

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. 13 maggio-giugno 2007

Chiuso in tipografia il

18 giugno 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

Vendesi catasto 4
Giorgio Maria de Grisogono

PRIMO PIANO

UCE: linea dura del Collegio 6
Marco Nardini

UCE: ancora ... parole 8
Marco D'Alesio

ATTUALITÀ

Geometri per la tutela del paesaggio 9
Vittorio Meddi

Sicurezza in quota 16
Giuseppe Gretter

ARGOMENTI

Basilea II: come cambiano le stime 20
Maurizio Rulli

CONVEGNI

Snellimento delle procedure 23
Francesco Febraro

LIBRI 29
VITA DI COLLEGIO - ALBO 30

VENDESI CATASTO

di **Giorgio Maria de Grisogono**

Mi sono spesso chiesto se, con riferimento ad alcune programmate riforme degli organismi che incidono nella nostra professione, il mio atteggiamento, istintivamente ostile, sia in qualche misura legato ad una progressiva forma di senilità. Eppure mi ritengo naturalmente portato alla innovazione ed all'utilizzo di tutti gli strumenti che lo straordinario progresso tecnologico continua ad offrirci. Non solo sono portato verso gli eventi di modernizzazione della professione, ma mi ci ficco dentro con una intensità ed un impegno spesso superiore alle effettive contingenti necessità. Proprio per questo motivo, quando fu promulgata la legge dell'equo canone (prima occasione - a mia memoria - di coinvolgimento della nostra categoria in un evento di vasta portata sociale), con il mio primo ed eterno amico-compagnodiscuola-collega-sociodistudio, trascorremmo lavoran-

do tutto il mese di agosto, per portare a termine il nostro progetto di "equocanonometro", una specie di regolamento circolare che consentiva di individuare con facilità l'importo unitario dell'equo canone.

Poi il primo condono edilizio e con lui il primo computer, un Olivetti M24, con programmi in linguaggio "basic" fai-da-te, poi ... poi ...

Poi l'autoallestimento degli accatastamenti, poi ... poi ...

Poi il Pregeo, i punti fiduciali ed allora, dai presto, corriamo a comprare un distanziometro, poi ... poi ...

Poi il Docfa, studiato, testato, analizzato fino all'ultima funzione ... I giri nell'intera provincia di Roma e nelle altre del Lazio, affinché tutti potessero trovare semplice quella procedura informatica che ci riscattava da anni di inutilizzate (spesso ancora oggi dimenticate) piantine di accatastamento che altri avrebbero dovuto occhiutamente esaminare.

Nello sfondo il miraggio

delle solenni promesse, trasfuse in tutte le presentazioni delle circolari o dei provvedimenti che innovavano modalità e procedure. Le promesse erano quelle di sistemi unitari ed integrati di informazione, di gestione, aggiornamento ed utilizzo delle banche dati; un sistema basato sui numeri e sulla geometria, capace solo per questo di esaltare le nostre formazioni professionali; un sistema che attraverso un'altrettanto impegnativa attività degli uffici doveva portare a maglie di perfetto inquadramento topografico ed alla fine ad ineludibili risultati di equità contributiva del patrimonio immobiliare.

Promesse mancate in gran buona e determinante parte. Ma ormai la nostra malattia è cronica, la nostra febbre si attenua solo con un'altra versione di Docfa o di Pregeo, mitologici baluardi della nostra professionalità ed antibiotici delle nostre debilitanti malattie. Le aspettiamo queste nuove versio-



ni, condannando la lentezza di SOGEI ad emanarle, come, immagino, un drogato maledice lo spacciatore per il ritardo nella consegna della dose quotidiana.

L'abbiamo quasi raggiunto il minimo obiettivo: ci siamo dotati di costosissimi strumenti topografici che misurano con invisibili raggi infrarossi, con folgoranti laser, con satellitari GPS, abbiamo acquistato sofisticati sistemi hardware e software, modem a banda larga, wireless e bluetooth (avrò scritto bene?), che camminano a velocità superiore alle nostre realistiche necessità e quindi adesso inviamo i nostri documenti di aggiornamento comodamente seduti nella nostra seggiola di studio, dopo aver digitato, vanitosamente, la nostra elettronica firma. Chiediamo documenti, scarichiamo visure, mandiamo "file" di aggiornamento che il giorno dopo ci vengono riconsegnati senza quel confronto con le frequenti, apparentemente bizzarre,

esternazioni del fraterno amico Fulli.

Ora che questo minimo sogno lo viviamo ... sveglia ragazzi ... Il catasto passa ai Comuni.

Dai, su, sveglia, non fate i finti tonti, avete capito: passa proprio ai Comuni, quelli stessi organismi territoriali di estrema politicizzazione che discutono per decenni su un piano regolatore, che vi fanno tribolare indicibili sofferenze per approvare i progetti edilizi, quelli stessi che non rilasciano le concessioni in sanatoria, quelli stessi che per farsi notificare un tipo di frazionamento vi spingono spesso ad istinti omicidi e più spesso a quelli suicidi.

La verità è che le funzioni catastali trasferite ai Comuni sono il più colossale affare di questo secolo per la miriade di organizzazioni che sono già pronte a dilapidare, trasformandolo in dividendi azionari ed in vantaggi politici, l'enorme patrimonio di informazioni e di dati, pazientemente costruito con il pluridecenna-

le lavoro per il quale la nostra categoria sia dall'interno che, come noi, dall'esterno, si è impegnata.

Il quadro è già pronto, centinaia dei più anziani e capaci funzionari del catasto pensano già alla pensione magari anticipata se verrà trasformato in scalini lo scalone, qualche altro consistente numero si è già preventivamente piazzato in posizioni strategiche nei nuovi organismi, gli attuali dirigenti continueranno a dirigere il vuoto, gli altri, gli ex lavoratori socialmente utili, troveranno facili assestamenti territoriali dopo una decennale incolpevole precarietà che ha spento, mortificandoli, i loro giovanili entusiasmi.

A noi, ormai risvegliati dalle oniriche visioni di un catasto finalmente funzionante, spetterà il compito di vigilare che almeno una parte del grande patrimonio faticosamente costruito sia conservato, preservandolo dalla distruttiva nuova calata dei famelici barbari che ormai sono pronti all'orizzonte.

UCE: LINEA DURA DEL COLLEGIO

Marco Nardini

Chiediamo all'amministrazione fatti, non parole. A tutela dei tecnici e dei cittadini stop alle concessioni fantasma e ai tempi biblici di rilascio. E i media ci ascoltano.

“Striscia la notizia” ha mandato in onda un servizio sull'argomento intervistando il Presidente.

“Qualcosa si muove...”, con questo titolo sul numero precedente della rivista davamo notizia dei segnali di attenzione riscossi dal Consiglio sulla spinosa questione dell'Ufficio Condonò Edilizio: il tanto atteso incontro del 16 aprile con l'Assessore Morassut e l'audizione del 23 aprile presso la Commissione Urbanistica alla presenza del presidente, del vice presidente e di altri consiglieri comunali.

Due occasioni nelle quali i rappresentanti del Collegio hanno elencato per l'ennesima volta le disfunzioni dell'Ufficio Condonò Edilizio e le pesantissime ripercussioni sulla categoria dei geometri e sulla cittadinanza. In entrambi i casi abbiamo ricevuto in risposta parole di costernazione unite a manifestazioni della volontà di sanare tale incresciosa situazione.

Con estrema chiarezza e determinazione abbiamo risposto che le parole non bastano più e che attendiamo ora solo azioni concrete da parte dell'amministrazione. E l'azione è arrivata con le dimissioni del Direttore dell'UCE, arch. Gagliardi, un

Due occasioni nelle quali i rappresentanti del Collegio hanno elencato per l'ennesima volta le disfunzioni dell'Ufficio Condonò Edilizio.

fatto che avremmo potuto definire positivo se accompagnato da decisioni programmatiche operative, ma che nella realtà, essendo rimasto fine a se stesso ha provocato solo lo sterile avvicinarsi di direttori facenti funzione nell'attesa di colui che con la bacchetta magica risolverà tutto!

Sul fronte dell'amministrazione incassiamo l'ennesima delusione che ci auguriamo sia superata da eventi positivi già quando questa rivista arriverà ai colleghi. Un risultato importante è la visibilità conquistata dal Collegio sui media; con le nostre iniziative siamo riusciti a dare risonanza nazionale al problema dell'Ufficio Condonò edilizio di Roma. Il programma televisivo “Striscia la notizia” ha mandato in

onda un servizio sull'argomento intervistandomi, nella mia qualità di Presidente, presso la sede del Collegio, mentre in una trasmissione su "Radio Radio" dedicata alla semplificazione delle procedure abbiamo potuto sollevare il problema UCE.

Si è rivelata quindi giusta la decisione di pubblicizzare la nostra posizione a tutti i livelli, una posizione compiutamente illustrata nella mozione assembleare: un documento che abbiamo reso di dominio pubblico mettendolo sul sito del Collegio e inviandolo al Sindaco, al Vicesindaco, agli Assessori della Giunta Comunale, ai Capigruppo del Consiglio Comunale alla VII Commissione Consiliare Permanente Politiche del Territorio. A chi altri inviarla ancora? Ai principali quotidiani?

