

GEOCENTRO online

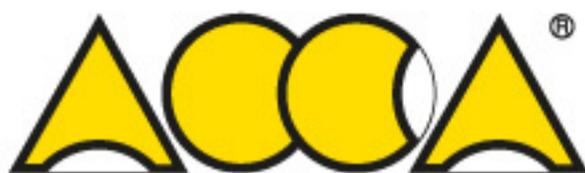
▶ RIVISTA DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI



IN QUESTO NUMERO/

Comunicazione agli iscritti
POLITICHE SCOLASTICHE
Prestazioni previdenziali
NOVITÀ LEGGE DI BILANCIO
Rinnovo della polizza
sanitaria gratuita
della Cassa
Geometri

2019/



ACCA SOFTWARE

l'esperto N°1

IFC-Open BIM

La scelta BIM di chi vuole libertà di collaborazione
e vera disponibilità dei dati



IFC-Open BIM vuol dire libertà di

comunicare, condividere, collaborare.

Solo lo standard IFC-Open BIM consente il dialogo tra tutti gli operatori che lavorano sul modello digitale della costruzione durante tutto il suo ciclo di vita, dalla progettazione all'esecuzione, dalla manutenzione alla dismissione dell'opera.

Con IFC-Open BIM, inoltre, **puoi accedere per sempre liberamente ai tuoi dati**, indipendentemente dal software e dalla versione del software che li ha prodotti.

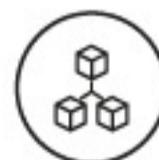
Noi ci crediamo. Per questo vogliamo essere sempre di più i migliori specialisti dell'IFC-Open BIM in Italia e nel mondo.



Il primo software **freeware** per la visualizzazione e la modifica di un modello BIM in formato IFC



Il maggior numero di software certificati IFC da buildingSMART International al mondo



La prima ed unica piattaforma di BIM Management certificata IFC da buildingSMART International al mondo



SCARICA GRATIS
usBIM.viewer+

su www.acca.it





19

2019

5

Editoriale
**FARE 'BUONA'
INFORMAZIONE**

6

D. Buono
**L'IMPORTANZA
DI UNA COMUNICAZIONE
EFFICACE**
e vicina agli iscritti



10

M. Savoncelli
**TASSI DI SCOLARITÀ
E TREND DEMOGRAFICI:**
le variabili che disegnano
gli scenari del domani



16

P. Celli
**PRESTAZIONI
PREVIDENZIALI**
Cassa Geometri



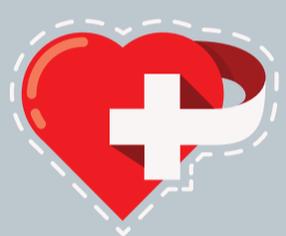
22

G. Foresto
**CENNI SULLE NOVITÀ DELLA
LEGGE DI BILANCIO E SULLA
FATTURA ELETTRONICA**



27

C. Cremoli
**POLIZZA SANITARIA
INTEGRATIVA**



A. Benvenuti

**PUBBLICATA LA PRASSI DI
RIFERIMENTO UNI 53:2019**
"Analisi del mercato immobiliare:
linee guida per l'individuazione
del segmento di mercato e per
la rilevazione dei dati immobiliari"



30

S. Badin

**DIMENSIONE
GEOMETRA**

Organo di
informazione ufficiale
dei geometri del
Friuli Venezia Giulia



32

37

Norme e Leggi

**L'inottemperanza all'ordine
di demolizione e l'acquisizione
dell'opera abusiva al patrimonio comunale**



54

Progetti
**Costruzione di
un supermercato
alimentare**



58

Collegi
**Collegio
Geometri L'Aquila**



geometrinrete



Cassa
Geometri

GEOCENTRO ONLINE

Rivista dei Geometri e dei Geometri Laureati

Editore: Fondazione Geometri Italiani

Direttore Editoriale: Diego Buono

Direttore Responsabile: Antonella Tempera

Comitato Di Redazione: Cristiano Cremoli, Marco Nardini, Cesare Galbiati, Ilario Tesio

Grafica e impaginazione: Agicom Srl / **Illustrazioni:** freepick.com, Shutterstock

Concessionaria di Pubblicità: Agicom Srl

Registrazione al Tribunale di Roma N. 196 del 23/07/2014

La rivista è pubblicata sfogliabile online sui siti 'geometrinrete' e può essere scaricata integralmente in formato PDF.

È vietata la riproduzione, anche parziale, di articoli, fotografie e disegni senza la preventiva autorizzazione.



Possiedi software, anche gratis o in versione editoriale, che non rispecchiano le tue esigenze?

Non vuoi perdere il valore dell'investimento fatto?

Per TE, incentivi rottamazione per passare a Blumatica

① **Consulta** la gamma prodotti

② **Prova GRATIS** i software di tuo interesse

③ **Contattaci** per scoprire l'incentivo a te riservato

In omaggio

Cantiere FE App

Disponibile per dispositivi **Android e iOS** per monitorare l'esecuzione dei lavori e rilevare le variazioni per revisionare la documentazione

Blumatica Pitagora

Il software per computi metrici e contabilità dei lavori

- ☺ Piani di sicurezza in linea con i contenuti minimi obbligatori (Allegato XV D. Lgs. N. 81/08) Oltre 2.000 lavorazioni
- ☺ Fascicolo con le caratteristiche dell'opera 1.700 schede di manutenzione
- ☺ DUVRI per POS e PSC
- ☺ Tavole di cantiere con inserimento parametrico degli apprestamenti
- ☺ Aggiornamento assistito dei piani di sicurezza con elaborazione guidata delle revisioni per la redazione delle integrazioni degli elaborati iniziali
- ☺ Valutazione di tutti i rischi specifici

Scarica subito gli omaggi e prova gratis Blumatica Sicurezza Cantieri!

www.blumatica.it/sicantieri

**ANTONELLA
TEMPERA**Direttore
Responsabile

FARE 'BUONA' INFORMAZIONE

geocentro@fondazionegeometri.it @

«La fronte, gli occhi, il volto molto spesso mentono;
le parole spessissimo» (Cicerone)

una lettura davvero istruttiva degli ultimi tempi è l'indagine conoscitiva a cura dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni (Agcom) intitolata "News vs Fake nel sistema delle informazioni". Non si può non rimanere impressionati, infatti, davanti ai dati raccolti sull' "Entità della disinformazione prodotta in Italia", oppure leggendo dei modi e della velocità con cui le false notizie vengono diffuse soprattutto grazie alle piattaforme on line: insomma, da come *fake news* di ogni tipo sempre di più condizionino in modo decisivo ogni discussione nel nostro Paese e non soltanto. L'attuale moltiplicazione dei mezzi di comunicazione, in effetti, sta generando una tale sovrapposizione di voci, commenti, opinioni che in molti casi sembra creare più incomprensione che chiarezza e alimentare la disinformazione più che un'effettiva conoscenza. Un simile contesto sta rendendo sempre più complesso il lavoro di chi si prefigge di comunicare contenuti corretti e veritieri. Al tempo stesso, inevitabilmente, rende sempre più preziosa e articolata questa funzione. E appunto qui, infatti, sta una delle ragioni principali alla base di "Geocentro", nonché una delle motivazioni personali più forti di chi collabora alla sua redazione: diffondere una conoscenza puntuale ed approfondita e fornire così ai geometri un importante strumento di aggiornamento e un canale privilegiato cui rivolgersi per ogni informazione — ma anche per ogni dubbio — relativo alla professione in tutti i suoi aspetti.



L'IMPORTANZA DI UNA COMUNICAZIONE EFFICACE E VICINA AGLI ISCRITTI

In questa fase particolarmente densa e impegnativa della mia attività di Presidente c'è una questione su cui non mi stanco di approfondire energie, ritenendola fondamentale per la nostra identità e le nostre strategie professionali: ed è l'importanza di una comunicazione efficace e capace di raggiungere tutti gli iscritti.

Tutti gli sforzi messi in campo dalla Cassa negli ultimi anni per gli iscritti, infatti, sono destinati a restare lettera morta se gli iscritti stessi non sanno di poterne usufruire — come ho dovuto purtroppo constatare in più di un caso e su più di un tema. Per fare solo alcuni esempi, non tutti i neo-iscritti sanno che, per loro — nei primi 5 anni di iscrizione — i contributi sono più bassi, ossia ridotti ad

**DIEGO BUONO**

Presidente Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti

un quarto del contributo soggetto per 2 anni e di metà per gli altri 3, pur trovandosi l'intera quota versata nel cassetto previdenziale per questo periodo. Ugualmente non è a conoscenza di tutti l'incentivo del 50% dato dalla Cassa per i corsi di aggiornamento professionale ai giovani fino a 35 anni né quello del 50% per alcuni corsi di formazione senza limite di età. Lo stesso dicasi per la polizza sanitaria integrativa, che ormai non riguarda solamente gli eventi morbosi o la non autosufficienza ma anche la prevenzione. Ma potrei continuare ancora.

Oltre a questo però, una comunicazione che raggiunga capillarmente e in modo chiaro ed efficace gli iscritti si dimostra di vitale importanza per combattere un altro fenomeno dagli effetti non meno negativi: cioè la cattiva informazione sui temi di categoria, per non parlare delle vere

e proprie *fake news*.

Assisto con preoccupazione e dispiacere, in effetti — come iscritto ancor prima che come Presidente della Cassa — al diffondersi, attraverso diversi canali, di informazioni fuorvianti, dati senza alcun fondamento, notizie su costi che non trovano riscontro alcuno nei bilanci dell'Ente. Il fenomeno, sebbene chiaramente inteso a screditare me e i componenti del Consiglio di Amministrazione, è destinato ad ottenere l'effetto di danneggiare l'intera categoria, in un momento in cui, non essendo ancora passati gli effetti della crisi che ha colpito il settore edilizio, sarebbe importante essere uniti e forti insieme.

Alla luce di tutto questo non può dunque meravigliare che il tema della comunicazione sia uno dei più urgenti da affrontare e risolvere, fa-

...negli ultimi mesi mi sono recato in molti Collegi in tutta Italia, per fare chiarezza e fornire approfondimenti su tematiche fondamentali: dal welfare integrativo, che prevede più servizi e prestazioni, alle misure messe in campo per dare sostegno ai giovani nella fase delicata dell'inizio della professione, fino alla possibilità di richiedere un prestito e/o un mutuo con un semplice click, grazie all'accesso al credito agevolato



ciendo ricorso a tutte le energie e a tutti i canali possibili: dalle pubblicazioni sul sito istituzionale, alle APP, ai social, al Call Center, senza mai sottovalutare però gli incontri *'one to one'* con gli iscritti.

Proprio con questo spirito negli ultimi mesi mi sono recato in molti Collegi in tutta Italia, per fare chiarezza e fornire approfondimenti su tematiche fondamentali: dal welfare integrativo, che prevede più servizi e prestazioni, alle misure messe in campo per dare sostegno ai giovani nella fase delicata dell'inizio della professione, fino alla possibilità di richiedere un prestito e/o un mutuo con un semplice click, grazie all'accesso al

credito agevolato. Nel corso di questi incontri sono state illustrate e chiarite la natura dell'Ente e l'evoluzione - dalla sua nascita ad oggi -, l'importanza e l'utilità del contributo soggettivo, integrativo e di maternità, le motivazioni che hanno condotto a modificare il regolamento contributivo, così da assicurare garanzia per le pensioni - sia in termini di sostenibilità ma anche in termini di adeguatezza delle prestazioni -, ponendo al centro dell'attenzione anche quelle future dei giovani. Da sottolineare inoltre che, nel corso degli incontri, sono sempre state messe a disposizione degli associati postazioni di *"Help desk"* per fornire delucidazioni sulle singole posizioni contributive, soprattutto su materie complesse come per esempio i trattamenti previdenziali e gli aspetti di ricongiunzione, cumulo e totalizzazione.

Si è trattato di un momento di rilevante importanza sia per raccogliere opinioni e osservazioni dalla viva voce degli iscritti, sia per stringere e rafforzare rapporti e canali di comunicazione fra gli organi centrali e quelli periferici della nostra realtà e proporre quindi una diversa percezione della Cassa: non qualcosa di astratto e burocratico, ma al contra-

...dobbiamo essere bravi e, aggiungo, coraggiosi nell'accettare la sfida di conservare il meglio della nostra grande tradizione e coniugarlo con tutti gli elementi imprescindibili del futuro che dobbiamo saperci creare.

rio ben concreto e sempre presente. Con lo stesso obiettivo in mente, nei mesi passati si è deciso di intervenire anche sul logo e sul *naming* della Cassa, procedendo cioè ad un *rebranding* che intende essere non un'operazione di facciata ma un segnale di sostanza verso un processo di rinnovamento, indispensabile per assicurare maggiore consistenza e visibilità ad un'attività necessariamente dinamica.

Mi spiego meglio.

Se cambiare il nostro logo fosse solo un'operazione di maquillage superficiale, un ritocco esteriore che non cambia l'essenza, allora non costituirebbe un dato importante da fare comprendere a tutti — agli iscritti come agli *stakeholders*. Se invece il nuovo logo scelto — una spirale che suggerisce l'idea di crescita, protezione e sicurezza, con una tricomia intesa ad indicare la molteplicità dei servizi offerti — è simbolo e suggello di un nuovo corso e di un profondo processo di rinnovamento, allo-

ra si fa subito evidente l'importanza dell'operazione.

Lo stesso si può dire per il *naming*, con il passaggio dall'acronimo finora utilizzato (CIPAG) a un più semplice "Cassa Geometri", che comunica in modo immediato la volontà di lasciarsi alle spalle una dimensione più rigida e burocratica in favore di una visione *smart*, chiara e trasparente. Anche in questo caso, infatti, il processo è qualcosa di fondamentale e decisivo per il futuro se non è destinato a limitarsi alla dimensione dell'immagine e delle "parole", ma coinvolgerà la sostanza dei "fatti", plasmandoli nella direzione auspicata: una comunicazione e un contatto più diretti, immediati e, dunque, efficaci con tutti gli iscritti su tutto il territorio nazionale.

Insomma, dobbiamo essere bravi e, aggiungo, coraggiosi nell'accettare la sfida di conservare il meglio della nostra grande tradizione e coniugarlo con tutti gli elementi imprescindibili del futuro che dobbiamo saperci creare.

TASSI DI SCOLARITÀ E TRENDS DEMOGRAFICI: LE VARIABILI CHE DISEGNANO GLI SCENARI DEL DOMANI

Il futuro della professione passa anche attraverso politiche scolastiche lungimiranti, che per essere tali devono tenere conto dei cambiamenti demografici in atto nel Paese.



Nel 2013 il Consiglio Nazionale, allora appena insediato, volle istituire al suo interno un osservatorio permanente sulla scuola; tra i suoi compiti, il monitoraggio delle iscrizioni al primo anno delle scuole secondarie di secondo grado (in collaborazione con il MIUR), con focus sugli istituti tecnici in generale e su quelli ad indirizzo CAT (Costruzioni, Ambiente e Territorio) in particolare.



