

# GEOCENTRO online

▶ RIVISTA DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI

## IN QUESTO NUMERO/

**Welfare Futuro**

**PROFESSIONE 2030**

**45° Congresso Nazionale**

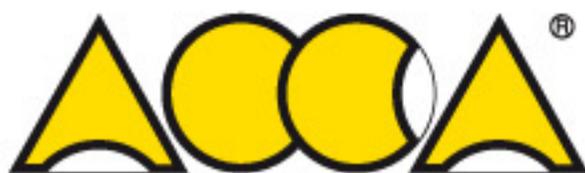
**XXXVI Assemblea ANCI: Geometri  
e tecnologie al servizio dei Comuni**

**ACCORDI: VALORIZZAZIONE  
DEL PATRIMONIO PUBBLICO**

**Progetti dal territorio**

**NOVITÀ NORMATIVE**

**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 **freeware** per la **visualizzazione** e la modifica di modelli in formato IFC-Open BIM



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



Il primo **editor** in grado di lavorare in modo avanzato su modelli in formato IFC-Open BIM



 **SCARICA GRATIS**  
**usBIM.viewer+**





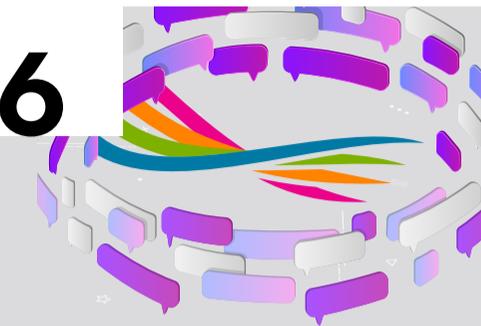
# 21

## 2019

5

Editoriale  
**CONDIVISIONE E  
PARTECIPAZIONE:  
UN BEL MODO DI  
GUARDARE  
AL FUTURO**

6



D. Buono  
**DIALOGO E CONFRONTO**  
per costruire i progetti del  
welfare futuro

10



M. Savoncelli  
Il futuro è  
**UN PROGETTO CONDIVISO**

## FOCUS

18

R. Abravanel

**CHE POSTO SPETTA  
ALLA FIGURA DEL GEOMETRA?**

22

M. Monteverdi

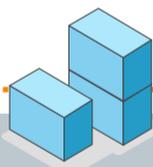
**GLI SCENARI MACRO ECONOMICI**

25

**TAVOLI TEMATICI**

31

**#GEOFACTORY, LA PIATTAFORMA  
DI IDEE PER GLI UNDER 35**



N. Altieri

**UN ACCORDO PER IL RILANCIO  
DEL PATRIMONIO PUBBLICO**

55

**LUIGI FEDERICONI:**

Una vita da geometra (e scrittore)

**CONTRO I REATI A DANNO DELL'AMBIENTE**

58

61

**FOCUS**

**#misuriamo  
IL TERRITORIO**  
GEOMETRI E TECNOLOGIE AL SERVIZIO DEI COMUNI

**I GEOMETRI  
ALLA XXXVI  
ASSEMBLEA  
ANCI**

67

Norme e Leggi

**La lottizzazione  
convenzionata  
e quella abusiva**



84

Progetti  
**Drone per i rilievi  
degli incidenti  
stradali**



**geometrinrete**



**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, Paolo Biscaro, Antonio Mario Acquaviva, 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

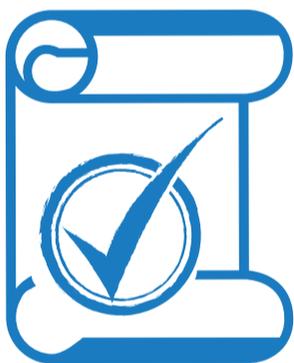
La rivista è pubblicata sfogliabile online sui siti 'geometrinrete' e può essere scaricata integralmente in formato PDF.

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

# CAPITOLATI SPECIALI D'APPALTO



## Blumatica CSA



### Contratti Pubblici

Capitolato speciale d'appalto, schema di contratto, capitolato generale  
**Aggiornamento Sblocca Cantieri**



### Lavori Privati **NEW**

Capitolati speciali d'appalto e gestione dei contratti privati di esecuzione per singoli appaltatori

 **blumatica**  
Software Edilizia e Sicurezza

Tel.: 089.848601 - E-mail: info@blumatica.it  
Via Irno snc - 84098 Pontecagnano Faiano (SA) - Fax 089.848741

**Prova GRATIS**  
[www.blumatica.it/promocsa](http://www.blumatica.it/promocsa)





# CONDIVISIONE E PARTECIPAZIONE: UN BEL MODO DI GUARDARE AL FUTURO



**ANTONELLA  
TEMPERA**

Direttore  
Responsabile

[geocentro@fondazionegeometri.it](mailto:geocentro@fondazionegeometri.it)

