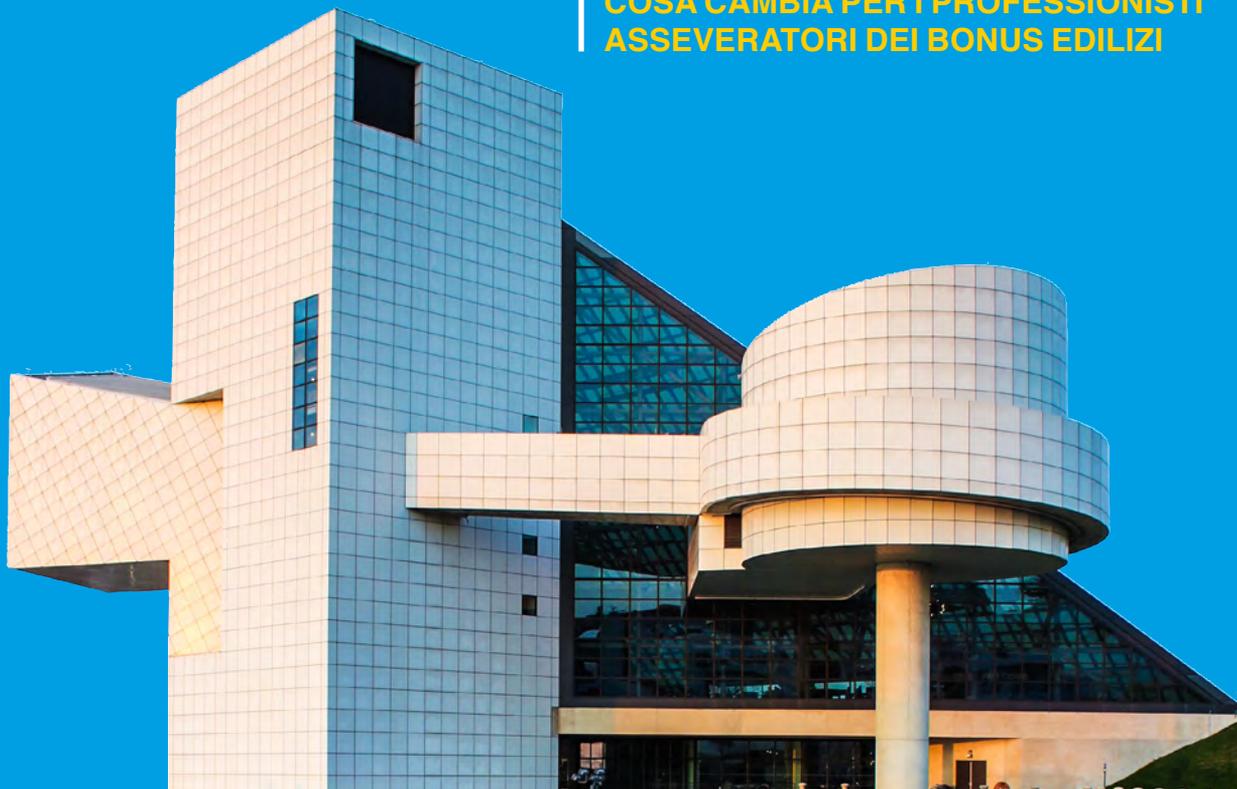


COLLEGIO
PROVINCIALE
DEI GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI
DI ROMA

GEOPUNTO

BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

**DECRETO ANTIFRODE BIS:
COSA CAMBIA PER I PROFESSIONISTI
ASSEVERATORI DEI BONUS EDILIZI**



**MILLEPROROGHE 2022: LE NOVITÀ
PER IL MONDO DELL'EDILIZIA E DEI
PROFESSIONISTI TECNICI DPI E SICUREZZA
SUL LAVORO: AGGIORNATE LE INDICAZIONI
PER LA LORO VALUTAZIONE
STIMA DEI TERRENI EDIFICATI, EDIFICABILI
E AGRICOLI LE NOVITÀ DELLA PROCEDURA
INFORMATICA "VOLTURA 2.0"**

102·22

Anno XIX - MARZO-APRILE 2022

GEOPUNTO

BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

Editore Collegio Provinciale dei Geometri di Roma

Presidente Maurizio Rulli

Vice Presidente Antonio Scaglione

Segretario Fabio Colantoni

Tesoriere Pietro Tontini

Consiglieri Cristina Aiuti, Alessandro Bertarelli,

Alessandro Capodiferro, Marco Carletti,

Luca Chiesi, Giuseppe Ciurluini, Marco D'Alesio,

Fernando De Marzi, Massimo Dejori,

Sergio Paciucci, Alessandro Valente

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

Tel. 06 54225490

Fax 06 5920051 info@georoma.it

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

Direttore responsabile Fabio Colantoni

Comitato di Redazione Fabrizio Cantelmi,

Gianluca Caputo, Marco Carletti, Marco D'Alesio,

Fernando De Marzi, Giacomo Moretti,

Sergio Paciucci, Simone Silvestri

Consulenza Editoriale

Franca Aprosio

Progetto grafico e impaginazione

Artefatto / Manuela Sodani, Mauro Fanti

Autorizzazione del Tribunale Civile di Roma

n. 131 dell'8 aprile 2004.

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

In copertina:

Rock and Roll Hall of Fame and Museum,
Cleveland, Ohio, USA (foto Sam_Howitz)

ISSN 2421-4205

102 • 22

ANNO XIX • MARZO-APRILE 2022

SOMMARIO

3 EDITORIALE

Fabio Colantoni

ATTUALITÀ

4 Decreto Antifrode Bis: cosa cambia per i professionisti asseveratori dei bonus edilizi
Giacomo Moretti

8 Decreto Milleproroghe 2022: le novità per il mondo dell'edilizia e dei professionisti tecnici
G.M.

11 DPI e sicurezza sul lavoro: aggiornate le indicazioni per la loro valutazione
Alessio Serenelli

ARGOMENTI

14 La procedura di mediazione in pillole
Maria Sofia Calenne

ESTIMO

17 Stima dei terreni edificati, edificabili e agricoli
Maurizio Rulli

CATASTO

20 Le novità della procedura informatica "Voltura 2.0"
Fabio Colantoni

EVENTI

24 Dialogo fra politica, imprese e professionisti per il rilancio dell'edilizia nel Paese
Pietro Lucchesi

27 I colori dei Romani. I mosaici dalle Collezioni capitoline
Fabrizio Cantelmi

30 **VITA DI COLLEGIO - ALBO**



COLLEGIO
PROVINCIALE
DEI GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI
DI ROMA

COMUNICAZIONE AGLI ISCRITTI COME ACCEDERE AGLI UFFICI DEL COLLEGIO

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

Di seguito i contatti telematici di ogni settore:

- UFFICIO DI PRESIDENZA:

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

- UFFICIO DI SEGRETERIA:

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

- UFFICIO USCITE:

per “PAGAMENTI, FATTURE, ACQUISTI E CONTRATTI” inviare mail a: tesoreria@georoma.it

- UFFICIO ENTRATE:

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

INVITO AI COLLEGGHI A COLLABORARE CON LA RIVISTA

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

Per ottenere questa visibilità e proiettarla all'esterno riteniamo fondamentale l'apporto dei colleghi che invitiamo a collaborare inviandoci articoli relativi alle loro esperienze professionali oppure che esprimano le loro opinioni e le loro proposte sui piccoli o grandi temi della professione di geometra. Ricordiamo che non è necessario che le idee espresse dagli articolisti coincidano con quelle della Redazione poiché gli articoli firmati esprimono l'opinione dell'autore e non impegnano in alcun modo l'editore e la redazione del periodico. La pubblicazione, comunque, avverrà ad insindacabile giudizio del Comitato di Redazione.

I testi dovranno essere inviati a: presidenza@georoma.it
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.

DI FABIO COLANTONI

Gli eventi drammatici che continuano a imperversare violentemente nel nostro vivere, prima la crisi sanitaria da Covid-19 con tutte le sue conseguenze e poi l'attuale conflitto tra Russia e Ucraina e il conseguente coinvolgimento europeo, hanno ripercussioni forti nel settore economico-sociale e, unitamente alla fragilità territoriale del nostro Paese, pongono rallentamenti a progetti utili per la tutela dell'uomo, dell'ambiente e la sua sostenibilità che frenano il passaggio ad azioni concrete.

Noi geometri, professionisti del "territorio" e sul territorio, possiamo mettere in atto virtuosismi tecnici non solo nei progetti grafici, adeguando i modelli e i processi produttivi tecnici allo sviluppo sostenibile, ma anche nel quotidiano, con l'obiettivo di collaborare fattivamente alla transizione ecologico-energetica, allo sviluppo delle città in chiave sostenibile per tenere il passo con gli altri Paesi avanzati.

Oggi, per il nostro futuro, è indispensabile analizzare, valorizzare e, soprattutto, applicare nel settore tecnico parole quali: economia circolare, produzione energetica da fonti rinnovabili, georisorse, collettori solari termici, gas naturale, energia elettrica, consumo critico, materiali riciclabili ed ecosostenibili e, ancora, digitalizzazione, innovazione tecnologica, rigenerazione urbana, competitività, inclusione e coesione.

Parole che resterebbero lettera morta senza la collaborazione di tutte le categorie competenti, il cui impegno collettivo nell'applicazione concreta di queste innovazioni potrebbe costituire quella spinta necessaria per portare l'occupazione nel settore tecnico a 360 gradi.

Noi geometri siamo pronti a partecipare a questa sfida per attivare quei processi necessari alla tutela dell'ambiente, principio entrato di recente nella Costituzione italiana per una qualità della vita migliore per le future generazioni. Costituzione che, infatti, è stata modificata e aggiornata all'articolo 9: «*La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione. Tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni. La legge dello stato disciplina i modi e le forme di tutela degli animali*»; e all'articolo 41: «*L'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, alla salute, all'ambiente. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali e ambientali*».

In questo quadro va sottolineato il ruolo di noi tecnici professionisti, basato sull'affidabilità, la responsabilità e l'etica del nostro operato per poter offrire al cittadino fruitore una prestazione e un prodotto qualitativamente impeccabili.

Il tutto in un'ottica di ampio respiro con la finalità di rafforzare uno dei pilastri del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza: la transizione ecologica che costituisce una direttrice imprescindibile dello sviluppo futuro.

DECRETO ANTIFRODE BIS: COSA CAMBIA PER I PROFESSIONISTI ASSEVERATORI DEI BONUS EDILIZI

GIACOMO MORETTI

Il 28 marzo 2022 è stata approvata in via definitiva la legge n. 25 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 27 gennaio 2022, n. 4 (Decreto Sostegni-Ter), recante misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro, salute e servizi territoriali, connesse all'emergenza da COVID-19, nonché per il contenimento degli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore elettrico”* che, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 73 in pari data è entrata in vigore il 29 marzo 2022.

La prima considerazione che debbo effettuare è che il Governo ed il Parlamento, ormai come consuetudine, inseriscono all'interno delle leggi di conversione diversi provvedimenti.