MAURIZIO SAVONCELLI

Presidente del
Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri
Laureati (CNGeGL)

ANALIZZARE IL PRESENTE PER COMPRENDERE IL FUTURO

L'obiettivo era duplice: valutare nel medio-lungo periodo la validità del nascente progetto didattico "Georientiamoci. Una rotta per l'orientamento", rivolto agli studenti in uscita dalla scuola secondaria di primo grado; contestualizzare un trend significativo di iscrizioni al primo anno degli istituti tecnici all'interno di dinamiche sociali più ampie (laddove per significativo si intende una serie storica di 5 anni scolastici consecutivi), al fine di elaborare contributi per una scuola più aderente alle esigenze della collettività.

PIÙ ISCRITTI AGLI ISTITUTI TECNICI

Per ciò che concerne il primo obiettivo, il dato MIUR aggiornato al 7 febbraio 2019 relativo alle domande di iscrizione alla classe prima dell'istituto tecnico indirizzo CAT – un dato da considerare rigorosamente parziale e non definitivo, perché riferito alle sole iscrizioni pervenute in modalità online, circa

il 70% del totale – registra un incoraggiante +5,7% rispetto all'analogo dato dell'anno scolastico 2018/2019 (8.129 vs 7.690): un trend di crescita in linea con quello nazionale che vede un rilancio dei tecnici in tutta Italia, e che deve più di qualcosa all'impegno della Categoria sul fronte dell'orientamento scolastico in entrata e in uscita.

POPOLAZIONE SCOLASTICA IN DECRESCITA COSTANTE

Per ciò che concerne il secondo obiettivo, il raffronto tra il trend di iscrizioni al primo anno degli istituti tecnici negli anni scolastici dal 2013/2014 al 2017/2018 con quelli relativi – nel medesimo periodo – alle scuole secondarie di secondo grado per tipologia di scuola, alle scuole di ogni ordine e grado e ai tassi di scolarità complessivi per ordine di scuola, rende evidente un dato sul quale è doveroso riflettere: la popolazione scolastica è in decrescita costante.

I NUMERI

Come si evince dalla **Tabella 1**, in-

▼ **Tabella 1**

ISCRITTI AL PRIMO ANNO NELLE SCUOLE SECONDARIE DI II GRADO PER TIPOLOGIA DI SCUOLA (VALORI ASSOLUTI)

 Anni Scolastici	 Licei	Istituti Tecnici	Istituti Professionali	Istruzione Artistica	 Totale
2013/2014	247.092	210.733	142.600	26.240	626.639
2014/2015	257.996	210.594	140.990	26.539	636.119
2015/2016	255.646	202.994	133.214	25.486	617.340
2016/2017	258.949	199.103	123.867	25.894	607.813
2017/2018	267.391	199.814	117.164	26.361	610.730

Fonte: elaborazione CNGeGL su dati Censis/MIUR

fatti, nel periodo considerato il numero complessivo degli iscritti al primo anno delle scuole secondarie di secondo grado è diminuito di ben 15.909 unità.

Trend decrescente anche per i tassi di scolarità riepilogati nella **Tabella 2**, ossia del rapporto tra il numero di iscritti nelle scuole e il numero di giovani nell'età tipica per tali scuole (in Italia il riferimento è: scuola dell'infanzia 3-5 anni, scuola primaria 6-10 anni, scuola secondaria di primo grado 11-13 anni,

scuola secondaria di secondo grado 14-18 anni).

Più in generale, come evidenziato dalla Tabella 3, decresce di 173.532 unità il numero complessivo di studenti iscritti in ogni ordine di scuola: un numero insostenibile se si pensa che "unità" è sinonimo di giovani studenti e cittadini del domani, una emorragia evidente soprattutto nella scuola dell'infanzia e nella primaria. La causa, fin troppo evidente, è il calo demografico: come certificato dall'Istat, il se-

▼ **Tabella 2**

TASSI DI SCOLARITÀ PER ORDINE DI SCUOLA NEL COMPLESSO

 ORDINE DI SCUOLA	2013/ 2014	2014/ 2015	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018
Infanzia	97,4	97,5	97,4	96,5	96,2
Primaria	98,8	98,3	98,0	97,9	97,6
Secondaria di I grado	102,6	101,8	101,3	100,8	100,7
Secondaria di II grado	93,8	93,8	93,5	93,4	93,4

Fonte: elaborazione CNGeGL su dati Censis/MIUR

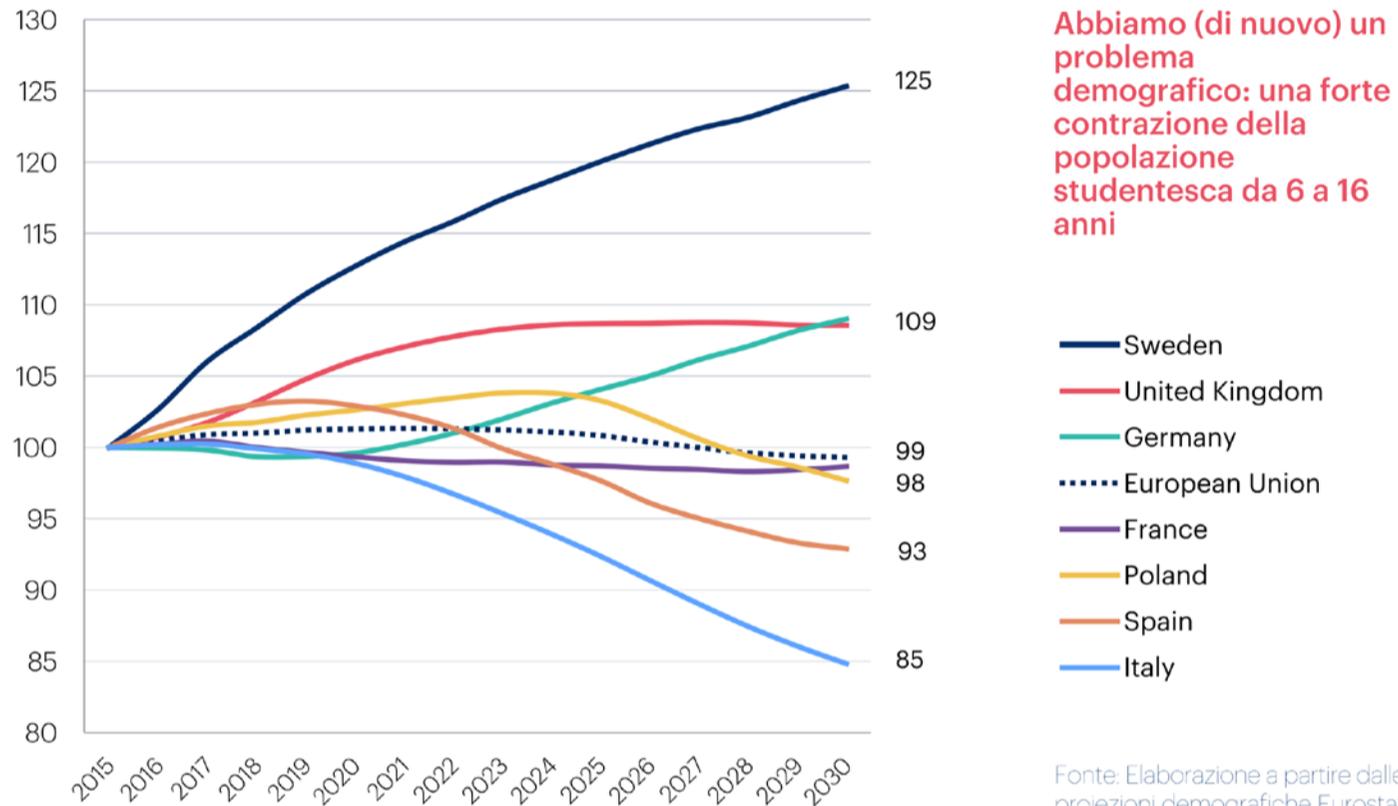
▼ **Tabella 3**

ALUNNI PER ORDINE DI SCUOLA (VALORI ASSOLUTI)

 Anni Scolastici	 Infanzia	Primaria	Secondaria di I grado	Secondaria di II grado	 Totale
2013/2014	1.647.702	2.799.553	1.743.587	2.647.057	8.837.899
2014/2015	1.637.110	2.820.696	1.738.729	2.689.267	8.885.802
2015/2016	1.599.777	2.805.761	1.735.404	2.685.951	8.826.893
2016/2017	1.535.493	2.792.414	1.729.226	2.684.695	8.741.828
2017/2018	1.491.290	2.754.057	1.731.272	2.687.748	8.664.367

Fonte: elaborazione CNGeGL su dati Censis/MIUR

Evoluzione della popolazione da 6 a 16 anni in Europa (numeri indice, base 2015 = 100)



Abbiamo (di nuovo) un problema demografico: una forte contrazione della popolazione studentesca da 6 a 16 anni

- Sweden
- United Kingdom
- Germany
- European Union
- France
- Poland
- Spain
- Italy

Fonte: Elaborazione a partire dalle proiezioni demografiche Eurostat (base 2015)



Evoluzione della popolazione scolastica in Italia

gno meno sulla popolazione italiana persiste dal 2015.

ORIZZONTE 2028

Per il futuro, le prospettive non sembrano essere incoraggianti: secondo uno studio condotto dalla Fondazione Agnelli ("Scuola. Orizzonte 2028. Evoluzione della popolazione scolastica in Italia e implicazioni per le politiche) nel prossimo decennio gli studenti in età scolare (dai 3 ai 18 anni) passeranno da 9 a 8 milioni.

Una diminuzione che investirà tutte le aree del Paese e che, secondo le proiezioni, comporterà la scomparsa, a livello nazionale, di circa 3.000 classi nella scuola secondaria di secondo grado, 9.400 classi nella scuola secondaria di primo grado e, soprattutto, 18.000 classi nella scuola primaria e 6.300 sezioni nella scuola dell'infanzia: ciò che rischiamo di perdere non è solo un potenziale vivaio della professione, ma dell'intero Sistema-Paese.

IL TUO BUSINESS NON CONOSCE CONFINI.



NUOVA JEEP CHEROKEE. BORN TO BE WILD.

Gamma Cherokee: Consumo di carburante ciclo misto (l/100 km): 6.9 - 6.1; emissioni CO₂ (g/km): 179 - 161. Valori omologati in base al metodo di misurazione/correlazione riferito al ciclo NEDC di cui al Regolamento (UE) 2017/1152-1153, aggiornati alla data del 31 gennaio 2019; valori più aggiornati saranno disponibili presso la concessionaria ufficiale Jeep, selezionata. I valori sono indicati a fini comparativi e potrebbero non riflettere i valori effettivi.

Jeep® è un marchio registrato di FCA US LLC.

Jeep[®]
THERE'S ONLY ONE



che la questione dei trattamenti pensionistici del professionista sia uno dei temi più delicati del già delicato mondo del lavoro è sotto gli occhi di tutti ormai da troppo tempo — anche perché inevitabilmente si incrocia con altri nodi fondamentali. I frequenti interventi del Legislatore che si sono susseguiti negli ultimi anni, anche quando hanno impresso cambiamenti nella direzione auspicata,

hanno reso sempre più complessa questa materia, suscitando non poche incertezze e dubbi: basti pensare all'estensione della disciplina del cumulo gratuito dei periodi contributivi anche alle Casse professionali data alla legge di bilancio 2017. Riuscire a comunicare con chiarezza ai propri iscritti questa materia delicata e di così immediata rilevanza per le loro vite (oltre che per la professione) è dunque un punto di impor-

PRESTAZIONI PREVIDENZIALI

CASSA GEOMETRI





PAOLA CELLI
Vice Direttore Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri liberi professionisti

tanza strategica per la nostra Cassa. Iniziamo con il dire che i trattamenti pensionistici assicurati dalla cassa si dividono in quattro categorie.

La “pensione di vecchiaia”, a sua volta, è distinta — in base ai requisiti anagrafici e retributivi — in: “vecchiaia anticipata”, “vecchiaia reddituale”, “vecchiaia contributiva” secondo lo schema indicato dalla **FIGURA 1**, in cui sono anche riassunte le modalità di calcolo del trattamento.

Per quanto riguarda invece la “pensio-

ne di anzianità”, i requisiti di accesso nonché il sistema di calcolo con il pro rata sono illustrati nella **FIGURA 2**.

Ma accanto a questi trattamenti pensionistici di fine carriera la Cassa Geometri offre altri due tipi di prestazioni previdenziali.

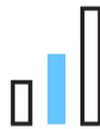
Nel caso in cui, nel corso della carriera, la capacità all’esercizio della professione risulti ridotta a meno di 1/3 o esclusa in modo permanente e totale, l’iscritto ha la possibilità di accedere alla pensione di invalidità e di inabilità.

LA PENSIONE DI VECCHIAIA

REQUISITI ANAGRAFICI E CONTRIBUTIVI



**VECCHIAIA
ANTICIPATA**



**VECCHIAIA
REDDITUALE**



**VECCHIAIA
(CONTRIBUTIVA)**

	67 anni	70 anni	67 anni	70 anni
ETÀ				
CONTRIBUTI	35 anni regolari	35 anni regolari	20 anni regolari	5 anni regolari
DECORRENZA	dalla domanda	dall’evento	dalla domanda (Importo pari ad almeno 1,5 volte il trattamento minimo INPS)	dalla domanda
MODALITÀ DI CALCOLO DEL TRATTAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> • Reddituale fino al 2009 • Contributivo dal 2010 	<ul style="list-style-type: none"> • Reddituale • (Media dei più elevati 30 redditi su 35) 	<ul style="list-style-type: none"> • Contributivo • Sommatoria dei contributi annualmente versati - rivalutati sulla base del tasso annuo di capitalizzazione derivante dalla variazione media quinquennale del PIL determinata dall’Istat - moltiplicata per il coefficiente di trasformazione 	

In entrambi i casi la decorrenza è dalla domanda.





LA PENSIONE DI ANZIANITÀ



REQUISITI DI
ACCESSO



NORMATIVA
TRANSITORIA*

	60 anni (a regime nel 2020)	60 anni
ETÀ	60 anni (a regime nel 2020)	60 anni
CONTRIBUTI	40 anni regolari	39 anni
CALCOLO REDDITUALE FINO AL 2006, CONTRIBUTIVO DAL 2007	* Fino al 2019: – applicazione coefficienti riduzione per anzianità contributiva – 40 anni di anzianità contributiva indipendentemente dall'età anagrafica	

Requisiti e importi di tale trattamento pensionistico sono schematizzati nella **FIGURA 3**.

Infine, la Cassa riconosce la pensione anche ai superstiti (coniuge e figli) del geometra deceduto, che si distingue in "indiretta" (a partire da dieci anni di iscrizione alla Cassa) se il geometra decede senza aver maturato il diritto a pensione o di "reversibilità" (in caso di trattamento pensionistico già avviato) secondo le modalità illustrate dalla **FIGURA 4**.

