comuni gli obiettivi di sviluppo sostenibile della città. È necessario creare un clima virtuoso che coinvolga il cittadino, primo livello di controllo per il rispetto delle procedure e la tutela del territorio, sull'esempio della città di Berlino, quale unica strada per acquisire quella formazione *culturale* necessaria per garantire procedimenti amministrativi in materia edilizia, con criteri di snellimento e di semplificazione. Noi geometri dobbiamo mettere a disposizione l'esperienza quotidiana, affinché il nostro paese, oltre ad essere all'avanguardia per legislazione, diventi punto di riferimento anche per la virtù dei procedimenti.



PARIGI

PARIGI

Direttore dell'Ufficio Permessi di Costruire. La materia urbanistica è di competenza statale, normata da un codice di livello nazionale, frequentemente soggetto alle interpretazioni della giurisprudenza, che hanno determinato difficoltà di applicazione. Motivo per cui l'ufficio urbanistico è diretto da un magistrato, a causa della incertezza della norma.

I permessi sono di tre tipi:
 - Permesso di demolizione;
 - DIA per lavori minori;
 - Permesso di costruire per i lavori che hanno impatto sul paesaggio. Sostiene che è un bene uniformare il fascicolo della documentazione ai fini dell'esame preventivo. Come deterrente per l'abusivismo è stato adottato il vincolo della commerciabilità del bene solo se a norma. A differenza della Spagna, ma come da noi in Italia, la prescrizione nel caso di abuso interviene solo per il processo penale e non per aspetti amministrativi. Per quanto riguarda i parametri urbanistici è stato abbandonato il coefficiente della densità ed introdotta la valutazione secondo la morfologia edilizia. I tempi medi per il rilascio del permesso di costruire sono di sei mesi, nel corso dell'istruttoria è possibile modificare il progetto per non espri-

mere parere negativo. Metodo che si intende modificare a causa delle estenuanti procedure che provocano il blocco dei procedimenti. È intenzione dell'amministrazione fissare il termine di 30 giorni entro i quali è possibile integrare la documentazione, superato il termine non si potranno né richiedere né effettuare integrazioni sul progetto che andrà a parere definitivo. Ai fini dello snellimento delle procedure è emersa l'esigenza di responsabilizzare i soggetti esterni dell'amministrazione, come già avviene in altri settori. Una caratteristica del procedimento consiste nella distinzione di ruoli: chi riceve la pratica ed ha il contatto con il soggetto che la presenta non ha il compito di istruirla, ma intervengono altri soggetti, quindi il rilascio compete ad altri che non hanno preso parte all'esame. Il regime sanzionatorio è estremamente efficace e pesante.

AGGIORNAMENTO RENDITE CATASTALI

Fabio Colantoni

Norme e procedure per l'adeguamento delle rendite catastali degli immobili in relazione alla Legge n. 311 commi 335 e 336 del 30 dicembre 2004 (finanziaria anno 2005).

È da molti anni che si parla dell'adeguamento delle rendite catastali degli immobili, e nell'ultimo periodo l'argomento è diventato di estrema attualità e gode di grande visibilità sui media, sia perché rappresenta una enorme fonte di reddito per le casse dello Stato e di conseguenza dei Comuni, ma soprattutto perché riguarda da vicino la stragrande maggioranza dei cittadini proprietari di immobili.

Già il DPR 138 del 23 marzo 1998 costituiva una prima forma di adeguamento a parametri più idonei, prevedendo la revisione delle zone censuarie esistenti mediante l'individuazione e la creazione delle cosiddette microzone catastali. Queste venivano individuate in porzioni di territorio comunale con carattere di omogeneità

L'adeguamento delle rendite catastali è di estrema attualità perché riguarda tutti i proprietari di immobili.



urbano-ambientale, storico-ambientale, socio-economica, caratterizzate da uniformità delle caratteristiche tipologiche degli edifici. Lo stesso DPR stabiliva la riunificazione delle categorie e delle classi catastali mediante una revisione delle relative rendite con il passaggio dal vano utile al conteggio del metro quadro catastale. Un notevole passo avanti si è compiuto con l'approvazione della Legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005 - commi 335-340) che prevede l'ulteriore adeguamento delle rendite catastali, effettuato senza adottare una modifica radicale o estrema degli estimi esistenti, ma con un allineamento parziale e graduale delle rendite solo per alcune tipologie di immobili. Infatti, alcuni territori, località, quartieri e zone di riferimento verificati, erano risultati non più coerenti



ti con le reali tipologie edilizie presenti e con l'evoluzione degli standard urbanistici. Anomalie che avevano messo a nudo zone della città considerate "fuori dai parametri reali di mercato", evidenziando in che misura anche il mercato delle compravendite fosse indirizzato su parametri propri e differenti.