Come avvenuto puntualmente nel caso della legge n. 25 che contiene la conversione del D. L. n. 4/22 sopraindicato, ma anche del D.L. 25 febbraio 2022 n. 13 *“Misure urgenti per il contrasto alle frodi e per la sicurezza nei luoghi di lavoro in materia edilizia, nonché sull'elettricità prodotta da impianti da fonti rinnovabili”*.

Il D.L. 25 febbraio 2022 (Decreto Antifrode-bis) è il secondo pacchetto di misure antifrode emanato dal Governo riguardante gli incentivi fiscali

Come ormai consuetudine, la legge di conversione n. 25 del 28 marzo 2022, oltre al Decreto Sostegni-Ter, comprende le misure contenute nel Decreto Antifrode-bis, il pacchetto di misure che modifica le regole della cessione del credito e dello sconto in fattura dei bonus edilizi, prevedendo pene severe per i professionisti che effettuassero frodi o asseverassero il falso e confermando la possibilità e il limite di tre cessioni a determinate condizioni. Nell'articolo, un utile riassunto commentato dei punti salienti riguardanti i professionisti e i relativi bonus edilizi. Dalla proroga del termine di comunicazione dell'opzione di cessione del credito o sconto in fattura, alla casistica relativa al limite delle tre cessioni, dall'obbligo per le imprese di applicare il Contratto collettivo del settore edile, alle sanzioni e le polizze assicurative per gli asseveratori.



VIENE CONFERMATA LA POSSIBILITÀ ED IL LIMITE DELLE TRE CESSIONI, CON LA LIMITAZIONE PER LA SECONDA E LA TERZA CESSIONE CHE POTRANNO ESSERE EFFETTUATE SOLO A FAVORE DI BANCHE E INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI ALL'APPOSITO ALBO O IMPRESE DI ASSICURAZIONE AUTORIZZATE AD OPERARE IN ITALIA.

derivanti dai bonus edilizi (Superbonus – Sisma bonus - Ecobonus – Recupero Edilizio – etc.) che segue il D.L. n. 157/2021 (Decreto Antifrode), la Legge n. 234/2022 (Legge di Bilancio 2022) e il D.L. n. 4/2022 (Decreto Sostegni-Ter).

Proprio ieri mi sono cimentato a “rincorrere” un comma relativo alla legge 77/2020 che ha istituito il Superbonus 110% e partendo dall’art. 119 ho dovuto percorrere, come nel gioco dell’oca, un lungo percorso di circa otto leggi differenti ed arrivare al 2005 per comprendere appieno quanto indicato nello specifico comma che rimanda a leggi precedenti. Cercano di stancarci ma noi non ci arrendiamo.

Vediamo adesso le misure che riguardano i professionisti e i bonus edilizi contenuti della legge 28 marzo 2022 n. 25.

PROROGA TERMINI OPZIONI CESSIONE CREDITO O SCONTO IN FATTURA

Partiamo da un aspetto che riguarda soprattutto i commercialisti, contenuto nell’art. 10-quater, ed esattamente la proroga del termine di comunicazione dell’opzione di cessione del credito o sconto in fattura e del termine per la messa a disposi-

zione della dichiarazione precompilata 2022 alla Agenzia delle Entrate che è stato spostato dal 7 al 29 aprile 2022.

CESSIONE DEL CREDITO E SCONTO IN FATTURA

Viene confermata la possibilità ed il limite delle tre cessioni, con la limitazione per la seconda e la terza cessione che potranno essere effettuate solo a favore di banche e intermediari finanziari iscritti all’apposito albo o imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia.

L’articolo 28 modifica, quindi, gli artt. 121 e 122 della legge n. 77/2020 al fine di limitare l’utilizzo della cessione del credito e, di fatto, tale modifica normativa ha determinato sul mercato edilizio il blocco dei finanziamenti alle imprese operanti con sospensione delle attività di cantiere.

Di conseguenza, potranno verificarsi i seguenti casi:

- per lo sconto in fattura l’impresa può cedere il credito maturato solo altre due volte alle banche, alle imprese di assicurazione e agli intermediari finanziari.



I CREDITI DERIVANTI DALL'ESERCIZIO DELLE OPZIONI DELLO SCONTO IN FATTURA O DELLA CESSIONE DEL CREDITO NON POSSONO FORMARE OGGETTO DI CESSIONI PARZIALI SUCCESSIVAMENTE ALLA PRIMA COMUNICAZIONE DELL'OPZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

- per la cessione del credito dopo la prima cessione a qualsiasi soggetto sono consentite solo altre due cessioni ed esclusivamente ad istituti controllati.

Inoltre, i crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito non possono formare oggetto di cessioni parziali successivamente alla prima comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle Entrate. Per evitare pertanto frazionamenti del credito, allo stesso è attribuito un codice identificativo univoco che deve essere indicato nelle comunicazioni delle eventuali successive cessioni. Queste disposizioni si applicano alle comunicazioni della prima cessione o dello sconto in fattura inviate all'Agenzia delle Entrate a partire dal 1° maggio 2022.

CCNL OBBLIGATORI PER I BONUS EDILIZI

L'inserimento nella legge dell'articolo 28-quater è volto ad assicurare l'obbligo per l'impresa appaltatrice ed esecutrice dell'applicazione del contratto collettivo del settore edile ed a innalzare il livello di sicurezza nei cantieri edili.

Si modifica quindi l'articolo 1 della legge n. 234/2021 dove viene inserito il comma 43-bis: nel caso in cui l'importo dei lavori superi i 70.000 euro, l'impresa è tenuta ad applicare i contratti collettivi del settore edile, CCNL, stipulati dalle associazioni datoriali e sindacali più rappresentative sul piano nazionale. La mancata applicazione comporta l'esclusione dai bonus edilizi.

I lavori sottoposti alla nuova restrizione sono quelli

elencati nell'allegato X al D.lgs. n. 81/2008, ossia: i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici. Fanno parte dei lavori elencati nell'allegato anche il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati.

SANZIONI PER GLI ASSEVERATORI

Occorre fare una precisazione prima di iniziare ad analizzare il dettato normativo in merito alle sanzioni previste dal testo.

Il professionista che opera in conformità di quanto previsto nella legge n. 77/2020 e nel D.M. del 6 agosto 2020 "Requisiti tecnici e Requisiti delle Asseverazioni" e produce asseverazioni veritiere non deve avere alcun timore delle modifiche apportate al testo normativo.

La legge n. 25/2022 introduce il seguente comma nell'articolo 119 della legge n. 77/2020:

"13-bis.1. Il tecnico abilitato che, nelle asseverazioni di cui al comma 13 e all'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), espone informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso ovvero attesta falsamente la congruità delle spese è punito con la reclusione da due a cinque anni e con la multa



IL MASSIMALE DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE PER LE ASSEVERAZIONI NON AVRÀ PIÙ UN MINIMO DI € 500.000,00 E NON SARÀ PIÙ COMMISURATO AL NUMERO DELLE ATTESTAZIONI O ASSEVERAZIONI RILASCIATE MA DOVRÀ ESSERE PARI ALL'IMPORTO DEI LAVORI ASSEVERATI.

da 50.000 euro a 100.000 euro. Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri la pena è aumentata”.

Le asseverazioni previste dal comma 13 e dall'art. 121, comma 1-ter, lettera b) sono quelle che riguardano i seguenti bonus edilizi:

- interventi di efficientamento energetico (SuperEcobonus), asseverazioni per il rispetto dei requisiti richiesti e per la congruità delle spese sostenute;
- interventi per lavori antisismici (SuperSisma-bonus), asseverazione dell'efficacia degli interventi e per la congruità delle spese sostenute;
- bonus edilizi cosiddetti “Minori” (Eco e Sisma Bonus classici, Bonus Facciate, Bonus Ristrutturazioni, ecc.), asseverazione per la congruità delle spese ai fini dell'esercizio dell'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali.

La legge, così come scritta, prevede sanzioni solo per il tecnico che **“espone informazioni false o omette di riferire informazioni...”** o se **“attesta falsamente la congruità delle spese ...”**, con aumento delle pene **“Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri ...”**.

Senza entrare nel merito della quantificazione della pena, se sia giusta o eccessiva, mi soffermo sul fatto che è prevista una multa (sanzione penale di tipo pecuniario) e che quest'ultima non è un'alternativa alla reclusione ma è in aggiunta a quest'ultima.

POLIZZE ASSICURATIVE DEGLI ASSEVERATORI

La legge n. 25 /2022 modifica quanto previsto al comma 14 dell'articolo 119 della legge n. 77/2020.

Il testo precedente prevedeva *“con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro”*.

Il nuovo testo prevede quanto segue: *“per ogni intervento comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale pari agli importi dell'intervento oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni”*.

Il massimale di polizza di assicurazione per le asseverazioni, come previste dal paragrafo precedente, non avrà più un minimo di € 500.000,00 e non sarà più commisurato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate, ma dovrà essere pari all'importo dei lavori asseverati.

Sarà quindi necessario stipulare specifica polizza per asseveratori che copra anche più interventi il cui massimale sia adeguato all'importo complessivo dei lavori asseverati e, in tal senso, le compagnie assicuratrici hanno già modificato sia le garanzie che le modalità di erogazione delle polizze, prevedendo l'emissione di specifici certificati per ciascuna asseverazione redatta all'interno di una polizza asseveratori globale.

Ci saranno altre modifiche? Se così sarà ci leggerete ancora!

DECRETO MILLEPROROGHE 2022: LE NOVITÀ PER IL MONDO DELL'EDILIZIA E DEI PROFESSIONISTI TECNICI

G.M.

Sono numerose le proroghe che interessano i professionisti tecnici contenute nella Legge 25 febbraio 2022 n. 15 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 2021, n. 228, recante disposizioni urgenti in materia di termini legislativi”*, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28 febbraio 2022, meglio conosciuta come *Milleproroghe*.

Come ogni anno, viene approvata dal Parlamento italiano la legge che definisce la proroga dei termini di molte scadenze previste da leggi dello Stato che riguardano i settori più svariati, pensate che quest'anno il testo normativo si compone di venticinque articoli per circa sessantaquattro pagine di Gazzetta.

Analizziamo quelle proroghe che, in qualche modo, interessano il mondo dell'edilizia e dei professionisti tecnici partendo da una proroga che, in particolare, interessa tutti i cittadini.

UTILIZZO DEL CONTANTE

L'articolo 3, comma 6-septies, ha nuovamente modificato la soglia di utilizzo del trasferimento e utilizzo del contante ristabilendo la soglia di € 2.000,00 fino al 31 dicembre 2022 per tornare ad abbassarsi, salvo ulteriore nuova proroga o modifica, ad € 1.000,00 a far data dal 1° gennaio 2023.

Proroga antincendio, verifiche sismiche, detrazione asseverazioni e visto Superbonus, sono queste le principali proroghe che interessano i professionisti contenute nella Legge 25 febbraio 2022 n. 15, meglio conosciuta come Milleproroghe. Nel testo un'analisi puntuale delle proroghe che, in qualche modo, interessano il mondo dell'edilizia, partendo da una che, in particolare, interessa tutti i cittadini: l'utilizzo del contante. E seguendo con le disposizioni per le strutture amovibili negli spazi aperti, la liquidità delle imprese appaltatrici, la verifica di vulnerabilità sismica, le norme antincendio, gli esami di abilitazione professionale e la detraibilità delle spese per visti di conformità e congruità delle spese.