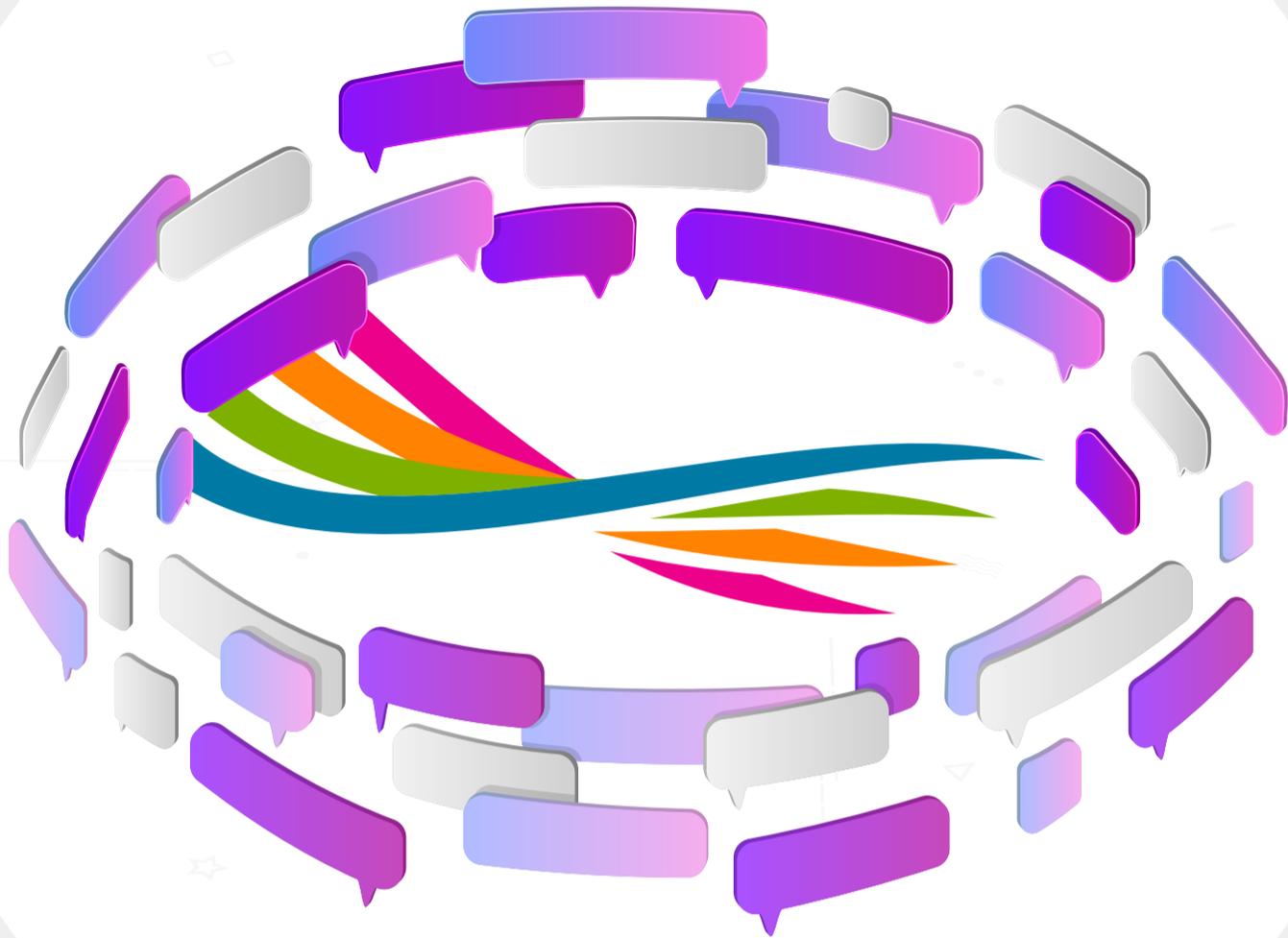
C'era molta attesa intorno al 45° Congresso Nazionale di categoria, tenutosi a Bologna dal 28 al 30 novembre 2019, sia perché cadeva nel novantesimo dalla fondazione della categoria, sia perché, per la prima volta, veniva organizzato congiuntamente dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e dalla Cassa Geometri. E l'attesa è stata ampiamente ripagata: 1200 partecipanti, 16 tavoli di lavoro (4 di scenario e 12 tematici), 500 idee rielaborate e sintetizzate, 5 dimensioni strategiche da trasformare in linee politiche. Numeri importanti e strategici, attraverso i quali disegnare la rotta del futuro della categoria.

Oltre ai numeri, tuttavia, e certo non meno importante, c'è stata la qualità. E non mi riferisco solo all'alto livello dei relatori e dei loro interventi e all'importanza degli ospiti, in rappresentanza dei settori più importanti della società, del mondo del lavoro e della politica. Forse anche più importante — e certo connotativo di questa edizione del Congresso — è stata la qualità della partecipazione del vasto pubblico di geometri in sala, che hanno risposto nel migliore dei modi all'istanza di interazione, confronto e scambio di idee che era uno degli obiettivi principali di chi il Congresso lo ha organizzato.

Su tutti i temi proposti alla discussione, infatti, i partecipanti hanno dato il prezioso contributo delle loro esperienze e delle loro proposte: 500 idee rielaborate e sintetizzate sono un patrimonio preziosissimo.

Oltre al resoconto del 45° Congresso nel numero troverete anche altri temi tra cui, di particolare importanza, la relazione sul contributo della nostra categoria alla XXXVI edizione dell'Assemblea Annuale ANCI (Arezzo, 19-21 novembre 2019), incentrata sul tema "#MISURIAMO il territorio: Geometri e tecnologie al servizio dei Comuni" e l'intervista al Presidente dell'Invimit in relazione all'accordo con la categoria dei geometri per la valorizzazione degli immobili pubblici.

*Buona lettura!*



# DIALOGO E CONFRONTO

PER COSTRUIRE I PROGETTI  
DEL WELFARE FUTURO

**Nella** cornice del grande successo (di pubblico, partecipazione e contenuti) riscosso dal 45° Congresso Nazionale, la Cassa Geometri ha

centrato alcuni obiettivi di grande importanza, primo dei quali raccogliere i feedback e le proposte degli iscritti sulle misure assistenziali messe in campo in loro favore.

**DIEGO BUONO**

Presidente Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti

Durante le tre giornate del Congresso, infatti, è stato possibile parlare, davanti a una allargata platea di iscritti, di tutte le azioni di welfare attivo avviate dalla Cassa Geometri per garantire un'assistenza continua e in grado di accompagnare i singoli, lungo tutto il loro percorso lavorativo. Fra queste, ricordo **l'accesso agevolato per i neoiscritti** (contribuzione figurativa, PEC gratuita, assicurazione professionale per il primo anno, finanziamenti agevolati per la costituzione del proprio studio professionale); **gli incentivi alla formazione**, alcuni dedicati agli under 35, altri invece senza limiti di età anagrafica; gli

assegni di **maternità e paternità**; le **provvidenze straordinarie** in favore degli iscritti, dei superstiti e dei pensionati attivi che si trovano in situazioni di particolare bisogno determinate da invalidità temporanee o da eventi calamitosi; **l'assicurazione sanitaria** per tutti gli eventi morbosi ma anche per la prevenzione assistenziale e specialistica e la **Long Term Care (L.T.C.)** nei casi specifici di non autosufficienza; **i prodotti finanziari a sostegno della professione** con condizioni molto vantaggiose (tra cui il prestito per l'attività professionale, il prestito personale ed il mutuo per acquisto studio professionale e prima

Articolo  
Geocentro  
Magazine  
"Previdenza  
e welfare:  
novità e  
chiarimenti"



*...i tre giorni di Congresso hanno dimostrato che la nostra categoria (come quelle degli altri colleghi professionisti) è sottoposta a continui stimoli di cambiamento ed evoluzione in relazione a uno scenario sociale e tecnologico in velocissimo divenire. E ha dimostrato anche una vitalità e una volontà di adeguarsi nel migliore dei modi a questi cambiamenti e alle sfide che ne conseguono.*

casa). Accanto a tutto questo, inoltre, più di una volta nei vari argomenti di discussione è stato fatto riferimento al **Fondo Rotativo**, strumento di fondamentale importanza messo a disposizione di tutte le amministrazioni pubbliche per poter pagare le parcelle ai professionisti senza dover aspettare i lunghi tempi di pagamento delle amministrazioni pubbliche.

Se ce ne fosse bisogno, però, i tre giorni di Congresso hanno dimostrato che la nostra categoria (come quelle degli altri colleghi professionisti) è sottoposta a continui stimoli di cambiamento ed evoluzione in relazione a uno scenario sociale e tecnologico in velocissimo divenire. E ha dimostrato anche una vitalità e una volontà di adeguarsi nel migliore dei modi a questi cambiamenti e alle sfide che ne conseguono.