Riassunto in breve questo quadro generale, uno dei punti di interesse e di maggiore 'attualità' per gli iscritti riguarda senza dubbio la questione ricordata all'inizio: cioè la recente estensione della disciplina del cumulo gratuito dei periodi contributivi anche alle Casse professionali introdotta dalla legge di bilancio 2017,

provvedimento tanto necessario e utile per la nostra professione quanto complesso nella sua attuazione. Come noto, si tratta di un istituto nato per valorizzare tutte le contribuzioni versate da un professionista a gestioni differenti nel suo diversificato percorso contributivo allo scopo di raggiungere e prevedere una singola pensione cumulata senza lasciare spezzoni contributivi che non abbiano poi un riconoscimento di tipo pensionistico; e per porre di fatto fine ad un'asimmetria del mercato del lavoro che penalizzava il lavoro dei professionisti spesso caratterizzato da carriere mobili.

Semplificando, a partire dal 1° gennaio 2017 ai professionisti è concesso di "cumulare" tutti i periodi contributivi non coincidenti maturati in più gestioni previdenziali al

PENSIONE DI INVALIDITÀ/INABILITÀ

- Almeno 10 anni di iscrizione alla Cassa in caso di malattia.

- Almeno 5 anni di iscrizione in caso di infortunio.

- La pensione di invalidità spetta nella misura del 70% dell'importo spettante a titolo di pensione di vecchiaia.

- La pensione di inabilità spetta nella misura del 100% dell'importo spettante a titolo di pensione di vecchiaia.

- In caso non sussista l'effettivo versamento dei contributi per l'intero periodo di iscrizione il calcolo della pensione è effettuato moltiplicando l'importo spettante per il coefficiente dato dal rapporto tra anni regolari e anni di iscrizione.



PENSIONE AI SUPERSTITI INDIRETTA E REVERSIBILITÀ



Riconosciuta ai superstiti (coniuge e figli) dell'iscritto deceduto senza aver maturato il diritto a pensione.

Almeno dieci anni di iscrizione e contribuzione alla Cassa.

Viene corrisposta nella misura del 60%, se titolare il solo coniuge.

Aggiunta del 20% per ogni figlio avente diritto fino al massimo del 100%.

In caso non sussista l'effettivo versamento dei contributi per l'intero periodo di iscrizione il calcolo della pensione è effettuato moltiplicando l'importo spettante per il coefficiente dato dal rapporto tra anni regolari e anni di iscrizione.



Riconosciuta ai superstiti del geometra deceduto che risulti già titolare di trattamento pensionistico.

Viene corrisposta nella misura del 60% della pensione percepita dal *de cuius*.

Maggiorata del 20% per ogni figlio avente diritto fino al massimo del 100%.

← **La DECORRENZA** di entrambi i trattamenti è ancorata al primo giorno del mese successivo all'avvenuto decesso.



fine del conseguimento del diritto ad un'unica pensione.

Davanti a una materia al tempo stesso così complessa e importante, è evidente che siano nate non poche incertezze e dubbi tra gli iscritti. E proprio qui, infatti, si innesta un'altra criticità che ha a che fare questa volta non più con i contenuti ma, diciamo così, con il 'metodo' del rapporto fra la Cassa e i suoi iscritti (**FIGURA 5 / FIGURA 6**).

È chiaro infatti, per quanto detto sopra, che la situazione pensionistica di ogni singolo geometra ha vita a sé stante e che, dunque, è impossibile fare generalizzazioni valide per tutti. Questo comporta il fatto che l'iscritto, prima di andare in pensio-

ne, dovrà verificare quale strumento sia più utile e conveniente in base alle proprie esigenze e ai propri requisiti raggiungibili. Infatti, oltre il cumulo, chi ha spezzoni previdenziali in altre gestioni deve verificare la convenienza offerta anche dalla totalizzazione o dalla ricongiunzione. Indubbiamente la ricongiunzione è lo strumento più efficace poiché permette di trasferire i contributi versati in altra gestione nella propria posizione Cassa, dando così la possibilità di accedere esclusivamente ad un unico trattamento presso la Cassa con il sistema misto. Diversamente, la totalizzazione ed il cumulo sono prettamente calcolate con il contributivo a meno che, per le pensioni



TOTALIZZAZIONE

DECRETO LEGISLATIVO 2 FEBBRAIO 2006, N. 42



CUMULO

LEGGE 11.12.2016, N.232 (LEGGE DI BILANCIO 2017)



Si tratta di due istituti identici nella ratio perché consentono di sommare gratuitamente i periodi contributivi non coincidenti posseduti presso diverse gestioni previdenziali ai fini dell'ottenimento di un'unica prestazione pensionistica. Non possono essere usufruiti in forma parziale e devono riguardare tutte le gestioni coinvolte.



I richiedenti non devono essere già titolari di un trattamento pensionistico ed i periodi assicurativi non devono essere coincidenti nelle diverse gestioni. La totalizzazione ed il cumulo possono essere richiesti anche se risultano perfezionati i requisiti minimi in una delle gestioni interessate.



Il pagamento delle prestazioni è effettuato dall'INPS, ancorché non coinvolto come gestione nei due istituti.



Le differenze tra i due istituti riguardano i requisiti di accesso dei trattamenti e le modalità di calcolo adottate per la quantificazione delle quote.

TOTALIZZAZIONE / CUMULO A CONFRONTO



REQUISITI	CALCOLO QUOTA	DECORRENZA
<ul style="list-style-type: none"> • 40 anni di anzianità contributiva totalizzata e 12 mesi di speranza di vita • Finestra di accesso 21 mesi • Nessuna età anagrafica 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistema contributivo corretto dall'algoritmo • Viene applicato il calcolo ordinario ove raggiunto il requisito dell'anzianità contributiva minima prevista per la vecchiaia 	<p>Dal raggiungimento dei requisiti ovvero dalla domanda se i requisiti sono stati raggiunti</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Dal 2019: 42 anni e 10 mesi di anzianità contributiva cumulata per gli uomini + 3 mesi di finestra e 42 anni e 10 mesi per le donne + 3 mesi di finestra 	<ul style="list-style-type: none"> • Interamente contributivo 	<p>Dal raggiungimento dei requisiti ovvero dalla domanda se i requisiti sono stati raggiunti</p>

in totalizzazione e per la vecchiaia in cumulo, non si raggiungano i 35 anni di anzianità contributiva. Infine, c'è da dire che la totalizzazione e il cumulo sono strumenti completamente gratuiti, mentre la ricongiunzione prevede costi con un onere pari al vantaggio ottenuto dagli anni ricongiunti. Tutto questo porta indubbiamente a dover monitorare la regolarità della propria situazione contributiva, non solo al momento della pensione, ma anche durante l'arco della propria vita lavorativa. Come indicato anche nel libro bianco del welfare, l'iscritto deve diventare parte attiva rispetto alla pensione, soprattutto quando ci sono 'spezzoni' contributivi diversi.

Dal canto suo la Cassa continuerà

nella sua attività di supporto per rendere in ogni modo ancora più efficace e immediato il rapporto con gli iscritti e l'analisi ad personam della sua situazione. In questo è uno strumento fondamentale la collaborazione offerta dal "front office" e dall'Ufficio Istruttoria che permettono di interloquire in modo diretto con la Cassa e avere, in tempi stretti, una consulenza sui propri problemi, il decentramento presso tutti i Collegi territoriali di categoria e i delegati Cassa. Inoltre, con il passaggio al contributivo, ogni iscritto dovrà dare molta attenzione ai singoli versamenti fatti di anno in anno in modo da incrementare il più possibile il suo montante contributivo e quindi la sua futura pensione.



CENNI SULLE NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO E SULLA FATTURA ELETTRONICA



Regime forfettario

Possono applicare il regime forfettario i contribuenti persone fisiche esercenti attività di impresa, arte o professione che, nell'anno precedente, abbiano conseguito ricavi /compensi non superiori a 65.000 euro, ragguagliati ad anno. Non sono richiesti altri requisiti. Le cause di esclusione riguardano:

- a)** Le persone fisiche soggette a regimi speciali;
- b)** I soggetti non residenti (tranne

quelli residenti nell'U.E. che producano il 75% del reddito in Italia);

- c)** I soggetti che svolgono attività di cessione di fabbricati, terreni edificabili e di mezzi di trasporto nuovi;
- d)** I soggetti che partecipano anche a società di persone, associazioni, imprese familiari;
- e)** Le persone fisiche che svolgono attività prevalente a favore di datori di lavoro con i quali sono



GIUSEPPE FORESTO

già Consigliere Nazionale del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL), 2013/2018



in corso o sono stati nei due precedenti periodi d'imposta rapporti di lavoro.

Cedolare secca sui canoni di locazione commerciale

È estesa la cedolare secca con aliquota del 21% ai contratti di locazione relativi a locali commerciali censiti in C/1 fino a 600 mq di superficie, e le relative pertinenze la cui superficie non va considerata. Si applica ai contratti stipulati dal primo gennaio 2019.

La facoltà di esercitare l'opzione è, inoltre, esclusa qualora - alla data del 15 ottobre 2018 - risulti già in essere un contratto non scaduto tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile.

Inclusione di ulteriori beni nella disciplina dell'iperammortamento

Tra i costi cui si applica la misura agevolata della maggiorazione del 40% ai fini fiscali vengono inclusi anche quelli sostenuti a titolo di ca-

none per l'accesso, mediante soluzioni di cloudcomputing, ai beni immateriali (software) ai quali tale agevolazione già si applica ex lege, con tale limitazione.

Bonus per l'acquisto di auto e motorini elettrici ibridi

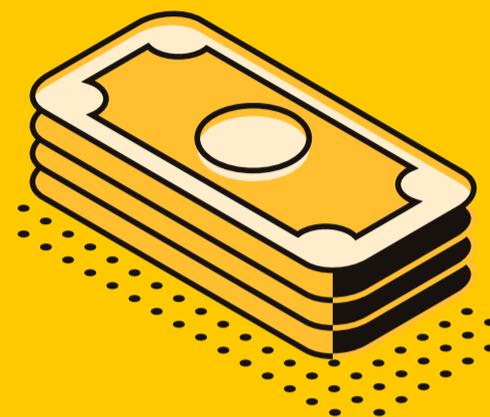
Sono previsti incentivi per l'acquisto di automobili poco inquinanti, ibride o elettriche fino a 50.000 euro e sconti fino a 3.000 euro per l'acquisto di motorini e scooter elettrici o ibridi.

Iva e accise

Prevista la sterilizzazione degli aumenti delle aliquote IVA per l'anno 2019.

Fatturazione elettronica

Dal 1° gennaio 2019, per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi tra soggetti residenti o stabiliti nel territorio dello Stato è previsto l'obbligo di emissione esclusivamente di fatture elettroniche



utilizzando il sistema di Interscambio (Sdi). Le regole previste per le fatture elettroniche sono valide anche per le note di variazione. Le fatture emesse nei confronti dei consumatori finali (B2C) sono rese disponibili a questi ultimi dai servizi telematici dell'A.E. Una copia della F.E. o in formato analogico sarà messa a disposizione direttamente da chi emette la fattura, comunicando che il documento è messo a disposizione dal Sdi nell'area riservata del sito dell'A.E.

Sono esonerati dall'obbligo i soggetti che rientrano nel **"regime di vantaggio"** (art.27 D.L.98/2011) e quelli che applicano il **"regime forfettario"** (art. 1 L.190/2014).

Sono previste sanzioni per i soggetti che non ottemperano agli adempimenti prescritti.

La fattura è un documento in formato **XML**, trasmesso al **Sdi** e da questo recapitato al ricevente.

Per predisporre il file l'A.E. mette a disposizione apposita procedura; si può utilizzare un software priva-

to, ma occorre rispettare le specifiche tecniche di cui all'allegato **"A"** del provvedimento dell'A.E. n. 897 57/2018.

La fattura deve contenere le seguenti indicazioni:

- data di emissione;
- numero progressivo;
- dati del soggetto cedente o prestatore;
- partita IVA del cedente o prestatore;
- dati del cessionario o committente;
- natura, qualità e quantità dell'oggetto;
- (in vigore dal 1° luglio 2019) data in cui è effettuata la cessione di beni o la prestazione di servizi se diversa dalla data di emissione della fattura;
- corrispettivi ed altri dati necessari per la determinazione della base imponibile;



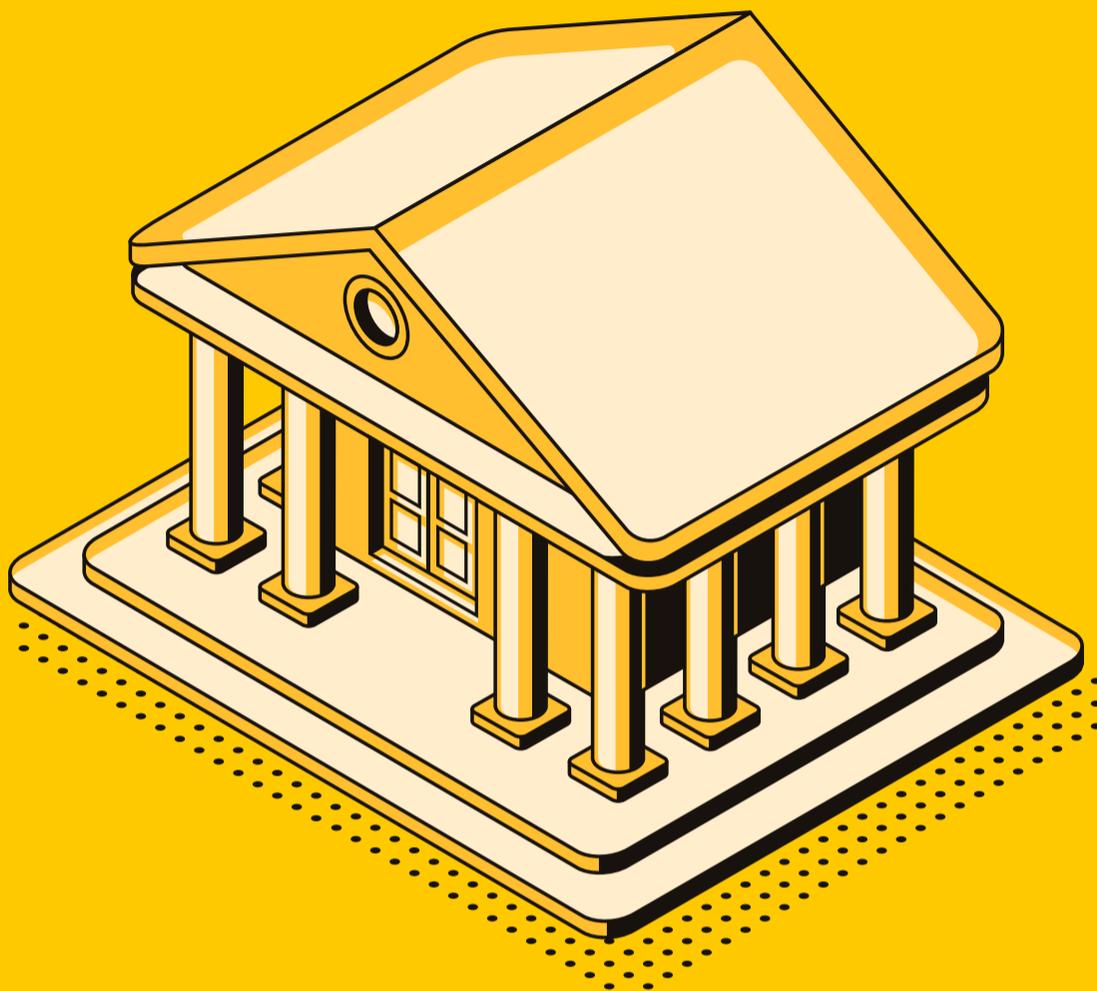
- corrispettivi relativi ad altri beni ceduti a titolo di sconto, abbuono, premio;
- aliquota, ammontare dell'imposta e imponibile con arrotondamento al centesimo di euro.