STRUTTURE AMOVIBILI NEGLI SPAZI APERTI

L'articolo 3-quinquies prevede la proroga sino al 30 giugno 2022 delle disposizioni che consentono, alle imprese di ristorazione e di somministrazione di alimenti e bevande, titolari di concessioni o di autorizzazioni concernenti l'utilizzo di suolo pubblico, la presentazione semplificata per via telematica delle domande di nuove concessioni per l'occupazione di suolo pubblico, tra l'altro, senza il pagamento dell'imposta di bollo.

Viene esclusa, inoltre, che la posa di strutture amovibili in spazi aperti sia soggetta a talune autorizzazioni e ai termini per la loro rimozione, previsti dalla legislazione vigente.

LIQUIDITÀ IMPRESE APPALTATRICI

Viene prorogato al 31 dicembre 2022, dall'articolo 3 comma 4, il termine entro cui le stazioni appaltanti possono derogare all'art. 35, comma 18 del Codice Appalti. Alle procedure di gara avviate entro tale data l'importo dell'anticipazione del prezzo a favore dell'appaltatore può essere incrementato fino al 30 per cento.

VERIFICA DI VULNERABILITÀ SISMICA

L'art. 10-bis differisce di un anno il termine entro il quale devono essere effettuate le verifiche tecniche

previste dall'articolo 2, comma 3, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274/2003, recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica". L'ordinanza prevede l'obbligo per i proprietari di edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile (es. ospedali) e di edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso (es. scuole), di procedere a verifica sismica, con priorità per edifici e opere ubicati nelle zone sismiche a maggior rischio.

NORME ANTINCENDIO

Sono diversi gli spostamenti di termini che riguardano le norme antincendio ed in particolare:

- L'art. 6 comma 3-bis sposta al 31 dicembre 2024 il termine per l'adeguamento alla normativa antincendio di edifici, locali e strutture delle università e delle istituzioni dell'Alta formazione artistica, musicale e coreutica;
- L'art. 6 comma 3-ter stabilisce che un decreto ministeriale definirà le misure necessarie a mitigare il rischio incendio per gli edifici scolastici ed in particolare:
 - i) la definizione di idonee misure gestionali di mitigazione del rischio, da osservare fino al completamento dei lavori di adeguamento;
 - ii) l'individuazione di scadenze differenziate per il completamento dei lavori di adeguamento a fasi successive.

La disposizione non modifica il termine del 31 dicembre 2024, previsto per l'adeguamento delle strutture adibite a servizi scolastici e ad asili nido alla normativa antincendio, nei casi in cui a ciò non si sia già proceduto.

- L'art.7 comma 4-ter sposta al 31 dicembre 2023 il termine entro cui devono concludersi i lavori di adeguamento alle norme di prevenzio-



ne degli incendi degli immobili individuati, a seguito di una specifica ricognizione effettuata dal Ministero della cultura riguardante tutti i propri istituti, luoghi della cultura e sedi, nonché le sedi degli altri Ministeri oggetto di vincolo ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

ESAMI ABILITAZIONE PROFESSIONALE

Il comma 4 dell'articolo 6 proroga al 31 dicembre 2022 la possibilità di svolgimento, secondo modalità particolari, degli esami per l'abilitazione relativi ad alcune professioni nonché delle attività pratiche o di tirocinio previste per l'abilitazione all'esercizio di professioni.

Il MIUR, con specifici decreti, potrà prevedere deroghe alle norme vigenti relative all'organizzazione e alle modalità di svolgimento degli esami di Stato di abilitazione all'esercizio di geometra e geometra laureato, come le modalità di svolgimento diverse da quelle ordinarie quali ad esempio la modalità a distanza.

DETRAIBILITÀ DELLE SPESE PER VISTI DI CONFORMITÀ E CONGRUITÀ DELLE SPESE

Il pasticcio era stato fatto.

L'introduzione dell'obbligo del visto di conformità e della congruità delle spese risale al D.L. 11 novembre 2021 n. 157, cosiddetto Antifrode, anche per i contribuenti che usufruiscono direttamente del Superbonus 110% e per lo sconto in fattura o cessione del credito.

NEL MILLEPROROGHE SONO PREVISTI ALTRI SPOSTAMENTI DEI TERMINI CHE INTERESSANO I COMUNI: L'UTILIZZO DI IMPIANTI A BIOGAS E DI FONTI RINNOVABILI, LA PRIMA CASA, LE CARTELLE ESATTORIALI CON LA PROROGA DELLA RATEIZZAZIONE, IL BONUS MATERIALI 4.0 PER CHI HA EFFETTUATO GLI ORDINI ENTRO IL 31 DICEMBRE 2021 E, PER FINIRE, IL BONUS PSICOLOGO.

Ma il D.L. n. 157/2021 non è stato convertito in legge, mentre il suo contenuto è stato inserito nella legge 30 dicembre 2021 n. 234, Legge di Bilancio 2022, che è entrata in vigore in data 1° gennaio 2022.

Questo ha determinato un periodo privo di specifica norma, che andava dall'11 novembre 2021 al 31 dicembre 2021, in cui le spese sostenute dai contribuenti per la redazione del visto di conformità e delle asseverazioni di congruità della spesa previste dal D.L. 157/2021 non avrebbero potuto essere detratte, per dettato normativo, anche se una nota dell'AdE aveva indicato comunque dette spese detraibili.

L'art. 3-sexies prevede, pertanto, che le spese sostenute dal 12 novembre 2021 fino al 31 dicembre 2021 per interventi edilizi agevolabili, relative all'acquisizione del visto di conformità e all'asseverazione della congruità delle spese in materia di bonus edilizi, sono detraibili.

Nel *Milleproroghe* sono previsti altri spostamenti dei termini che interessano i Comuni: l'utilizzo di impianti a biogas e di fonti rinnovabili, la prima casa, le cartelle esattoriali con la proroga della rateizzazione, il bonus materiali 4.0 per chi ha effettuato gli ordini entro il 31 dicembre 2021 e, per finire, il bonus psicologo per coloro che hanno un ISEE inferiore a € 50.000,00 a cui vengono riconosciute spese fino ad € 600.00 per le terapie psicologiche.

Ad ognuno il compito di cercare nello specifico il campo di interesse e verificare l'eventuale proroga prevista.

DPI E SICUREZZA SUL LAVORO: AGGIORNATE LE INDICAZIONI PER LA LORO VALUTAZIONE

ALESSIO SERENELLI

L'aggiornamento dell'Allegato VIII del Testo Unico di Sicurezza, oggetto del Decreto interministeriale del 20/12/2021, ha lo scopo di consentire, ai datori di lavoro dei vari settori e sezioni industriali, la corretta individuazione delle attrezzature di protezione individuale che meglio corrispondono alle relative attività specifiche e alle concrete tipologie dei rischi ai quali sono esposti i lavoratori, in coesione con la disciplina europea sui DPI. Gli schemi indicativi presenti nel Decreto permettono al professionista di analizzare al meglio i rischi in relazione alle parti del corpo da proteggere mediante i DPI, e di valutare, quando e se, sia necessario l'impiego di DPI ed eventualmente di quali caratteristiche debbano avere tali dispositivi.

PREMESSA

Il [Decreto interministeriale del 20 dicembre 2021](#), emanato dal Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e dal Ministro della Salute, con il Ministro dello Sviluppo Economico, sostituisce l'Allegato VIII al D.lgs. n. 81/2008 in materia di DPI: *"Indicazioni di carattere generale relative a protezioni particolari"*.

- l'Allegato viene sottoposto ad un aggiornamento in corrispondenza delle nuove modifiche introdotte dalla [Direttiva n. 2019/1832/UE](#) della Commissione del 24 ottobre 2019 agli allegati I, II e III della direttiva 89/656/CEE del Consiglio inerente gli adeguamenti di carattere strettamente tecnico.
- l'aggiornamento dell'Allegato del Testo Unico di Sicurezza permetterà ai datori di lavoro dei vari settori e relativi sezioni industriali di individuare con preminente esattezza le attrezzature di protezione individuale che meglio corrispondono alle relative attività specifiche e alle concrete tipologie dei rischi ai quali sono esposti i lavoratori, in coesione con la disciplina europea sui DPI della direttiva 89/656/CEE, modificata sia con la Direttiva 1832/2019 che con il Regolamento europeo sui DPI che ha interessato e modificato la classificazione dei prodotti.



LA NORMATIVA EUROPEA SUI DPI: LA DIRETTIVA 89/656

La [Direttiva 89/656/CEE](#) stabilisce le prescrizioni minime per l'uso da parte dei lavoratori di attrezzature di protezione individuale durante le fasi lavorative, che devono essere impiegate quando i rischi associati non possono essere evitati o sufficientemente limitati con mezzi tecnici di protezione collettiva o con misure, metodi o procedimenti di organizzazione del lavoro.

Con l'emanazione del [Regolamento europeo sui DPI \(regolamento UE 2016/425](#) del Parlamento europeo e del Consiglio) è stata modificata la classificazione dei prodotti in base ai rischi da cui proteggono, questo per consentire ai datori di lavoro di comprendere e di rendere effettivo l'uso dei dispositivi di protezione individuale. Pertanto, la [Direttiva 89/656/CEE](#) è stata aggiornata negli allegati I, II e III per una corretta coerenza con la classificazione dei rischi di cui al Regolamento DPI, con la terminologia utilizzata e con le tipologie di dispositivi di protezione individuale di cui al Regolamento (UE).

DIRETTIVA (UE) 2019/1832: LE MODIFICHE ALLA DIRETTIVA DPI

La [Direttiva \(UE\) 2019/1832](#) (pubblicata sulla Gazzetta Europea L 279/35 del 30 ottobre 2019) modifica gli allegati I, II e III della direttiva 89/656/CEE che forniscono orientamenti non vincolanti intesi ad agevolare la scelta di attrezzature di protezione individuale adeguate ai rischi, alle attività e ai settori interessati.

COSA PREVEDONO GLI ALLEGATI I, II E III DELLA DIRETTIVA 89/656

- **Nell'allegato I** è riportato uno schema indicativo e non esauriente per l'inventario dei rischi ai fini dell'impiego di attrezzature di protezione individuale e sono definite le tipologie dei rischi che possono manifestarsi nei luoghi di lavoro in relazione alle varie parti del corpo che si intende proteggere con tali attrezzature.
- **L'allegato II** contiene un elenco indicativo e non esauriente delle tipologie delle attrezzature di protezione individuale, per tenere conto delle nuove tipologie di rischio riportate nell'allegato I. L'allegato II dovrebbe essere modificato anche per includere esempi di attrezzature di protezione individuale attualmente disponibili sul mercato in conformità al regolamento (UE) 2016/425 e alla terminologia in esso utilizzata.
- **L'allegato III** contiene un elenco indicativo e non esauriente delle attività e dei settori di attività per i quali può rendersi necessario mettere a disposizione attrezzature di protezione individuale, nel quale sono riunite le classificazioni dei rischi di cui all'allegato I della direttiva e le tipologie di attrezzature di protezione individuale di cui all'allegato II. Per garantire la coerenza tra la terminologia e le classificazioni utilizzate nei tre allegati e il regolamento (UE) 2016/425, è opportuno riorganizzare l'allegato III della direttiva 89/656/CEE.