Particolarmente significativo in questo senso l'ampio spazio concesso alle idee e alle richieste da parte dei geometri under 35, in particolar modo con il progetto denominato #Geofactory e suddiviso in dieci tavoli di discussione su alcune delle tematiche centra-

li della professione. Per ognuna di queste tematiche sono così venuti fuori importanti spunti e proposte, alcune proprio nel campo di azione della Cassa - come ulteriori misure di welfare per le donne geometra al momento della maternità, oppure il progetto 'Geo-access', per la realizzazione di una piattaforma che velocizzi e faciliti la richiesta digitale della documentazione secondo una procedura standardizzata.

In molti casi si tratta di tematiche e problematiche profondamente avvertite da tutta la categoria e, dunque, all'attenzione della Cassa. E infatti abbiamo già 'in cantiere' nuovi progetti che vanno incontro ad alcune delle esigenze espresse e discusse durante il Congresso: e cioè la questione dello scambio intergenerazionale, quella (affine) del tutoraggio e, ultima ma non ultima, quella dell'aggregazione professionale.

Il progetto dedicato allo **scambio intergenerazionale**, innanzitutto, è basato sull'idea di un 'trasferimento di reddito' da geometri pensionati attivi (senior) a geometri junior, fornendo ai primi un

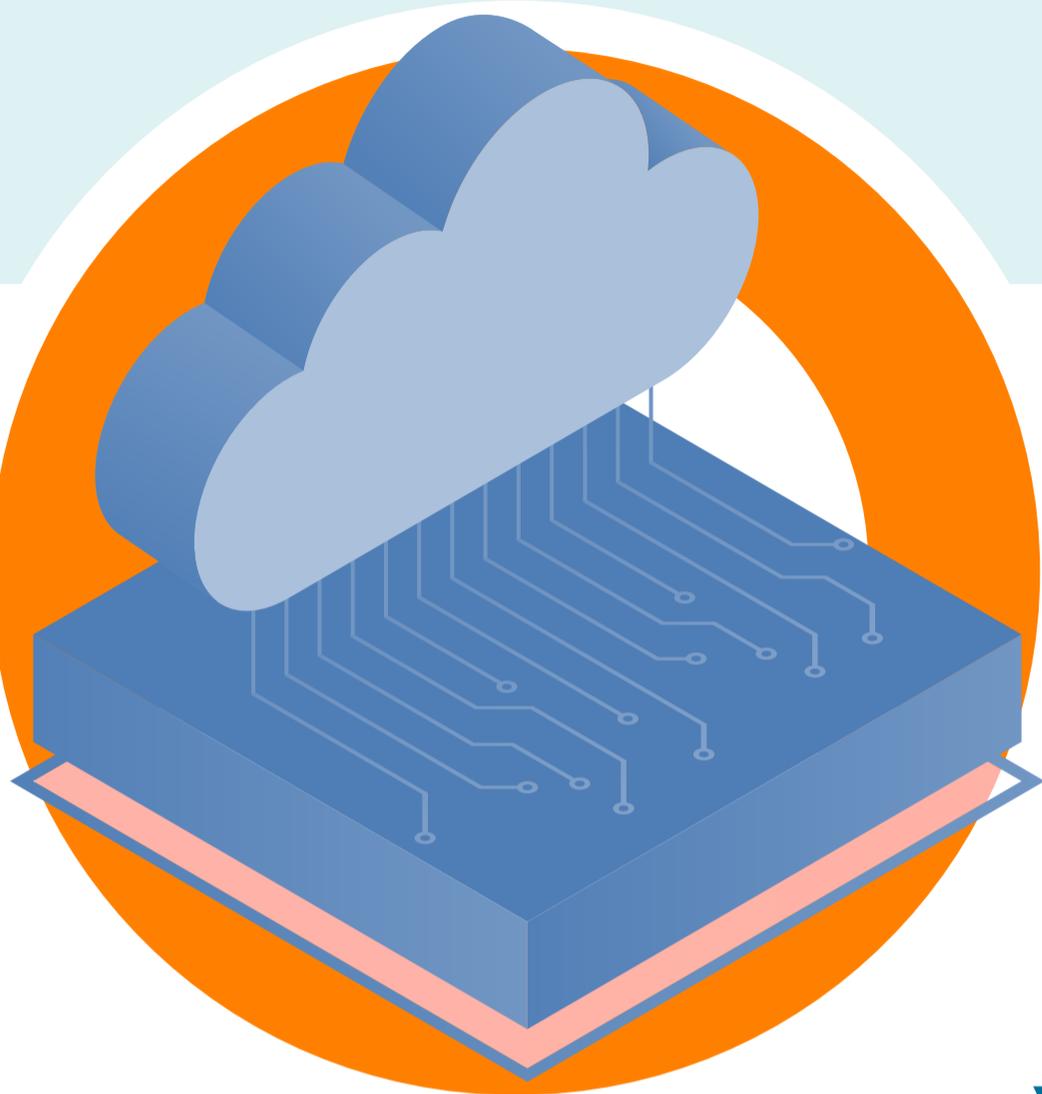
*...abbiamo già 'in cantiere' nuovi progetti che vanno incontro ad alcune delle esigenze espresse e discusse durante il Congresso: e cioè la questione dello scambio intergenerazionale, quella (affine) del tutoraggio e, ultima ma non ultima, quella dell'aggregazione professionale.*

incentivo economico a passare la propria clientela ai secondi, così da favorirli ed evitare al tempo stesso il rischio di perdere reddito di categoria a vantaggio di altre professioni che si sono inserite nel nostro mercato di riferimento. In questo modo il geometra Junior consoliderebbe la propria posizione professionale, vedendo crescere il proprio reddito, mentre il geometra senior "monetizzerebbe" la propria attività e accederebbe anche ad un incentivo erogato dalla Cassa. Strettamente collegato al progetto dello scambio intergenerazionale il progetto del **tutoraggio**: si tratterebbe di affiancare a un geometra con consolidata esperienza (Tutor) uno neo iscritto o di recente iscrizione (Tutus), affinché da questo rapporto di tutoraggio nasca un beneficio in termini di professionalità e di reddito per il geometra junior. Al Tu-

tor andrebbe invece un incentivo erogato dalla Cassa.

Per quanto riguarda, infine, il progetto di **incentivazione all'aggregazione**, esso nasce dall'analisi di dati, ormai inoppugnabili, secondo cui all'attivazione di forme di aggregazione professionali corrispondono significativi aumenti del reddito per gli iscritti e, nel mutato quadro economico-sociale, la collaborazione fra professionisti è il modo migliore per affrontare le difficoltà dell'inserimento nel mercato e nell' "intercettare" commesse di fascia alta e, conseguentemente, aumentare il proprio volume d'affari.

Se questi sono i progetti ormai prossimi alla linea del traguardo, altri sono già da tempo in fase di studio e siamo fiduciosi che possano vedere la luce già nei prossimi mesi.