La legge 311/04, laddove esista uno scostamento significativo tra il valore medio di mercato e quello medio catastale, prevede che il Comune, dopo aver individuato tutte le "zone anomale", segnali all'Agenzia del Territorio le localizzazioni territoriali maggiormente interessate dalla nuova regolamentazione, adeguando sia la categoria catastale che la classe di riferimento.

Il comma 336 della stessa legge affronta due diversi aspetti:

- stabilisce che tutte le unità immobiliari, a seguito di intervenute modifiche per ristrutturazione edilizia o mutamenti di destinazioni d'uso che comportino variazioni o migliorie, debbano essere adeguate ad una nuova e più idonea classificazione catastale (categoria e/o classe catastale).
- indica che dovranno essere

adeguati e denunciati anche tutti gli immobili mai dichiarati all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati. In questo caso il Comune, effettuate le verifiche, provvederà a notificare al cittadino, l'obbligo di svolgere gli aggiornamenti catastali previsti entro i termini indicati nella medesima notifica (gg. 90), adeguamenti che potranno essere eseguiti dall'interessato anche preventivamente e senza attendere le notifiche comunali. Le più recenti notizie indicano che l'Agenzia del Territorio ha già provveduto, con l'ausilio della società AGEA, alla verifica e all'individuazione degli immobili non accatastrati e pertanto soggetti all'equiparazione.

Gli adeguamenti catastali previsti dalle citate norme dovranno essere effettuati con l'ausilio di un tecnico qualificato ed incaricato dal singolo cittadino, nel caso, invece, in cui si provvederà d'Ufficio (Agenzia del Territorio) all'adattamento tecnico dei parametri catastali, i compensi verranno computati come previsto dall'allegato della Legge n. 311/2004, (Gazzetta Ufficiale n.153/2005), con aggravio delle sanzioni previste che variano da un minimo

Gli adeguamenti catastali previsti dalle norme dovranno essere effettuati con l'ausilio di un tecnico qualificato.

di Euro 258,00 ad un massimo di Euro 2.066,00.

In considerazione di quanto sopra, il Collegio Provinciale dei Geometri di Roma ha provveduto alla stipula di apposita convenzione con il Dipartimento II del Comune di Roma, finalizzata ad agevolare il cittadino nell'adeguamento catastale. In base alla convenzione - la cui firma ha rappresentato un forte successo, aspetto sul quale si sofferma il Presidente Nardini in altra parte del giornale - è compito del Collegio fornire ai cittadini interessati idoneo supporto di consulenza a mezzo dei propri tecnici iscritti, aventi qualifiche professionali specifiche, con onorari che prevedono la riduzione del 25% rispetto alla tabella allegata alla Legge n. 153 del 4 luglio 2005.

EMERGENZA ENERGIA

Marco D'Alesio

L'esigenza di razionalizzare il consumo di energia anche riqualificando il patrimonio edilizio e ricorrendo al professionista geometra: questi i temi al centro del seminario sulla certificazione energetica degli edifici.



Le condizioni di salute del pianeta vengono continuamente minacciate dall'attività, spesso scriteriata, che l'uomo esercita mettendo a dura prova il sistema ambientale che vive di delicati equilibri. Parole come "effetto serra", "surriscaldamento dell'atmosfera" sono diventate di grande attualità e sono tutte la diretta conseguenza del consumo irrazionale di energia, che ancora troppo spesso è prodotta utilizzando il petrolio o i suoi derivati. Per limitare il consumo dell'oro nero si può ricorrere alle fonti alternative come quella solare o eolica ancora oggi poco utilizzate, e quindi molto onerose, mentre l'energia prodotta con la fissione nucleare è sinonimo di elevato rischio di radiazioni. In attesa che il paese individui la propria politica energetica dobbiamo comunque limitare o meglio razionalizzare il consumo di energia. Studi anche non troppo recenti hanno confermato e messo in evidenza un dato significativo ovvero che buona parte dell'energia è consumata per scopi civili, legati quindi alle abitudini quotidiane di ciascuno di noi.



Per limitare il ricorso al petrolio si deve ricorrere alle fonti alternative o meglio razionalizzare il consumo di energia.



Il palco nel corso dei lavori del Seminario

Per cominciare a correggere i nostri comportamenti possono bastare piccoli gesti come quello di sostituire le tradizionali lampadine ad incandescenza con le ormai altrettanto comuni lampade a basso consumo. La nostra categoria, che tradizionalmente opera nel campo dell'edilizia, può fare qualcosa in più impegnandosi a progettare e realizzare edifici con criteri di bioarchitettura e quindi con un basso impatto ambientale. Tale attività, ancora troppo poco utilizzata, risponde a criteri di coscienza sociale ed a norme che hanno le finalità riportate nel protocollo di Kyoto, ovve-

La nostra categoria può fare molto progettando edifici con un basso impatto ambientale.

ro quelle di diminuire la produzione di emissioni che generano l'effetto serra.