Le modifiche all'allegato VIII, di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, contestualizzano le indicazioni di carattere generale relative a protezio-

GLI SCHEMI INDICATIVI PRESENTI ALL'INTERNO DEL DECRETO INTERMINISTERIALE DEL 20 DICEMBRE 2021 PERMETTONO AL PROFESSIONISTA DI ANALIZZARE AL MEGLIO I RISCHI IN RELAZIONE ALLE PARTI DEL CORPO DA PROTEGGERE MEDIANTE I DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE, TENENDO SEMPRE IN CONSIDERAZIONE L'IMPORTANZA DI UNA CORRETTA VALUTAZIONE DEI RISCHI.

ni particolari. È importante sottolineare che nel Decreto interministeriale del 20 dicembre 2021 viene riportato uno Schema Indicativo per l'inventario dei rischi in relazione alle parti del corpo da proteggere con dispositivi di protezione individuale, anche in relazione ai rischi dai quali proteggono. L'elenco di rischi/parti del corpo non può essere esauriente. In base alla valutazione dei rischi sarà stabilito se sia necessario l'impiego di dispositivi di protezione individuale ed eventualmente quali caratteristiche debbano avere tali dispositivi, conformemente alle disposizioni del citato decreto.

Al seguente link è consultabile nel dettaglio quanto sopra evidenziato:

<https://www.lavoro.gov.it/documenti-e-norme/normative/Documents/2022/DI-del-20122021>

CONCLUSIONI

Preso atto del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni, recante *“Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”*; si è ravvisata la necessità di aggiornare le previsioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, anche in considerazione degli adeguamenti tecnici previsti dalla direttiva dell'Unione Europea.

Si è tenuto conto della direttiva n. 89/656/CEE del Consiglio del 30 novembre 1989, relativa alle prescrizioni minime in materia di sicurezza e salute per l'uso da parte dei lavoratori di attrezzature di protezione individuale durante il lavoro (terza direttiva particolare ai sensi dell'articolo 16, paragrafo 1, della direttiva 89/391/CEE) e la direttiva n. 2019/1832/UE della Commissione del 24 ottobre 2019, recante modifica degli allegati I, II e III della direttiva 89/656/CEE del Consiglio, per quanto riguarda adeguamenti di carattere strettamente tecnico.

Pertanto, è stato ritenuto necessario e doveroso procedere alla modifica dell'Allegato VIII al decreto legislativo n. 81 del 2008, aggiornandone il contenuto in conformità con le disposizioni contenute nella direttiva (UE) 2019/1832.

Gli schemi indicativi presenti all'interno del Decreto interministeriale del 20 dicembre 2021, permettono al professionista di analizzare al meglio i rischi in relazione alle parti del corpo da proteggere mediante i Dispositivi di Protezione Individuale, tenendo sempre in considerazione l'importanza di una corretta valutazione dei rischi che consentirà di identificare se sia necessario l'impiego di DPI ed eventualmente di quali caratteristiche debbano avere tali dispositivi, conformemente alle disposizioni del Decreto sopra menzionato.

LA PROCEDURA DI MEDIAZIONE IN PILLOLE

MARIA SOFIA CALENNE*

L'attuale emergenza legata alla pandemia da Covid 19 sta rendendo complessa non solo la quotidianità, ma anche la vita professionale. Come geometri non ci occupiamo direttamente di materia legale, ma di certo ci troviamo sempre più spesso a collaborare con gli avvocati e senz'altro siamo quindi al corrente delle attuali difficoltà che si stanno riscontrando nella definizione delle controversie presso i Tribunali, in passato già fortemente oberati, ora più che mai a causa dei rinvii di udienza. E così sono i nostri clienti a vedere rinviata la definizione delle loro cause, spesso con tempistiche incerte.

Ci sembra quindi il momento più adeguato per riproporre la mediazione come argomento di divulgazione, con particolare attenzione agli aspetti legati alla procedura, e con essa alla maggiore rapidità ed economicità di definizione, auspicandoci quindi che possa sempre di più rappresentare un prezioso strumento a servizio della professione.

La mediazione consiste in un metodo alternativo delle controversie nel quale si pone in essere l'attività di un soggetto imparziale, il mediatore, il cui obiettivo è quello di consentire, a due o più parti in disaccordo, di raggiungere una composizione bonaria. È stato introdotto nella normativa italiana con il D.Lgs. 28/2010 e il D.M. 180/2010 e successivamente modificato con il "Decreto del Fare" convertito in L. 98/2013.

L'introduzione dell'obbligatorietà della mediazione (per alcune materie) prevede quindi che, prima di procedere con il deposito di un ricorso giudiziale, si debba necessariamente esperire un tentativo di mediazione.

Ove quindi la controversia riguardi:



In questi anni di emergenza pandemica, come in tutti i settori dell'attività professionale del geometra, anche quello della mediazione ha subito gli effetti negativi dovuti ai ritardi nella definizione delle controversie presso i Tribunali, con le ovvie ricadute sulla committenza. Con l'attuale inizio della ripresa, abbiamo ritenuto opportuno richiamare gli aspetti legati a questo metodo alternativo delle controversie: la procedura, le figure coinvolte, l'analisi dei costi e della durata. Ricordiamo ai colleghi che la sezione di Roma della GeoCAM, Organismo di Mediazione di categoria, con sede presso il Collegio, è a disposizione dei colleghi per ogni ulteriore chiarimento necessario.

- condominio (solo per alcune specifiche questioni);
- diritti reali;
- divisione;
- successione ereditaria;
- patti di famiglia;
- locazione e affitto;
- comodato;
- affitto di aziende;
- risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria, diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità;
- contratti assicurativi, bancari e finanziari;

è obbligatorio che si esperisca un tentativo di mediazione.

LE TIPOLOGIE DELLA MEDIAZIONE

La mediazione può essere “obbligatoria”, come nei casi indicati nel paragrafo precedente, oppure “volontaria”, ove le parti decidano di ricorrervi come valida opportunità, “contrattuale” se prevista all’interno di un contratto, “delegata dal giudice”, quando, pur non rientrando nelle materie obbligatorie, il giudice ravvisi che la controversia discussa in giudizio possa essere risolta in mediazione rimandando quindi le parti ad esperirne un tentativo.

La mediazione si svolge presso un Organismo di Mediazione, un Ente Pubblico o Privato abilitato a svolgere il procedimento di mediazione e iscritto nell’apposito Registro tenuto dal Ministero di Grazia e Giustizia. L’Organismo presso il quale si attiva la procedura di mediazione è uno qualunque, a scelta della parte istante, tra quelli competenti territorialmente, devono cioè avere sede in uno dei Comuni del luogo del Tribunale territorialmente competente per la controversia.

LE FIGURE COINVOLTE NELLA MEDIAZIONE

LE PARTI - Si è ritenuto di indicarle come prime perché saranno proprio esse a prendere parte alla procedura in maniera attiva, a differenza di come avviene in Tribunale, ove sono perlopiù gli avvocati a parlare per esse. Il mediatore dovrà la-

sciare ampio spazio alle parti consentendo anche che possano interloquire tra di loro.

Il mediatore – Soggetto terzo imparziale, con specifico percorso formativo e iscrizione nell’elenco del Ministero di Grazia e Giustizia, aggiornamenti formativi e tirocini obbligatori.

I legali – Non obbligatori solo nella mediazione volontaria, la loro presenza si ritiene necessaria al fine di garantire che, gli eventuali accordi sottoscritti in mediazione, non siano contrari alle norme imperative (verifica che sarà chiamato a fare anche lo stesso mediatore) e siano omologabili.

Possono inoltre essere presenti:

I consulenti tecnici di parte – Esattamente come avviene per i ricorsi giudiziali.

Gli ausiliari – Ad esempio, il notaio ove l’accordo finale di mediazione preveda la stipula di un rogito.

Il CTM (Consulente Tecnico in Mediazione)

– Al pari del CTU per i ricorsi giudiziali.

La mediazione può rappresentare una buona opportunità di lavoro anche per il geometra libero professionista che può decidere di intraprendere il percorso formativo come mediatore, così come, se iscritto come CTU presso un Tribunale, può chiedere agli Organismi di Mediazione di essere iscritto nell’elenco dei CTM e svolgere quindi, nell’ambito delle procedure di mediazione, le medesime attività che svolge nell’ambito delle controversie giudiziali anche se in maniera leggermente differente, così come può affiancare i propri clienti durante una procedura di mediazione che li riguarda.

UN PO’ DI NUMERI

Della mediazione vanno anzitutto evidenziati, oltre all’attiva partecipazione delle parti che si ritiene rilevante, i costi e la durata.

COSTI

Per attivare una procedura vanno anzitutto versate all’Organismo di Mediazione le spese di attivazione pari a € 48,80 per parte, l’indennità di mediazione sarà poi commisurata al valore del-

la controversia. Si riporta di seguito uno schema esplicativo relativo alle Mediazioni obbligatorie.

Fino a	Euro 1.000,00
>	Euro 43,33 + IVA per parte
da	Euro 1.001,00 a Euro 5.000,00
>	Euro 87,67 + IVA per parte
da	Euro 5.001,00 a Euro 10.000,00
>	Euro 160,00 + IVA per parte
da	Euro 10.001,00 a Euro 25.000,00
>	Euro 240,00 + IVA per parte
da	Euro 25.001,00 a Euro 50.000,00
>	Euro 400,00 + IVA per parte
da	Euro 50.001,00 a Euro 250.000,00
>	Euro 666,67 + IVA per parte
da	Euro 250.001,00 a Euro 500.000,00
>	Euro 1.000,00 + IVA per parte
da	Euro 500.001,00 a Euro 2.500.000,00
>	Euro 1.900,00 + IVA per parte
da	Euro 2.500.001,00 a Euro 5.000.000,00
>	Euro 2.600,00 + IVA per parte
oltre	Euro 5.000.000,00
	Euro 4.600,00 + IVA per parte

DURATA

La mediazione deve concludersi entro tre mesi dal primo incontro, anche se il termine indicato è ordinario e non perentorio perché potrebbe non risultare sufficiente, da cui ne consegue che le parti possano accordarsi a che si vada oltre, qualora la stesura dell'accordo preveda che si debbano esperire ulteriori operazioni, per esempio tecniche.

LA PROCEDURA

- La parte che ritiene di dover/voler attivare una procedura di mediazione, individuato l'organismo territorialmente competente, scarica la modulistica, la compila con l'ausilio del proprio legale e la consegna all'organismo di mediazione indicando i dati della parte invitata e la motivazione per la quale invita la stessa a partecipare alla mediazione. Non è richiesta alcuna docu-

mentazione specifica, saranno quindi le parti a decidere quali e quanti documenti consegnare.