*1200 partecipanti,  
16 tavoli di lavoro,  
500 idee rielaborate  
e sintetizzate, 5  
dimensioni strategiche  
da trasformare in  
linee politiche: sono  
i numeri del 45°  
Congresso Nazionale,  
il primo organizzato  
congiuntamente dal  
Consiglio Nazionale  
e dalla Cassa  
Geometri.*

# IL FUTURO È UN PROGETTO CONDIVISO



i risultati dei  
Tavoli Tematici

## **FIDUCIA E INTERATTIVITÀ, LE CIFRE STILISTICHE DELL'EVENTO**

Sono due, a mio avviso, gli elementi che più di altri hanno caratterizzato il 45° Congresso Na-

zionale della categoria dei geometri, svoltosi dal 28 al 30 novembre 2019: il primo è un senso diffuso di ritrovata positività e fiducia in una professione che ha saputo reagire ad un decennio



**MAURIZIO SAVONCELLI**

Presidente del  
Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri  
Laureati (CNGeGL)

di crisi economica devastante riflettendo sul senso della propria identità, sugli obiettivi da porsi in un mondo del lavoro in perpetua trasformazione, sui limiti emersi con l'impatto della digitalizzazione sulle libere professioni e sugli strumenti per superarli; il secondo è la dimensione interattiva dell'evento, che ha contribuito a delineare gli ambiti sui quali investire per consolidare il futuro della professione.

### **PROFESSIONE 2030: LE 5 DIMENSIONI STRATEGICHE**

#### **Laurea del geometra**

La convergenza sulla necessità di istituire una laurea triennale professionalizzante e abilitante che caratterizzi in maniera specifica l'attività del geometra è davvero molto ampia, ed è avvertita in maniera crescente anche dal mondo accademico, che da tempo denuncia la mancanza di profili tecnici adeguati a prendersi cura del territorio, soprattutto in ottica di prevenzione del ri-

schio, rigenerazione e riqualificazione, sostenibilità ambientale. E da una parte del mondo politico, che ha avuto parole incoraggianti circa l'ultimo miglio da far compiere al ddl "Disciplina della professione di geometra e norme per l'adeguamento delle disposizioni concernenti le relative competenze professionali", presentato al Senato.

#### **Formazione**

L'esortazione agli iscritti ad aprirsi al cambiamento in atto, e acquisire conoscenze utili a fare evolvere le competenze nell'era digitale, non può essere disgiunta dalla responsabilità del Consiglio Nazionale di offrire percorsi formativi "a prova di futuro", da svilupparsi lungo due direttrici parallele: la qualità (dei contenuti, dei docenti, delle modalità di erogazione in aula e sul campo) e la tempestività: è il combinato disposto di queste due dimensioni che consente di farne un asset funzionale a presidiare le aree professionali innovative.

### **Digitalizzazione**

La digitalizzazione è “la” grande alleata della nostra professione: sfruttarla al meglio consente di offrire ai clienti un servizio ad alto valore aggiunto, di fidelizzarli e trovarne di nuovi; di ottimizzare i processi di networking attraverso la condivisione digitale dei documenti di lavoro; di accedere ad ogni tipo di banca dati in tempo reale; di favorire l’emergere di alleanze inter e multidisciplinari anche a livello internazionale. Più in generale, la trasformazione digitale è un’opportunità per fare evolvere il nostro ruolo (che è un mix di prestazione tecnica e sociale), perché capace di esaltarne le principali qualità: l’agilità cognitiva, la flessibilità, la trasversalità, l’empatia. Va da sé che essendo un mezzo e non un fine, non tutto il digitale è funzionale allo svolgimento delle nostre attività: la dimensione strategica è, ancora una volta, quella della conoscenza, necessaria per vagliarne l’utilità (penso, ad esempio, al BiM, al *cloud*, ai *big data*), o scoprirne le potenzialità (*blockchain*,

intelligenza artificiale, *Internet of Things*).

### **Comunicazione**

Emerge la consapevolezza di quanto questo ambito sia strategico per la visibilità della Categoria (a livello locale e nazionale), e per la competitività nel mondo del lavoro: indubbiamente un segnale di maturità professionale e culturale, che rivela la duplice esigenza di “fare rete” all’interno della comunità di appartenenza, e di informare correttamente i cittadini circa “quello che fa il geometra”, posizionandosi come figura di riferimento sul territorio, innovativa e profondamente rinnovata rispetto al passato.

### **Geometra manager**

Le dinamiche del mercato del lavoro odierne ci obbligano a virare verso qualità proprie del manager più che dell’imprenditore, in primis la capacità di sviluppare una visione organizzativa che va oltre la specifica area di conoscenza, unitamente a quella di acquisire informazioni ad ampio

## Dimensioni strategiche trasversali

### Laurea del geometra

Laurea triennale professionalizzante e abilitante, leva strategica per la crescita qualitativa e quantitativa della Categoria.

### Formazione

Per essere strategica, la formazione obbligatoria deve essere tempestiva, funzionale a presidiare le aree professionali innovative.

### Comunicazione

Interna, verso gli iscritti: per implementare l'informazione e la conoscenza di tematiche e normative di settore. Esterna, verso il pubblico: per incrementare la visibilità e la reputazione della Categoria.

### Digitalizzazione

Conoscerla per verificarne l'effettiva potenzialità di sviluppo nella professione, quindi valutarne l'utilizzo specifico.

### Geometra manager

Da imprenditori di sé stessi a manager: evoluzione dei modelli organizzativi, relazionali, strutturali, di business.

spettro (e non più esclusivamente settoriali), per analizzarle e tradurle in obiettivi di medio-lungo termine.

### IL MANDATO ALLA RAPPRESENTANZA

Avere interpretato al meglio la dimensione interattiva dell'evento - ennesima prova di maturità della Categoria - ha fatto sì che emer-

gessero in maniera strutturale (e oggettivamente misurabile) contributi essenziali per delineare una visione strategica di sviluppo nel medio e lungo termine. Il nostro compito è tradurle in linee politiche, guardando a nuovi modelli organizzativi, relazionali, strutturali e di business. Un compito che non ammette deroghe né ritardi.



Da ventanni, lavoriamo  
con passione e serietà per fornire  
soluzioni innovative studiate  
per le vostre esigenze  
professionali!





**FOCUS**



**GEOMETRI**  
CONNESSI AL FUTURO  
PROGETTIAMO IL DOMANI

**45°**  
CONGRESSO  
NAZIONALE

**BOLOGNA 28 29 30 NOVEMBRE 2019**



**Dal** 28 al 30 novembre 2019 si è tenuto a Bologna il 45° Congresso Nazionale di categoria, per la prima volta organizzato congiuntamente dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e dalla Cassa Geometri.

Come sempre, il convegno è stato l'occasione per fare il punto della situazione sulla categoria, analizzando il suo ruolo nel contesto economico-sociale e demografico e discutendo sul futuro in un momento reso particolarmente delicato dalla trasformazione digitale e dai veloci progressi delle moderne tecnologie.