La F.E. è trasmessa al Sdi dal cedente o prestatore utilizzando uno dei seguenti canali di trasmissione:

- posta elettronica certificata (PEC);
- procedura web/app messa a disposizione dall'A.E. sul portale "fatture e corrispettivi";
- su internet tramite modello "web service" (protocollo HTTPS) servizio SdiCoop;
- trasmissione tra terminali remoti basata su protocollo SFTP – servizio SdiFtp.

La FE può essere trasmessa al Sdi anche da un intermediario.

Il singolo file non può superare la



dimensione di 5MB.

Per ogni file correttamente ricevuto il Sdi fornisce un riscontro: ricevuta di consegna (**RC**), ricevuta di scarto (**NS**), ricevuta di impossibilità di recapito (**MC**), notifica dei metadati (**MT**).

I tempi di elaborazione per l'invio della ricevuta di scarto o di superamento dei controlli possono variare da pochi minuti a cinque giorni. L'apposizione della firma digitale è facoltativa nei rapporti tra privati, ma continua a essere obbligatoria per le fatture emesse nei confronti della P.A.

GEOWEB

VALORE PER IL PROFESSIONISTA

GEOSDH

Cattura la realtà fisica e trasformala in realtà virtuale!

- GeoDaC
- 3DCapture
- ImageTrack

GEO-FATTURA

Compila, trasmetti e conserva a norma le fatture elettroniche PA/B2B/B2C

Servizi Innovativi
riservati agli utenti
Premium

PMU

Fondi Strutturali
Europei selezionati
per i professionisti



www.geoweb.it

Tra i principali servizi

CATASTO

CONSERVATORIE

GEOFORMAZIONE

DOCFA PREGEO

INFOCAMERE

GEOSIT



CRISTIANO
CREMOLI

Consigliere Cassa
Italiana Previdenza
e Assistenza dei
Geometri liberi
professionisti

POLIZZA SANITARIA

INTEGRATIVA

CON l'obiettivo di proseguire nell'ampliamento dell'offerta di welfare integrato (incentivi alla formazione, accesso al credito con mutui e prestiti, agevolazioni per l'accesso alla professione, etc) anche quest'anno, a partire dal 16 aprile 2019, la Cassa Geometri rinnova l'**Assistenza Sanitaria Integrativa** offerta gratuitamente agli iscritti e ai pensionati in attività, attraverso UniSalute S.p.A.

Poiché stare vicino ai propri iscritti offrendo loro welfare integrato e concrete risposte alle esigenze di cura e di prevenzione è una delle priorità della Cassa, negli ultimi anni si sono fatti notevoli sforzi perché la polizza proposta potesse garantire coperture e prestazioni sempre più ampie ed efficaci, nell'ottica di una previdenza attiva e in grado di offrire un'assistenza costante, non solo dopo la cessazione della professione, ma an-

che durante l'intero arco della carriera lavorativa. Così a partire dall'anno scorso la Garanzia A) della polizza, oltre a garantire la totale assistenza per grandi interventi chirurgici e gravi eventi morbosi copre anche (per limitarci agli esempi più significativi): a) indennità da non autosufficienza: nelle ipotesi in cui l'iscritto si trovi impossibilitato a svolgere per un periodo minimo di 90gg continuativi almeno 3 delle 6 attività ordinarie della vita quotidiana, saranno coperte le spese sanitarie sostenute fino a un indennizzo mensile di € 1.600; b) prestazioni specialistiche per la prevenzione annuale di cui è sempre più chiara l'importanza: fra queste l'elettrocardiogramma base, visite oculistiche e odontoiatriche, nonché quella otorino con esame audiometrico (tali prestazioni potranno essere effettuate solo presso centri convenzionati con Unisalute ed in un'unica soluzione);

Assistenza
sanitaria
integrativa





ASSISTENZA SANITARIA INTEGRATIVA

Sul sito web **unisalute.it** hai a disposizione un'area riservata con pratiche funzioni online che rendono ancora più veloce e semplice utilizzare il piano sanitario.

ECCO COME PUOI EFFETTUARE LE PRESTAZIONI



Strutture

IN CONVENZIONE

Anticipo delle spese.
Riduzione dei tempi di attesa.
Prenotazione anche con App.

- Scegli la struttura
- Prenota
- Aspetta l'autorizzazione
- Effettua la prestazione



Strutture

NON IN CONVENZIONE

Anticipo delle spese.
Franchigia di 300€ e scoperto del 15%.

- Effettua la prestazione
- Prepara la documentazione
- Richiedi il rimborso



Servizio Sanitario Nazionale

SSN

Anticipo delle spese del ticket.
Rimborso dell'intero importo del ticket ed eventuale indennità di ricovero per 155€ al giorno fino ad un massimo di 180 giorni.

- Effettua la prestazione SSN
- Richiedi il rimborso

c) prestazioni di alta specializzazione in rete.

Significativi ritocchi in meglio sono stati poi apportati nei massimali relativi alle altre voci: per esempio nella terapia del dolore (da 15.000 a 25.000 €), nella indennità per infortunio che comporti un'invalidità permanente di grado superiore al 66%, (da 50.000 a 70.000 €) e altro ancora.

Ricordiamo che la polizza è divisa in tre diversi moduli: la Garanzia A è la copertura offerta gratuitamente e ad adesione collettiva a tutti gli iscrit-

ti e pensionati in attività dalla Cassa mentre, con la Garanzia B e C, è data agli iscritti e ai pensionati la possibilità di aumentare le prestazioni e i servizi garantiti a fronte del pagamento di un premio annuale a costo contenuto. Tali piani assicurativi prevedono la possibilità di un'estensione ad altri soggetti del proprio nucleo familiare, con il pagamento di premi anch'essi molto contenuti.

Limitandoci alle principali prestazioni garantite dalla polizza, ricordiamo che la Garanzia A tutela in caso di ri-

coveri per grandi interventi chirurgici e gravi eventi morbosi che necessitano di ricovero senza intervento chirurgico o di trattamento medico domiciliare. La polizza copre inoltre le spese per terapie radianti e chemioterapie, le spese di assistenza infermieristica e di trasporto sanitario, quelle per apparecchi protesici, nonché gli esami di prevenzione annuale e l'alta specializzazione in rete - ovvero gli esami effettuati con strutture convenzionate come l'angiografia, l'artrografia, la risonanza magnetica nucleare, la TAC, la PET e l'Ecodoppler. È inoltre previsto un indennizzo a copertura delle spese sanitarie sostenute nell'ipotesi in cui l'iscritto si trovi in condizione di inabilità o di invalidità permanente.

Per quanto riguarda l'erogazione delle prestazioni, è previsto il pagamento diretto a strutture convenzionate o, in alternativa, il risarcimento mensile del danno a copertura delle spese sanitarie autonomamente sostenute. La polizza prevede inoltre il servizio PAI, grazie al quale all'assistito vengono garantite consulenza socio assistenziale, valutazione sanitaria clinica, gestione servizio e erogazione del servizio stesso. Nell'ambito delle garanzie accessorie, poi, la polizza comprende un servizio di informazione e consulenza assicurato da una Centrale Operativa raggiungibile attraverso un numero verde nazionale ed internazionale attivo nell'arco dell'intera giornata.

Tale Centrale Operativa attua un utilissimo servizio di informazione su indirizzo e specializzazioni delle strutture sanitarie pubbliche e private per quanto riguarda gli aspetti amministrativi dell'attività sanitaria, tutte le informazioni burocratiche, l'esenzione dai ticket e l'assistenza diretta e indiretta in Italia e all'Estero. Inoltre, fornisce un servizio di prenotazione, per le prestazioni sanitarie comprese nel piano assicurativo, nelle strutture sanitarie convenzionate con la Società. Per quanto riguarda invece le prestazioni d'assistenza, all'assicurato vengono garantiti il rientro dal ricovero di primo soccorso in autoambulanza, il viaggio di un familiare all'estero in conseguenza di malattia o di infortunio dell'Assicurato, l'invio di medicinali urgenti all'estero, il rimpatrio sanitario dall'estero, i pareri medici in conseguenza di infortunio o di malattia e altro ancora.

In sintesi: per ottenere i servizi della Garanzia A l'iscritto in regola non deve fare nulla poiché essa è rinnovata automaticamente e gratuitamente dalla Cassa. Se però si desidera aumentare il numero e il tipo delle prestazioni garantite (Garanzia B) o anche includere l'indennità di non autosufficienza (Garanzia C) per il nucleo familiare, è possibile farlo a fronte del pagamento volontario del relativo contributo che, se fatto tramite la mutua FASCO, diventa fiscalmente detraibile.



PUBBLICATA LA PRASSI DI RIFERIMENTO UNI 53:2019

“ANALISI
DEL MERCATO
IMMOBILIARE:
LINEE GUIDA PER
L’INDIVIDUAZIONE
DEL SEGMENTO
DI MERCATO E PER
LA RILEVAZIONE DEI
DATI IMMOBILIARI”

Al Tavolo “Metodologia calcolo dato immobiliare” gli esperti della Rete delle Professioni Tecniche



il documento, pubblicato lo scorso 4 febbraio, fornisce ai valutatori immobiliari e agli *stakeholder* di settore le linee guida sulle più evolute metodologie di rilevazione dei parametri economico-estimativi quali il segmento di mercato e le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili, relativamente agli ambiti residenzia-

le, direzionale/uffici e commerciale. L’obiettivo è consentire ai target di riferimento di conseguire risultati di “completezza, accuratezza e veridicità dei dati rilevati”.

La trattazione – che è una logica conseguenza dell’impianto ope-



**ANTONIO
BENVENUTI**

già Vice Presidente
del Consiglio
Nazionale Geometri
e Geometri Laureati
(CNGeGL),
2013/2018

rativo e concettuale disegnato da due norme precedenti, la UNI 11558:2014 sui requisiti del perito e la UNI 11612:2016 sulle procedure di stima – si apre con una duplice definizione: quella di dato immobiliare quale “elemento risultante da indagini che può essere utilizzato per determinare le caratteristiche dell’immobile”, e di segmento di mercato quale “parte del mercato immobiliare costituita da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili”.

A seguire, individua la metodologia funzionale alla valutazione delle due variabili in maniera diretta e indiretta, con l’indicazione delle modalità operative e delle finalità delle rilevazioni del mercato immobiliare, per poi procedere alla descrizione analitica dei principali parametri riferiti al segmento di mercato e delle caratteristiche tecnico-economiche ascrivibili ai dati immobiliari, declinati sui tre ambiti di riferimento.

Prescindendo da una trattazione analitica dei singoli passaggi (il lettore potrà consultare gratuita-

mente la prassi di riferimento su www.uni.com), è utile sottolineare il contributo dato in termini di trasparenza del mercato immobiliare ed evoluzione della metodologia estimativa: l’“estremizzazione” del concetto (e, conseguentemente, del processo) di oggettività della valutazione fa sì che i soggetti interessati possano disporre non solo di macro-dati funzionali all’attività peritale, come ad esempio quelli relativi ai volumi di compravendita forniti dall’Agenzia delle Entrate, ma anche di quell’universo di micro-dati che determinano le oscillazioni dei prezzi, e che incidono in maniera diretta sullo svolgimento della professione.

In altre parole, la prassi di riferimento UNI 53:2019 rende immediatamente evidenti dinamiche sino ad oggi scarsamente intelligibili: questo, a mio avviso, il principale valore aggiunto – un risultato al quale il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, nell’ambito della Rete delle Professioni Tecniche, ha dato un contributo determinante in termini di progettualità e operatività.



DIMENSIONE GEOMETRA



ORGANO DI
INFORMAZIONE
UFFICIALE DEI
GEOMETRI DEL
FRIULI VENEZIA
GIULIA

la categoria dei geometri racchiude, nel suo essere tecnico a servizio dei cittadini oltre che dei propri clienti, l'esigenza di comunicare.

I geometri della regione Friuli Venezia Giulia, con i suoi quattro Collegi circondariali, hanno fin da subito voluto far sentire la propria voce in modo univoco, senza alcuna volontà di protagonismo.

Nel lontano 1958 è nata la rivista "Geometri in Friuli" che proseguì fino al 1977, in concomitanza con la "Rivista dei Geometri delle Tre Venezie" (dei Collegi di Bolzano, Belluno, Gorizia, Pordenone, Rovigo, Treviso, Trieste, Udine, Venezia e Vicenza) che iniziò invece nell'anno 1964.

Nel 1979 nacque "Geometri Informazione", quale organo ufficiale dei

geometri regionali, con l'appoggio di un editore esterno, proprietario della testata e responsabile per l'impaginazione e la stampa. Un Comitato di redazione, formato da colleghi geometri, selezionava gli argomenti da trattare e spesso singoli componenti scrivevano materialmente gli articoli da pubblicare: quindi una rivista di Geometri per Geometri.

All'epoca non c'era Internet e, quindi, non era agevole, per il professionista, reperire informazioni sulle ultime leggi di settore o sulle scadenze fiscali che, pertanto, puntualmente venivano pubblicate sulla rivista che per questa peculiarità, è sempre stata ricercata anche dai molti tecnici comunali tant'è che spesso, con orgoglio di noi geometri, la si trovava sulla loro scrivania quando si andava a discutere di un progetto.

Nel 1993 l'esperienza acquisita dalla redazione ed il desiderio di essere autonomi dall'editore ha spinto il Comitato Regionale dei Geometri del Friuli Venezia Giulia a voler camminare con le proprie forze ed è stata fondata la nuova testata "Dimensione Geometra" che, attraverso l'Associazione del Collegio di Udine, diventata editrice, ha cam-

biato immagine ed impaginazione mantenendo però lo spirito iniziale di informazione e formazione dei propri iscritti e vetrina della categoria verso l'esterno.

All'epoca la stampa era ancora l'unico mezzo di diffusione e l'invio avveniva sempre attraverso il servizio postale che, negli anni, ha cominciato ad essere sempre più oneroso cosicché la diffusione capillare portava il costo a livelli economicamente sempre più importanti con un aggravio di spesa, per i singoli Collegi, sempre più difficile da sostenere.

L'incalzare di internet e la sempre più agevole possibilità dei geometri di accedere ad informazioni un tempo di non facile reperimento, imponeva una svolta nei contenuti della rivista che non doveva più puntare solo sulla semplice informazione ma doveva trattare aspetti più "politici" ove, con tale termine, si vuole indicare argomenti di interesse più generale che evidenzino maggiormente il ruolo di cerniera tra la libera professione ed il cittadino.