- L'organismo di mediazione entro 30 gg dal deposito della domanda, fissa il primo incontro presso la propria sede.
- Il giorno fissato per il primo incontro le parti, assistite dai propri legali (e consulenti tecnici ove necessario), comunicheranno al mediatore se intendono aderire o meno alla mediazione.
- Il mediatore, ove le parti intendano aderire, avvia la procedura di mediazione che si svolgerà con una o più sessioni congiunte (alla presenza cioè di entrambe le parti e consulenti) e una o più sessioni private (alla presenza cioè di una parte per volta nonché i rispettivi consulenti).
- La mediazione potrà concludersi con un mancato accordo, di cui il mediatore redigerà apposito verbale che consentirà quindi alle parti di proseguire in giudizio, oppure con un accordo e in tal caso al verbale redatto dal mediatore verrà allegato l'accordo che sarà redatto dai consulenti tecnici e legali e sottoscritto dagli stessi e dalle parti e avrà valore esecutivo per le stesse.

Riteniamo, ora più che mai, che sia importante che la nostra categoria professionale conosca la procedura di mediazione e che ne divulghi la potenzialità ai propri clienti.

Riteniamo altresì importante, che i geometri possano approcciarsi alla mediazione quale ulteriore possibilità lavorativa soprattutto per coloro i quali svolgono già attività di CTU e CTP. Come Organismo di Mediazione di categoria invitiamo, quindi, coloro i quali fossero interessati a contattarci per e-mail roma@geo-cam.it così da poter fornire loro maggiori informazioni circa l'iscrizione presso l'Organismo come mediatori e/o CTM.

Riteniamo infine importante ricordare che la Sezione di Roma dell'Organismo di Mediazione GeoCAM si trova presso la sede del nostro Collegio, dove siamo ormai da anni ospitati grazie alla disponibilità dei Consigli e dei Presidenti che annualmente rinnovano la loro fiducia in noi.

*Responsabile della Sezione di Roma dell'Organismo di Mediazione GeoCAM



STIMA DEI TERRENI EDIFICATI, EDIFICABILI E AGRICOLI

MAURIZIO RULLI

Una guida per valutare il valore di un terreno, con l'analisi delle variabili che possono modificarlo, partendo dal fatto che sia edificato, edificabile o agricolo. Nel testo sono illustrati i vari procedimenti da seguire e indicati i parametri utili per la stima di un tecnico. In estrema sintesi citiamo: i procedimenti *market oriented* che prevedono il confronto diretto tra il terreno oggetto di valutazione e i terreni simili ricadenti nello stesso segmento di mercato. Altro procedimento è l'applicazione del criterio del valore di trasformazione che, per un'area edificata, è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'area edificabile liberata dalla costruzione esistente ed il costo di demolizione. Infine, la stima dei terreni agricoli che si svolge con metodologie *market oriented*, ricercando prezzi di compravendite recenti nello stesso segmento di mercato.

Analizziamo i procedimenti per la stima dei terreni edificati ed edificabili e dei terreni agricoli. Iniziamo dicendo che per terreno edificato si intende un'area impegnata da costruzioni mentre per terreno edificabile si intende un'area libera con potenzialità edificatoria.

I procedimenti di stima del valore che riguardano i terreni edificati sono vari e dipendono dagli elementi che si hanno a disposizione, tra cui i procedimenti *market oriented* che prevedono il confronto diretto tra il terreno edificato oggetto di valutazione e terreni simili ricadenti nello stesso segmento di mercato, tenendo conto che le caratteristiche che saranno oggetto di confronto sono: la data di compravendita, la superficie dei terreni, gli indici urbanistici ed edilizi, la posizione, l'accesso. A queste se ne possono aggiungere altre che presentino particolare rilevanza ai fini della stima e che siano presenti nei terreni edificati che possono essere: la conformazione, la pendenza, la giacitura, l'esposizione, ecc.

Si effettuerà il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione (area e fabbricato) e gli immobili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato, il confronto diretto tra il fabbricato in esame e i fabbricati simili ricadenti nello stesso



segmento di mercato prendendo in considerazione il prezzo corrisposto per l'acquisto di un edificio già esistente separatamente da quello del suolo, il valore di mercato del terreno edificato sarà dato, quindi, dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile da stimare e il valore di mercato dell'edificio sull'area edificata da stimare.

Il procedimento indicato nel paragrafo precedente è applicabile anche per i terreni edificabili, prendendo in considerazione l'area edificabile oggetto di valutazione e le aree edificabili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato e per le quali sono disponibili prezzi di recenti compravendite.

Altro procedimento è l'applicazione del criterio del valore di trasformazione che, per un'area edificata, è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'area edificabile liberata dalla costruzione esistente ed il costo di demolizione, come applicazione della definizione del valore di trasformazione che ci dice che *il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.*

Quindi, indicando con C_D il costo di demolizione e con V_A il valore dell'area edificabile, il valore del terreno edificato è dato da

$$V_T = V_A - C_D$$

Nel costo di demolizione sono compresi i costi diretti e indiretti oltre il profitto normale dell'impresa.

Nel caso si stesse valutando un'area edificata di pronta riedificazione, il valore di trasformazione

è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare (V_E), il costo di demolizione della costruzione esistente e il costo di costruzione del nuovo fabbricato (C_C); il costo di costruzione e di demolizione possono costituire un unico costo che comprende i costi diretti ed indiretti e il profitto normale dell'impresa.

Il valore di trasformazione dell'area edificata di pronta riedificazione è dato da:

$$V_T = V_E - C_C - C_D$$

Il criterio del valore di trasformazione trova applicazione anche nella stima di aree edificabili, dove il valore di trasformazione V_T dell'area edificabile è dato dalla differenza tra il valore dell'immobile edificato (V_E) ed il costo di costruzione (C_C):

$$V_T = V_E - C_C$$

In assenza di dati di comparazioni, e quindi nell'impossibilità di seguire procedimenti *market oriented* oppure nell'impossibilità di applicare il criterio del valore di trasformazione, si fa ricorso alla ripartizione del valore dell'immobile usando il rapporto complementare del terreno edificato (incidenza dell'area edificata).

In estrema sintesi, per la stima delle aree edificate l'incidenza dell'area edificata C_T è data dal rapporto tra il valore di mercato dell'area edificata e il valore di mercato dell'immobile (V_I), e quindi:

$$C_T = \frac{V_T}{V_I}$$

In caso di assenza di prezzi di aree edificate con cui impostare il rapporto complementare,



si può procedere calcolandolo come il complemento a uno del rapporto tra il costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato C_{RD} (vedi articolo sul metodo del costo per approfondire, n. 48/2013 di questa rivista) e il valore di mercato dell'immobile

$$C_T = 1 - \frac{C_{RD}}{V_I}$$

Il valore dell'area edificata sarà dato. Quindi, da:

$$V_T = V_I - C_T$$

In caso si stia operando la valutazione in zone centrali, potrebbe mancare l'offerta di aree edificabili e di conseguenza il relativo mercato, proprio per la particolare localizzazione di per sé saturata; in questo caso si può stimare il rapporto complementare in maniera empirica estrapolando i rapporti complementari riferiti a zone semicentrali o periferiche; quindi, rivolgendosi ad un segmento di mercato più prossimo o prossimo, dove c'è maggior probabilità di reperimento di dati.

Anche questo criterio può essere utilizzato per la stima delle aree edificabili, il cui valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare V_E e il costo della trasformazione o costruzione C_C , dove il valore dell'area è dato da:

$$V_A = V_E - C_C$$

Altro procedimento che può essere usato per la stima di aree edificate è quello della

capitalizzazione diretta, riferito al reddito del terreno edificato ed al saggio di capitalizzazione del terreno, capitalizzando il canone annuo atipico (lordo o netto) S_O con il saggio di capitalizzazione del terreno (lordo o netto) i_T :

$$V_T = \frac{S_O}{i_T}$$

Si può, infine, ricorrere a tecniche residuali che si basano sull'assunzione in base alla quale il terreno e il fabbricato possono essere stimati separatamente e quindi il valore dell'immobile nel suo complesso è dato dalla somma dei due valori.

Le tecniche residuali si articolano nella *land residual technique* e nella *building residual technique*; la prima mira a stimare il valore di mercato del terreno edificato basandosi sulle stime preliminari del reddito dell'immobile e del valore del fabbricato, la seconda mira a stimare il valore di mercato del fabbricato basandosi su stime preliminari del reddito dell'immobile e del valore di mercato del terreno.

La stima dei terreni agricoli si svolge con metodologie *market oriented*, ricercando prezzi di compravendite recenti nello stesso segmento di mercato; in caso di mercato poco vivace o assente ci si sposterà nella ricerca in segmenti di mercato più prossimi o prossimi, avendo l'accortezza di calcolare l'aggiustamento percentuale da applicare, dovuto dalla differente localizzazione, con l'ausilio di quotazioni immobiliari.

LE NOVITÀ DELLA PROCEDURA INFORMATICA “VOLTURA 2.0”

FABIO COLANTONI

PREMESSA

Il “sistema catasto” cambia e noi geometri tecnici professionisti, sempre al passo con i tempi, ci evolviamo e potenziamo le nostre abilità. Per garantire una migliore qualità del servizio, miglioriamo ed accresciamo la nostra operatività e le nostre competenze tecniche utilizzando le possibilità offerte dal “canale telematico”, anche per sopperire alla drastica riduzione del numero degli accessi fisici presso gli uffici della Pubblica Amministrazione.

L’Agenzia delle Entrate–Territorio ha predisposto una nuova procedura informatica per la presentazione delle volture catastali (Urbano e Terreni), in sostanza la pratica che permette di aggiornare e/o modificare l’ intestazione catastale di un immobile, nei casi di un cambiamento dei titolari di un determinato diritto reale.

I miglioramenti procedurali, più volte sollecitati e auspicati da noi tecnici, sono finalmente realtà. I processi catastali migrano verso un nuovo sistema operativo denominato SIT - Sistema Integrato del Territorio (nuovo modello georeferenziato con integrazione dei dati censuari, grafici e cartografici che consente la localizzazione degli immobili presenti sul territorio) – e, dal 10 febbraio 2021 con il provvedimento (prot. n. 40468/2021), sono state introdotte nuove modalità per la presentazione telematica catastale della “Voltura 2.0”, attualmente operativa negli uffici del catasto dove è attiva la nuova piattaforma SIT.

I miglioramenti procedurali, più volte sollecitati e auspicati da noi tecnici, sono finalmente realtà. La nuova “Voltura 2.0”, per l’aggiornamento delle banche dati catastali, è attualmente operativa negli uffici del catasto dove è attivo il nuovo Sistema Integrato Territorio (SIT). Il nuovo software, riservato principalmente alle categorie professionali di tecnici iscritti e abilitati all’invio telematico degli atti di aggiornamento, è disponibile in ambiente informatico nella sezione “Scrivania del Territorio” e sarà utilizzabile “gradualmente” su tutto il territorio nazionale, a Roma a partire dal 28 marzo 2022. L’articolo analizza la normativa di riferimento e i cambiamenti previsti, i documenti necessari alla presentazione della voltura e le modalità di inoltro all’ufficio catastale fino ai pagamenti e alle sanzioni.

Il nuovo software “Voltura 2.0”, riservato principalmente alle categorie professionali di tecnici iscritti e abilitati all’invio telematico degli atti di aggiornamento, è disponibile in ambiente informatico nella sezione “Scrivania del Territorio” e sarà utilizzabile “gradualmente” su tutto il territorio nazionale, a Roma a partire dal 28 marzo 2022.