Molti e importanti, dunque gli appuntamenti di questa tre giorni. Nella prima giornata — dopo le presentazioni e l'accoglienza impregiosita anche dalla musica della banda della Brigata Paracadutisti "Folgore" — il via è stato dato da due 'lectio magistralis'. Il professor Maurizio Monteverdi di *The European House - Ambrosetti* ha presentato un'istantanea su "Gli scenari macro economici"

che caratterizzano l'economia su scala mondiale, europea e italiana. A seguire, il professor Roger Abravanel, Director Emeritus McKinsey e saggista, ha fornito un'originale lettura delle difficoltà attuali dell'economia italiana, smascherando alcuni 'miti' sulle sue cause, e fornendo alcune chiavi per affrontare il futuro.

Ha chiuso i lavori la consueta relazione del Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Maurizio Savoncelli.

La seconda giornata è stata dedicata alla presentazione di due progetti speciali: #GEOFactory Laboratorio di idee under 35, rivolto alle nuove generazioni, e #AccettoLaSfida libera professionista, incentrato sul ruolo delle donne geometra. È venuto quindi il momento della tavola rotonda su "Istruzione e formazione", in cui si è fatto il punto sulla fondamentale questione della laurea del geometra, con la partecipazione di docenti di Università in cui il Corso di Laurea è già stato avviato e — per la prima volta — di quattro neolaureati dall'Università di San Marino.



Altri argomenti specifici per la categoria sono stati affrontati in numerosi tavoli tematici: da ambiente e territorio all'orientamento scolastico, dal catasto a mercato e innovazione e molti altri ancora. Parallelamente il CRESME ha presentato il XXVII Rapporto Congiunturale e Previsionale con le previsioni sul mercato delle costruzioni per l'anno 2020 e il medio periodo 2021-2024. Hanno concluso i lavori, il 30 Novembre, gli interventi dei Presidenti Maurizio Savoncelli e Diego Buono, che hanno presentato il documento programmatico finale, con le linee strategiche di azione dei Geometri Italiani.

Ma poiché il 2019 non è stato un anno come un altro, bensì il novantesimo dalla fondazione della categoria, il Congresso è anche stato l'occasione per celebrare l'importante ricorrenza, ripercorrendo i momenti salienti della sua storia, dal suo riconoscimento all'emanazione dei regolamenti relativi del 1929 fino ai nostri giorni.

Tre giorni intensi, densi e rilevanti, dunque, salutati da una grande partecipazione di geometri provenienti da tutta Italia (1.200). Tre giorni in cui la categoria si è ritrovata riconoscendosi, più di ogni altra volta, all'insegna di una parola d'ordine: interazione. Per la prima volta, infatti, in questo 45° Congresso tutti i partecipanti hanno avuto la possibilità di "fare rete" e lavorare insieme attivamente alla definizione degli argomenti d'interesse comune, e al loro approfondimento.

Questa importante innovazione nella modalità congressuale è stata resa possibile e facilitata non solo dal *format* che prevedeva l'articolazione del dibattito in vari tavoli tematici, ma anche da una app ufficiale che ha consentito a tutti i partecipanti di dialogare e interagire avanzando i propri contributi sui vari temi, nel modo più semplice ed efficace. Basti ricordare che, dai quattro tavoli di scenario e dai dodici tavoli tematici sono state raccolte (e poi rielaborate e sintetizzate) più di 500 idee.

45° Congresso Nazionale



'La nostra storia ha radici profonde'



Il videoracconto del Congresso





ROGER  
ABRAVANEL  
Director Emeritus  
e saggista McKinsey

## CHE POSTO SPETTA ALLA FIGURA DEL GEOMETRA?

**per** parlare dell'andamento generale dell'economia italiana, del suo passato e delle proiezioni per il futuro — con le possibili implicazioni per la figura del geometra — prendiamo le mosse da quello che ci piace definire “la madre di tutti i miti” e che, semplificando, potrebbe essere espresso in questi termini:

«La forte economia delle PMI industriali/manifatturiere sul territorio al Nord, guidata da imprenditori eccellenti è frenata da uno stato che spende troppo e quindi fa pagare troppe tasse, dall'euro che fre-

na l'export e dal Sud del paese che è una palla al piede»

“Mito” qui è inteso nell'accezione di idea continuamente ripetuta e riproposta dalla maggior parte delle persone ma che non corrisponde alla realtà dei fatti. Una considerazione attenta e realistica dell'andamento generale dell'economia italiana, infatti, presenta un quadro ben diverso, che qui intendiamo delineare nei suoi punti principali — soprattutto in relazione al fatto che è in atto un cambio di paradigma nell'economia, determinato dal sempre più veloce progresso delle nuove tecnologie.



**1.** Innanzitutto, dati alla mano, è evidente che **l'economia italiana soffre di un problema di produttività delle imprese, soprattutto dei servizi, che dura ormai da 50 anni.** Il “boom economico” durò dagli anni '50 agli anni '70, e si dovette in parte al fatto che l'Italia, rispetto agli altri Paesi Europei, era più arretrata dal punto di vista dell'industrializzazione: recuperare in questo campo ebbe quegli esiti eccezionali. Dagli anni Settanta, invece, la crescita che continuava a verificarsi era ben diversa: non reale, cioè, ma 'drogata' dalla spesa pubblica, su cui pesavano gli effetti di alcune riforme politiche scellerate (a partire da quella sulle pensioni) e che avrebbe portato il sistema Italia al fallimento di cui continuiamo a pagare le conseguenze. Ma soprattutto, mentre il resto del mondo in quegli anni passava da sistema industriale a sistema postindustriale e di servizi, questo passaggio di fatto non si è verificato in Italia — con conseguenze molto gravi dal punto di vista economico. Si potrà dunque indicare l'euro come concausa di questo processo storico, come anche la crisi della finanza globale, ma di certo non sono questi i principale responsabili dell'impoverimento che lamentiamo.

**2.** Anche l'idea del Sud che frena lo sviluppo economico del resto d'Italia è un mito più piccolo all'interno di quello più grande appena accennato. La verità è che non c'è Paese al mondo che non abbia “palle al piede”, in certe sue zone più o meno estese di territorio. Senza contare un altro dato, quello sì veramente preoccupante: cioè che nemmeno il Nord si è sottratto al trend di cui si è detto. In altri termini **anche la locomotiva dell'Italia settentrionale si è fermata:** e l'ha fatto per motivi interni e non per il freno esercitato da altri fattori esterni.

**3.** E la disoccupazione — soprattutto quella giovanile — non è forse un altro dei problemi endemici di cui soffre il sistema Italia? Certo, ma non deve fare dimenticare che ne esiste un altro anche più significativo: **l'Italia è il Paese con le retribuzioni più basse di tutta Europa.**

**4.** E allora sarebbe importante capire perché le cose stanno così senza mettere in campo ulteriori miti, come quello — molto radicato — di uno Stato esoso nell'esigere tasse e dila-



pidatore nell'amministrarle, pur avendo non poche ragioni d'essere, andrebbe moderata nei termini. Un'analisi dei dati e un confronto con il resto d'Europa, infatti, mette in luce che, **se c'è una spesa eccessiva, questa si verifica solo nel campo delle pensioni, e per il resto invece il nostro stato è quello che costa meno in Europa.**

**5.** C'è poi la questione del territorio. Anche qui siamo rimasti indietro, all'idea dei piccoli centri abitati. Ma tutto il mondo sta andando in un'altra direzione: quella delle **superstar cities**. Basti pensare che già adesso rappresentano l'8% della popolazione mondiale e 30% dell'economia.