Questo nuovo indirizzo, nel tempo, è stato agevolato dal fatto di avere come Direttori della rivista due



SILVIA BADIN
Consigliere Collegio
dei Geometri e dei
Geometri Laureati
della Provincia di
Udine



validi e attivi Consiglieri Nazionali che, nelle persone dei geometri Benito Virgilio prima e Bruno Razza poi, portavano in redazione argomenti di notevole interesse che venivano trattati anche al vertice della categoria.

Nel frattempo veniva richiesta una maggiore collaborazione a tutti gli iscritti che inviavano alla redazione articoli che trattavano argomenti specifici, pur essendo di interesse generale, in quanto frutto dell'esperienza professionale diretta.

Con l'avvento della formazione continua la rivista forniva ai colleghi un quadro riepilogativo generale sui vari eventi che i quattro Collegi Regionali curavano nell'ambito del proprio territorio di competenza.

Dall'aprile 2013, pur mantenendo la versione stampata inviata a tutti gli iscritti, agli enti e agli uffici comunali, si è cominciato ad inserire la rivista sui portali on-line di ogni Collegio, previa comunicazione a mezzo e-mail.

Nel 2013, con l'uscita dell'ultimo numero, il geometra Bruno Razza ha

lasciato la carica di Direttore. Nel 2014 la rivista ha subito un'ulteriore svolta tramite la modifica dei componenti della redazione che è diventata espressione dei quattro Presidenti di Collegio e la pubblicazione è diventata bimestrale.

Nei successivi tre anni e quindi fino a tutto il 2016, con il Direttore Vittorio Sutto si è proseguito su questa linea sentendo però la necessità di operare una ulteriore svolta che rendesse la comunicazione più immediata in quanto, uscire ogni due mesi con articoli che potessero comunque suscitare interesse, risultava sempre più difficile.

Nel 2017 è stato deciso di puntare ad una comunicazione più moderna ed efficace creando "www.dimensionegeometra.it"; il portale è dotato di un'interfaccia grafica agevole e moderna così da poter essere consultato, oltre che tramite i classici personal computer, anche tramite smartphone e tablet.

A questo punto inizia la mia nuova esperienza di Direttore di "Dimensione Geometra", grazie al Comitato Regionale dei Geometri e dei

Geometri Laureati del Friuli Venezia Giulia che con fiducia mi hanno conferito questo incarico.

Con questa nuova veste, "Dimensione Geometra" vuole essere un punto di riferimento e di informazione per tutti i geometri che necessitano di un costante aggiornamento, in un momento in cui il continuo adeguamento normativo e l'informazione "viaggiano" molto velocemente, rischiando di diventare obsoleti solamente dopo qualche settimana.

Il portale è diviso per aree tematiche di interesse, così da rendere più facile ed immediata la ricerca di un determinato argomento. Le notizie che vengono riportate riguardano sia argomenti a carattere generale sia temi specifici e, con cadenza quindicinale, agli iscritti viene inviata una newsletter con gli ultimi articoli inseriti contenente un piccolo riassunto di questi ultimi e il link diretto agli stessi. Vi invito pertanto a iscrivermi alla nostra newsletter tramite il **seguinte link**.

Con questa nuova tecnologia si ha un report immediato degli invii e, ad

oggi, la newsletter conta circa 2300 iscritti tra cui colleghi, Collegi, Ordini, Comuni, Scuole ed Enti Pubblici; è pertanto possibile monitorare il numero di persone che leggono la newsletter (attualmente vengono registrati picchi di circa 1100 consultazioni) e si possono vedere gli articoli più visualizzati e quindi di maggior interesse.

Questo tipo di comunicazione, veloce e calibrata, presente anche sui social network come Facebook e Twitter, rende sicuramente i geometri più attenti, dimostrando la continua volontà della categoria di essere vicina ai propri iscritti e impegnata verso le problematiche di maggiore interesse per i cittadini.

Concludo pertanto ringraziando anche "Geocentro" per avermi dato la possibilità di far conoscere la nostra "piccola" ma grande rivista online anche a livello nazionale. Invito chiunque voglia proporsi per pubblicare un proprio articolo o proporre una propria rubrica periodica, a contattare la redazione di Dimensione Geometra.

Buona lettura a tutti.



fresh SURVEYING

Porta il #fresh surveying nel tuo business con innovazioni uniche e pratiche di GeoMax



(video) Zoom3D



Catalogo Generale



Zenith 35 Pro



 PART OF
HEXAGON



www.geomax-positioning.it

GEOMAX
works when you do

PIETRO FALCONE
Presidente di Sezione a.r.
del Consiglio di Stato



L'inottemperanza all'ordine di demolizione e l'acquisizione dell'opera abusiva al patrimonio comunale

1. La normativa
2. Accertamento dell'inottemperanza
 - 2.1. Natura, contenuti ed effetti
 - 2.2. Procedimento, motivazione e notifica
 - 2.2.1. Immobile sottoposto a sequestro giudiziario
 - 2.2.2. Destinatari: proprietario e responsabile dell'abuso
 - 2.3. Tutela giurisdizionale
 - 2.4. Sanzione pecuniaria
3. Acquisizione gratuita al patrimonio comunale
 - 3.1. Natura, contenuti ed effetti
 - 3.2. Procedimento, motivazione e notifica
 - 3.3. Individuazione ed estensione dell'area da acquisire
 - 3.4. Soggetti passivi: proprietario e responsabile dell'abuso
 - 3.5. Tutela giurisdizionale
4. Conservazione dell'opera acquisita

1. La normativa

L'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* (t.u.ed.) dispone le sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. In particolare, ai sensi dei commi 3 e seguenti del suddetto art. 31:

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, nel termine di novanta gior-



L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE E L'ACQUISIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA AL PATRIMONIO COMUNALE

ni dall'ingiunzione di demolizione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita (comma 3).

Superato il termine di novanta giorni dall'ingiunzione, l'accertamento dell'inottemperanza, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente (comma 4). Il dirigente o funzionario competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici vincolati, di cui al comma 2 dell'art. 27, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione di tale sanzione pecuniaria, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente (comma 4-bis).

I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati

esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico (comma 4-ter).

L'opera acquisita è demolita, con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, con deliberazione consiliare, non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico (comma 5).

Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune (comma 6).

Le suddette sanzioni si applicano, esclusivamente, ai casi di opere soggette al regime del permesso di costruire, realizzate in assenza di titolo, in difformità assoluta o con variazioni essenziali (Cons. Stato, Sez. VI, 9 luglio 2018, n. 4170 e 30 marzo 2018,

n. 2017; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 20 agosto 2018, n. 5251).

2. Accertamento dell'inottemperanza

2.1. Natura, contenuti ed effetti

Ai sensi dell'art. 31, comma 3, t.u.ed., se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione di demolizione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto, gratuitamente, al patrimonio indisponibile del comune (Cons. Stato Sez. VI, 4 marzo 2019, n. 1502).

L'atto che accerta la mancata ottemperanza all'ordine di demolizione deve considerarsi connesso e conseguente allo stesso ordine di demolizione delle opere e di ripristino dello stato dei luoghi (Cons. Stato, Sez. VI, 23 luglio 2018, n. 4479; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 29 ottobre 2018, n. 6349; T.A.R. Valle d'Aosta Aosta, 7 febbraio 2018, n. 12). Pertanto, il provvedimento che accerta l'inottemperanza viene meno automaticamente, nel caso di annullamento della presupposta ordinanza di demolizione (Cons. Stato, Sez. VI, 10 settembre 2018, n. 5308 e Sez. IV, 23 ottobre 2017, n. 4862).

Il suddetto accertamento è:

- atto dovuto, privo di contenuto discrezionale, subordinato esclusivamente al presupposto di fatto dell'inottemperanza ed al decorso del termine di novanta giorni dall'ingiunzione di demolizione (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 2 gennaio 2019, n. 9; T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. I, 29 novembre 2018, n. 1141);
- finalizzato allo scopo di esternare e formalizzare l'acquisto a titolo originario della proprietà, che si è già prodotto per il mero decorso del tempo; nonchè necessario per l'iscrizione nei registri immobiliari e per l'immissione nel possesso, da parte del comune (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398; T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 4 aprile 2018, n. 2193).

Il verbale di accertamento, redatto dal personale della polizia municipale, ha il fine di rappresentare lo stato dei luoghi, con fede privilegiata, in quanto compilato da pubblici funzionari (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 7 giugno 2018, n. 3764), ma non costituisce un provvedimento amministrativo, in quanto tale personale non ha competenza all'adozione di atti di amministrazione attiva, spettante al funzionario, che fa proprio l'esito del detto verbale, con un formale atto di accertamento (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 4 giugno 2018, n. 6172; T.A.R. Campania Na-



L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE E L'ACQUISIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA AL PATRIMONIO COMUNALE

poli, Sez. III, 30 maggio 2018, n. 3548).

Anche l'atto formale di accertamento, adottato dal funzionario, assume natura dichiarativa, atteso che l'effetto acquisitivo del manufatto abusivo al patrimonio comunale si produce automaticamente, a seguito dell'inadempimento dell'ordine di demolizione, nel termine di novanta giorni (T.A.R. Sicilia Catania, Sez. I, 22 gennaio 2019, n. 92; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 25 settembre 2018, n. 9558).

2.2. Procedimento, motivazione e notifica

Va premesso che la mancata notifica del provvedimento di demolizione, stante l'impossibilità di pretenderne l'esecuzione, preclude l'emanazione dell'atto di accertamento dell'inottemperanza (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 10 ottobre 2018, n. 2049; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 14 giugno 2018, n. 357).

Mentre alla scadenza del termine di novanta giorni, dalla notifica dell'ordine di demolire all'interessato, l'accertamento di inottemperanza:

- costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari (Cons. Stato, Sez. VI, 6 febbraio 2018, n. 755; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 608; T.A.R. Pie-

monte Torino, Sez. II, 14 novembre 2018, n. 1246);

- determina, in modo automatico, il trasferimento al patrimonio comunale delle opere abusive e dell'area di sedime (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 6 agosto 2018, n. 5212; T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 22 gennaio 2018, n. 174);
- per l'effetto, è irrilevante che l'interessato successivamente:
 - - proceda alla demolizione dell'immobile, in quanto l'acquisizione si è già prodotta al decorso del termine di novanta giorni (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 22 gennaio 2018, n. 174);
 - - o presenti una domanda di accertamento di conformità; in tal caso, il comune deve constatare che l'istanza è stata presentata da chi non è più proprietario, in quanto è stata proposta dopo l'acquisizione comunale della proprietà (Cons. Stato, Sez. VI, 4 dicembre 2017, n. 5653; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 5 giugno 2018, n. 307).

Stante la sua natura vincolata (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 14 gennaio 2019, n. 191; T.A.R. Liguria Genova, Sez. I, 9 luglio 2018, n. 606), l'accertamento dell'inottemperanza non necessita della:

- previa comunicazione di avvio del procedimento (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II,

- 10 dicembre 2018, n. 7056; T.A.R. Sicilia Catania, Sez. II, 24 aprile 2018, n. 837);
- motivazione (T.A.R. Liguria Genova, Sez. I, 9 luglio 2018, n. 606; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 15 giugno 2018, n. 958);
 - notifica all'interessato, in quanto l'effetto acquisitivo al patrimonio comunale si produce di diritto, a seguito dell'inutile decorso del termine di novanta giorni (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 11 febbraio 2019, n. 728; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 25 settembre 2018, n. 9558); mentre tale notifica è necessaria, laddove sia volta ad assicurare il regime di pubblicità dei trasferimenti immobiliari, rilevante per poter opporre a terzi, che abbiano acquistato diritti sull'immobile, l'avvenuto trasferimento in favore del comune (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 22 novembre 2018, n. 1687; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 30 agosto 2018, n. 9090);
 - individuazione della superficie dell'area di sedime, da acquisire al patrimonio del comune, che deve essere contenuta nel successivo atto d'acquisizione del bene (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 24 gennaio 2019, n. 179; T.A.R. Piemonte Torino, Sez. II, 14 novembre 2018, n. 1246).

2.2.1. Immobile sottoposto a sequestro giudiziario

1. Secondo una tesi prevalente, il sequestro penale delle opere abusive non costituisce ragione sufficiente a giustificare l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, potendo il responsabile dell'abuso richiedere all'autorità giudiziaria il dissequestro, allo scopo di eseguire l'ordine di demolizione (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 213; T.A.R. Abruzzo Pescara, Sez. I, 23 luglio 2018, n. 248; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 16 luglio 2018, n. 419).

Ne consegue che l'esistenza di un sequestro penale sul manufatto abusivo, oggetto di ingiunzione di demolizione, non determina la sospensione del termine di novanta giorni, il cui inutile decorso comporta l'acquisizione gratuita al patrimonio del comune (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 213).

In definitiva, se l'interessato vuole evitare l'acquisizione, alla scadenza del termine per ottemperare all'ordine di demolizione, deve osservare un comportamento attivo e collaborativo, rivolto ad eliminare l'abuso, sollecitando il dissequestro all'autorità giudiziaria, allo scopo di poter provvedere alla sua demolizione (T.A.R. Campania Napoli, Sez. VI, 18 luglio 2018, n. 4768).



L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE E L'ACQUISIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA AL PATRIMONIO COMUNALE

Diversamente, con la scadenza del termine di novanta giorni per ottemperare, il comune acquista la proprietà dell'immobile non demolito, e, quindi, il giudice, che successivamente dispone il dissequestro, deve restituirlo al comune (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398).

Dunque, la pendenza di un sequestro penale sull'immobile abusivo non preclude la possibilità per il comune di acquisirlo al proprio patrimonio, laddove l'acquisto coattivo sia finalizzato alla demolizione d'ufficio dell'immobile (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 213).

2. Secondo altro orientamento, che appare minoritario, l'inottemperanza non può essere riferita alla colpa del destinatario dell'ingiunzione, rimasta ineseguita, laddove il comportamento inerte del privato dipenda dal sequestro giudiziario, che gli ha sottratto la disponibilità giuridica e fattuale del bene (Cons. Stato, Sez. VI, 20 luglio 2018, n. 4418).

In tal caso, l'ordine di demolizione di un immobile, sottoposto a sequestro penale, deve ritenersi affetto dal vizio di nullità e, quindi, inefficace, stante l'impossibilità giuridica di attuare il predetto ordine, in presenza del sequestro giudiziario (Cons. Stato, Sez. VI, 17 maggio 2017, n. 2337).

Tale tesi ritiene che debba escludersi la con-

figurabilità di un dovere di collaborazione del responsabile dell'abuso, ai fini dell'ottenimento del dissequestro, altrimenti finisce per imporre al privato una condotta priva di qualsiasi fondamento normativo (Cons. Stato, Sez. VI, 20 luglio 2018, n. 4418).