L’utilizzo prevede che il tecnico abbia le abilitazioni previste per l’invio delle pratiche catastali tramite il servizio SISTER (il sistema verifica la copertura economica dei diritti dovuti con il cartello del professionista).

La piattaforma SIT utilizza i servizi interattivi che consentono in tempo reale la verifica e la coerenza dei dati inseriti con quanto riportato nella banca dati catastale.

Si potrà continuare con la presentazione presso l’ufficio provinciale di competenza in “Modalità cartacea”, utilizzando i modelli (Cartaceo Fabbricati Mod. 17T-98TP – Cartaceo Terreni Mod. 18T-13TP/A) messi a disposizione.

Per un breve periodo, si potrà utilizzare anche la modalità di presentazione “Voltura 1.0” (fino ad ottobre 2022), che sarà progressivamente archiviata, con la completa migrazione di tutti gli uffici catastali alla nuova piattaforma SIT.

LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il DPR 650 del 1972, art. 3, riporta:

“Obbligo delle volture catastali - Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l’obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione.

Le volture devono essere richieste mediante presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall’avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all’ufficio tecnico erariale della provincia dove ha sede l’ufficio presso il quale ha avuto luogo la registrazione, ovvero della provincia ove si trovano i beni su cui si esercitano i diritti trasferiti.

È data facoltà di inviare le domande di volture per posta, mediante plico raccomandato”.

L’ORIGINE DELLA INTESTAZIONE CATASTALE

- **Impianto catasto**, in fase di formazione del catasto (Terreni o Fabbricati) veniva dichiarata dalle parti e verificata dall’ufficio catastale;
- **Voltura catastale**, aggiornamenti successivi effettuati, nel corso del tempo, sulla base di mutazione dei diritti reali su di un immobile a seguito di atti traslativi ecc.;
- **Rettifica intestazione**, scaturita successivamente a seguito di richiesta della parte e/o d’ufficio può interessare sia intestazione d’impianto quanto quelle derivanti da volture.

La voltura catastale si presenta sulla base di atti pubblici, atti giudiziari, scritture private, successioni ecc. (art.12 RD 8 dic.1938 n.2153- Regolamento conservazione del nuovo catasto terreni), normalmente senza atto legittimo non è possibile dar seguito all’aggiornamento dell’intestazione catastale; la presentazione è possibile, senza atti, solo nei casi di rettifica intestazione all’attualità e/o per annotamento o ricongiungimento di usufrutto.

La Voltura Catastale serve per registrare gli atti con i quali si trasferiscono i diritti reali degli immobili, può essere presentata da coloro che sono interessati all’aggiornamento:

- privati, in caso di successioni ereditarie e riunioni di usufrutto;

- notai, per gli atti da essi rogati, ricevuti o autenticati;
- cancellieri giudiziari per le sentenze da essi registrate;
- segretari o delegati di qualunque Amministrazione pubblica per gli atti stipulati nell'interesse dei rispettivi enti.

Con questo nuovo sistema, varia la procedura fino ad oggi utilizzata. Si potrà procedere esclusivamente con la voltura per "Sostituzione", che prevede l'indicazione del soggetto/i "Contro" e soggetto/i a "Favore"; questa procedura permette la verifica direttamente con gli archivi informatici catastali.

COSA CAMBIA CON LA VOLTURA 2.0 TELEMATICA

La Voltura 2.0 prevede:

- l'afflusso (già presente in voltura 1.0);
- preallineamento (già presente in voltura 1.0);
- recupero voltura automatica (già presente in voltura 1.0);
- annotamento (nuova funzionalità).

L'afflusso: inserimento di una nuova intestazione "in sostituzione di" prevede l'indicazione del soggetto a "Favore" e "Contro", il sistema verifica preventivamente la congruità dei diritti reali indicati, delle quote con l'anagrafe tributaria dei soggetti indicati nella voltura.

L'annotamento: apportare aggiornamento da un soggetto a un altro, con la finalità di perfezionare l'intestazione catastale già presente in banca dati a seguito di regolare voltura (ex Rettifica Intestazione all'Attualità). In questo caso è previsto il pagamento della sola imposta di bollo.

Non sarà possibile effettuare la voltura 2.0 di una unità immobiliare (Urbano e/o Terreni), dove l'in-

testazione presente in banca dati contenga errori e/o disallineamenti con l'ultimo titolo. Si dovrà predisporre preventivamente, una richiesta di rettifica dell'intestazione, al fine di permettere alla procedura "Voltura 2.0", il corretto inserimento in banca dati della nuova intestazione catastale.

DOCUMENTI DA ALLEGARE PER LA PRESENTAZIONE DELLA VOLTURA

Casistica ed elenco dei documenti necessari:

- Voltura stampata (duplice copia) e, nel caso di presentazione con Voltura 1.0, anche file esportato su supporto digitale (pennetta USB e/o DVD), per la registrazione diretta in banca dati.
- Atto traslativo originale e/o copia conforme.
- Documento Identità del sottoscrittore e/o del delegato.
- Delega del titolare dei diritti reali.
- Voltura per "ricongiungimento di usufrutto" allegare dichiarazione sostitutiva del certificato di morte (MOD 9T).
- Voltura per "rettifica intestazione all'attualità" o "annotamento": nel caso in cui gli intestatari presenti negli archivi catastali non coincidano con quelli che trasferiscono il bene oggetto, occorre allegare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà e indicare le motivazioni del disallineamento.
- Disallineamento o "ditta" non aggiornata: se il soggetto cedente e/o il *de cuius* non è presente nell'intestazione catastale è necessario presentare dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che chiarisca i passaggi intermedi mancanti.
- Disallineamento o "ditta" non aggiornata: nel caso di mancata registrazione volture pregresse "preallineamento", è consigliato procedere preventivamente alla presentazione di "Istanza" per la lavorazione delle eventuali volture

non registrate (indicativamente per atti precedenti all'anno 2000), in tal caso è possibile effettuare richiesta anche tramite il servizio di contact-center.

MODALITÀ INOLTRO ALL'UFFICIO CATASTALE

Solo in caso di voltura cartacea o voltura 1.0

- 1) Presentazione sportello front-office (consigliato per urgenze), previo appuntamento tramite prenotazione sito internet.
- 2) Presentazione tramite PEC (da preferire) all'ufficio territoriale di Roma - uproma1@pce.agenziaterritorio.it
- 3) Presentazione tramite posta raccomandata: "Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma - U.O. Volture - Via Raffaele Costi, 58/60 cap. 00155 Roma" - con relativa documentazione (atto e/o successione, delega, documento di identità, ricevute di pagamento, una busta da lettera affrancata per la restituzione della ricevuta).

Per i casi di presentazione, ad eccezione di quella in front-office, è opportuno comunicare i propri recapiti telefonici e un l'indirizzo e-mail di posta elettronica ordinaria, no PEC.

PAGAMENTO DIRITTI CATASTALI SPECIALI

Direttamente allo sportello catastale, solo con Bancomat e/o Carta di credito.

Oppure con "marca servizi da € 55,00" e "marca da bollo da 16,00", per ogni voltura da presentare.

Versamento tramite modello "F24" codici tributo: -T98T "Tributi Speciali Catastali" (€55.00); -T99T

"sanzioni per mancati adempimenti catastali" (solo nei casi di presentazione fuori termine); -T98T "interessi sui tributi speciali catastali" (solo nei casi di presentazione fuori termine); -T91T "imposta di bollo" (€ 16,00).

In caso di presentazione della voltura "fuori termine", oltre il trentesimo giorno dalla data di registrazione del documento traslativo, escluso il "ricongiungimento di usufrutto", sono previste le sanzioni. Comunque ci si può avvalere della procedura del "ravvedimento operoso" (D.lgs. 472/97 art.13), che prevede comunque il versamento della sanzione ridotta per "ritardo calcolato dal 30° giorno successivo alla data di registrazione dell'atto traslativo".

Sanzione ridotta:

fino a 90 giorni € 1,50;

oltre 90 giorni, fino ad 1 anno € 1,87;

oltre 1 anno, fino a 2 anni € 2,14;

oltre 2 anni, fino al 31 dicembre del quinto anno successivo € 2,50;

oltre gli interessi legali.

N.B.

- Da segnalare una novità importante della nuova piattaforma SIT: sono state messe a disposizione anche le planimetrie catastali pregresse abbinate all'unità immobiliare.

- La documentazione completa per la presentazione delle volture catastali è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

DIALOGO FRA POLITICA, IMPRESE E PROFESSIONISTI PER IL RILANCIO DELL'EDILIZIA NEL PAESE

PIETRO LUCCHESI*

Su iniziativa di Geo Network e del sen. Arrigoni, si è tenuta 1° marzo scorso al Senato una Tavola Rotonda finalizzata ad affrontare, in un confronto tra politica, imprese e professionisti, le problematiche legate all'efficientamento energetico e sismico (Superbonus e Bonus ordinari) e al rilancio del mondo dell'edilizia nel Paese. A nome del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, ho avuto l'onore di intervenire per esporre le difficoltà e gli ostacoli incontrati dai professionisti tecnici nell'attuazione dei suddetti incentivi e delle conseguenze sul settore edile e sullo stesso esercizio della professione.

Nell'occasione, ho portato i saluti del Presidente del Consiglio Nazionale, Maurizio Savoncelli, ed ho espresso i sentiti ringraziamenti agli organizzatori dell'iniziativa per l'invito rivoltomi.

LA SITUAZIONE PRIMA DEL DL RILANCIO

Entrando nel vivo del mio intervento, ho preso in esame la situazione del mercato edilizio esistente prima dell'entrata in vigore del Decreto-legge n. 34 del 2020 (Decreto Rilancio), e dunque ante Covid, che registrava una forte contrazione determinata da una interminabile crisi iniziata nel 2008, con un pesante bilancio dei posti di lavoro persi in edilizia, dal 2008 al 2018, basti pensare che la stima dell'ANCE è di circa 700.000, insieme ad una consistente perdita di investimenti.



Si è tenuta al Senato all'inizio di marzo, su iniziativa di Geo Network e del Senatore Paolo Arrigoni, una interessante Tavola Rotonda con l'obiettivo di ascoltare, in

un confronto tra politica e imprese, le problematiche incontrate dai professionisti tecnici nell'attuazione di incentivi, Superbonus e Bonus ordinari, finalizzati all'efficienza energetica, alla riduzione del rischio sismico degli edifici e delle conseguenze sul settore edile e sullo stesso esercizio della professione.

In queste pagine un resoconto dell'intervento del rappresentante del CNGeGL che ha focalizzato la sua attenzione su diversi aspetti tra i quali: l'applicabilità del Superbonus, il blocco della cessione del credito, la proposta di istituire un tavolo di confronto permanente tra politici, imprese e professionisti.

Di conseguenza, un grande numero di imprese ha cessato l'attività o è fallito e molte di queste erano imprese storiche ben attrezzate con un curriculum eccezionale, altre sono riuscite a sopravvivere attraverso un rilevante ridimensionamento.