Molti di questi argomenti sono stati trattati durante la giornata informativa che il Collegio dei geometri di Roma ha organizzato, con la partecipazione di Leica Geosystems, sul tema della certificazione energetica degli edifici.

È noto che l'uso razionale dell'energia è entrato nel nostro ordinamento giuridico già nel lontano 1976, con la legge 373, emanata a seguito della grave crisi petrolifera che seguì alla riduzione della produzione di olio combustibile da parte dei paesi produttori. Successivamente, ma solo agli inizi degli anni Novanta, con l'entrata in vigore della legge n. 10 sono stati fissati criteri più rigidi per il contenimento dei consumi energetici negli edifici. In seguito è stata la Comunità Europea ad occuparsi dell'argomento con l'emanazione della direttiva 2002/91/CE, recepita nel nostro ordinamento

La legge finanziaria prevede incentivi economici per chi qualifichi dal punto di vista energetico il patrimonio edilizio.

con il D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192, recentemente modificato con analogo provvedimento del 29 dicembre 2006, n. 311. Ad oggi con la legge finanziaria per l'anno in corso sono stati previsti una serie di incentivi economici, notevolmente vantaggiosi, per coloro che intendono riqualificare dal punto di vista energetico il patrimonio edilizio esistente, e le prime indiscrezioni sulla legge di bilancio per il 2008 ci dicono che l'iniziativa sarà ripetuta. Il decreto del 19 febbraio 2007, che detta le condizioni per godere delle agevolazioni, individua il professio-



Uno scorcio della sala gremita di partecipanti

nista geometra tra coloro che possono rilasciare la certificazione energetica.

Per la verità il quadro normativo non è ancora completo anche a causa dei grandi interessi che ruotano attorno all'argomento, e per il momento la certificazione è sostituita da una attestazione. Ma alcuni adempimenti, e non solo quelli legati agli incentivi fiscali, sono già cogenti. Basti pensare che l'attestazione di qualificazione energetica deve essere allegata alla comunicazione di fine lavori di buona parte degli interventi soggetti a semplice denuncia di inizio attività. Dal luglio scorso, inoltre, non possono essere stipulati atti di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili di superficie superiore a mq 1000, se gli stessi non saranno corredati della già citata attestazione di qualificazione energetica, mentre dal luglio del 2009 tale limitazione riguarderà tutte le singole unità immobiliari. Una mole considerevole di la-

voro, quindi, accompagnata da altrettanto pesanti responsabilità, anche di natura penale, per il tecnico certificatore. Da qui l'esigenza di informare la categoria sugli adempimenti richiesti e gli strumenti necessari per giungere a redigere una attestazione di qualificazione energetica.

La giornata di studio si è aperta con i saluti del Presidente del Collegio Marco Nardini, e dal Presidente del Consiglio Nazionale Geometri Piero Pannunzi, seguiti dall'intervento del Consigliere nazionale, Maurizio Savoncelli, che ha ripercorso le tappe che hanno condotto al quadro legislativo vigente.

La manifestazione è entrata nel vivo con l'intervento dell'ing. Umberto Di Matteo della "Università Telematica Guglielmo Marconi" a cui è toccato il compito di illustrare agli intervenuti il quadro normativo presente e futuro, passando dagli adempimenti per fruire degli incentivi fiscali al-

lo stato dei provvedimenti che completeranno il quadro normativo, non tralasciando di riferire alcuni dati che hanno messo in evidenza con quale ritardo sia giunto il nostro paese ad affrontare tali argomenti. Prima di sospendere i lavori c'è stato il tempo per rispondere ad alcune domande formulate dai colleghi.

La sessione pomeridiana è stata aperta dall'intervento dell'arch. Guido Roche che ha dapprima rappresentato alcuni principi fondamentali della

Il Collegio ha promosso la giornata di studio per informare sugli adempimenti necessari a redigere una attestazione di qualificazione energetica.



fisica che regolano la trasmissione del calore attraverso i corpi, per poi illustrare con dovizia di particolari l'utilizzo delle termocamere all'infrarosso, utili ai fini della redazione della certificazione energetica ma anche per diagnosticare le condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente. Tale strumentazione consente infatti di rilevare, senza prove distruttive o invasive, la presenza di umidità all'interno delle murature oppure i fenomeni di distacco dell'intonaco dal sottofondo murario.

L'ultimo intervento in programma è stato quello dell'arch. Paolo Giraldi che ha illustrato un caso concreto di utilizzo della termocamera ai fini della valutazione delle dispersioni termiche degli involucri opachi di un organismo edilizio. Prima di passare ai saluti finali è stato dedicato un ulteriore spazio alla risposta ai quesiti della platea che fino all'ultimo ha seguito interessata l'avvicinarsi dei relatori. Il seminario informativo è stato frequentato da poco meno di quattrocento colleghi, ulteriore conferma di come l'argomento suscitò l'interesse della

Le diverse centinaia di colleghi presenti al seminario dimostrano quanto la formazione continua sia fattore di aggregazione per i geometri.