2.2.2. Destinatari: proprietario e responsabile dell'abuso

L'inottemperanza alla demolizione integra un illecito autonomo e distinto dalla commissione dell'abuso edilizio; quindi, può rendersi responsabile anche il proprietario, sebbene non sia responsabile dell'opera abusiva, ove non si sia adoperato per il ripristino, pur avendone la possibilità, essendo stato destinatario dell'ordine di demolizione (T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. I, 29 novembre 2018, n. 1141; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 15 giugno 2018, n. 958; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 6 aprile 2018, n. 3831).

Infatti, la qualifica di "**responsabile dell'abuso edilizio**" non riguarda solo chi ha materialmente realizzato il manufatto abusivo, ma si estende necessariamente anche a chi ha la "**materiale disponibilità**" dell'immobile, sul quale insistono le opere abusive.

Al riguardo, infatti, l'acquirente di un immobile succede nel diritto reale e nelle posizioni soggettive attive e passive, che facevano capo al precedente proprietario, e che so-

no inerenti alla cosa, ivi compresa l'abusiva trasformazione; in tal caso:

- subisce gli effetti dell'ingiunzione di demolizione impartita, che precede nel tempo il contratto traslativo, in suo favore, della proprietà (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 14 gennaio 2019, n. 190);
- senza che assumano rilevanza le eventuali posizioni di buona fede (T.A.R. Abruzzo Pescara, Sez. I, 23 luglio 2018, n. 248);
- peraltro, il proprietario è il solo soggetto legittimato ad intervenire sull'immobile ed ad eliminare un abuso, anche in precedenza realizzato (T.A.R. Abruzzo Pescara, Sez. I, 23 luglio 2018, n. 248).

Resta salva la tutela del proprietario dagli effetti dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, nel caso che lo stesso sia stato impossibilitato ad eseguire la demolizione; ovvero quando:

- non sia stato destinatario della notifica dell'ordine di demolizione (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 6 settembre 2018, n. 1906; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 14 giugno 2018, n. 357);
- manifesti il suo attivo interessamento, con i mezzi consentitigli dall'ordinamento, documentato con concrete iniziative, anche giudiziarie, assunte per impedire la realizzazione degli abusi edilizi o per agevolarne la rimozione (T.A.R. Campania

Napoli, Sez. II, 14 gennaio 2019, n. 190; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 14 giugno 2018, n. 357; T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. II, 24 marzo 2018, n. 323);

- compri l'indisponibilità effettiva del bene (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 6 settembre 2018, n. 1906).

2.3. Tutela giurisdizionale

Il verbale della polizia municipale di accertamento dell'inottemperanza non è suscettibile di autonoma impugnazione, poiché esso, limitandosi a rappresentare l'attuale stato dei luoghi, rispetto all'ingiunzione di demolizione adottata, costituisce un atto meramente preparatorio e strumentale (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 7 giugno 2018, n. 3763; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 4 giugno 2018, n. 6172).

Mentre è impugnabile l'atto formale di accertamento del funzionario comunale, che recepisce gli esiti dei sopralluoghi, eseguiti dagli agenti incaricati, e forma il titolo ricognitivo per l'acquisizione dell'immobile, per l'immissione in possesso del bene e per la trascrizione nei registri immobiliari (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 19 novembre 2018, n. 6661; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 29 ottobre 2018, n. 1510; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 4 giugno 2018, n. 6172).

Il provvedimento, che accerta la mancata



L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE E L'ACQUISIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA AL PATRIMONIO COMUNALE

ottemperanza all'ordine di demolizione, deve considerarsi conseguenziale, connesso e conseguente all'ordine di demolizione delle opere (Cons. Stato, Sez. VI, 23 luglio 2018, n. 4479; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 29 ottobre 2018, n. 6349).

Per tale ragione, l'atto di accertamento dell'inottemperanza non è autonomamente impugnabile, in mancanza dell'impugnazione dell'ordinanza di demolizione:

- atteso che la sede, per una simile contestazione, doveva essere diretta avverso l'impugnazione dell'ordinanza demolitoria (Cons. Stato, Sez. VI, 23 luglio 2018, n. 4479; T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 2 gennaio 2019, n. 9; T.A.R. Liguria Genova, Sez. I, 9 luglio 2018, n. 606);
- salvo che non si facciano valere vizi propri dell'atto di accertamento dell'inottemperanza e non dell'ordine di demolizione (Cons. Stato, Sez. VI, 10 settembre 2018, n. 5308; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 31 luglio 2018, n. 478).

2.4. Sanzione pecuniaria

Ai sensi dell'art. 31, comma 4-bis, t.u.ed., al comportamento omissivo all'ordine di demolizione, seguono sia sanzioni pecuniarie che l'acquisizione.

Al riguardo, il funzionario competente, constatata l'inottemperanza all'ordine di demo-

lizione, nel termine di novanta giorni, irroga la sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 25 settembre 2018, n. 9558; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 26 aprile 2018, n. 2729), a prescindere dall'effettivo ripristino, ove il proprietario abbia tardivamente provveduto (T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. II, 10 dicembre 2018, n. 1186).

L'esistenza di un sequestro penale non costituisce impedimento di natura assoluta all'esecuzione di un ordine di demolizione, in quanto il destinatario può comunque attivarsi, sollecitando il dissequestro presso l'autorità giudiziaria. Mentre, ove il destinatario dimostri di aver attivato tutti gli strumenti, predisposti dall'ordinamento per provvedere al ripristino dell'ordine giuridico violato, si configura l'esclusione di ogni responsabilità, mancando la volontarietà dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, presupposto rispetto alla sanzione pecuniaria irrogata per la mancata ottemperanza (T.A.R. Abruzzo Pescara, Sez. I, 23 luglio 2018, n. 248).

La suddetta sanzione pecuniaria ha lo scopo di tenere indenne il comune dall'impegno economico derivante dall'abbattimento delle opere abusive. In tal senso, il successivo comma 4 ter del citato art. 31 introduce un chiaro vincolo di destinazione, sta-

bilendo che *“i proventi delle sanzioni di cui al comma 4 bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all’acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico”*.

In questa prospettiva, non sussiste la violazione del divieto di cumulo fra sanzioni amministrative, posto che le stesse, pur avendo a riferimento un’unica condotta, rispondono ad obiettivi diversi e tra loro complementari (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 28 agosto 2017, n. 4146).

Lo stesso comma 4 bis dell’art. 31 non specifica i soggetti cui la sanzione pecuniaria debba essere comminata; tuttavia, deve ritenersi che destinatario sia il responsabile dell’abuso, mentre il proprietario si debba ritenere responsabile solo quando, avendo la disponibilità ed il possesso del bene o avendoli successivamente acquisiti, non abbia provveduto alla demolizione (T.A.R. Lazio Roma, Sez. Il quater, 14 aprile 2018, n. 4134).

Mentre è illegittima la sanzione pecuniaria irrogata nei confronti del nudo proprietario, non avendo questi la disponibilità ed il possesso del bene (Cons. Stato, Sez. VI, 10 luglio 2017, n. 3391).

In caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici vincolati, la sanzione è sempre irrogata nella misura massima, ovvero 20.000

euro (T.A.R. Campania Salerno, Sez. I, 6 luglio 2018, n. 1045).

Ai fini dell’irrogazione della sanzione pecuniaria, la prescrizione quinquennale, di cui all’art. 28, l. 24 novembre 1981, n. 689, inizia a decorrere solo dal giorno in cui sia cessata la situazione di illiceità, vale a dire con il conseguimento delle prescritte autorizzazioni, ovvero - in mancanza delle stesse - con l’effettiva demolizione delle opere abusive (T.A.R. Lazio Roma, Sez. Il quater, 25 settembre 2018, n. 9553).

3. Acquisizione gratuita al patrimonio comunale

3.1. Natura, presupposti ed effetti

Come si è detto, in caso di inottemperanza all’ordine di demolizione, si verifica di diritto l’acquisizione dell’opera abusiva al patrimonio indisponibile del comune, il quale è tenuto a provvedere, quale proprietario, alla rimessione in pristino non ancora effettuata (Cons. Stato Sez. VI, 4 marzo 2019, n. 1502 e Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398). La misura acquisitiva rappresenta la reazione dell’ordinamento al duplice illecito, posto in essere da chi, dapprima, esegue un’opera in totale difformità o in assenza del permesso di costruire e, poi, non adempie all’obbligo di demolire l’opera stessa, entro il termine di novanta giorni (Cons. Stato, Sez. VI, 1 marzo 2018, n. 1263; T.A.R. Campania Na-



L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE E L'ACQUISIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA AL PATRIMONIO COMUNALE

poli, Sez. III, 3 ottobre 2018, n. 5785; T.A.R. Liguria Genova, Sez. I, 9 luglio 2018, n. 606). Ne deriva che l'acquisizione medesima non possa ricomprendere ulteriori opere abusive, per le quali non sia stata ordinata la demolizione (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 15 gennaio 2018, n. 287).

Mentre è irrilevante che l'intervento edilizio sia consentito dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, in quanto l'interessato, onde poter legittimamente attuare l'esecuzione dell'opera, deve comunque acquisire il titolo necessario (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 19 giugno 2018, n. 4049). Poiché all'ingiustificata inottemperanza segue l'automatica acquisizione (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 608), non è necessaria la previa notifica del verbale di accertamento di inottemperanza alla demolizione, poichè l'effetto acquisitivo al patrimonio comunale si produce di diritto, a seguito dell'inutile decorso del termine novanta giorni per la demolizione (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 11 febbraio 2019, n. 728).

Parimenti, è irrilevante la circostanza che l'interessato proceda alla demolizione dell'immobile, una volta che sia decorso del termine di novanta giorni, essendosi già prodotto l'effetto acquisitivo (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 17 gennaio 2018, n. 140). La sanzione acquisitiva dà luogo ad un ac-

quisto a titolo originario, ragione per cui l'ipoteca e gli altri eventuali pesi e vincoli preesistenti vengono caducati, unitamente al precedente diritto dominicale, senza che rilevi l'eventuale anteriorità della relativa trascrizione o iscrizione (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398; Cass. civ., Sez. VI, 6 ottobre 2017, n. 23453; T.A.R. Valle d'Aosta Aosta, 12 ottobre 2018, n.48; T.A.R. Campania Napoli, Sez. VI, 8 maggio 2018, n. 3074). Pertanto, non sussiste la legittimazione attiva della curatela fallimentare allo scioglimento del contratto preliminare stipulato, atteso che, stante la natura originaria e non derivativa dell'acquisto da parte del comune, non ricorre il fenomeno della successione a titolo particolare nel diritto controverso, spettando i diritti, di natura reale e patrimoniale, inerenti al bene non alla curatela ma al comune beneficiario del provvedimento acquisitivo (Cass. civ., Sez. I, 9 ottobre 2017, n. 23583).

3.2. Procedimento, motivazione ed aree vincolate

A) L'acquisizione del bene al patrimonio comunale va disposta dal comune, con esclusione di altre autorità, seppure titolari di autonomi poteri, quale, nella specie, un Ente Parco (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 30 agosto 2018, n. 5303).

Gli atti di acquisizione rientrano nella com-

petenza del funzionario comunale, in quanto provvedimenti di natura gestionale dello stesso comune (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 30 agosto 2018, n. 9079; T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 27 aprile 2018, n. 2798).

Stante la sua natura vincolata (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 603), l'acquisizione gratuita:

- non necessita del previo avviso dell'avvio del procedimento, in quanto non sono richiesti apporti partecipativi del destinatario dell'atto (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 14 gennaio 2019, n. 191; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 8 ottobre 2018, n. 9799);
- nè rileva l'affidamento eventualmente riposto dall'interessato sulla legittimità delle opere realizzate (T.A.R. Campania Napoli, Sez. VII, 29 ottobre 2018, n. 6340; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 8 ottobre 2018, n. 9799).

Come si è sopra detto, la pendenza di un sequestro penale sull'immobile abusivo non determina la sospensione del termine di novanta giorni, il cui decorso comporta, in caso di inottemperanza, l'acquisizione (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 213). Ove sia presentata una istanza di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36

t.u.ed., dopo l'acquisizione della proprietà, per il decorso del termine di novanta giorni, fissato per la demolizione, il comune deve constatare che l'istanza è stata prodotta da chi non è più proprietario (Cons. Stato, Sez. VI, 4 dicembre 2017, n. 5653).

Infine, nel caso di annullamento della presupposta ordinanza di demolizione, l'acquisizione decade automaticamente (Cons. Stato, Sez. VI, 10 settembre 2018, n. 5308; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 29 ottobre 2018, n. 6349).

B) L'acquisizione gratuita delle opere edilizie abusive è un atto dovuto, senza alcun contenuto discrezionale; infatti, è subordinato unicamente all'accertamento dell'inottemperanza ed al decorso del termine di legge (novanta giorni) fissato per la demolizione (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 31 gennaio 2019, n. 291; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 14 gennaio 2019, n. 191; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 8 ottobre 2018, n. 9799). Infatti, l'effetto acquisitivo al patrimonio comunale scaturisce direttamente dalla legge, senza la mediazione di alcun altro provvedimento amministrativo (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 2 ottobre 2018, n. 5744; T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 30 aprile 2018, n. 967; T.A.R. Marche Ancona, Sez. I, 30 aprile 2018, n. 322).

Pertanto, non è richiesta una motivazio-



L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE E L'ACQUISIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA AL PATRIMONIO COMUNALE

ne specifica sulla valutazione delle ragioni d'interesse pubblico, né sulla comparazione con gli interessi privati coinvolti, non essendo configurabile alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione d'illecito permanente, che il tempo non può legittimare (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 603; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 8 ottobre 2018, n. 9799).

In definitiva, il provvedimento di acquisizione è sufficientemente motivato con l'affermazione dell'abusività delle opere e dell'accertata inottemperanza all'ordinanza di demolizione (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 6 febbraio 2019, n. 660 e 14 gennaio 2019, n. 191).

C) L'intervento edilizio che genera, per dimensioni e struttura, un'alterazione dell'aspetto esteriore dei luoghi, in zona paesaggisticamente vincolata, è soggetto alla previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica. Di conseguenza, quand'anche si ritenessero le opere pertinenziali o precarie e, quindi, soggette a D.I.A., l'applicazione della sanzione demolitoria è sempre doverosa, ove non sia stata ottenuta alcuna autorizzazione paesistica, senza necessità di alcuna ulteriore verifica in concreto, in merito alla gravità della lesione degli interessi pubblici (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 11 febbraio 2019, n. 729; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II qua-

ter, 12 giugno 2018, n. 6566).

In tal caso, l'acquisizione gratuita si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune (Cons. Stato, Sez. VI, 4 giugno 2018, n. 3347).

3.3. Individuazione ed estensione dell'area da acquisire

A) L'inottemperanza all'ordine di demolizione determina l'automatica acquisizione gratuita al comune dell'opera e dell'area, senza che debba essere contenuta una puntuale indicazione delle aree da acquisire:

- nell'ingiunzione di demolizione (Cons. Stato, Sez. VI, 6 febbraio 2018, n. 755; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 19 febbraio 2019, n. 933; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 5 febbraio 2019, n. 1438);
- o nell'atto d'inottemperanza dell'ordinanza di demolizione (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 24 gennaio 2019, n. 179; T.A.R. Piemonte Torino, Sez. II, 14 novembre 2018, n. 1246).