In realtà tutta la filiera dell'edilizia ha subito danni eclatanti con la perdita di lavoro tra i professionisti, la chiusura di numerose centrali di betonaggio e di magazzini edili, considerando che la riduzione del consumo di calcestruzzo in Italia è stata di circa il 50%!

E ricordiamo anche i danni economici subiti dagli altri operatori quali: rivenditori di pavimentazioni e similari, di idrosanitari, di infissi, ecc.

IL SUPERBONUS E LA SUA APPLICABILITÀ

L'arrivo del Decreto Rilancio, con la misura di incentivazione del Superbonus che punta a rendere più efficienti e più sicuri gli edifici, e con i conseguenti benefici effetti dal punto di vista ambientale, ha imposto un pensiero e un approccio diverso alla operatività da mettere in atto da parte di noi professionisti con importanti interventi legati all'attenzione all'efficienza energetica, al consolidamento statico e alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Inoltre, la vera innovazione e il vero elemento trainante è stata la nuova modalità della cessione del credito che ha fatto decollare il Superbonus.

Tutto questo di fronte ad un mercato impreparato, che come detto sopra subiva una contrazione da oltre un decennio e quindi sottodimensionato che, in poco tempo, ha dovuto adeguarsi a questo nuovo approccio, invertendo e adeguandosi a questa nuova tipologia, con tutte le difficoltà legate all'insufficienza, ad esempio, dei ponteggi e a tutte quelle forniture legate ai bonus che hanno subito le contrazioni degli scenari internazionali di approvvigionamento delle materie prime.

Aggiungo che in Italia la procedura tecnologica dell'intervento cosiddetto "trainante" del "cappotto", relativa all'isolamento delle pareti opache degli edifici, non era molto diffusa e, di conseguenza, non esisteva una produzione adeguata e i

Su iniziativa del Senatore Paolo Arrigoni
in collaborazione con Geo Network
Conferenza Stampa

IL DIALOGO FRA POLITICA, IMPRESE E PROFESSIONISTI PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (SUPERBONUS) ED IL RILANCIO DEL MONDO DELL'EDILIZIA NEL PAESE

Geo Network

MARTEDÌ 1 MARZO 2022 DALLE ORE 14:00 ALLE ORE 16:00
Sala Caduti di Nassirya
Piazza Madama 11

Confronto mirato sui seguenti argomenti:

1. Il rincaro dei materiali da costruzione e la conseguente revisione dei prezzi
2. Il rincaro di energia e gasolio: effetto su imprese e famiglie
3. Livellamento e messa a regime delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e di efficienza energetica
4. Come affrontare la carenza di manodopera qualificata nel settore delle costruzioni
5. Cessioni del credito e certificazione dei crediti

OBBIETTIVO
L'obiettivo della tavola rotonda è di fare un focus mirato sui numeri risultanti dagli interventi ad oggi finanziati in parte dallo Stato, tramite Superbonus e Bonus Ordinari, il nuovo Decreto Prezzi emanato dal MITE e l'azione comune da parte del Governo e settore dell'edilizia per eliminare le problematiche e fruire a pieno dei bonus fiscali messi a disposizione dallo Stato per raggiungere gli Obiettivi 2030 dell'UE.

INTERVERRANNO
Senatore Ing. Paolo Arrigoni – Senatore Questore
Virgilio Fagioli - Vice Presidente Nazionale di Anaepe - Confortigianato Edilizia
Geom. Pietro Lucchesi - Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
"Rappresentante del Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori" "In attesa di conferma"

PER PARTECIPARE
Per seguire l'evento sul nostro canale Youtube andare al seguente [link](#).
Per informazioni scrivere a info@geonetnetworkformazione.it o telefonare al 0187622198.

Le opinioni e i contenuti espressi nell'ambito dell'iniziativa sono nell'esclusiva responsabilità dei proponenti e dei relatori e non sono riconducibili in alcun modo al Senato della Repubblica o ad organi del Senato medesimo | L'accesso alla sala - con abbigliamento casuale e, per gli uomini, obbligo di giacca e cravatta - è consentito fino al raggiungimento della capienza massima e solo con mascherine FFP2 e Green Pass rafforzato.

professionisti e le imprese si sono trovati davanti a questo nuovo meccanismo con un riscontro del mercato inesistente e con il conseguente aumento dei prezzi.

Inoltre, le continue modifiche apportate all'impianto legislativo dei Superbonus, per cercare di risolvere le migliaia di difficoltà emerse nella applicazione delle norme, unite ai continui chiarimenti, circolari, interPELLI da parte della ADE, ENEA, MI-SE, ecc., hanno evidenziato le difficoltà operative e applicative ad un patrimonio immobiliare estremamente variegato come quello italiano.

Per agevolare la consultazione il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati ha creato un sito dedicato, accessibile digitando "Superbonus CNGeGL", aperto a tutti che dà accesso all'"Archivio documentale", agevolando così la consultazione attraverso vari metodi di ricerca e tra questi anche le cosiddette "parole chiave". Il sito viene costantemente aggiornato e, come sopra detto, è accessibile e consultabile da tutti e contiene altri servizi per i professionisti e per chiunque vorrà usufruirne. Consultando il nostro sito è facile percepire il travagliato percorso dell'articolo 119 del DL 34.

L'ARTICOLO INCRIMINATO

DECRETO-LEGGE 25 febbraio 2022, n. 13

Misure urgenti per il contrasto alle frodi e per la sicurezza nei luoghi di lavoro in materia edilizia, nonché sull'elettricità prodotta da impianti da fonti rinnovabili. (22G00021) (GU Serie Generale n.47 del 25-02-2022) - Entrata in vigore del provvedimento: 26/02/2022.

Art. 2

Misure sanzionatorie contro le frodi in materia di erogazioni pubbliche

OMISSIS

2. All'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 13-bis è inserito il seguente:

«13-bis.1. Il tecnico abilitato che, nelle asseverazioni di cui al comma 13 e all'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), espone informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso ovvero attesta falsamente la congruità delle spese, è punito con la reclusione da due a cinque anni e con la multa da 50.000 euro a 100.000 euro. Se il fatto è commesso al fine di conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri la pena è aumentata».

BLOCCO DELLA CESSIONE DEL CREDITO E CONSEGUENZE

Quando finalmente credevamo di aver raggiunto una certa stabilità, il Decreto-legge 25 febbraio 2022, n. 13 ha determinato altre problematiche per i professionisti con il blocco della cessione del credito e l'inserimento di penalità incomprensibili per i tecnici che devono asseverare.

E chiarisco il motivo della definizione di *incomprensibilità* relativa alle durissime penalità da applicare al tecnico asseveratore. Intanto, ricordo che i dati statistici confermano che i casi di frode riguardano in piccolissima parte le erogazioni elargite con i Superbonus, circa il 3%, che sono emerse in larga parte dalle agevolazioni che non avevano necessità di "asseverazioni".

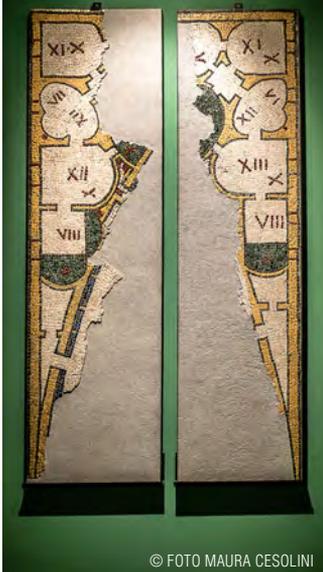
Mi sono sentito ingiustamente offeso come professionista, quasi criminalizzato: nell'espletamento della nostra attività dobbiamo rispettare il Codice civile, il Codice penale, il Codice di diritto amministrativo ed il Codice deontologico. Su quest'ultimo mi soffermo con alcune considerazioni a titolo personale, ma che sono certo vengono condivise dai colleghi. Credo fermamente che il comportamento scorretto di un collega produca un grave danno a tutta la categoria cui appartiene e, di conseguenza, alla nostra produttività. Ed è noto che, nel caso venissimo informati di un tale comportamento, saremmo proprio noi ad intervenire per sanare la scorrettezza e a far sì che non si ripeta. Per chiarezza in un riquadro nella pagina è riportato l'articolo di legge "incriminato".

CONCLUSIONI

Considerata l'importanza della maggior tutela possibile dell'ambiente, considerati tutti gli obiettivi ambientali europei e internazionali che non sono più prorogabili, non possiamo pensare che tutti questi si realizzino senza un contributo dello Stato. È nostro dovere perseguire questi obiettivi e mi piace pensare che le risorse dei professionisti siano dedicate all'ottenimento della migliore prestazione ambientale e non concentrate ed assorbite esclusivamente al rispetto degli adempimenti burocratici.

Serve una legislazione chiara, semplice e trasparente, che metta in atto criteri premianti, proporzionali e facilmente riscontrabili, che siano equi senza escludere tipologie di edifici, e che possano veramente realizzare il benessere generale. In ultimo ma non per importanza, è necessario istituire un tavolo di confronto permanente tra politici, imprese e professionisti per arrivare a quegli ineludibili e necessari obiettivi di miglioramento ambientale cui tutti aspiriamo.

**Consiglio Nazionale Geometri e Geometri laureati*



© FOTO MAURA CESOLINI

COLORI DEI ROMANI. I MOSAICI DALLE COLLEZIONI CAPITOLINE

FABRIZIO CANTELMÌ

La mostra alla Centrale Montemartini ricostruisce il mondo colorato degli antichi romani attraverso un'ampia selezione di mosaici, provenienti dalle collezioni capitoline. Nell'intento di restituire i mosaici all'originario programma decorativo, insieme ai pavimenti sono stati esposti anche gli affreschi e le sculture che completavano l'arredo degli edifici di provenienza, per interpretare attraverso questa presentazione d'insieme le scelte iconografiche espressione del gusto e delle esigenze dei committenti, offrendo così un significativo spaccato della società romana in un ampio periodo compreso tra il I secolo a.C. e il IV d.C.

L'esposizione si articola in quattro sezioni tematiche:

- L'arte del mosaico presso i romani -
- Vivere e abitare a Roma tra la fine dell'età repubblicana e l'età tardo-antica -
- Gli spazi del sacro: la basilica Hilariana -
- I mosaici degli edifici funerari.

Se ci venisse chiesto di chiudere gli occhi e di provare ad immaginare un tempio, una casa o una scultura antica, al di là di avere o meno conoscenze specifiche o di aver avuto modo di conoscere fotografie o ricostruzioni, certamente ricostruiremmo quelle immagini assolutamente bianche. Mentre è evidente che non ricordiamo certo i quadri o gli affreschi di tutto il restante periodo della storia dell'arte in bianco e nero! Nonostante da più di un secolo l'archeologia abbia dimostrato che questa immagine è falsa, tuttavia ancora dipendiamo nella visione del mondo antico da questo equivoco che rimonta al Rinascimento e, soprattutto, al periodo del Neoclassicismo. Ci aiuta a ricostruire il mondo colorato degli antichi la mostra *Colori dei Romani. Mosaici dalle Collezioni capitoline*, promossa dalla Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali ospitata nella Centrale Montemartini – splendido esempio di archeologia industriale riconvertito a fini culturali – che presenta al pubblico un'ampia selezione di mosaici, provenienti dalle collezioni capitoline, poco conosciuti al grande pubblico.