Tornando al problema del malfunzionamento dell'UCE ricordiamo che le cose procedevano bene fino al marzo 2005 quando, invocando l'avvenuto rilascio di un esiguo numero di pratiche con vizi di forma e non perfettamente legittime, l'allora nuovo direttore dell'Ufficio arch. Gagliardi decise di bloccare il rilascio delle con-

cessioni a vista per immobili in zona vincolata e per abusi superiori a 300 metri cubi. Come immediata conseguenza la media annua scese a poco meno di 5000 concessioni.

Un anno dopo venne affidata l'istruttoria delle pratiche alla Gemma s.p.a. di pari passo con l'ammodernamento del sistema informatico e assistemmo ad un ulteriore rallentamento delle procedure. A questo punto intervenne l'improvvisa decisione del Direttore dell'UCE di sospendere il rilascio a vista anche per le pratiche al di sotto dei 300 metri cubi e di affidare la fase di collaudo ad una commissione del Comune di Roma, imponendo la regola che anche se una sola pratica non avesse superato il collaudo, tutte le pratiche di quello specifico lotto sarebbero risultate collaudate con esito negativo. Come immediata conseguenza la media annua

Un risultato importante è la visibilità conquistata dal Collegio sui media.

Le cose procedevano bene fino alla decisione del direttore dell'Ufficio di bloccare il rilascio delle concessioni a vista.

scese vertiginosamente a poche centinaia di concessioni. In pratica tutto rimase fermo con le inevitabili gravi conseguenze che si registrano oggi. È evidente che la situazione è divenuta insostenibile per i tecnici e per i cittadini e i dati sono allarmanti: mancano all'appello quasi 300.000 concessioni in sanatoria e se, con la media degli anni precedenti il 2005 (circa 30.000 concessioni/anno) forse nei prossimi 10 anni ce l'avremmo fatta, con la media attuale di anni ce ne vorranno molte decine! Non dimentichiamo che tutto ciò è avvenuto e perdura con costi altissimi per l'amministrazione e malgrado le reiterate proposte di collaborazione da parte del Collegio. L'unica volta che la nostra collaborazione è stata accettata e, al fine di sveltire le procedure, il Collegio ha aperto un canale di comunicazione diretta con l'UCE raccogliendo dai colleghi ed inoltrando direttamente all'Ufficio le cosiddette pratiche a stato 78, quelle cioè con l'istruttoria completata e pronte al ritiro del titolo, il fallimento è stato completo: su circa 100 pratiche inviate solo 3 sono state rilasciate dopo tre mesi.

UCE: ANCORA... PAROLE

Marco D'Alesio

L'AUDIZIONE IN COMMISSIONE URBANISTICA

Durante l'audizione in commissione urbanistica comunale i rappresentanti del Collegio hanno messo in evidenza lo stato increscioso in cui versa l'ufficio condono edilizio. Tale situazione comporta problemi soprattutto ai cittadini, agli imprenditori del settore edile ed ai professionisti che orbitano intorno al mondo immobiliare, dai tecnici ai notai.

Durante l'incontro è stata lanciata la proposta di delegare ai professionisti alcune attività connesse al rilascio delle concessioni in sanatoria, come ad esempio l'accertamento in merito alla destinazione urbanistica oppure alla verifica delle effettive consistenze. Tali attività verrebbero effettuate dai professionisti ad onorari concordati con l'amministrazione comunale, ricalcando per alcuni versi il protocollo di intesa sottoscritto per le prestazioni inerenti al "Fascicolo del Fabbricato". Su tale argomento occorrerà trovare il concerto degli altri Ordini professionali.

LA MANIFESTAZIONE IN CAMPIDOGGIO

Il 10 maggio si è tenuta in Campidoglio una manifestazione di protesta sull'assoluta inefficienza dell'UCE, alla quale erano presenti i proprietari di immobili riuniti nei consorzi costituiti per realizzare le opere a scomputo dei contributi di concessione. Il blocco dell'attività dell'UCE, infatti, si ripercuote anche sull'attività dei consorzi che, senza la determinazione e la riscossione delle somme dovute a titolo di contributo di concessione, non possono dare inizio alle attività di progettazione e di realizzazione di strade, fogne, illuminazione pubblica, ecc.

Dopo la manifestazione in piazza una delegazione è stata ricevuta dagli Assessori Morassut e D'Alessandro, alla presenza di alcuni consiglieri comunali. I presidenti dei consorzi hanno fatto rilevare che la mancanza di dette opere comporta problematiche connesse alle condizioni igieniche e di sicurezza, si pensi alla carenza di fogne ed alla mancanza di illuminazione sulle strade, ed incidono profondamente sulla vita quotidiana.

La mancanza di idonee arterie stradali costringe i cittadini a file interminabili per raggiungere i posti di lavoro o solo per accompagnare i propri figli a scuola. Anche le periferie, che molto hanno contribuito all'affermazione della giunta di centro-sinistra, si sentono abbandonate dall'amministrazione. Nell'incontro sono state discusse anche altre problematiche connesse alle procedure per l'affidamento dei lavori, profonda-

mente cambiate a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs 163/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE). L'Assessore Morassut ha risposto ammettendo che alcune scelte operate dall'amministrazione comunale sulla dirigenza dell'UCE si sono rivelate sbagliate e ha di fatto riconosciuto che le azioni portate avanti dal Collegio dei Geometri in tutte le sedi hanno contribuito a determinare le dimissioni del direttore dell'UCE, arch. Gagliardi. Morassut ha assicurato che nelle prossime settimane verrà individuato il nome del soggetto che sarà chiamato al difficile compito e responsabilità di risollevar l'UCE.

NON CI RESTA CHE SPERARE

Al momento di andare in stampa tre eventi aprono uno spiraglio di speranza nel futuro dell'UCE:

- la nomina in data 1° giugno del nuovo Direttore dell'Ufficio, avv. Rodolfo Murra al quale rivolgiamo l'augurio di buon lavoro;
- la convocazione, il 13 giugno, della Commissione Speciale Controllo Garanzia e Trasparenza il cui Presidente Roberto Rastrelli si è impegnato in prima persona a risolvere la questione che, come ha sottolineato nel suo intervento il Presidente del Collegio Nardini, è divenuta ormai insostenibile per i professionisti e per i cittadini.
- la pubblicazione sul quotidiano La Repubblica del 13 giugno di un articolo titolato a cinque colonne "Condono, 200.000 pratiche fantasma", un importante segnale dell'interesse dei media sullo stato di caos in cui versa attualmente l'Ufficio Condono e della necessità di porvi urgente rimedio. Per ora sono ancora parole, ma poiché la speranza è l'ultima a morire vogliamo ancora sperare.

GEOMETRI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

Vittorio Meddi

Il Seminario del Collegio sul "Piano Territoriale Paesistico Regionale unico" ha preso in esame questo strumento e la sua fondamentale importanza per l'entrata a regime del nuovo Codice dell'Ambiente e per il corretto approccio professionale negli interventi sul territorio.

È fuor di dubbio che la Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nell'ottobre 2000, rappresenta un cardine per l'evoluzione culturale a livello comunitario: tale documento infatti rafforza la valenza del paesaggio, con l'introduzione di nuovi elementi di analisi e di valutazione e fornisce un forte impulso alla necessità di coniugare sviluppo e caratteristiche del territorio. L'Italia che nelle dinamiche europee viene spesso richiamata, in materia di paesaggio può mostrare con orgoglio una attenzione e sensibilità risalenti al giugno dell'anno 1939 con la emanazione della legge n. 1497 recante norme sulla "protezione delle bellezze naturali" consistenti in:

La Convenzione Europea del Paesaggio fornisce un forte impulso alla necessità di coniugare sviluppo e caratteristiche del territorio.

- 1) cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
 - 2) ville, giardini e parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose di interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
 - 3) complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
 - 4) bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- Dello stesso periodo e dello stesso livello di incisività, è la legge n. 1089 "di tutela delle cose di interesse artistico e storico".

Sul palco nel corso dei lavori del Seminario: da sinistra nella foto Marco D'Alesio, Marco Nardini, il relatore arch. Daniele Iacovone e Vittorio Meddi





Due provvedimenti di grande sensibilità e cultura, che hanno come unico obiettivo la tutela del paesaggio e delle cose artistiche e storiche quali parti integranti e di valorizzazione del paesaggio stesso, in una fase temporale in cui non erano neppure immaginabili gli scenari ambientali che, uno sviluppo indiscriminato oggi ha portato a configurare.

La legge 1497/39 per conseguire tale obiettivo introduce due strumenti: con l'art. 5 la facoltà di disporre un *piano territoriale paesistico* delle vaste località di cui ai numeri 3 e 4 del precedente elenco; con l'art. 7 la necessità di richiedere l'autorizzazione alla competente soprintendenza per la esecuzione di opere che hanno incidenza sul territorio.