Tuttavia, l'effetto ablatorio in favore del comune, ancorché discenda automaticamen-

te dall'inottemperanza, richiede un atto amministrativo, che rappresenti l'accertamento ricognitivo della consistenza immobiliare, oggetto di trasferimento, e costituisca titolo necessario per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari del trasferimento dell'immobile. Pertanto, tale atto deve specificare l'oggetto dell'acquisizione al patrimonio comunale (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019, n. 398 e 31 agosto 2018, n. 5124; T.A.R. Puglia Lecce, Sez. III, 19 novembre 2018, n. 1710).

Nella specie, l'atto di acquisizione deve puntualmente specificare l'area da acquisire, per il tramite dei confini, degli estremi catastali o di altri indicatori tratti dalla conservatoria dei registri immobiliari (Cons. Stato, Sez. VI, 26 novembre 2018, n. 6672 e 6 febbraio 2018, n. 755; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 22 gennaio 2019, n. 161).

Tuttavia, la mancata esatta individuazione delle aree da acquisire non rende illegittimo il provvedimento di acquisizione, in quanto il comune può provvedere, in un secondo tempo (T.A.R. Puglia Lecce, Sez. III, 30 gennaio 2019, n. 160; T.A.R. Emilia-Romagna Parma, Sez. I, 7 dicembre 2018, n. 337); in tal caso, però, la mancata indicazione delle aree incide ai fini della immissione nel possesso e della trascrizione nei registri immobiliari (Cons. Stato, Sez. IV, 16 gennaio 2019,

n. 398; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 22 gennaio 2019, n. 161).

Le opere interessate dall'acquisizione non riguardano soltanto quelle strettamente abusive, ma anche tutto ciò che, oltre all'area di sedime, sia necessario per rendere eseguibile l'ordine di demolizione ed in definitiva la completa *restitutio in integrum* dello stato dei luoghi (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 21 gennaio 2019, n. 299).

B) Quanto alla motivazione dell'estensione dell'area da acquisire:

- premesso che non sono richiesti apporti partecipativi degli interessati (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 4 febbraio 2019, n. 603; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 8 ottobre 2018, n. 9799);
- di norma, essa è limitata all'area di sedime su cui poggia l'opera abusiva; in tal caso, l'automatismo dell'effetto acquisitivo rende superflua ogni motivazione (Cons. Stato, Sez. VI, 6 febbraio 2018, n. 755; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 30 agosto 2018, n. 9090);
- mentre, l'individuazione dell'area ulteriore richiede una motivazione sulle ragioni che rendono necessario disporre l'ulteriore acquisto, rispetto a quella occupata dalle opere abusivamente realizzate (T.A.R. Molise Campobasso, Sez. I, 12 marzo 2018, n. 135); sul punto, il legisla-



L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE E L'ACQUISIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA AL PATRIMONIO COMUNALE

tore non ha predeterminato l'ulteriore area acquisibile, se non nel massimo di dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita (T.A.R. Lazio Latina, Sez. I, 1 febbraio 2019, n. 49; T.A.R. Sicilia Catania, Sez. I, 28 giugno 2018, n. 1388); nel contempo, ha indicato un criterio per determinarla, rapportato alla normativa urbanistica rilevante nel singolo caso; ovvero, viene delineato un procedimento di determinazione della c.d. pertinenza urbanistica da definire, di volta in volta, sulla base di criteri, che tengano conto di quanto previsto dalle vigenti disposizioni urbanistiche "per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive" (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 27 novembre 2018, n. 1731; T.A.R. Puglia Lecce, Sez. III, 19 novembre 2018, n. 1710).

Il preventivo frazionamento catastale è necessario e funzionale, sul piano tecnico e giuridico, ai fini della successiva trascrizione nei registri immobiliari (T.A.R. Roma (Lazio), Sez. II quater, 30 agosto 2018, n. 9090 e Sez. II, 4 gennaio 2018, n. 47).

In ogni caso, l'acquisizione è sempre limitata al manufatto abusivo ed alla sua sola area di sedime, laddove la stessa venga ad incidere sui diritti dei terzi o sulle porzioni di manufatti legittimi (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 8 ottobre 2018, n. 9799 e 30 agosto 2018, n. 9090).

3.4. Soggetti passivi: proprietario e responsabile dell'abuso

Poiché l'acquisizione è una sanzione all'obbligo di demolire, non può avere come destinatario un soggetto diverso da chi ha ricevuto l'ordine di demolizione e non vi abbia ottemperato (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 4 gennaio 2019, n. 61; T.A.R. Puglia Lecce, Sez. III, 4 ottobre 2018, n. 1421).

Pertanto, la mancata notifica del provvedimento di demolizione preclude l'emanazione del provvedimento di acquisizione gratuita (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 10 ottobre 2018, n. 2049; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 14 giugno 2018, n. 357; T.A.R. Lombardia Milano, Sez. II, 13 settembre 2018, n. 2064).

Parimenti, l'esistenza di alcuni comproprietari, non destinatari dell'ordine di demolizione, paralizza le ulteriori fasi del procedimento sanzionatorio, impedendo l'acquisizione al patrimonio comunale (T.A.R. Lazio Roma, Sez. II quater, 25 settembre 2018, n. 9554; T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 6 settembre 2018, n. 1906).

Inoltre, l'erronea individuazione del proprietario catastale dell'area di sedime del manufatto abusivo, destinatario dell'ordinanza di demolizione, comporta che l'acquisizione non può avvenire in danno di chi non è proprietario; o, all'inverso, di chi sia l'effettivo proprietario non individuato nell'ordi-

nanza di demolizione (Cons. Stato, Sez. VI, 13 dicembre 2017, n. 5867).

La sanzione acquisitiva non presuppone che il proprietario sia anche l'autore dell'abuso (T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. II, 24 marzo 2018, n. 323). Infatti, il proprietario può essere coinvolto nel procedimento relativo all'acquisizione, a prescindere da una sua diretta responsabilità nell'illecito edilizio, trattandosi di una sanzione non avente carattere personale, ma reale (T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. I, 27 settembre 2018, n. 917; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 10 settembre 2018, n. 9218).

Tuttavia, per gli abusi edilizi commessi da persona diversa dal proprietario, questi non subisce l'acquisizione gratuita, quando:

- essendone venuto a conoscenza, si sia adoperato per impedirlo con gli strumenti offertigli dall'ordinamento (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 28 agosto 2018, n. 1212; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 18 luglio 2018, n. 8073);
- sia sprovvisto del possesso e della disponibilità materiale del bene (Cons. Stato, Sez. VI, 23 gennaio 2018, n. 439; T.A.R. Liguria Genova, Sez. I, 11 gennaio 2018, n. 16).

3.5. Tutela giurisdizionale

Va premesso che l'acquisizione non è automaticamente impugnabile, ove non sia stato impugnato l'atto di demolizione (Cons.

Stato, Sez. VI, 23 luglio 2018, n. 4479; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 31 luglio 2018, n. 478; T.A.R. Valle d'Aosta Aosta, 7 febbraio 2018, n. 12).

Mentre, possono farsi valere solo vizi formali e procedurali relativi all'atto d'acquisizione da parte del comune (Cons. Stato, Sez. VI, 10 settembre 2018, n. 5308 e Sez. IV, 17 maggio 2018, n. 2929; T.A.R. Calabria Reggio Calabria, 31 luglio 2018, n. 478; T.A.R. Marche Ancona, Sez. I, 30 aprile 2018, n. 322). Inoltre, è inammissibile il ricorso giurisdizionale:

- da parte di chi, pur essendo uno dei coresponsabili dell'abuso, non sia tuttavia il proprietario del bene; infatti, mentre il proprietario vede estinto il proprio diritto di proprietà, l'altro eventuale coresponsabile, ma non proprietario dell'opera abusiva, non ha né legittimazione, né interesse all'impugnazione dell'atto di acquisizione (Cons. Stato, Sez. IV, 17 maggio 2018, n. 2929);
- proposto dal confinante con l'area, ove sia stato realizzato un abuso edilizio, tendente ad ottenere una sentenza che dichiari l'obbligo del comune di acquisire al proprio patrimonio un manufatto abusivo, ovvero che accerti l'avvenuta acquisizione al patrimonio del comune del medesimo manufatto; non può, infatti, considerarsi meritevole di tutela giurisdizio-



L'INOTTEMPERANZA ALL'ORDINE DI DEMOLIZIONE E L'ACQUISIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA AL PATRIMONIO COMUNALE

- nale una posizione di “vicinitas”, che non si limiti a sollecitare l’esercizio dei poteri di repressione dell’abuso edilizio, ma che si estenda sino ad indicare al comune la tipologia di sanzione da adottare (T.A.R. Umbria, Sez. I, 10 gennaio 2019, n. 16);
- avverso la trascrizione presso i registri immobiliari dell’acquisizione dell’area, in quanto l’atto di trascrizione nei registri immobiliari non è atto del comune ma rientra nella competenza del Conservatore dei RR. II.. In tal caso, le controversie riguardanti gli atti del Conservatore, organo statale, sono sottratte alla giurisdizione amministrativa, apprestando l’ordinamento specifici strumenti di tutela nell’ambito della volontaria giurisdizione non contenziosa del giudice civile (T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 4 aprile 2018, n. 2193).
 - è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile dell’ufficio comunale, a spese dei responsabili dell’abuso (Cons. Stato, Sez. VI, 30 marzo 2018, n. 2017);
 - salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l’esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l’opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali (Cons. Stato, Sez. VI, 13 aprile 2017, n. 1770; Cass. pen., Sez. III, 18 luglio 2017, n. 39471; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 10 gennaio 2018, n. 151).

4. Conservazione dell’opera acquisita

L’acquisizione gratuita dell’area abilita il comune ad una scelta fra la demolizione d’ufficio e la conservazione del bene, già acquisito, in presenza di prevalenti interessi pubblici (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 30 agosto 2018, n. 5293).

Invero, ai sensi del citato art. 31, comma 5, l’opera abusiva, dopo essere stata acquisita al patrimonio del comune:

Sottraendo l’opera abusiva alla demolizione, la delibera comunale, che dichiara l’esistenza di un interesse pubblico prevalente, non può fondarsi su valutazioni di carattere generale, ma deve dare conto delle specifiche esigenze, che giustificano la scelta di conservazione del manufatto abusivo (Cass. pen., Sez. III, 24 maggio 2017, n. 30170 e 18 maggio 2017, n. 57942).

SOKKIA

MADE TO FIT YOUR WORLD.

Official Dealer



NOVATEST®

TESTING - CONSULTING - TRAINING



GCX3

Ricevitore GNSS



Tecnologie avanzate



Massima versatilità



Si adatta al vostro lavoro



INDAGINI SUI MATERIALI



INDAGINI GEOLOGICHE



INDAGINI STRUTTURALI



SOFTWARE PLATFORMS



CONTROLLI NON DISTRUTTIVI



TOPOGRAFIA

www.novatest.it - info@novatest.it

Gruppo **Filippetti**



Costruzione di un supermercato alimentare



PATRIZIO
CECCHIN
Geometra

Trattasi della costruzione di un supermercato alimentare per la GDO sviluppato in un solo piano, della superficie coperta di circa 2300 mq., in un lotto libero sito nel Comune di Brennero (BZ) a poca distanza dal confine di Stato con l'Austria ad un'altitudine di 1367 mt. sul livello del mare. L'iniziativa edificatoria si è resa necessaria in conseguenza di un errore progettuale.



le commesso una decina di anni orsono, quando nel lotto limitrofo si intraprese la costruzione di un edificio analogo senza tenere in opportuna considerazione l'assetto litostratigrafico e geomeccanico del terreno di fondo valle di cui trattasi: praticamente un specchio lacustre che nel corso del tempo si è riempito di materiali inconsistenti alluvionali e franosi per una

profondità di circa 20 mt. La sottovalutazione di questo fondamentale elemento ha fatto sì che l'edificio costruito a suo tempo, con fondazioni dirette e con struttura portante interamente in calcestruzzo armato gettato in opera, ha presentato fin da subito evidenti indebolimenti strutturali, irreparabili con qualsiasi tipo di tecnologia, divenendo così inutilizzabile e desti-



nato alla totale demolizione. La progettazione del nuovo fabbricato ha ovviamente tenuto in debita considerazione tale consapevolezza, per cui si è provveduto ad impostarlo completamente su fondazioni indirette costituite da una fitta maglia di pali prefabbricati troncoconici adeguatamente profondi: questo sia per quanto riguarda la struttura portante sia per quanto riguarda la pavimentazione, prevista su un solaio in calcestruzzo prefabbricato posato su travi e non appoggiata direttamente sul terreno per evitare i potenziali cedimenti differenziali di questo azionati anche dalle significative ed estreme variazioni climatiche della zona. Sui plinti a bicchiere sovrastanti le palificate sono stati inseriti i pila-

stri, con l'uso dei connettori Peikko, i tamponamenti in pannelli sandwich, nonché particolari e specifici elementi di coronamento perimetrale, il tutto in calcestruzzo armato prefabbricato. Per la caratterizzazione dei prospetti si è pensato di rivestire i pilastri ed i pannelli con una muratura di mattoni faccia a vista, interponendovi un opportuno strato isolante. La copertura, con luce libera della campata pari a 30 ml., è stata progettata interamente con struttura in legno lamellare di abete sbiancato a vista, mediante l'uso di travi principali bifalda, arcarecci secondari e piano di copertura sdraiato in tavolato spesso cm. 12; all'estradosso è stata posata la barriera al vapore, lo strato isolante ed il man-

to impermeabile sintetico a base di poliolefine. Essendo imposta dalla normativa locale l'adesione al protocollo dell'Agenzia CasaClima, il nuovo edificio è stato altresì progettato con evoluti criteri volti al raggiungimento di elevate performance, mediante scelte di materiali, tecnologie e sistemi impiantistici che permettano bassissimo consumo energetico ed offrano, contemporaneamente, un elevato

comfort termico ed il rispetto dell'ambiente. La distribuzione planimetrica e le finiture interne, nell'edilizia della Grande Distribuzione Organizzata, sono quelle proprie di ogni catena commerciale, funzionali alla propria pianificazione aziendale e confacenti alla propria immagine, sempre uguali in ogni punto vendita ovunque esso sia, non lasciando così alcuno spazio creativo al progettista.





Collegio Geometri L'Aquila



GIAMPIERO
SANSONE
Presidente
Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
de L'Aquila

“Nella ricorrenza dei 90 anni della nostra Categoria dei Geometri, giunga a Voi, e in particolare a tutti gli Iscritti dei Collegi d'Italia, l'augurio di una attività professionale forte della conoscenza del passato, utile nel presente, per una preparazione d'eccellenza nel futuro.”

Anno 2019: anno importante per la Categoria dei Geometri ed in particolare per i Colleghi dell'Aquila.