“I pavimenti ebbero origine in Grecia e furono abbelliti con arte analoga alla pittura”: con queste parole Plinio il Vecchio, scrittore latino del I sec. a.C., attribuisce ai Greci l'origine del pavimento decorato, per poi continuare illustrandone le modalità tec-



© FOTO MAURA CESOLINI

niche di esecuzione. Per quanto riguarda invece il termine “mosaico”, la sua origine resta incerta: l'uso della parola in epoca classica è sconosciuto, compare nella letteratura latina solo in epoca tarda. Una delle ipotesi è che il termine derivi dall'aggettivo *musivum*, “opera degna delle muse”, con riferimento alle decorazioni applicate nelle grotte dedicate alle muse e alle ninfe, dalle quali avrebbe avuto origine la tecnica del mosaico.

La gran parte delle nostre conoscenze relative ai lussuosi apparati decorativi delle case antiche proviene dalle città sepolte dal Vesuvio – Pompei, Ercolano, Stabia – dove, grazie alla straordinaria conservazione delle abitazioni e della loro decorazione, è possibile analizzare nel loro reciproco rapporto pitture parietali e mosaici pavimentali. A Roma, invece, la particolare condizione del tessuto urbano, che ha continuato a vivere dall'antichità all'epoca moderna, ha determinato spesso la dispersione dei contesti, non più analizzabili nella loro interezza. Negli scavi, molti dei quali occasionali, quasi sempre determinati dall'esecuzione di lavori pubblici e quindi circoscritti alle aree di intervento, sono stati per lo più rinvenuti lacerti di rivestimenti pavimentali, difficilmente riconducibili a edifici o ambienti inseriti in un preciso contesto. Nell'intento di restituire i mosaici all'originario programma decorativo, insieme ai pavimenti sono stati esposti in questa mostra anche gli affreschi e le sculture che completavano l'arredo degli edifici di provenienza, per interpretare attraverso questa presentazione d'insieme



© FOTO MAURA CESOLINI

le scelte iconografiche espressione del gusto e delle esigenze dei committenti, offrendo così un significativo spaccato della società romana in un ampio periodo compreso tra il I secolo a.C. e il IV d.C. La ricca e preziosa documentazione d'archivio, messa a corredo delle opere esposte, illustra i rinvenimenti con foto storiche, acquarelli e disegni, testimonianze che aiutano a raccontare il clima e le circostanze che determinarono queste scoperte: le trasformazioni urbanistiche e il fervore edilizio che caratterizzarono la storia di Roma tra gli ultimi decenni dell'Ottocento e i primi decenni del secolo scorso, al progressivo ampliamento della città per far fronte alla sua nuova funzione di capitale d'Italia.

L'esposizione si articola in quattro sezioni tematiche, all'interno delle quali il percorso segue un ordine cronologico.

La prima sezione - **L'arte del mosaico presso i romani. La storia e la tecnica** – introduce alla storia dell'arte del mosaico. Le opere scelte rappresentano tutte le tipologie dei pavimenti e delle decorazioni musive parietali, consentendo di illustrare attraverso le tecniche, i materiali, i colori, i motivi decorativi, l'evoluzione stilistica e la trasformazione dell'arte musiva nel corso del tempo. Da notare: l'invenzione romana del mosaico parietale. Privo di antecedenti nell'arte greca, l'origine del mosaico su parete deriva dall'usanza di decorare grotte e ninfei delle ville e dei giardini con conchiglie, pomice, concrezioni marine, scaglie di marmo, pezzi e tessere di vetro. Gli elementi deco-



© FOTO MAURA CESOLINI

rativi di questi ambienti, dedicati a ninfe e muse, erano messi in risalto dalla presenza dell'acqua che creava effetti di grande suggestione, esaltando colori e trasparenze dei materiali.

La seconda sezione - **Vivere e abitare a Roma tra la fine dell'età repubblicana e l'età tardo-antica: le dimore di lusso e i contesti domestici** - presenta i mosaici provenienti dalle dimore di proprietà del ceto senatoriale che, a partire dall'età repubblicana, caratterizzavano alcuni settori della città antica. Il percorso segue un criterio cronologico, passando dagli esemplari più antichi a quelli via via più recenti, fino ad arrivare al IV secolo d.C., epoca alla quale appartiene il mosaico con busto di stagione, forse parte dell'ornamento pavimentale di un edificio che ricadeva nella proprietà dell'imperatore Gallieno. Fa da quinta scenografica a questa sezione lo straordinario mosaico parietale con la scena della partenza di una nave dal porto, preziosissimo ornamento della domus di *Claudius Claudianus*, una ricca dimora che sorgeva sul Quirinale nella seconda metà del II secolo d.C.

La terza sezione - **Gli spazi del sacro: la basilica Hilariana** - La Basilica Hilariana, sede del collegio dei sacerdoti addetti al culto di Cibele e Attis, è l'esempio emblematico di un apparato decorativo in cui tutti gli elementi dell'arredo concorrono alla narrazione del contesto e della sua funzione (*Manius Publicius Hilarus* era il ricco mercante di perle che sostenne gli oneri finanziari per la costruzione dell'edificio che da lui prese il

COLORI DEI ROMANI. MOSAICI DALLE COLLEZIONI CAPITOLINE

Musei Capitolini, Centrale Montemartini,
via Ostiense 106, Roma
Dal 27 aprile 2021 al 15 giugno 2022

Promotori:

Roma Culture, Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali

Mostra a cura di:

Claudio Parisi Presicce, Nadia Agnoli, Serena Guglielmi

Organizzazione:

Zètema Progetto Cultura

Contatti:

Tel. 060608 (tutti i giorni ore 9.00 - 19.00)

www.centralemontemartini.org

www.museiincomune.it

nome). Conosciamo anche il volto del generoso benefattore: si conservano, infatti, il suo ritratto e la base della sua statua, posta all'ingresso del complesso.

La quarta sezione - **I mosaici degli edifici funerari nelle necropoli del suburbio di Roma** - Nel repertorio sepolcrale la decorazione - che si tratti di temi figurati, di motivi ornamentali o di soggetti mitologici - è volta sempre a esaltare le qualità del defunto e a rievocare i valori collettivi fondamentali della società romana. I motivi decorativi sono anche carichi di significati escatologici e salvifici, alludendo alla rigenerazione oltre la morte. I mosaici presentati in questa sezione sono tutti cronologicamente inquadrabili nel II e III secolo d.C. e provengono da contesti funerari situati nelle aree suburbane della città.

Segnaliamo all'attenzione dei colleghi due opere nella sezione **Vivere e abitare a Roma**. La prima, il grande mosaico pavimentale con decorazione a cassettoni, proveniente da una lussuosa casa che sorgeva in età repubblicana sull'Aventino: l'eccezionale stato di conservazione del mosaico presenta il pavimento integro in tutte le sue parti. La seconda, un mosaico pavimentale con pianta di edificio: il disegno - in tutto uguale ad una pianta architettonica che potremmo delineare oggi - presenta tessere colorate per distinguere le murature, i vani, le vasche e i canali idrici (il mosaico era posto all'ingresso di un edificio termale, e i numeri all'interno degli ambienti, probabilmente, ne indicavano le funzioni).

SEDUTA DI CONSIGLIO 20 DICEMBRE 2021

DONADEL FABIO
n. 11825 Esame di Stato sessione
2012 ROMA

PORZIANI GABRIELE
n. 11826 Esame di Stato sessione
2021 ROMA

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

BENEDETTI ANGELO
n. 2741 PALOMBARA SABINA

BORSATTO GIANCARLO
n. 3247 ROMA

BRUMAT LUCIANO
n. 6413 LADISPOLI

CASALBONI MANUELA
n. 8768 ROMA

CATELLI GIULIO
n. 9054 ROMA

CECCARELLI GIUSEPPE
n. 3236 MAZZANO ROMANO

CLAUDI TIZIANO
n. 11302 ROMA

CURSI MARIA TERESA
n. 6236 SANT'ORESTE

DE ANDREIS STEFANO
n. 4403 COLLALTO SABINO

DI SERAFINO ALESSIO
n. 10859 LADISPOLI

GASPARRI STEFANIA
n. 10150 SACROFANO

LEONI ANTONIO
n. 9207 LANUVIO

PALAZZO GIANMARCO
n. 11530 ROMA

PALMIERO ALFONSO
n. 10546 CIAMPINO

PROIETTI DANILO
n. 11042 ROMA

SAVIOLI ROMINA
n. 9751 POMEZIA

SCORTICHINI CARLO
n. 9354 FONTE NUOVA

TEMPESTINI PIERO
n. 7753 ALBANO LAZIALE

CANCELLAZIONI PER DECESSO

FIOCCHI FRANCO
n. 7773 ROMA

NARDINI GIOVANNI
n. 6451 VELLETRI

SEDUTA DI CONSIGLIO 17 GENNAIO 2022

ALBERTI FEDERICO
n. 11827 Esame di Stato sessione
2017 FRASCATI

BELLUSCIO LUIGI
n. 11828 Esame di Stato sessione
2019 ROMA

BOEZIO LUIGI
n. 11829 Esame di Stato sessione
2019 CASTELNUOVO DI PORTO

BRAGONI GIANLUCA
n. 11830 Esame di Stato sessione
2021 ROMA

CRESCIMANNO GIUSEPPE
n. 11831 Esame di Stato sessione
2020 MARINO

FAVA GIORGIA
n. 11832 Esame di Stato sessione
2021 MONTE PORZIO CATONE

LOSTAGLIO SIMONE
n. 11833 Esame di Stato sessione
2012 ARDEA

MICILLO FRANCESCAMARIA
n. 11834 Esame di Stato sessione
2021 ROMA

PINTUS GIANLUCA
n. 11835 Esame di Stato sessione
2018 ROMA

SALVATORI SIMONE
n. 11836 Esame di Stato sessione
2020 MONTE COMPATRI

SIMEONE FABIO
n. 11837 Esame di Stato sessione
2011 ROMA

URDEA DUMITRU
n. 11838 Esame di Stato sessione
2021 ROMA

VERRASTRO ENZO
n. 11839 Esame di Stato sessione
2021 ROMA

VIRGULTI LUCA
n. 11840 Esame di Stato sessione
2021 ROMA

REISCRIZIONI

TOMASSETTI STEFANO
n. 11841 Esame di Stato sessione
2002 MORLUPO

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI

BIADETTI SIMONE
n. 11290 SAN CESAREO

BONANNI GABRIELE
n. 10936 MONTELIBRETTI

CARTAGENOVA MARCO
n. 6541 ROMA

DE BIASE VINCENZO
n. 11555 ROMA

DOLFI GIULIANO
n. 9706 ROCCA SANTO STEFANO

GUIDI ALESSANDRO
n. 10049 RIANO

POGGI SANDRO
n. 10284 SAMBUCI

ROSSI FLAVIO
n. 6941 FONTE NUOVA

SCHIARINI MARCO
n. 11204 ROMA

ISCRIZIONI S.T.P. SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI

RILIT DI GUASTAMACCHIA &
MERLONI S.N.C. S.T.P.
n. 100011 ROMA