**6.** L'immaginario italico nutre ancora la convinzione che se le piccole e medie industrie del reparto manifatturiero vanno bene, anche il sistema Paese andrà bene. La realtà dei fatti tuttavia non è mai stata così e tanto meno lo sarà, poiché **questo reparto rappresenta solo il 17% del PIL**. Il resto è fatto di commercio, trasporto, immobiliare, professioni, costruzioni e tutti gli altri servizi, anche quelli pubblici. Ed è proprio la bassa produttività in tutti questi ambiti il vero problema.

**7.** Che in parte si spiega con un altro mito: **l'idea per cui "piccolo è bello". Si tratta, in verità, di uno slogan non solo italico perfetto per compiacere le piccole aziende.** Ma di fatto ormai da tempo l'economia mondiale è fatta dalle grandi aziende. E purtroppo in Italia siamo messi molto male da questo punto di vista: basti pensare che la rivista 'Fortune' individua solo 6 grandi aziende in Italia contro le 32 di Francia e Germania — per non parlare delle 107 del Giappone. Altro esempio interessante in questo ambito è quello delle catene alberghiere: l'idea del "piccolo è bello", con le sue aberrazioni familistiche, fa sì che la presenza di grandi catene alberghiere in Italia sia irrisoria rispetto a quella di paesi come la Spagna. Con tutte le conseguenze negative della situazione.

**8.** **Altro parametro che non ci favorisce riguarda la percentuale dei laureati nella popolazione:** se prendiamo la fascia anagrafica dai 25 ai 34 anni, il nostro 27% risulta troppo basso rispetto al 42% della Spagna o, addirittura, al 52% della Gran Bretagna. Il dato si comprende se si riflette sul fatto che sono soprattutto le grandi imprese ad offrire opportu-



nità lavorative ai neolaureati. Il serpente, insomma, si morde la coda.

**9.** Anche il mondo delle professioni, purtroppo, può essere visto nella prospettiva di **“piccolo è brutto”**, dal punto di vista economico. Le percentuali dei *self employed*, infatti, nelle statistiche mondiali si alzano in misura direttamente proporzionale alla povertà del loro Paese. Perché in un sistema che, come abbiamo visto, privilegia il *“big is beautiful”* la loro produttività soffre del dovere *“arrangiarsi”* da soli. Non a caso in Europa, quanto a numero di *self employed*, l'Italia è superata solo dalla Grecia.

Il quadro così delineato non proietta certo un futuro di rose e fiori, per l'economia italiana, e tuttavia possiamo ancora farcela. Certo, abbiamo già perso il passaggio da industria a post-industria e non possiamo dunque permetterci di perdere anche la terza rivoluzione in atto, ovvero quella digitale, con le opportunità offerte a chi si metterà in grado di coglierle. Per farlo sarà fondamentale adottare un nuovo paradigma culturale che riveda le posizioni su società/economia/formazione. E dunque, nella cornice così delineata, che posto spetta alla figura del ge-

ometra? Qual è il suo stato di salute? La categoria può indubbiamente contare su alcuni importanti punti di forza. Ha un ottimo rapporto di fiducia con la propria clientela, basato sul suo ruolo di facilitatore nei rapporti con la burocrazia, sulla capacità di ascolto e di realizzazione (e non di imposizione) dei progetti. Nella direzione dei lavori, infine, le viene da tutti riconosciuta una capacità anche superiore a quella di altri professionisti del settore edile. A fronte di tutto ciò, tuttavia, la categoria non può non soffrire dei limiti di cui si è parlato sopra — in particolare della macchinosità della burocrazia italiana, della frammentazione del contesto economico, dei difetti legati alla mentalità del *“piccolo è bello”* (familismo, inciuci, svilimento della meritocrazia) e, *last but not least*, una retribuzione non sempre soddisfacente. E tuttavia il futuro sembra dischiudere orizzonti positivi, ad un patto: che il geometra sappia fare il salto a *«surveyor»* grazie a una formazione solida e specialistica (possibilmente veicolata da una laurea), alla capacità di fare team e di aprire gli orizzonti della *‘competizione’*, migliorando la conoscenza delle lingue. E che si colgano in pieno le potenzialità offerte dalla rivoluzione digitale.



**MAURIZIO  
MONTEVERDI**  
Principal expert  
The European House  
- Ambrosetti

## GLI SCENARI **MACRO** ECONOMICI

**L'**analisi parte dagli scenari economici mondiali previsti per l'anno 2020, per poi prendere in considerazione L'Eurozona e quindi l'Italia. Su scala mondiale, secondo le stime del Fondo Monetario Internazionale, l'anno si apre con una leg-

gera accelerazione al 3,4% (contro il 3% del 2019), mentre per l'Eurozona il dato si abbassa a 1,4% (contro 1,2%). Si tratta senza dubbio di dati positivi soprattutto se confrontati con gli anni di crisi precedenti. Non pochi tuttavia i fattori che potreb-



bero incidere negativamente sulla situazione creando condizioni di insicurezza: di seguito ci limitiamo a considerare i fronti più 'caldi'. In primis le tensioni geopolitiche di Medio Oriente e Sudamerica, con le loro potenziali ricadute negative sul costo delle materie prime. Inoltre la concomitanza delle elezioni americane potrebbe portare ad un inasprimento della "guerra commerciale" (soprattutto fra USA e Cina), che ha già pesantemente condizionato in negativo la crescita economica mondiale, causando una perdita stimata intorno ai 700 miliardi di dollari.

C'è poi la questione dell'emergenza climatica, sempre più al centro delle agende di tutti i paesi: l'aspetto positivo è che la transizione energetica funzionerà da potente driver dell'economia dei prossimi anni; ma l'efficacia dei molti sforzi messi in atto da molti paesi deve comunque confrontarsi con il rifiuto di queste politiche da parte di due Paesi (Usa e Cina) che, da soli, valgono il 50% delle emissioni mondiali di anidride carbonica. Ulteriori fattori di negatività potrebbero poi provenire, su scala mondiale, dal progressivo indebitamento (sia pubblico che privato) favorito da tassi d'interesse arrivati ai

minimi storici.

Invece, per l'economia europea, la negatività è collegata soprattutto al tramonto del settore automotive in Occidente, a favore del reparto cinese.

Passando poi allo scenario macroeconomico nazionale la situazione è sintetizzata chiaramente in questo dato negativo: per il terzo anno consecutivo, nel 2020 si prevede che l'Italia sarà il Paese con il più basso tasso di crescita in Europa (+0,5%). All'abbassamento del PIL ha contribuito una produzione industriale in calo (-1,8% rispetto all'anno precedente), bassi consumi interni e servizi in calo.