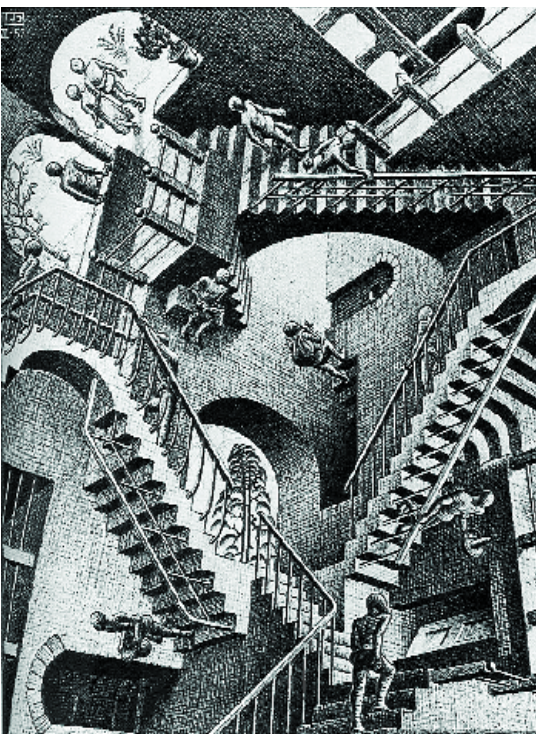
categoria e concreta dimostrazione del fatto che la formazione continua costituisca anche motivo di aggregazione per i geometri. Al più presto sarà organizzato uno specifico corso di formazione, articolato in più giornate, per tutti coloro che vorranno ulteriormente approfondire l'argomento.

Da queste pagine mi sia consentito rivolgere un doveroso ringraziamento a Leonardo Bigli di Leica Geosystems ed al personale del Collegio dei Geometri per l'impegno profuso per la riuscita di un evento fortemente voluto dal Consiglio e grandemente apprezzato dai colleghi.

COME VALUTARE UN IMMOBILE

Maurizio Rulli

Ai fini della valutazione è di grande importanza la misurazione delle superfici immobiliari, ed è determinante che sia effettuata con perizia dal tecnico valutatore.

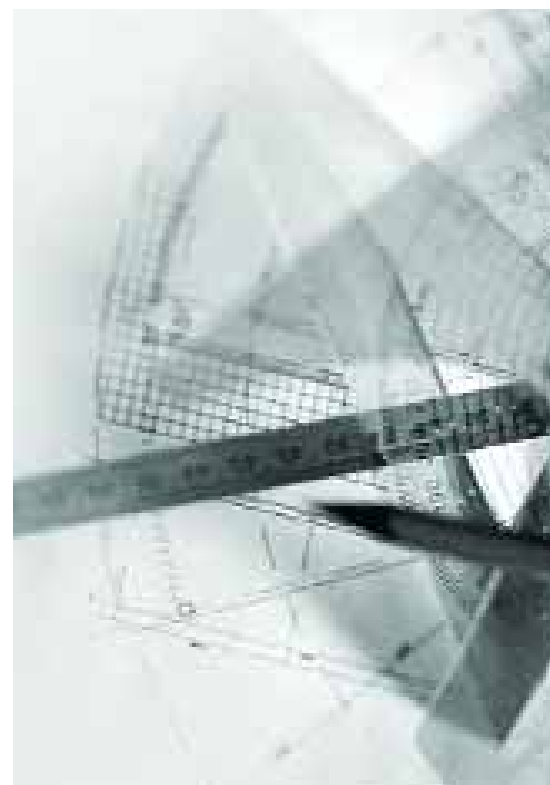


La misurazione di un immobile, al fine di determinarne la sua superficie commerciale, è il primo importante e delicato passo che il perito incaricato di valutarlo deve fare.

La misurazione delle superfici immobiliari è volta principalmente alla misura della consistenza dell'immobile oggetto di stima, attraverso la determinazione delle superfici principali e secondarie, annesse e collegate, coperte e scoperte, interne ed esterne.

Si tratta di una fase molto delicata che richiede grande attenzione perché è da questo risultato, insieme al valore unitario riferito alla consistenza, che si formerà la valutazione finale e, mentre la determinazione del valore unitario ha anche degli aspetti soggettivi da parte del perito valutatore, la sua consistenza è immutabile ed unica per qualsiasi tecnico chiamato a verificarla.

La misurazione di un immobile è un importante passo per il perito valutatore.



Si tratta di una fase molto delicata che richiede grande attenzione perché formerà la valutazione finale.

La superficie commerciale di un immobile si basa, quindi, sulla misura reale delle superfici principale e secondaria, e la superficie secondaria entra nella superficie commerciale con i dovuti coefficienti correttivi opportunamente applicati in funzione del loro uso e della qualità che conferiscono all'immobile.