2019 data 11 febbraio, ricorda i 90 anni della fondazione della nostra Professione costituita, appunto, con Regio Decreto in data 11 febbraio 1929; attività

professionale nata dalla necessità di coprire un ruolo fondamentale di collegamento tra l'ingegneria e l'imprenditoria agraria dell'epoca, quando il P.I.L. dell'Italia era costituito per il 90% dall'agricoltura. Figura importante per competenza nella topografia, nella costruzione di modesta entità, nell'estimo, nella zootecnia, nell'economia agraria, nel diritto; si è distinta negli anni di sviluppo economico-sociale come punto di riferimento tecnico nell'ambito rurale diventando sempre più presente nella realizzazione delle grandi opere; in particolare nell'immediato dopoguerra ha saputo svolgere l'attività con conoscenza e sapienza, con conoscenza progettuale e tecnologica; non dimentichiamo l'immane sforzo per la costituzione del Catasto e del rilievo catastale.

Anno 2019: per il nostro Consiglio Nazionale è anche un anno di rinnovo di mandato visto che a breve ci sarà l'insediamento dei vertici della Categoria che ha visto importanti figure riconfermate nella tornata elettorale, affiancate da nuovi importanti Consiglieri; a tutti facciamo i miglio-

ri auguri per quanto vorranno e sapranno esprimere nel contesto del mandato.

Un Consiglio Nazionale che dovrà dare massima attenzione all'evoluzione della Categoria e del paese stesso, che attraversa una crisi economica e sociale di rilevante importanza; che dovrà osservare, attentamente, la città, intesa come luogo in cui le persone si incontrano, in cui la vita si manifesta in modo intenso e complesso, dove si produce cultura e sviluppo economico, unito ai progressi tecnologici e scientifici. Tanti fattori condizionano le nostre città e quindi il territorio stesso; fattori che generano difficoltà, che devono essere valutati puntualmente, e che devono obbligatoriamente creare casi di studio approfonditi per suggerire alla politica le probabili soluzioni. Valutiamo, ad esempio, il problema dell'inquinamento ambientale e del rumore nell'ambito cittadino, ma che poi si ripercuote nell'ambito territoriale, paesaggistico, della salute e della sicurezza; devono proporsi alle amministrazioni delle riflessioni attraverso corsi e convegni di importanza sulle co-



noscenze tecniche-ambientali adeguate, che facciano risaltare l'attenzione ai cittadini. L'inquinamento non è solo un prodotto dell'eco-ambiente ma è anche un prodotto delle lavorazioni di costruzione, ristrutturazione, manutenzione e recupero urbanistico-industriale; se queste attività non sono regolamentate e studiate a fondo con piani urbanistici adeguati creano un processo che va ad attaccare il settore sociale e sanitario, in quanto tende a costituire il degrado della persona, della salute, dell'ambiente, del territorio e della sicurezza; sicurezza per l'individuo e per l'ambiente. Tutto ciò ci porta a due campi importanti dove prestare la massima attenzione: l'UOMO e la SOCIETÀ.

La sicurezza dell'INDIVIDUO porta a valu-

tare lo stato di salute fisica; la prevenzione nelle malattie o il loro proliferare; la riduzione dell'incidente in tutti i settori; sarebbe auspicabile uno studio approfondito, da spendere poi sul territorio in forma mediale, sulla salute pubblica; sulla programmazione urbana; ecologica; attenzione particolare alle barriere architettoniche; alla sicurezza nel territorio e nell'ambiente del lavoro.

La SOCIETÀ porta a riflettere sui problemi di rischio ambientale; sulla soluzione abitativa e quindi valorizzare le strutture e le aree circostanti; sulla programmazione stradale e dei mezzi pubblici e privati; sul problema della violenza che prolifera particolarmente in un ambiente degradato e malsano; sulla frammentazione socia-

le (problema, oggi come mai, importante per le diverse etnie residenti sul territorio); sulla programmazione tra zone centrali e periferiche, che non restino solo semplici dormitori; sulla sicurezza nell'ambito paesaggistico e quindi ecologico.

L'Augurio del Collegio dei Geometri dell'Aquila è che il CNG, possa valutare la realizzazione di un Centro Studi importante che sappia osservare, interrogare, tradurre, studiare, spiegare e trasmettere sul territorio l'analisi ecologica-sociale; che sappia dialogare con le scuole e sappia diffondere all'ISCRITTO il risultato analizzato, trasformando il professionista in mezzo informativo verso l'opinione pubblica e le Amministrazioni, facendo risaltare ancora una volta l'importanza territoriale del Geometra; che si possa dare, in questo modo, al Geometra la giusta posizione CULTURALMENTE preparata; forse questa potrebbe diventare una soluzione alle nostre problematiche; una professione attenta, preparata, affine alla realtà, partecipe della modernità, propositiva verso l'innovazione tecnico-sociale, perché forte di una conoscenza importante del passato.

Il Collegio dell'Aquila ci sta provando...

Anno 2019: L'Aquila, territorio devastato dal sisma del 6 aprile 2009; quest'anno ricorrono i 10 anni dalla tragica notte che sconvolse la città Capoluogo e il territorio

Aquilano distruggendo totalmente o mutilando profondamente 51 Comuni; 30 secondi che hanno cambiato la vita di un uomo. Sapete, l'Aquilano è ostinato e sa rialzarsi dopo le grandi cadute (non a caso lo sport cittadino di rilevanza è il rugby), anche se stavolta è dura; ma a poco a poco ci si prova a ritrovare quel sorriso che la natura ha, temporaneamente, portato via. Dieci anni attraverso i quali abbiamo sicuramente capito che l'unità fa la forza altrimenti non puoi farcela; e questo, in termini professionali, ha fatto sì che già dalla mattina stessa ci siamo messi in contatto con la Protezione Civile che ha fatto dell'Aquila un fiore all'occhiello per tempestività di aiuti alle popolazioni... BRAVI e GRAZIE... Ma bravi a tutti quelli che sono intervenuti ad aiutare; bravi i Colleghi che si sono immediatamente mossi da tutta Italia e che già la sera stessa avevano predisposto i campi di accoglienza per i senza tetto (TUTTO IL TERRITORIO COLPITO DAL SISMA) ancora BRAVI e GRAZIE...

E bravi i miei Colleghi che alla settimana si sono resi disponibili a rilevare le 21 aree dove doveva nascere il progetto Case AntiSismiche Ecocompatibili; non avendo più lo studio abbiamo trasformato il portabagagli delle nostre auto (per chi non l'avesse avuta distrutta dai crolli) in ufficio: portatile, strumentazioni, gps, coperte e vestiti di ricambio... ma tant'è; precisi e pun-



tuali, a titolo gratuito, ci si è attrezzati per rispondere alla necessità richiesta, rilevando e disegnando al fine di dare il nostro aiuto alla cittadinanza.

E il CNG e la CASSA? Puntuali nei loro aiuti, sempre precisi e pronti...quante riunioni abbiamo fatto al porticato dell'unico ristorante aperto (tutta la città era zona rossa, al di là che tutto era crollato) dove il proprietario, per amicizia e senso d'aiuto, ci lasciava nel pomeriggio dopo le 16, dieci bottiglie d'acqua e ci si incontrava con gli allora consiglieri Maurizio Savoncelli ed Ezio Piantedosi, quasi tutti i giorni; così come l'allora segretario nazionale Enrico Rispoli, si è dato da fare non poco per dare sicurezza e senso di appartenenza alla categoria...BRAVI e GRAZIE... e BRAVI e GRAZIE anche al Presidente Cassa, Fausto Amadasi e tutto il suo Consiglio, presente nell'immediato (ricordiamo le famose giornate di incontri dove i toni degli iscritti salivano, per la paura dell'indecifrabile futuro che ci aspettava), capaci di tranquillizzare e assicurare i Colleghi che in quei giorni si sono visti persi ma mai soli... e consentitemi il mio ringraziamento particolare alla D.ssa Paola Laudati, dirigente del CNG, per l'importante presenza nella stesura delle due convenzioni stipulate con la Protezione Civile nel 2009 e successivamente nel 2012, la seconda convenzione trasmessa all'allora Ministro della Coesione territo-

riale Barca, successivamente siglata nel 2014 con gli Uffici Speciali della Ricostruzione di l'Aquila e del Cratere.

Anno 2019: è anche il decennale, della nascita dell'idea che portò alla costituzione ufficiale nel 2011, di A.Ge.Pro - Associazione Nazionale Geometri volontari per la Protezione Civile - l'associazione di volontariato senza fini di lucro composta da geometri professionisti, che ha come obiettivo principale quella di concorrere all'attività di protezione civile sul territorio nazionale, ispirandosi ai principi di solidarietà e collaborazione.

Iscritta all'elenco centrale delle Organizzazioni di Volontariato di Protezione Civile - Categoria C1, l'A.Ge.Pro. è mobilitata per interventi di rilievo nazionale, nell'ambito della prevenzione e della gestione delle emergenze, entrando a pieno titolo nel Nucleo Tecnico Nazionale e inizia a operare, al pari di realtà come la Croce Rossa Italiana, al fianco delle altre organizzazioni nelle calamità naturali nazionali. È da riconoscere, e farne merito, ai consiglieri dell'epoca, oggi Presidente e Segretario del C.N.G., geometri Maurizio Savoncelli ed Ezio Piantedosi, al segretario nazionale dell'epoca, geom. Enrico Rispoli, per aver saputo cogliere l'esperienza dell'Aquila e creare tale importante Associazione; un bravo anche al collega Giuseppe - Peppino - Merlino, Presi-



dente dell'A.Ge.Pro., con il quale abbiamo condiviso tutte le attività in quei giorni difficili, veramente difficili, ma con tanta voglia di fare bene e presto.

Quante cose importanti nel nostro bagaglio dei ricordi ci porta il 2019; ma se riprendiamo il messaggio d'auguri che il Collegio dell'Aquila ha inviato a tutti i Geometri d'Italia, leggiamo: "l'augurio di una attività professionale forte della conoscenza del passato, utile nel presente, per una preparazione d'eccellenza nel futuro." Ecco appunto la nostra chiave di volta; le co-

noscenze vissute nel passato devono servire, oggi, a valutare e preparare le basi per un futuro d'eccellenza; futuro che potrà sorridere alla Categoria se c'è la consapevolezza della formazione che si possa trasformare in competitività.

All'alba del sisma del 2009, come Presidenti di Ordini e Collegi dell'Aquila, abbiamo capito che solo camminando assieme si potevano raggiungere obiettivi importanti; messi da parte competenze e titoli, abbiamo marciato insieme in tutto il percorso della ricostruzione, condividendo e firmando, parimenti, ogni proposta, ogni



decreto, ogni legge o leggina che potesse essere messa in atto dalla politica; con serietà e professionalità libera di interessi personali o di categoria ma con il solo obiettivo di andare avanti UNITI. Unione che, simbolicamente, ci vede camminare assieme, con i nostri gonfaloni, nei grandi eventi, come ad esempio i cortei per la PERDONANZA; lo spirito è di dare l'immagine alla Cittadinanza di unione delle categorie professionali.

Questo percorso ha portato gli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti e dei Collegi dei Periti Industriali e dei Geometri Provinciali a creare l'Associazione delle Professioni Tecniche, con lo scopo, firmato nell'atto costitutivo, di creare formazione congiuntamente.

Siamo stati patrocinanti di eventi ormai fissi e di rilievo internazionale come il Salone della Ricostruzione, passerella di innovazione tecnico-scientifica nell'ambito della ricostruzione e lo siamo nella rassegna di OFFICINA L'AQUILA dove, tecnici di rilevanza mondiale riportano le loro esperienze lavorative e dove la tecnologia internazionale esprime, in queste tornate, l'innovazione tecnologica utilizzata nella ricostruzione dell'Aquila. La nostra categoria è presente nei dibattiti e nei tavoli di confronto che focalizzano le giornate più importanti dell'evento; ringrazio il Presidente Savoncelli per aver preso parte a tale manifestazione e aver rilasciato nel dibattito la visione del territorio Italia, da esperto geometra.

Quest'anno ci saranno importanti novità nella manifestazione, in quanto è volontà di trasferire fuori dai confini nazionali la manifestazione, pensando anche ad un interesse mediatico di scuola della tecnologia; noi ci siamo...

Ma siamo anche con l'Università con la quale abbiamo patrocinato corsi e convegni che vanno dalle strutture alla sicurezza; uno fra tanti il sistema delle Cuciture Attive dei Manufatti, sistema che ha trovato largo uso nel recupero strutturale dei fabbricati in muratura e non solo; stiamo mettendo in piedi un importante convegno di studi con l'Università sul rischio chimico; convegno che partirà verso la fine del mese e nel quale sono coinvolti, oltre l'Università, l'INPS, l'INAIL, l'Ordine dei Medici e la nostra Associazione delle Professioni Tecniche.

E stiamo dando rilevanza ad un convegno importante con il Comune dell'Aquila, dal titolo "DESIGN X ALL" percorso formativo di 40 ore dove si andranno a toccare, sempre dietro relatori di importanza europea, i temi e le problematiche relativi ai diversamente abili, e quindi valutare l'impatto nella progettazione urbana e di edifici pubblici; ci siamo...

E siamo intervenuti nelle tavole rotonde sul tema "Lo spazio urbano come bene comune"; e stiamo patrocinando giornate di studio di importanza sui Criteri Ambientali Minimi nel Codice degli Appalti; Fragili-

tà e Ricostruzioni, la risposta all'emergenza; e cerchiamo di dar vita ad un'altra forma di investimento organizzando incontri sul Sismabonus ed Ecobonus ; argomento quest'ultimo trattato in più occasioni. Cerchiamo di alzare il tiro; cerchiamo di dare maggior cultura al Geometra in tutti i settori, anche in quelli dove forse la nostra competenza vacilla, ma comunque se ne possa avere la conoscenza dell'arte; ricordiamo in un incontro di Officina L'Aquila, che l'allora Presidente degli Ingegneri, oggi membro del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, Elio Masciovecchio disse: "...nella condivisione dell'esperienza tecnologica crescono gli Ingegneri, ma crescono anche i geometri" ed è questa la nostra meta; soffrire di ULISSISMO, avere voglia di conoscere e di sapere per poter dire "Noi Geometri ci siamo" e riuscire a colmare la stessa curiosità che il sommo poeta aveva e declamava:

*Qual è 'l geomètra che tutto s'affige
per misurar lo cerchio, e non ritrova,
pensando, quel principio ond'elli indige,
tal era io a quella vista nova:
veder voleva come si convenne
l'imgo al cerchio e come vi s'indova;*

(XXXIII Canto del Paradiso - Dante)

PROVIAMOCI.

Grazie per l'opportunità.



Seguici su



geometrinrete



Fondazione Geometri Italiani

Via Cavour 179/A, Roma

Tel: +39 06 42744180 / Fax: +39 06 42005441 / geocentro@fondazionegeometri.it

Per la Pubblicità sulla rivista

AGICOM srl

Viale Caduti in Guerra 28, Castelnuovo di Porto - Roma

www.agicom.it / Tel: +39 06 9078285 / Fax: +39 06 9079256 / agicom@agicom.it