Non mancano tuttavia elementi di positività, a partire dalla discesa dei rendimenti sui titoli di Stato, che permetterà un risparmio stimato a più di 1,8 miliardi di Euro. Anche se è necessario contestualizzare il dato nel più generale quadro della riduzione dei tassi di interesse dei Paesi europei, i cui rendimenti si sono ridotti maggiormente e più velocemente rispetto ai titoli italiani. Lo *spread* rispetto ai titoli portoghesi, per fare un esempio, è superiore a 80 punti, e i rendimenti dei titoli nazionali e greci oscillano attorno agli



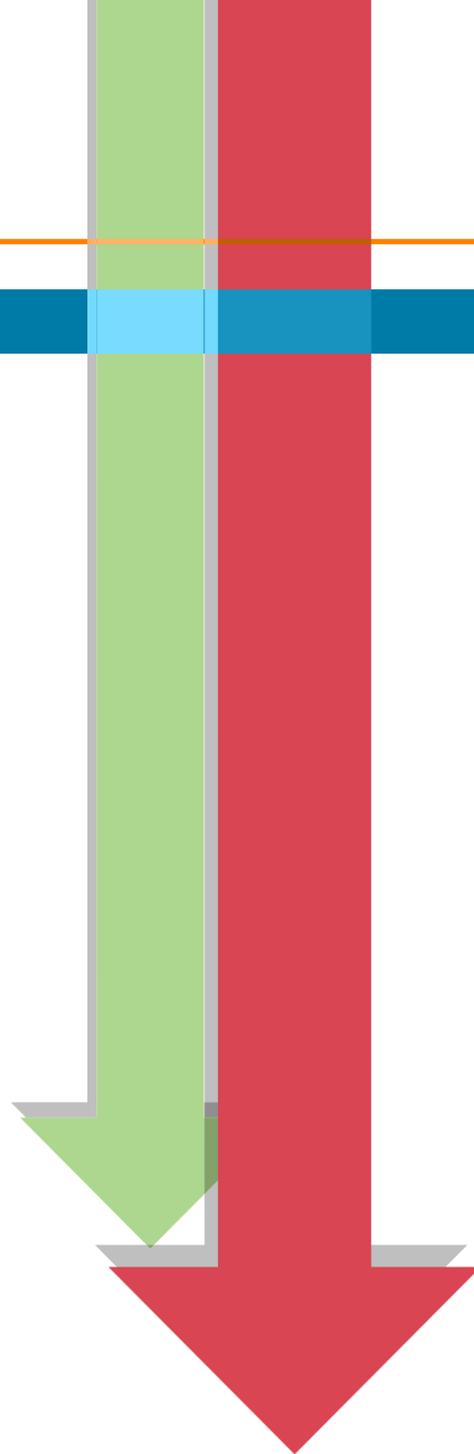
stessi valori. Per quanto riguarda la *green economy*, il governo si è attivato stanziando due fondi a sostegno di politiche in questo campo, da utilizzarsi per spese di rigenerazione urbana, riconversione energetica e incentivi alle fonti rinnovabili.

Quanto al settore immobiliare — di particolare rilievo per la categoria — sotto il profilo dei volumi di compravendita, prosegue il ciclo espansivo in essere dal 2013 anche se ad esso non corrisponde una crescita dei prezzi, e questo a causa di vari fattori: la perdita di valore degli immobili non di nuova costruzione (il 70% degli edifici, in Italia, è precedente al 1970, mentre il 56% è di classe energetica G); l'eccesso di domanda per l'immissione sul mercato di una quantità eccedente di nuove abitazioni; infine, la vischiosità dei prezzi (più lenti a rialzarsi nella fase di ripresa di quanto non siano stati veloci a cadere durante la crisi).

In quest'ambito una svolta positiva è auspicabile che sia data dagli incentivi statali e regionali ai progetti di riqualificazione urbana e dalla proroga delle detrazioni per le ristrutturazioni. Una nota ottimistica in questo senso è data dall'aumento del clima di fiducia da parte delle im-

prese di costruzione, così come dalla propensione all'acquisto di abitazioni, agevolata dalla favorevole situazione a livello di finanziamento.

Si conferma anche in questo campo la difficoltà nell'attrarre investitori esteri (soprattutto dall'Asia), allontanati da fattori ben noti come la lentezza della giustizia civile, l'eccessivo carico burocratico e normativo (30.000 leggi contro le 7.000 della Francia, per dare un esempio), l'inefficacia e l'instabilità della politica. In questo quadro, tuttavia, una nota positiva è apparsa con il decreto Sblocca Cantieri e le sue ricadute nella realtà lavorativa.



# TAVOLLE

I Tavoli Tematici



## TEMATICI

Uno degli aspetti che più ha caratterizzato il 45 ° Congresso di categoria è stata la decisione di **suddividere i lavori in sedici "tavoli tematici", quattro dei quali dedicati a questioni di scenario generale della professione, dodici invece a suoi aspetti tecnici.** Eccone una sintetica descrizione.



1.

**#PROFESSIONE:  
PROGETTIAMO  
IL DOMANI**

Informatizzazione, rivoluzione digitale e nuove tecnologie hanno già radicalmente mutato il volto della nostra come di tutte le altre professioni, imprimendo alle attività velocizzazione e miglioramenti e imponendo cambiamenti strutturali nella quotidianità del lavoro — non sempre senza controindicazioni anche pesanti. Per non farsi trovare impreparati è necessario modificare l'approccio culturale alla professione e, nei limiti del possibile, sforzarsi di prevedere l'evoluzione del mercato delle professioni e il futuro posizionamento del geometra.

**INTERVENTI:** **Maurizio Savoncelli** (Presidente del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati), **Diego Buono** (Presidente di Cassa Geometri)

**MODERATORE:** **Simona D'Alessio** (Giornalista ANSA)



2.

**#MERCATO E  
INNOVAZIONE**

Il tavolo è stato dedicato a uno dei temi più attuali e sentiti: una rassegna dei principali aspetti dell'innovazione tecnologica e l'analisi di quanto essa abbia già cambiato e cambierà il lavoro del geometra. L'analisi ha riguardato in particolare il mercato immobiliare e delle costruzioni.

**INTERVENTI:** **Maurice Barbieri** (Presidente CLGE), **Antonio Bottaro** (CEO Geoweb), **Alfredo Martini** (Direttore Civiltà di Cantiere), **Domenico Bilotta** (CEO Investire Sgr), **Vincenzo Albanese** (Fondatore e Presidente Sigest), **Marco Lardera** (Responsabile sviluppo start up innovativa Immo-neo.com)

**MODERATORE:** **Marino Longoni** (Condirettore Italia Oggi)



3.