Nell'ambito di applicazione dei criteri introdotti dall'accordo di Basilea II, è necessario usare un metodo standard

È necessario usare un insieme di criteri uniformi, validi e condivisi dagli operatori di mercato e dai tecnici.



di rilevazione metrica, ossia un insieme di criteri uniformi, generalmente validi e condivisi dagli operatori di mercato e dai tecnici.

La superficie commerciale è, quindi, una misura nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in forza dei rapporti mercantili noti nella pratica delle compravendite.

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale, e sono generalmente disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse.

Ci possono essere diversi scopi per cui si effettuano le misurazioni immobiliari (ad esempio per un contenzioso in corso, per verifiche urbanistiche, ecc.), ma quello che noi tratte-

remo riguarda le misurazioni per valutazioni e di conseguenza si può affermare che ci sono numerose classificazioni delle superfici immobiliari, interrelate fra loro, e riguardano la natura, la funzione, lo scopo commerciale ed il valore di stima per cui si effettua la misura.

In linea di principio la superficie commerciale riguarda le sole superfici in proprietà, e non riguarda le superfici in uso comune, anche se queste sono sempre comprese nella transazione e sono rilevanti alla formazione del prezzo e della stima. Infatti le parti comuni concorrono alla formazione del prezzo di mercato di un'immobile, e di conseguenza ne influenzano la sua valutazione.

I criteri di misurazione delle superfici immobiliari possono essere individuati nei seguenti tipi di misura (vedi anche la norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari):

- Superficie Esterna Lorda (SEL), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun

In questo articolo sono trattate le misurazioni per valutazioni.

Il criterio di stima adottato dal tecnico valutatore influenzerà la metodologia di misurazione del bene.

piano fuori terra o entro terra alla quota di m 1,50 dal piano del pavimento;

- Superficie Interna Lorda (SIL), per superficie interna lorda si intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano del pavimento;

- Superficie Interna Netta (SIN), per superficie interna netta si intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla somma dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano del pavimento.

Il calcolo del volume, utile per la valutazione immobiliare, si otterrà dal prodotto della superficie esterna lorda per l'altezza, intendendo per altezza la misura a partire dal piano di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio.

Il criterio di stima che il tecnico valutatore adotterà, influenzerà la metodologia di

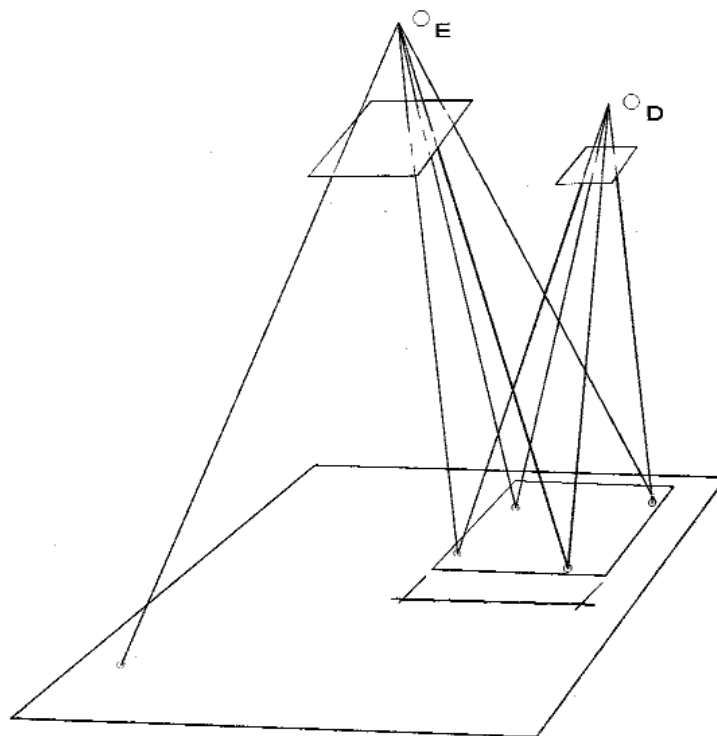
misurazione del bene oggetto di transazione, e tale criterio può essere per il prezzo di compravendita, per il costo di costruzione ed il costo di intervento delle imprese edilizie, per il costo di esercizio e gestione degli immobili, per i valori diversi dal valore di mercato. Le metodologie di misurazione da adottare nei vari esempi citati saranno oggetto di successivi articoli.

Concludendo, si è visto come la misurazione delle superfici immobiliari sia importante, e soprattutto quanto sia importante effettuarla con perizia. Infatti la superficie commerciale rappresenta la consistenza del bene oggetto di transazione che, applicata al prezzo unitario, fornisce la spesa per l'acquisto dell'immobile, ed avere arrotondamenti al rialzo o al ribasso della superficie può far lievitare in alto o in

basso il valore dell'edificio, falsandone la stima.