Il regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939 n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, approvato con R.D. 3 giugno 1940 n. 1357, quasi nulla apporta in termini di contenuti e di modalità applicative e si limita ad elencare i parametri dei piani territoriali paesistici:

- 1) zone di rispetto;
- 2) rapporto tra aree libere e aree fabbricabili in ciascuna

delle diverse zone della località;

3) norme per i diversi tipi di costruire;

4) distribuzione ed il vario allineamento dei fabbricati;

5) istruzioni per la scelta e la varia distribuzione della flora. Mentre per ciò che concerne l'autorizzazione definisce le caratteristiche dei progetti da presentarsi alla soprintendenza che possono limitarsi a rappresentare, mediante fotografie e disegni, l'aspetto esteriore dell'immobile così come si trova e a indicare i dati e le linee essenziali delle opere che si vogliono intraprendere in modo che sia possibile apprezzare in che cosa precisamente consista la modificazione che quell'esteriore aspetto dell'immobile debba subire per effetto dei lavori progettati.

Il concetto paesaggio viene inquadrato in una visione estremamente circoscritta e statica avente una precipua visione edilizia; la conferma deriva dalle modalità di presentazione dei progetti legati essenzialmente all'immobile senza alcun riferimento al contesto cui si inserisce. Pertanto in mancanza di specifiche indicazioni, la tutela del paesaggio viene lasciata al buon senso degli ope-

La necessità di evitare il crescente degrado del patrimonio ambientale richiama l'attenzione di tutti sui valori del Paesaggio.

ratori, promotori dei progetti, e di coloro che sono chiamati a pronunciarsi sugli stessi.

Dopo oltre 40 anni di attività, il bilancio che emerge nel Paese è negativo, porta ad affermare che il paesaggio è sinonimo di *vincolo, di procedimento da esperire, di burocrazia di aggravio, di discrezionalità valutativa*.

La consapevolezza dell'assoluta necessità di evitare il crescente degrado del patrimonio ambientale, che emerge nell'ambito del dibattito che precede il Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 21/09/1984 con il quale viene dichiarato il notevole interesse pubblico dei cosiddetti *beni diffusi*, richiama l'attenzione e la responsabilità di tutti sui valori del *Paesaggio*.

La normativa introdotta dal suddetto D.M. che, prima assumerà le vesti del Decreto

Vengono introdotte norme che segnano un passo importante ai fini della salvaguardia del territorio.

Legge n. 312 del 27 giugno 1985 e, successivamente, diverrà Legge in data 8 agosto 1985 n. 431, segna nel nostro Paese un passo importante ai fini della salvaguardia del territorio.

Segna l'inizio di un processo che tende alla modifica del metodo e del merito:

a) la pianificazione paesistica da facoltativa diventa obbligatoria;

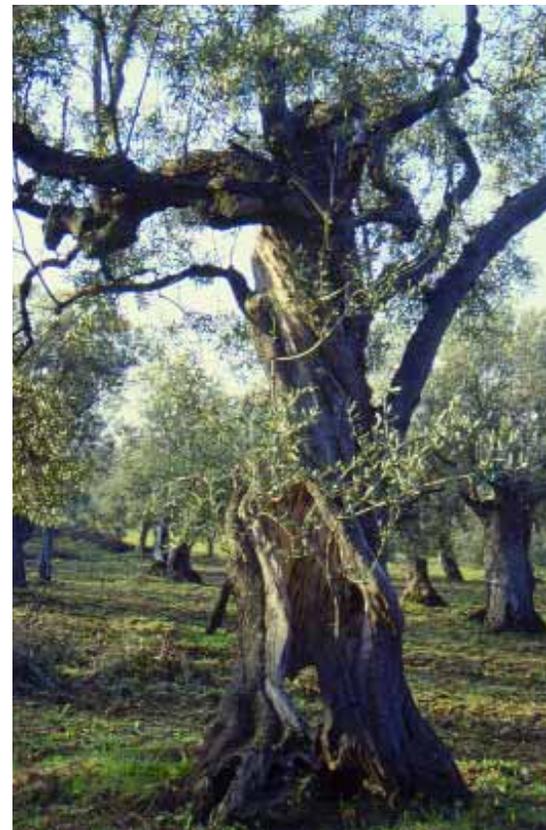
b) viene estesa la valenza del bene da sottoporre a tutela, superando la concezione originaria, da "bellezza naturale" a "bene ambientale".

La Circolare del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 31 agosto 1985 n. 8 "applicazione della legge 8 agosto 1985 n. 431" esplicita il nuovo concetto, affermando che nella determinazione delle peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali delle località abbiano rilevanza le testimonianze della presenza dell'uomo sul territorio, pervenendo al principio che conservazione non è sinonimo di cristallizzazione. In buona sostanza le basi della Convenzione Europea del Paesaggio che si possono sintetizzare nella "gestione che, in una prospettiva

va dinamica, assuma come obiettivi prioritari l'orientamento e l'armonizzazione delle trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali verso forme capaci di produrre nuovi valori, nuove qualità, nuove opportunità". (La relazione paesaggistica finalità e contenuti. Giancarlo Poli verso una nuova gestione del paesaggio – Gangemi Editore spa).

La buona intuizione della legge 8 agosto 1985 n. 431, non è stata trasformata in azioni utili finalizzate alla formazione di una nuova e più intensa cultura, tesa a rimuovere la visione *Paesaggio* in funzione di *Vincolo*. Se ciò da un lato può essere attribuito alla cattiva predisposizione dei soggetti promotori dei progetti, è altrettanto vero che una grossa parte di responsabilità è dovuta al cattivo procedimento adottato per la formazione dei Piani Territoriali Paesistici da parte delle Regioni, alle quali con il DPR 24 luglio 1977 n. 616 sono state delegate le funzioni.

Infatti la redazione dei piani non è stata vista come una grande occasione, ma solo come un adempimento per evitare l'azione di surroga da par-



te del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali di cui al comma 2 art. 1 bis della legge 8 agosto 1985 n. 431.

Nella nostra Regione abbiamo registrato tempi di formazione notevoli, mancato coinvolgimento delle amministrazioni e dei cittadini, cartografie in scala e di livello distante dal territorio, approvazione irri-attuale (zoppa), queste sono alcune delle anomalie che hanno contribuito a rafforzare la visione negativa del Valore Paesaggio.

Concentrandoci sulla nostra

**Si afferma che
conservazione non
è sinonimo di
cristallizzazione.**

Passando dalla valutazione di conformità a quella di compatibilità dell'intervento si inserisce come documento fondamentale la *Relazione Paesaggistica*.

Regione, tale convinzione è divenuta evidente e diffusa a tal punto che, contestualmente alla approvazione dei piani paesaggistici, avvenuta con la legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998, viene disposto che si proceda all'approvazione del PTPR quale unico piano territoriale paesistico regionale ai sensi dell'art. 21.

Le motivazioni sopra sintetizzate, le ritroviamo in modo chiaro nel documento redatto nel mese di dicembre 2006 dall'Area Pianificazione Paesistica e Territoriale dell'Assessorato Urbanistica nella determinazione dei *CRITERI DI VALUTAZIONE DEI CONTRIBUTI DEI COMUNI*:

1) rendere omogenei ed univoci i Piani vigenti su tutto il territorio regionale evitando disparità di comportamento nell'azione amministrativa; evidenziando che allo stato attuale sono in vigore nella Regione ben 29 Piani Territoriali Paesistici tra loro diversi per norme e cartografia creando una oggettiva difficoltà ad Amministratori e cittadini.



2) trasferire su una cartografia omogenea ed aggiornata, la Carta Tecnica Regionale in scala 1: 10.000, i piani stessi e tutte le informazioni sul regime vincolistico.

Anche in questo caso, pur avendo acquisito la necessità di procedere alla redazione del PTPR nel 1998, e nonostante la L.R. 24/98 fissasse al 31/12/1999 il termine per l'approvazione, sono trascorsi oltre otto anni senza che ciò sia avvenuto; la intempestività vanifica i buoni propositi assunti con la citata L.R., soprattutto si rimanda permanentemente l'avvio della fase di nuova gestione del paesaggio che si fonda sulla evoluzione normativa specifica caratterizzata dalla *Convenzione Europea del paesaggio e dal Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*.

La portata delle norme si può qualificare come Riforma della Pianificazione Paesistica, con la quale si estende il concetto di paesaggio, mediante l'analisi delle caratteristiche storiche, naturali, estetiche e delle loro interrelazioni, penetrando all'interno dello stesso allo scopo di graduare i valori per ambiti omogenei, rispetto ai quali

vengono determinate le misure di intervento, di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli altri interventi di valorizzazione.

Le dinamiche di trasformazione del territorio vengono relazionate non solo al proprio lotto di pertinenza ma all'intero ambito omogeneo superando per la materia Paesaggio il criterio degli indici, coefficienti o tabelle standardizzate di valutazione, passando dalla valutazione di **conformità** a quella di **compatibilità** dell'intervento.

In tale ottica si inserisce come documento fondamentale di analisi e valutazione la *Relazione Paesaggistica* approvata con

La *Relazione Paesaggistica* è uno strumento efficace ed innovativo che richiama i progettisti ad attenersi ai criteri di redazione fissati dal Dpcm.

Sul tema “La Regione Lazio verso il PTPR unico” il Collegio ha organizzato un Seminario per i geometri.



Dpcm 12 dicembre 2005, in adempimento all'art. 146 comma 4 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 che stabilisce entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore, di individuare la documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.