Anche se la prassi seguita dalle agenzie immobiliari è quella del prezzo a corpo, il tecnico valutatore non può prescindere dalla stima del prezzo a misura, proprio perché più rispondente alla realtà oggettiva del bene stesso. Infatti il prezzo a corpo è un prezzo totale, mentre il prezzo a misura tiene conto dei prezzi unitari delle diverse componenti dell'immobile.

Il tecnico valutatore non può prescindere dalla stima del prezzo a misura, perché più rispondente alla realtà oggettiva del bene.



Commissioni Consultive Consiliari

Dopo l'individuazione dei settori e dei Consiglieri responsabili e la successiva nomina dei colleghi chiamati a farne parte, si sono quasi tutte insediate le Commissioni Consultive Consiliari del Collegio e stanno iniziando a riunirsi periodicamente per portare al Consiglio contributi specifici di loro competenza sulla base del programma di lavoro di ciascuna. Il Consiglio, infatti, si avvale del lavoro che le Commissioni svolgono, mediante indagini, studi, esami e proposte, e del loro ruolo di collegamento con gli iscritti che consente una più diretta partecipazione all'attività istituzionale, informativa e propositiva del Collegio. Di seguito è pubblicata la composizione di tutte le commissioni e, in estrema sintesi, il risultato dei primi incontri, riservandoci di seguirne il lavoro con continuità dandone regolarmente notizia in questo spazio.

Commissione Topografia, Cartografia, Metodologie di rilievo e applicazioni catastali

Consigliere: Adriano Angelini
Componenti: Ferdinando Barletta, Andrea De Luca, Fabrizio Di Bitonto, Roberto Ercoli, Roberto Musto, Massimo Rongoni, Gabriele Santiccioli, Ciro Sugameli, Mauro Urbani.

La prima riunione si è svolta congiuntamente alla Commissione Catasto alla luce delle attività che le accomunano. Sono stati organizzati quattro corsi sul GPS e la commissione sta lavorando per rendere la cartografia in forma digitale perché la scansione permette di dare le giuste coordinate in maniera univoca.

Commissione Catasto

Consigliere: Fabio Colantoni
Componenti: Alberto Appodia, Alessandro Astarita, Armando Bolognesi, Gino Bondi, Fabrizio Cecilia, Francesco Cetorelli, Pasquale Cinquegrana, Fernando De Marzi, Francesco Paris, Nello Rondoni, Lucio Zampetti

La prima riunione si è svolta congiuntamente alla Commissione Catasto alla luce delle attività che le accomunano. In programma il potenziamento della postazione autogestita presso l'Agenzia del Territorio; la pubblicazione delle linee guida per l'aggiornamento catastale; l'iniziativa, da portare avanti insieme alla commissione topografia, di creare un archivio dei fogli di impianto; l'organizzazione di corsi di aggiornamento sul Pregeo 9 e 10 e sul Docfa.

Commissione Estimo ed Agricoltura

Consigliere: Maurizio Rulli
Componenti: Valter Fabrizio, Roberto Funaro, Giuseppe Pitrone, Enrico Seri, Luigi Vasselli.

Nella riunione di insediamento la Commissione individua nei seguenti punti il programma di lavoro:

1. Organizzazione di un corso per la valutazione immobiliare ai sensi dei parametri introdotti dagli accordi di Basilea II che verrà tenuto in base alla disponibilità del geom. Benvenuti, con il quale il coordinatore ha già preso accordi ed ha già predisposto un programma. Verranno presi anche contatti con l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per farne parte e concorrere allo studio dei valori da prendere come riferimento nelle stime e in quanto dichiarare in atto.

2. Organizzazione di un seminario sul valore normale degli immobili, contattando dei validi relatori.

3. I componenti la Commissione si impegnano a scrivere un articolo a rotazione su ogni numero di Geopunto in relazione agli argomenti trattati dalla Commissione stessa.

Commissione Competenze e Ordinamento Professionale

Consigliere: Natale Venuto
Componenti: Silvano Ceccarelli, Giulio Godente, Calogero Lo Castro, Corrado Mottocia, Vincenzo Salvatori.

Commissione Sicurezza

Consigliere: Giuseppe Gretter
Componenti: Luigi Apuzzo, Raffaele Bencardino, Giampaolo Bertoni, Paolo Cianfrocca, Ferdinando Ciucci, Giuseppe Minello, Stefano Panzetti, Arnaldo Carlo Riccucci, Alessio Serenelli.

Nella riunione di insediamento la Commissione individua nei seguenti punti il programma di lavoro:

- 1. Richiami normativa vigente.*
- 2. Applicazione decreto legislativo 626/94 relativamente alla parte riguardanti i cantieri edili.*
- 3. Decreto legislativo 626/94: le sanzioni.*

Commissione Prevenzione Incendi

Consigliere: Giuseppe Gretter
Componenti: Cristina Aiuti, Manuela Casalboni, Stefano Cercola, Danilo Filippini, Mauro Ieva, Silverio Loreti, Marco Mercuri, Antonello Schiano.