Con decreto del Ministro in data 26/11/2004 è stato istituito il gruppo di lavoro finalizzato alla redazione del Dpcm costituito, ai sensi del comma 4 art. 146 dai rappresentanti del Ministero e delle Regioni.

Il documento tecnico ha lo scopo di introdurre elementi oggettivi sottesi alla riduzione dei margini di *discrezionalità* sia nella fase di proposta, quanto nella verifica di compatibilità delle trasformazioni paesaggistiche proposte rispetto a provvedimenti di vincolo, attribuendo al proponente la responsabilità di una fase preliminare di analisi e verifica.

Strumento efficace ed innovativo, in particolare per la nostra Regione, in quanto in altre, come rileva il gruppo di lavoro del Ministero, erano già stati emanati indirizzi ed indicazioni a cui i professionisti, sia pubblici che privati, dovevano

riferirsi per la progettazione degli interventi sul territorio.

Con il Dpcm veniva stabilito che l'obbligatorietà di allegare ai progetti la relazione paesaggistica decorreva dal 31 luglio 2006 e, nonostante nel Decreto siano stati individuati, insieme alle finalità, i criteri di redazione e i contenuti della relazione, permangono zone d'ombra che rendono la compilazione della stessa incerta ed ancora una volta lasciata alla libera interpretazione individuale.

Difficoltà che in buona parte derivano dalla necessità di correlare il nuovo documento ad una pianificazione precedente il D.lgs 22/01/2004 n. 42, con evidenti disomogeneità, che certamente potranno essere superate con l'entrata in vigore del PTPR unico, motivo per cui si auspica possa avvenire in tempi brevi nell'interesse di tutti e soprattutto della tutela del paesaggio.

Si sottolinea la validità dello strumento, che tende alla risoluzione delle problematiche connesse alla valutazione dei progetti, riducendo i margini della discrezionalità, richiamando i progettisti **ingegneri, architetti e geometri** ad

attenersi ai criteri di redazione fissati dal Dpcm.

Il Consiglio Provinciale dei Geometri di Roma, consapevole della responsabilità che la categoria assolve nella delicata disciplina della tutela del paesaggio, inteso nell'attuale accezione, quale patrimonio culturale e risorsa di sviluppo sostenibile, nella funzione di progettisti come ribadito dal Dpcm, in adempimento alle direttive del Consiglio Nazionale in tema di formazione continua del geometra, alla luce delle innovazioni normative, ha avviato una fase di approfondimento e di confronto con gli iscritti allo scopo di dare risposte univoche e certe alla utenza, in una materia che nel tempo ha assunto sempre più valori sociali.

Il primo seminario è stato condotto dall'arch. Daniele Iacovone, Dirigente dell'area pianificazione paesistica e territoriale della Regione Lazio, sul tema “La Regione Lazio verso il PTPR unico – Livelli minimi di tutela – Relazione paesaggistica”.

Strumenti tecnici che in base ai contenuti assegnati con il D.lgs 22/01/2004 n. 42 assumono importanza fonamen-



tale per la tutela del paesaggio e per consentire l'entrata a regime del nuovo Codice dell'Ambiente.

I PTP attuali, sono privi degli innovativi requisiti di formazione introdotti dall'art. 143 del D.lgs 42/04 s.m.i., non permettono l'avvio di fasi importanti ed innovative quali:

1. *obbligo di adeguamento degli strumenti urbanistici alla pianificazione paesistica;*
2. *autorizzazione paesistica nell'ambito del provvedimento urbanistico nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 e non oggetto di provvedimenti emanati ai*

sensi degli articoli 138/140/141 e 157;

3. *individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi non richiede il rilascio dell'autorizzazione;*

4. *snellimento del provvedimento autorizzatorio, rendendo il parere del soprintendente obbligatorio, ma non vincolante;*

5. *istituzione delle commissioni locali per il paesaggio;*

6. *completa valorizzazione nell'ambito del provvedimento di autorizzazione, della relazione paesaggistica.*

Considerato che circa il 65% del territorio regionale è sottoposto a tutela, l'importanza del PTP che avrà cogenza su gran parte del territorio è di facile intuizione, peraltro nella nuova veste avrà effetti significativi per lo sviluppo dell'intera Regione, motivo per cui lo strumento non può limitarsi alla semplice fotografia del territorio.

Al riguardo è di segno positivo il riferimento ad una cartografia attualizzata, assumendo come base lo stato di fatto del territorio risalente al 2000, con enormi benefici anche per la lettura, dovuti alla scala di

rappresentazione che scende dal 25.000 dell'IGM al 10.000 del CTR.

La metodologia di redazione, beneficia di circa 20 anni di rodaggio compiuto dai vigenti PTP, nell'ambito dei quali sono emerse carenze e limiti. Infine le modalità di redazione tengono conto dei criteri introdotti dal nuovo codice.

Nell'ottica di una pianificazione maggiormente aderente alle caratteristiche del territorio, deve ricondursi l'intenso lavoro svolto dal Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Pianificazione Paesistica e Territoriale che si sintetizza nei seguenti documenti:

- *Ricognizione delle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela. Deliberazione della Giunta Regionale 26 settembre 2006 n. 601;*

- *Criteri di valutazione dei contributi dei comuni, osservazioni preliminari riguardanti le "proposte di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesaggistici";*

- *Verifica su tutto il territorio Regionale del sistema dei vincoli;*

- *Redazione della carta d'uso*

I geometri auspicano un rapido avvio del procedimento di approvazione del PTPR.

del suolo e perimetrazione delle aree urbanizzate;

- Dialogo con le amministrazioni locali attraverso le 3000 osservazioni preliminari avanzate, formulate con riferimento ai PTP vigenti, ma soprattutto, con effetto di orientamento per il PTPR;

- Provvedimenti di modifica della Legge Regionale 6 luglio 1998 n. 24 interessanti oltre 100 punti.

Un lavoro ottimo che ha condotto ad una situazione di dibattito del tutto diversa rispetto alla fase di redazione dei primi PTP, condizione che rende ottimisti per il futuro, nel quale la pianificazione condivisa, deve assumere prevalenza, nell'obiettivo di ridurre al minimo i margini di discrezionalità di tutti i soggetti interessati ai procedimenti di autorizzazione.

Un piano più vicino al territorio in termini di qualità, sia per i contenuti che per rappresentazione, insieme alla obbligatorietà di un percorso di analisi e valutazione preliminare alla richiesta di autorizzazione, contribuiscono in modo efficace alla formazione della *cultura democratica di*

tutela del paesaggio quale momento avanzato di responsabilità complessiva, senza la quale appare impossibile rimuovere quel binomio definito dall'arch. Daniele Iacovone

PAESAGGIO/ VINCOLO

Riguardo la relazione paesaggistica, fermo restando il giudizio positivo, come tutti i procedimenti innovativi, necessita, oltre che di strumenti di base idonei, di verifiche sul campo in relazione alla complessità della materia ed alla peculiarità di ogni singolo procedimento.

È condivisibile l'osservazione dell'Arch. Biagio Moricchi della Regione Umbra, Responsabile Sezione Attività Tutela e Valorizzazione, componente del gruppo di lavoro istituito dal Ministro per la redazione del Dpcm, secondo il quale la relazione paesaggistica "nella sua forma completa appare 'eccessiva' per gli interventi di minore impegno territoriale o già previsti da strumenti attuativi già paesaggisticamente approvati".

La relazione paesaggistica semplificata può essere estesa anche agli altri interventi di minore effetto ed in certi spe-

cifici contesti paesaggistici (nuova costruzione nell'ambito di un P. di L. già approvato ai fini paesaggistici, aree urbane di compatibilità tra P.T.P. e P.R.G.).

I geometri, quotidianamente sul territorio, auspicano che l'ingente lavoro di ricerca ed analisi svolto, non si dissolva a causa dei tempi di avvio del procedimento di approvazione del PTPR come in passato, vizio che vanifica buoni propositi ed impegno.

Nel seminario del 16 aprile c.a. abbiamo raccolto segnali di ottimismo e, nella consapevolezza che la tutela del paesaggio è la via essenziale per lo sviluppo della società, saremmo i primi ad esultare se i segnali assumessero certezza.



SICUREZZA IN QUOTA

Giuseppe Gretter

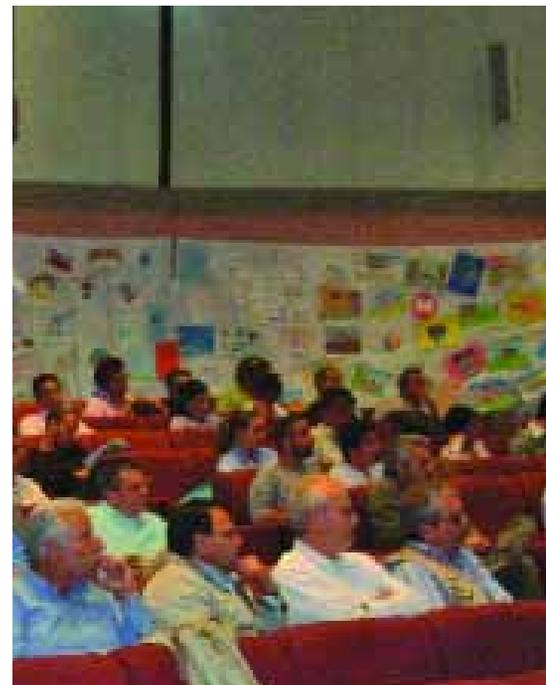
PI.M.U.S., piano di montaggio, uso e smontaggio dei ponteggi e norme per la prevenzione degli infortuni al centro del Seminario del Collegio tenutosi a Civitavecchia.



Nell'ambito delle attività programmate dal Consiglio del Collegio dei Geometri per l'informazione e la formazione continua dei colleghi, il 3 maggio 2007 a Civitavecchia si è svolto il Seminario di approfondimento professionale sul tema "PI.M.U.S. - Piano di montaggio uso e smontaggio ponteggi metallici fissi - Ponteggi ed opere provvisori".

L'attualità e l'importanza dell'argomento hanno determinato la numerosa adesione e partecipazione dei colleghi che si sono ritrovati nella sala Consiliare del Comune il cui utilizzo è stato cortesemente concesso dal sig. Enzo Bocchio, rappresentante del Comitato "NO COKE", movimento ambientale nato per protestare contro la riconversione a carbone della centrale E.N.E.L. di Torre Valdaliga.

Ha aperto i lavori il Presidente del Collegio Marco Nardini, che, dopo aver ringraziato per l'ospitalità il Commissario Prefettizio del Comune di Civitavecchia, Dott.ssa Maria Giovanna Iurato, ha presentato il Consigliere Antonella Antimi, che ha proposto e organizzato il seminario insieme



all'estensore di questo articolo in qualità di Consigliere Delegato alla Commissione Sicurezza, Prevenzione incendi e Protezione civile.

Ha preso, poi, la parola il relatore ing. Alessandro Napoli, dirigente della A.S.L. RM "F" Dipartimento Prevenzioni S.Pre.S.A.L. F1, che ha iniziato ad illustrare i contenuti del D.Lgs 235/2003, che ha portato modifiche ed integrato il D.Lgs 626/1994, relativamente ai lavori in quota, introducendo in sostanza l'obbligo del PI.M.U.S. (Piano di montaggio, uso e smontaggio dei ponteggi metallici fissi).

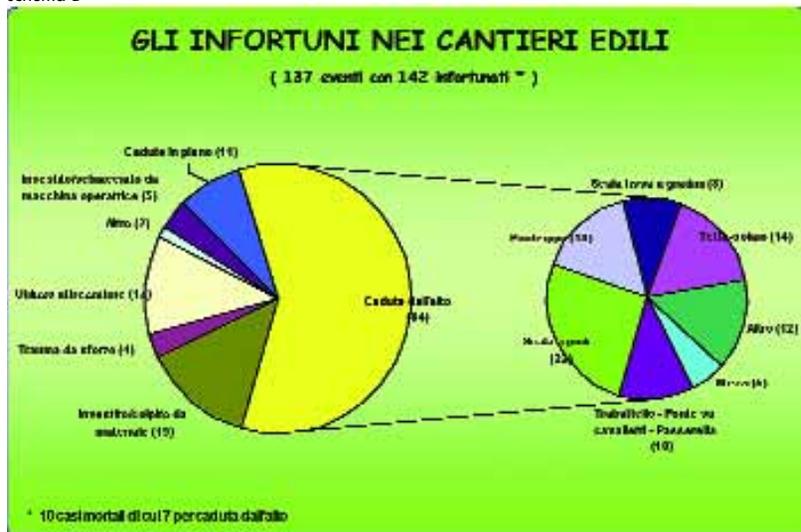
Alla luce della estrema attualità del tema sicurezza il relatore si è a lungo soffermato sugli infortuni che avvengono in cantiere a causa dei pericoli presenti quando il ponteggio non è montato a norma, ed ha anche portato a conoscenza dei presenti la percentuale di infortuni nei cantieri edili (vedi schemi A e B).

Grande spazio è stato dato al tema sicurezza e agli infortuni in cantiere quando il ponteggio non è montato a norma.

schema A



schema B



L'ing. Napoli ha quindi illustrato una norma strettamente correlata con il tema della sicurezza: il Decreto del Presidente della Repubblica n. 156

del 7/01/1956, norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

In particolare ha richiamato i seguenti articoli:

- Art. 7 - Idoneità delle opere provvisoriale
- Art. 10 - Cinture di sicurezza
- Art. 17 - Montaggio e smontaggio delle opere provvisoriale
- Art. 18 - Deposito dei materiali sulle impalcature
- Art. 20 - Disposizione dei montanti
- Art. 21 - Correnti
- Art. 22 - Tramezzi
- Art. 23 - Intavolati
- Art. 24 - Parapetti
- Art. 27 - Sottoponti
- Art. 28 - Impalcature nelle costruzioni in conglomerato cementizio
- Art. 30 - Autorizzazione alla costruzione ed all'impiego
- Art. 31 - Relazione Tecnica
- Art. 32 - Progetto
- Art. 33 - Disegno
- Art. 37 - Manutenzione e revisione
- Art. 38 - Norme particolari ai ponti metallici
- Art. 51 - Ponti sui cavalletti
- Art. 52 - Ponti su ruote a torre e sviluppabili a forbice.

Per completezza dell'informazione il relatore ha richiamato, illustrandone i contenuti, le seguenti norme:

A) *DD.MM. Lavoro*

- 2.9.1968 - Misure Tecniche di sicurezza per ponteggi fissi;

Interessante l'analitica esposizione dei controlli da eseguire prima, durante e dopo il montaggio.

- 4.3.1982 - Ponteggi sospesi motorizzati;
 - 23.3.1990 - Ponteggi con interasse tra i montanti superiore a m. 1,80;
 - 22.5.1992 - Cinture di sicurezza per ponteggi;
 - 19.9.2000 - Impalcati metallici di ponteggi metallici con piano di calpestio in pannelli di legno multistrato.
- B) Circolari Ministero Lavoro*
- 9.11.1978 (autorizzazione costruzione ponteggi metallici);
 - 22.5.1982 (autorizzazione costruzione ed impiego ponteggi metallici);
 - 22.11.1985 (disciplina costruzione ed impiego ponteggi metallici);
 - n. 46/2000 (verifiche di sicurezza ponteggi metallici fissi);
 - n. 20/2003 (chiarimenti uso promiscuo ponteggi metallici fissi).

Trattando i lavori in quota ai sensi del D.lgs 235/2003 che rende obbligatorio il P.I.M.U.S. per l'utilizzo di qualsiasi tipo di ponteggio metallico fisso, il relatore ne ha esposto i punti principali: distinta degli elementi del ponteggio, dati caratteristici; rischi principali; dispositivi di protezione individuale ed attrezzature neces-

sarie per il montaggio del ponteggio, soffermandosi a descrivere le seguenti fasi di montaggio:

- Montaggio elementi a terra;
- Ancoraggio ponteggio;
- Posa elementi primo piano ponteggio;
- Posa elementi secondo piano ponteggio;
- Collegamento linea vita;
- Montaggio con linea vita;
- Particolare partenza rialzata;
- Ancoraggi particolari.

Dopo una analitica esposizione dei controlli che deve eseguire il preposto prima del montaggio, da quelli periodici durante l'uso del ponteggio fino a quelli necessari durante lo smontaggio, l'ing. Napoli ha messo a confronto due norme: il Decreto del Presidente della Repubblica 164/1956 e i Decreti Legislativi 626/94 e 235/2003.

Il relatore ha concluso il suo intervento prendendo in esame due importanti circolari ministeriali:

- la **Circolare n. 25 del 13 settembre 2006** emanata dal Ministero del lavoro - Direzione Generale della tutela delle condizioni di lavoro - che con-



tiene alcuni chiarimenti relativi all'impiego di ponteggi, in particolare sui contenuti minimi del P.I.M.U.S., previsti dall'art. 36-quater del D.Lgs 626/1994.

In particolare:

1. Dati identificativi del luogo di lavoro;
2. Identificazione del datore di lavoro che procederà alle operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio del ponteggio;
3. Identificazione della squadra di lavoratori, compreso il preposto, addetti alle operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio del ponteggio;
4. Identificazione del ponteggio;
5. Disegno esecutivo del ponteggio;
6. Progetto del ponteggio, quando previsto;
7. Indicazioni generali per le operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio del ponteggio ("piano di applicazione generalizzata"):
 - Planimetria delle zone destinate allo stoccaggio e al montaggio del ponteggio, evidenziando, inoltre: delimitazione, viabilità, segnaletica ecc.

Sono stati forniti chiarimenti concernenti la sicurezza dei ponteggi su ruote ed altre attrezzature per l'esecuzione dei lavori in quota.