Nella riunione di insediamento la

Commissione individua nei seguenti punti il programma di lavoro:

- 1. Problematiche tecnico-amministrative, quali: presentazione delle pratiche per via telematica; chiarezza sulle deroghe; linee guida comuni agli ispettori e uniformità pareri. competenza dei funzionari e collaborazione.*
- 2. Studio di leggi, decreti, norme per chiarimenti sulla materia.*
- 3. Definizione iter per gli iscritti al collegio nella presentazione di domande per il rilascio del certificato di prevenzione incendi.*
- 4. Programmazione di riunioni periodiche tra i tecnici e i Vigili del Fuoco.*
- 5. Organizzazione di corsi di formazione e di convegni.*

Commissione Protezione Civile

Consigliere: Giuseppe Gretter
Componenti: Maurizio Alivernini, Andrea Belvedere, Federico Cleva, Franco Filippini, Gianni Monaco, Stefano Quinziano, Antonio Scaglione.

Nella riunione di insediamento la Commissione individua nei seguenti punti il programma di lavoro:

- 1. Individuazione delle necessità della protezione Civile inerenti l'attività della geometra al fine di definire i contenuti dei corsi di specializzazione.*
- 2. Raccolta della documentazione inerente i corsi di tecnico valutatore del danno sismico attivati ai sensi della convenzione CNG-Protezione civile.*
- 3. Verifica e aggiornamento dell'elenco dei geometri aderenti alle attività di pronto intervento della protezione civile, esistente presso il Collegio.*

Commissione Istruzione e Formazione

Consigliere: Marco D'Alesio
Componenti: Fabrizio Cantelmi, Giuseppe Capolongo, Guido Manieri, Caterina Marini, Carlo Pompa, Stefano Ponzi, Carlo Varlese.

Il programma della commissione prevede: di promuovere la figura del geometra nelle scuole medie e superiori seguendo anche la normativa riguardante i percorsi universitari; di gestire la formazione dei geometri verificando la coerenza dei corsi con le direttive del CNG per attribuire i crediti formativi; prendere contatti con altri organismi che si occupano di formazione.

Commissione Governo del Territorio

Consigliere: Vittorio Meddi
Componenti: Massimo Bresciani, Marco Calderari, Pierluigi Capobianchi, Maurizio

LA RIVISTA DEI GEOMETRI COLLABORA ANCHE TU!

Lotti, Claudio Luchetti, Ettore Lustrissimi, Sergio Isaia Mancuria, Giuseppe Nardecchia, Francesco Perilli, Marco Petriacci, Romano Petrichella, Maurizio Procaccini, Luca Tocci. *Nella riunione di insediamento la Commissione, alla luce della complessità degli argomenti da affrontare, propone di dividere i compiti per materie: 1) edilizia e urbanistica privata, 2) edilizia e urbanistica pubblica, 3) ambiente, paesaggio, vincoli. Viene anche proposta l'organizzazione di tre seminari sui seguenti temi: edilizia e urbanistica, ambiente e lavori pubblici.*

Commissione Stampa Periodica e Eventi Culturali

Consigliere: Giorgio Maria de Grisogono
Componenti: Alberto De Santis, Stefano Antonio Panci

Commissione Immagine dell'Istituzione

Consigliere: Maurizio Pellini
Componenti: Guerrino Mirandola, Paolo Vannini

Commissione Tribunale e Attività Peritali

Consigliere: Luciano Felici
Componenti: Vincenzo Albanese, Alfredo Bennato, Stefano Bombino, Romano De Gennaro, Stefano Giordano, Aldo Ippoliti. *Nel programma della Commissione: attivarsi presso i Presidenti dei Tribunali affinché gli incarichi peritali vengano assegnati a rotazione; chiedere ai Presidenti di Tribunale di attivare dei Corsi di preparazione e di formazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.).*

Commissione Sviluppo Rapporti Territoriali

Consigliere: Dante Rosicarelli
Componenti: Angelo Assogna, Sergio Barchesi, Sante Ceccarelli, Fabio Ceci, Benedetto Luciani, Mario Pucinischi, Marco Sabbatini, Riccardo Schiaretta.

Commissione Relazioni Sociali

Consigliere: Fausto Volponi

I PROGRAMMI DELLE COMMISSIONI
SONO DISPONIBILI SUL SITO



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:
Redazione di GEOPUNTO
Piazzale Val Fiorita, 4/f
00144 Roma

su supporto informatico accompagnato da una copia cartacea, 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.



Paolo Frediani
L'ESPERTO DEL GIUDICE
Manuale operativo del consulente tecnico d'ufficio nel nuovo processo civile
 Edizioni Giuridiche Simone, 2007
 pagine 304 - Euro 25,00

È da premettere che spesso il professionista tecnico, esperto nel settore di competenza, lo è meno nella procedura che lo coinvolge nel corso dell'adempimento dell'incarico giudiziario. Anche perchè nel percorso scolastico non viene curata in modo specifico la formazione del futuro esperto del giudice. Frediani, coniugando il rigore del metodo giuridico con l'esperienza applicativa dovuta alla sua professione di consulente del giudice, con questo volume ha inteso offrire una guida ai colleghi meno esperti ed un supporto di confronto, analisi e verifica ai professionisti che abbiano la necessità di curare gli aspetti particolari del loro mandato e desiderino ampliare il loro quadro di conoscenza metodologica privilegiando un approccio negoziale alle controversie. Il consulente tecnico, infatti, è una figura essenziale per il giudizio del magistrato: sempre più spesso, infatti, quando le liti vertono su questioni specialistiche, determina l'esito della controversia. Il libro fornisce un quadro completo ed aggiornato degli obblighi, degli adempimenti e delle problematiche connessi all'attività dell'esperto. Tra i vari argomenti trattati si segnalano i riferimenti al processo esecutivo e alle novità introdotte dalla riforma della procedura civile, le norme che disciplinano i compensi per l'attività svolta, gli aspetti riguardanti la consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite ex art. 696-bis cpc. Un pratico glossario dei termini tecnici e delle espressioni maggiormente usate nelle procedure giudiziarie e un'utile raccolta di modelli scaricabili on-line all'indirizzo www.simone.it completano il lavoro e ne garantiscono l'operatività.



a cura di Alessandro Casalini
IL LIBRO DEL CAPITOLATO
 Editore Grafill, 2007 - pagine 262
 Euro 30,00 - CD ROM allegato

Quante insidie può nascondere la realizzazione di un semplice edificio di civile abitazione? Questa è la domanda che l'Autore si pone, proponendo l'indagine approfondita di un fabbricato "modello" ascrivibile ai tanti interventi a carattere residenziale – con impatto volumetrico medio-basso – caratteristici della maggioranza delle nuove edificazioni che stanno sorgendo sul territorio nazionale. I lavori sono suddivisi in stati d'avanzamento – dall'interrato si procede verso la copertura – per esporre una metodologia di progetto che porti alla redazione di una documentazione completa e chiara. Sono esposti i semplici principi per il dimensionamento statico degli elementi strutturali ed è illustrata una approfondita indagine sul collocamento degli impianti. A dettagli in cui nulla è lasciato alla libera interpretazione sono associati elementi grafici (bollini) che contengono un codice di collegamento alla rispettiva voce di capitolato. Questo perché, nell'assunto fondamentale del volume, il capitolato è il baricentro della progettazione: è dalla consapevolezza di poter eseguire determinati lavori che nasce la configurazione morfologica e spaziale del progetto, soprattutto quando c'è la volontà di articolare spazi e superfici dalla massima pulizia formale, secondo l'assunto per cui dietro alla chiarezza e alla semplicità è racchiusa una grande complessità progettuale, un grande lavoro preventivo di raccordo di tutti gli elementi che le attuali regole del buon costruire impongono. All'interno del CD-ROM allegato sono presenti tutti i contenuti del volume. Tramite un semplice ambiente di ricerca l'utente potrà disporre delle voci di capitolato in formato DOC, liberamente utilizzabili e modificabili e di tutti i disegni del volume in formato PDF.



Evaristo Santoro - Pelino Santoro
TRATTATO BREVE DI DIRITTO DEI CONTRATTI PUBBLICI
 Editore Maggioli, 2007 - Euro 75,00

L'opera intende proporsi come un commento ragionato delle singole disposizioni del codice dei contratti pubblici, seguendo una sistematica espositiva più aderente alle varie fasi di svolgimento della procedura contrattuale, a partire da quella della decisione programmatica fino all'esecuzione e ai profili del contenzioso.

Il testo ha inoltre l'ambizione di voler osservare tutto l'universo della contrattualistica pubblica, vale a dire anche i contratti, nemmeno sfiorati dal codice, che restano regolati in parte dall'ordinamento contabile e in parte da fonti normative del tutto speciali (contratti attivi, gestione dei beni pubblici, servizi pubblici), con uno sguardo ad alcune tipologie atipiche di nuovi contratti. L'esposizione, quindi, ha come punto di riferimento di base il codice ma si spinge oltre il codice, per interessarsi dei contratti che, pur restandone fuori, sono comunque soggetti, con maggiore o minore intensità, alle regole e alle procedure di evidenza pubblica e ai principi di trasparenza e di buona amministrazione, senza trascurare gli strumenti alternativi e sostitutivi tradizionali.

L'ampiezza dei contenuti trattati, unita alla capacità di un'esposizione organica, concisa e coordinata, fanno di questa opera sulla contrattualistica pubblica un sicuro punto di riferimento nel panorama editoriale.