- modalità di verifica e controllo del piano di appoggio del ponteggio (portata della superficie, omogeneità, ripartizione del carico, elementi di appoggio, ecc.);
- modalità di tracciamento del ponteggio, impostazione della prima campata, controllo della verticalità, livello/bolla del primo impalcato, distanza tra ponteggio (filo impalcato di servizio) e opera servita, ecc.;
- descrizione dei DPI utilizzati nelle operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio del ponteggio e loro modalità di uso, con esplicito riferimento all'eventuale sistema di arresto caduta utilizzato ed ai relativi punti di ancoraggio;
- descrizione delle attrezzature adoperate nelle operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio del ponteggio e le loro modalità di installazione ed uso;
- misure di sicurezza da adottare in presenza, nelle vicinanze del ponteggio, di linee elettriche aeree nude in tensione di cui l'art. 11 DPR 164/56;
- tipo e modalità di realizzazione degli ancoraggi;
- misure di sicurezza da adot-

tare in caso di cambiamento delle condizioni meteorologiche (neve, vento, ghiaccio, pioggia) pregiudizievoli alla sicurezza del ponteggio e dei lavoratori;

- misure di sicurezza da adottare contro la caduta di materiali ed oggetti.

8. Illustrazione delle modalità di montaggio, trasformazione e smontaggio, riportando le necessarie sequenze "passo dopo passo", nonché descrizione delle regole puntuali/specifiche da applicare durante le suddette operazioni di montaggio e/o trasformazione e/o smontaggio (*"istruzioni e progetti particolareggiati"*), con l'ausilio di elaborati esplicativi contenenti le corrette istruzioni, privilegiando gli elaborati grafici costituiti da schemi, disegni e foto;

9. Descrizione delle regole da applicare durante l'uso del ponteggio;

10. Indicazioni delle verifiche da effettuare sul ponteggio prima del montaggio e durante l'uso (vedasi ad es. la circolare del MLPS n. 46/2000).

- la **Circolare n. 30 del 3 novembre 2006**, con la quale il Ministero del lavoro e della



previdenza sociale ha fornito chiarimenti concernenti la sicurezza dei ponteggi su ruote (trabattelli) ed altre attrezzature per l'esecuzione dei lavori temporanei in quota, in relazione agli obblighi di redazione del piano di montaggio, uso e smontaggio (PI.M.U.S.). Con riguardo ai trabattelli e alla redazione dei PI.M.U.S. il Ministero nella circolare comunica che, in considerazione della ripetitività per tutti i modelli presenti sul mercato delle modalità di montaggio, uso, trasformazione e smontaggio, è sufficiente il riferimento alle istruzioni fornite dal fabbricante. Il Ministero infine, chiarisce che per i ponti su cavalletti di altezza non superiore ai 2 metri, per i ponti sospesi, per i ponteggi a piano di lavoro autosollevanti e per i ponti a sbalzo non trovano applicazione le norme relative al PI.M.U.S.

Si ricorda ai colleghi interessati che il video del Seminario è consultabile sul sito del Collegio www.georoma.it

BASILEA II: COME CAMBIANO LE STIME

Maurizio Rulli

È importante che il geometra conosca e possa fornire le nuove stime in base agli standard internazionali per restare protagonista nello scenario immobiliare italiano.



L'accordo di Basilea II cambia la metodologia adottata finora per le valutazioni immobiliari fatte a fronte della concessione di un credito da parte degli istituti bancari e di cui l'immobile ne è garanzia.

Ora anche in Italia è stato introdotto un nuovo sistema di valutazione immobiliare, che riprende gli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standard) già in uso da tempo in altri Paesi europei.

Entro breve le perizie di stima dovranno essere effettuate con queste nuove procedure, che rendono più scientifico e meno soggettivo il procedimento che porta a determinare il valore di un immobile.

Proprio per questo, la nostra categoria non deve arrivare in ritardo all'appuntamento, e dovrà presentarsi presso gli istituti bancari con le carte in

regola per fornire le nuove stime in base agli standard internazionali previsti dall'accordo di Basilea II.

Infatti gli istituti bancari hanno tutto l'interesse di acquisire perizie di stima che abbiano come base il codice espresso da Basilea II, perché questo gli permette una sensibile riduzione delle riserve obbligatorie a fronte della concessione di un mutuo.

Ed è appena il caso di ricordare ai nostri colleghi che gli istituti bancari per noi rappresentano i principali "acquirenti" di perizie di stima, e proprio per questo noi dobbiamo rispondere con la professionalità che ci ha sempre distinto.

Perché nasce l'accordo di Basilea?

A partire dagli anni '90 gli istituti di credito avevano patito un certo numero di débacles bancarie, dovute ad alcune tare presenti nel quadro normativo sulla base del quale le banche valutavano i rischi delle aziende a cui accettavano di aprire un credito.

Questa situazione ha evidenziato che si utilizzava un sistema ormai obsoleto di valuta-

L'accordo di Basilea II cambia la metodologia delle valutazioni immobiliari.

La nostra categoria dovrà fornire le nuove stime in base agli standard internazionali.

zione del rischio, anche se si era in presenza dell'accordo di Basilea I.

Si rendeva, quindi, necessaria una revisione delle regole e dei principi di quell'accordo, e si iniziava a lavorare su Basilea II, che mirava a salvaguardare la stabilità del sistema bancario, proprio perché è un perno su cui ruotano le economie mondiali.

In parole povere, la maggior preoccupazione del gruppo di lavoro di Basilea II, era di avvicinare allo zero i rischi che le banche si assumevano e di individuare ogni mezzo utile a tutelarle.

Basilea II ha come intento manifesto quello di assicurare stabilità al sistema bancario in funzione del sistema economico che attualmente ha necessità di capitali da investire in ricerca e sviluppo.

Proprio per questo l'accordo di

Basilea II ha, inoltre, creato un legame diverso tra banca ed impresa, basato più sulla reciproca fiducia, sull'informazione reale, sullo studio ed il finanziamento dei progetti anche a lungo termine e non solo quelli a breve, il tutto finalizzato alla crescita reciproca.

Insomma, si cerca di finanziare progetti valutandone la bontà, e non bocciandoli a priori per la piccola dimensione dell'impresa.

Infatti il nodo fondamentale che Basilea II si trovò a dover risolvere era il principio con cui Basilea I valutava le aziende, e cioè in base a requisiti troppo semplificati: da quanto tempo esisteva l'azienda, che patrimonio possedeva, la sua ragione sociale. In pratica si valutava la semplice capacità della ditta di poter restituire il credito, senza prendere minimamente in considerazione la crescita che la ditta stessa avrebbe avuto con lo sviluppo

Per valutare un'azienda venne introdotto il rating.

In definitiva il nuovo accordo di Basilea II ha profondamente cambiato il rapporto banche/aziende.



del progetto per cui si chiedeva il finanziamento e che quindi avrebbe aumentato la capacità economica dell'impresa. Questo creava immobilismo nell'investimento e nella ricerca. Venne così introdotto, per valutare un'azienda, il rating, che è l'insieme delle procedure di analisi e di calcolo grazie al quale una banca valuta quanto una ditta sia rischiosa e quanto sarà produttiva in futuro, se le verrà concesso il credito che chiede.

Proprio grazie al rating si calcola la probabilità di default associata ad ogni classe di rischio misurata negli anni pas-

Gli istituti bancari dovranno contare su professionisti che conoscano profondamente le metodologie di stima immobiliare in base ai nuovi standard.

sati, si raccolgono nuove informazioni sulla capacità di generare reddito futuro dell'azienda beneficiaria.

Credo che quanto detto finora, seppur in maniera semplificata e breve, possa aver dato un'idea di quanto il nuovo accordo di Basilea II abbia profondamente cambiato il rapporto banche/aziende.

Quali sono i pregi ed i difetti di questo accordo?

Il grande pregio di Basilea II è il realismo delle analisi del rapporto rischio/redditività e la necessità di aggiornarle di continuo, seguendo dunque le aziende e il mercato molto più da vicino.

La Commissione Estimo del Collegio sta preparando un corso che fornirà le basi per la stesura delle nuove perizie di stima.

Questo favorisce gli investimenti in innovazione e ricerca, che sono più rischiosi, ma possono generare maggiore reddito nel futuro e maggior crescita economica.

Basilea II, inoltre, dà alle banche una maggior discrezionalità nelle decisioni imprenditoriali di quelle imprese che chiedono un credito: in questo senso la banca diventa una sorta di consulente-controllore di qualità dell'impresa.

Il contro è che i rating e le metodologie previsti hanno costi molto più elevati.

Alcuni imprenditori, inoltre, lamentano la prospettiva dell'ingerenza degli istituti nelle decisioni strategiche delle aziende, come una mancanza di autonomia.

Questo, ovviamente, si ripercuote anche nelle stime immobiliari, perché gli istituti bancari e finanziari italiani dovranno contare sulla prestazione di professionisti che conoscano profondamente le metodologie di stima immobiliare in base agli standard internazionali, stime basate su criteri chiari, oggettivi e riproducibili nel tempo, proprio in considerazione del ruolo che la proprietà immobiliare rive-

ste come garanzia di erogazione di un mutuo ai fini della rivalutazione periodica di tali garanzie.

Lo stesso "Regolamento recante le disposizioni per le società del Risparmio" della Banca d'Italia (Gazzetta Ufficiale n. 230 del 30 settembre 1999) prevede che il valore di mercato sia determinato in base al confronto con i prezzi di immobili simili, attraverso l'applicazione di aggiustamenti adeguati alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, richiamando il criterio denominato Sales Comparison Approach nell'ambito degli standard valutativi e contabili internazionali.

Il Collegio Provinciale di Roma e, più precisamente, la Commissione Estimo ed Agricoltura, coordinata dallo scrivente, sta preparando un corso aperto ai colleghi interessati, che fornirà le basi per la stesura di perizie di stima che tengano conto di questi standard, nella convinzione che il futuro del mercato professionale degli estimatori passerà per l'accordo di Basilea II e che il geometra sarà sempre più protagonista dello scenario immobiliare italiano.

SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE

Francesco Febraro*

Un convegno internazionale per aprire nuovi orizzonti sul modo di lavorare di professionisti ed uffici della amministrazione nell'edilizia. I punti essenziali individuati sono: chiarezza normativa, certezza del diritto, diffusione delle tecnologie innovative.

L'invito che mi ha rivolto il Presidente Nardini di sintetizzare il resoconto del Convegno Internazionale sullo "Snellimento delle Procedure urbanistiche ed edilizie", che si è svolto a Roma il 30 marzo scorso, presso la Casa dell'Architettura, mi offre l'occasione per una riflessione più ampia, ancorché schematica, sul quadro nel quale ci troviamo ad operare in questa fase.

Il favore con il quale è stata accolta l'iniziativa del Centro Studi FxR (1), ha dimostrato quanto fosse sentita l'esigenza di riaprire una discussione, priva di condizionamenti, sul modo di lavorare di professionisti ed uffici dell'amministrazione nell'edilizia e su come



Il Presidente Nardini nel suo intervento al convegno

ciò possa condizionare lo sviluppo dell'attività imprenditoriale.

Nella nostra città, il repentino cambiamento determinato dal lavoro e dalle scelte della prima giunta Rutelli sul versante della trasparenza e dell'efficienza amministrativa, favorito da scelte legislative nazionali che si muovevano nella medesima direzione, ha avviato un rapporto di stretta collaborazione tra l'amministrazione e le forze professionali ed imprenditoriali che aspiravano ad un rapporto incentrato su una condizione di reciproco rispetto e disponibilità.

Il tempo, però, ha visto poi un rallentamento nel completamento di quel prezioso percorso e il procedere verso la semplificazione è dipeso più dalla volontà di funzionari e amministratori sensibili a tale tematica, che non da scelte programmatiche precise.

Questo negativo abbassamento di tensione è stato in parte anche determinato da un fatto però positivo: la necessità di concentrare l'attenzione sulle nuove scelte strategiche della pianificazione generale. Un risultato atteso da oltre 40 anni, al quale l'Amministrazione ha





dovuto dedicare, fino all'adozione del nuovo PRG nella primavera del 2003, tutte le proprie energie.

Circostanza positiva che tuttavia, alla lunga, rischia di rivelarsi estremamente pericolosa.

La necessità di semplificare e di snellire è una condizione essenziale per una gestione democratica dell'autorità degli uffici.

La necessità di semplificare e di snellire, infatti, non è solo una esigenza di efficienza e di efficacia, ma anche una condizione essenziale per assicurare una gestione democratica e trasparente dell'autorità attribuita agli uffici. Un'autorità che deve essere esercitata con criteri tali da garantire al cittadino, che sia imprenditore, professionista o singolo proprietario di immobili, un servizio che sia tale nella sua forma, nella sua sostanza e che venga anche percepito come tale.

Ma possiamo affermare che nelle procedure edilizie ed urbanistiche viene effettivamente erogato un servizio? In parte sì. Ma in quanta parte ciò non avviene? E, soprattutto,

quanto ciò incide sulla modernizzazione della città e del Paese e sulle opportunità occupazionali e produttive dei professionisti e delle imprese? Negli anni in cui ho diretto il Dipartimento IX ho cercato di assicurare questa condizione. Ma senza i necessari strumenti è stato impossibile riuscirci fino in fondo. Per raggiungere quel livello di efficienza e di efficacia che, seppur modesto, si è riusciti a produrre, si è dovuto confidare in troppa larga misura sullo spirito di servizio e di sacrificio di pochi volenterosi. E negli ultimi anni ci si è trovati a rispondere alle esigenze di speditezza e di rinnovamento espresse dall'utenza con una riduzione delle risorse.

I geometri sono la categoria che sconta più di tutti questi ritardi, che gravano in maniera pesantissima sull'attività edilizia.

se inversamente proporzionale alla crescita di efficienza e di snellimento richiesta.

I geometri sanno meglio di chiunque altro quanto ciò sia vero, perché sono la categoria professionale che sconta più di tutti questi ritardi, che gravano in maniera pesantissima sull'attività edilizia.

Partendo da questa analisi, ho voluto sviluppare, verificare e confrontare le idee ed ipotesi di rinnovamento che ho tratto dalla mia esperienza al servizio dell'Amministrazione, dei professionisti, degli imprenditori e dei cittadini tutti.

Per questo abbiamo ritenuto necessario organizzare un convegno internazionale. Per uscire dal ristretto ambito lo-

cale ed aprirsi al confronto con esperienze e prospettive diverse, che, sebbene sviluppate in contesti urbani e sociali differenti dal nostro, possono offrirci l'occasione per aprire orizzonti organizzativi e strutturali più ampi e raccogliere, come è avvenuto, importanti informazioni e spunti di riflessione.

Le relazioni degli ospiti stranieri, che hanno accolto con entusiasmo la possibilità di un confronto e hanno espresso la volontà di proseguire sulla strada dello scambio di esperienze e dell'arricchimento professionale che tale scambio porta con sé, ci hanno dimostrato essenzialmente due cose:

- che i problemi, come la rapidità, la trasparenza e l'assottigliamento delle risorse, sono sostanzialmente gli stessi a tutte le latitudini e per tutte le organizzazioni;

- che la nostra organizzazione, sotto il profilo delle procedure, non solo non si discosta dalle altre, ma anzi, per alcuni versi, è addirittura più avanti, ad esempio sul fronte delle attività semplificate oggetto di "comunicazione".

Dunque, i punti che ci diffe-



renzano dalle esperienze migliori sono altri e si chiamano: chiarezza normativa, certezza del diritto, diffusione delle tecnologie innovative.

È innegabile che scontiamo il ritardo nella diffusione delle tecnologie informatiche, che sono uno strumento determinante per la verifica dei livelli di efficienza e dell'uniformità dei comportamenti e quindi della trasparenza. Senza contare la farraginosità delle norme, numerose e confuse, e delle procedure, tese più all'adempimento formale che non al risultato.

Abbiamo poi un eccesso di sistemi di controllo a priori, che non ci avvantaggia nell'assicurare il rispetto delle regole det-

Il sistema normativo è viziato da una continua necessità di “interpretazione”.



tate dall'Amministrazione, basta pensare ai fenomeni speculativi e all'abusivismo edilizio. Ma come sono queste regole? Ci troviamo a gestire un sistema normativo che, a fronte di un'apparente rigidità, è sostanzialmente fievole, perché viziato da una continua ne-

cessità di “interpretazione” e dalla difficoltà di non riuscire a prevenire e ancor meno reprimere.

È quanto è emerso con grande chiarezza dal raffronto con gli strumenti e le procedure adottate in molti altri Paesi: Stati Uniti e Germania su tutti. E seppure Grecia, Francia e Spagna si mostrano le Nazioni più vicine al nostro modello organizzativo, non si differenzia in maniera rilevante l'approccio adottato da Paesi che si affacciano oggi sulla scena internazionale, come la Bielorussia e l'India, mentre Israele mostra la sua evidente peculiarità derivante dalla specifica struttura della sua macchina statale.

Ma quale è stato il clima che si è espresso nella tavola rotonda, che ha raccolto intorno al tema del Convegno le voci di chi studia, controlla, verifica, affronta o vive sulla propria pelle il peso di una burocrazia ottusa e che avvilisce e sfianca le risorse, i funzionari e le professionalità migliori?

Gli intervenuti, ognuno per il suo ruolo ed esperienza, hanno evidenziato tre esigenze: lo snellimento della normativa, la chiarezza delle regole e una

Tre esigenze: lo snellimento della normativa, la chiarezza delle regole e una maggiore semplicità procedurale.

maggiore semplicità procedurale.

Nulla di nuovo, direte. Sono temi con i quali ci scontriamo da anni.

Ma nuova è la solidale e concreta volontà di stringere i tempi e vedere ascoltate e considerate le preziose proposte che giungono dai diversi, ma strettamente collegati, fronti di studio e lavoro.

Le parole d'ordine del Convegno sono state le parole d'ordine di tutti gli interventi: “*non possiamo aspettare oltre*”. È ora di tentare, con coraggio e determinazione, di intraprendere strade nuove e più efficaci per tutti.

Il Presidente del Collegio dei Geometri di Roma, riferendosi alla incomprensibile paralisi dell'Ufficio Condono, ha

Il Presidente del Collegio dei Geometri, riferendosi alla paralisi dell'UCE, ha sottolineato l'esigenza di sbloccare situazioni ormai insostenibili.

giustamente sottolineato l'esigenza di dare spazio a metodi di lavoro che sblocchino le situazioni diventate insostenibili, nelle quali le procedure che la legge voleva semplici, sono diventate invece più complesse.

Non si tratta solo di condono edilizio. Abbiamo le certificazioni urbanistiche, le procedure per i nulla osta ambientali o per le terre e rocce da scavo, l'abitabilità, per non parlare poi delle ultradecennali procedure degli "articoli 11".

I geometri si confrontano quotidianamente con questi ritardi, che vanno a gravare su un mercato che, sebbene goda di

I geometri si confrontano quotidianamente con questi ritardi, che vanno a gravare su un mercato essenziale per la sopravvivenza dell'economia.

minore visibilità rispetto alle Grandi Opere riportate dalla stampa cittadina, è in realtà essenziale per la sopravvivenza dell'economia del Paese e della nostra città.

Sono state tante le idee e le indicazioni stimolanti emerse dal Convegno.

Io stesso ho avanzato una proposta che sovverte l'attuale condizione e punta ad eliminare il procedimento istruttorio del controllo "a priori" per sostituirlo invece con una proficua, competente, leale e trasparente collaborazione tra i professionisti dell'Amministrazione e i professionisti privati. Ma è solo una delle idee. Altre ne sono emerse ed altre verranno fuori dal lavoro che svilupperemo nei prossimi mesi.

Un lavoro che richiede il contributo e l'apertura al confronto e alla verifica da parte di tutti.

Per un risultato che vale ogni sforzo. Per un domani più semplice, che ci restituisca tempo, passione e dignità.

**Architetto*

(1) Per ulteriori informazioni sul Centro Studi FxR www.febraroxroma.it sito nel quale è riportato un resoconto del Convegno.



Pubbl



Andrea Boeri
Criteri di progettazione ambientale

Editoriale Delfino - anno 2007
 pagine 204 - € 30

Il testo è articolato in una serie coordinata di trattazioni che hanno come comune criterio di impostazione l'approfondimento teorico e applicativo di argomenti legati alla progettazione ambientale. Nelle due sezioni che compongono il volume sono trattati analiticamente temi di rilevante interesse e attualità nel settore delle costruzioni individuando problematiche che coinvolgono ambiti tecnologici, normativi ed economici. La prima parte individua strategie di carattere generale per la tutela delle risorse ambientali che riguardano l'approccio metodologico e la definizione di obiettivi nelle trasformazioni antropiche; la seconda approfondisce criteri e soluzioni sostenibili adottabili per la costruzione indagando aspetti prestazionali ed esempi di realizzazioni.

La comprensione e la trasposizione in chiave attuale delle esperienze dell'architettura tradizionale consentono di applicare al meglio le tecnologie disponibili per rendere il più possibile sostenibile il ciclo di attività connesso alle costruzioni. Ciò vuol dire risparmiare energia, di cui il settore edile è uno dei principali consumatori e ogni altra risorsa realizzando soluzioni di basso impatto ambientale anche riutilizzando i materiali di dismissione. Ricercare forme di minore inquinamento non corrisponde a ridurre i livelli qualitativi dell'abitare; al contrario i criteri proposti mirano al contempo alla sostenibilità complessiva degli interventi al miglioramento delle condizioni di benessere e salubrità negli ambienti costruiti.

La recente evoluzione normativa a livello nazionale e locale tende ad accelerare il processo di cambiamento. Si mira a perseguire livelli elevati di qualità sostenibile in grado di migliorare lo standard di fruizione delle costruzioni. A tal fine è necessario che i criteri guida

codificati da normative e regolamenti siano condivisi, applicabili e verificabili accettando quando necessario opportune semplificazioni operative. La componente di ricerca e di applicazione di soluzioni costruttive sostenibili deve diventare parte abituale in ogni fase di programmazione e costruzione avendo come obiettivo il miglioramento complessivo del processo edilizio.



Roberto Musumeci
Procedure dell'appalto pubblico di lavori nella fase di esecuzione
 Aggiornato al D.lgs 12 aprile 2006, n. 163
 Editore Grafill - anno 2007
 pagine 152 con software allegato - € 29

Il testo ed il software allegato, che è parte integrante dell'opera, costituiscono una guida per l'operatore tecnico nel procedimento amministrativo, durante la fase della esecuzione lavori di un appalto pubblico, alla luce del recente Codice Unico dei Contratti (Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163).

Il software è strutturato in modo che l'operatore possa disporre simultaneamente di:

- riferimento normativo (adempimento di legge);
- procedura amministrativa che ne consegue;
- modulistica personalizzabile a seconda del ruolo che riveste nella fase di esecuzione dell'appalto (132 lettere, 41 atti).

Il CD-ROM allegato contiene, oltre l'applicativo sopra descritto, anche una cartella "Utility Intervento", che comprende alcuni file utili per la gestione dell'appalto nelle varie fasi di progettazione, aggiudicazione ed esecuzione dei lavori:

- Corrispondenza;
- Raccolta dati intervento;
- Certificato di pagamento;
- Certificati con modello SINAP.



Antonio Cirafisi, Oronzo Passante
Guida al nuovo Codice dei Contratti Pubblici
 Editore Grafill - anno 2006
 pagine 405 con software allegato - € 40

Con il Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, tutte le disposizioni che attengono ad appalti pubblici, confluiscono in un unico corpo normativo: il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture. Nel Codice, l'oggetto centrale dal quale si espandono tutte le disposizioni è il contratto. Il legislatore è quindi pervenuto a una diversa impostazione dell'articolato rispetto alle norme che fino ad oggi hanno disciplinato settori specifici, quali gli appalti, le forniture e i servizi; mentre, ad esempio, gli articoli della Legge n. 109/1994, si succedono secondo il logico sviluppo delle fasi di un lavoro pubblico, nel Codice è riunito in ambito omogeneo tutto ciò che attiene alla disciplina degli aspetti o procedure comuni, che scaturiscono da un contratto stipulato da un'amministrazione pubblica, con un soggetto che oggi il Codice definisce "operatore economico". Il testo, costituito da ben 257 articoli e 22 allegati, coordina infatti una disciplina fino ad oggi fortemente frammentata e di difficile ricognizione e racchiude in sé tutto il complesso normativo oggi vigente, adattandolo alle disposizioni comunitarie. In buona sostanza, sono state recepite e coordinate in un solo testo le disposizioni relative ai settori ordinari (Direttiva 2004/18/CE) e quelli relativi ai settori cosiddetti speciali (Direttiva 2004/17/CE), fino ad oggi distinte nel nostro ordinamento e sono state altresì riunite in maniera organica le regolamentazioni degli appalti sopra e sotto soglia comunitaria. Questo testo espone quindi un'analisi del complesso legislativo oggi vigente, evidenziandone le criticità e si propone nel contempo quale guida per una prima applicazione del Codice nel momento certamente più difficile. Il CD-ROM allegato contiene una raccolta di provvedimenti legislativi collegati al Codice dei contratti pubblici che ne consentono una lettura esaustiva e coordinata.

SEDUTA DI CONSIGLIO DEL 7 MAGGIO 2007

NUOVE ISCRIZIONI

BUTTINELLI MARCO
sup. esame stato sess. 2006 – LABICO

DI BATTISTA DANIELE
sup. esame stato sess. 2005 – FONTE
NUOVA

GALATI DANIELA
sup. esame stato sess. 2006 – ROMA

LUCCHETTI MANUELA
sup. esame stato sess. 2006 –
CIVITAVECCHIA

PERUCCI DANILO
sup. esame stato sess. 2006 – ROMA

POMPEI VITTORIO
sup. esame stato sess. 2005 – ANTICOLI
CORRADO

SBARAGLIA NICOLA
sup. esame stato sess. 1999 – SUBIACO

SENZACQUA LORENZO
sup. esame stato sess. 2005 – FRASCATI

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

ROSAZZA PRIN ALBERTO
n. 7007 – ROMA

CANCELLAZIONI PER DECESSO

TUCCERI GIOSUÈ
n. 1666 – ROMA

AVVIO TRASFERIMENTO D'UFFICIO

LUCARELLI MARCO
N° 8831 – Avvio trasferimento d'ufficio al
Collegio di Rieti, per cambiamento di
residenza.

SEDUTA DI CONSIGLIO DEL 14 MAGGIO 2007

NUOVE ISCRIZIONI

DE SANTIS EMANUELE
sup. esame stato sess. 2004 – ROMA

SILVESTRI LUCA
sup. esame stato sess. 2005 –
GENZANO DI ROMA

SEDUTA DI CONSIGLIO DEL 21 MAGGIO 2007

NUOVE ISCRIZIONI

CELLETTI FABIO
sup. esame stato sess. 2006 – ROMA

NATI MATTEO
sup. esame stato sess. 2006 –
S.CESAREO

ZAVARELLI TIZIANA
sup. esame stato sess. 2006 – S.SEVERA

ISCRIZIONE PER TRASFERIMENTO:

COCCIOLO ANTONIO :
•il geom. Cocciolo ha trasferito la
residenza dalla provincia di Ascoli
Piceno, alla provincia di Roma. Il
Collegio di Ascoli ha provveduto
all'invio del fascicolo personale e del
necessario nulla-osta al trasferimento.

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

ALTEA GIORGIO
n° 1734 – ROMA

LILLI MARIO
n° 2791 – ROMA

GEOPUNTO: LA RIVISTA DEI GEOMETRI. COLLABORA ANCHE TU!

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 alla

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.