### #ORIENTAMENTO SCOLASTICO

La capacità di attrarre alla professione le giovani generazioni è fondamentale per il futuro della categoria. A questo fine, soprattutto negli ultimi anni, sono state messe in campo molte iniziative, sia a livello nazionale che territoriale. Attorno a questo tavolo si sono dunque analizzati i progetti rivelatisi più efficaci sia nell'orientamento in entrata sia nell'orientamento in uscita e si sono discusse le nuove frontiere della comunicazione digitale. Con l'obiettivo di fare emergere idee e modalità vincenti per le future attività di orientamento.

**INTERVENTI:** **Vincenzo Paviato** (Consigliere Cassa Geometri), **Paolo Nicolosi** (Consigliere CNGeGL), **Carmelo Garofalo** (Consigliere Cassa Geometri), **Emma Bove** (Partner Emme), **Alessio Pisa** (CEO Instilla)

**MODERAZIONE** a cura della **Fondazione Geometri Italiani**



4.

### #EVOLUZIONE NORMATIVA E OPPORTUNITÀ

Il tavolo è stato dedicato all'analisi delle novità normative che potranno creare opportunità strategiche per la categoria e di come di saperle cogliere. Al tempo stesso la sessione di lavoro è stata l'occasione per proporre idee da tradurre in proposte normative da sottoporre al legislatore.

**INTERVENTI:** **Enrico Rispoli** (Segretario CNGeGL), **Alessandro Ponti** (CEO Harley Dickinson), **Emiliano Segatto** (Ringmaster AM4), **Marco Caserio** (Segretario Nazionale Istituto Nazionale BioArchitettura), **Alessandro Muraca** (Università degli Studi di Brescia), **Concettina Giovani** (Dirigente Fisico Responsabile ARPA Friuli Venezia Giulia)

**MODERATORE:** **Maria Carla De Cesari** (Caporedattore di Norme e Tributi)

5.

### #TOPOGRAFIA E GEOMATICA



Sessione di lavoro sull'evoluzione delle tecniche di rilevamento e monitoraggio e sull'analisi di come questi cambiamenti si siano riflessi nel settore di riferimento. Solo grazie ad una formazione di eccellenza e alla capacità di utilizzare strumenti sofisticati, il geometra potrà conservare un ruolo centrale nei processi di misurazione del territorio.

**INTERVENTI:** **Luciano Di Marco** (Consigliere Collegio Geometri Palermo), **Renzo Masseroli** (Responsabile settore Geodetico IGM), **Antonio Bottaro** (CEO Geoweb), **Rudolf Staiger** (Presidente mondiale FIG)

**MODERATORI:** **Paolo Nicolosi** (Consigliere CNGeGL), **Stefano Nicolodi** (Presidente Collegio Geometri Firenze)



## 6. #CTU E MEDIAZIONI

Sui cambiamenti in ambito giudiziario che coinvolgono direttamente l'attività professionale dei geometri, determinando in quella novità anche profonde e significative: basti ricordare le responsabilità del tecnico forense (CTU/CTP) nel Processo di cognizione, l'adozione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) nell'attività estimativa del Consulente Tecnico (CTU/CTP) e la mediazione 3.0

**INTERVENTI:** **Caterina Ferrari** (Consigliere Associazione GEOCAM), **Simona Giaccardi** (Studio Legale Giaccardi Laurino), **Paolo Frediani** (Esperto formatore)  
**MODERATORI:** **Paolo Biscaro** e **Livio Spinelli** (Consiglieri CNGeGL)



## 7. #PROTEZIONE CIVILE

L'entrata in vigore di un nuovo Codice della Protezione Civile (D. L.gs n. 1/2018), oltre a comportare diverse modalità di interazione con il Dipartimento della Protezione Civile, assegna ai professionisti un ruolo in buona parte inedito nella gestione dell'emergenza.

**INTERVENTI:** **Angelo Borrelli** (Capo Dipartimento Protezione Civile), **Massimiliano Pettorali** (Presidente Associazione AGEPRO), **Marilena Romanelli** (Libera professionista), **Raffaella Iacovitti** (Libera professionista), **Paolo Ghigliotti** (Presidente Collegio Geometri Genova), **Massimo Scaffidi** (Consigliere Collegio Geometri Napoli)  
**MODERATORI:** **Ezio Piantedosi** (Vice Presidente CNGeGL), **Enrico Rispoli** (Segretario CNGeGL)

## 8.

## #AMMINISTRAZIONE DI CONDOMINIO E B.M.



La Legge 11 dicembre 2012 n. 220 recante "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" offre alla categoria un'importante opportunità di crescita professionale. Per mettersi in grado di coglierla i geometri devono garantire una formazione in cui, alle competenze tradizionali (tecniche, fiscali, amministrative), se ne aggiungano altre, più moderne, di natura organizzativa e manageriale.

**INTERVENTI:** **Marcello Incerti** (Esperto innovazione condominiale), **Marco Nardini** (Presidente Geoweb)  
**MODERATORI:** **Luca Bini** (Consigliere CNGeGL), **Massimo Magli** (Presidente Collegio Geometri Bologna)



9.

#AGRICOLTURA



Tavolo di lavoro sulle opportunità offerte alla categoria dalla cosiddetta Agricoltura 4.0: un sistema integrato di nuove tecnologie con cui migliorare la qualità produttiva e la rotazione delle colture.

**INTERVENTI:** **Angelo Frascarelli** (Università di Perugia), **Gaetano Roberto Ponte** (Direttore Generale CoopCredit)

**MODERATORI:** **Ilario Tesio** (Consigliere Cassa Geometri), **Antonio Mario Acquaviva** (Consigliere CNGeGL)

10.

#PROGETTAZIONE



Per il mondo delle costruzioni il terzo Millennio si è aperto con un nuovo paradigma, le cui parole chiave sono: riuso e riqualificazione (edilizia ed energetica). Il geometra deve allora essere bravo a stare al passo con i tempi e sfruttare le nuove tecnologie (droni, Mapping Mobile System Terrestri, 3D City Model e Laser Scanning) come arma vincente delle politiche sostenibili: salvaguardia del territorio, sicurezza, risparmio energetico, riduzione del consumo del suolo, comfort abitativo.

**INTERVENTI:** **Michele Vicentino** (Responsabile area Innovazione Ricerca e Sviluppo Geoweb), **Giovanni Santangelo** (Funzionario Regione Emilia-Romagna)

**MODERATORI:** **Pierpaolo Giovannini e Pietro Lucchesi** (Consiglieri CNGeGL)

11.

#CATASTO



Fra le eccellenze italiane riconosciute a livello internazionale non è certo sbagliato annoverare anche il nostro sistema catastale. Perché tale rimanga, tuttavia, bisogna sapere controllare la sua continua e naturale evoluzione, individuando linee guida comuni grazie alle quali uniformare le procedure dei singoli uffici territoriali. In questo settore strategico la categoria deve sapersi ritagliare un ruolo da protagonista, promuovendo azioni territoriali e nazionali ma anche un percorso formativo di alta qualità che sfoci nella creazione di una figura specializzata di riferimento del settore.

**INTERVENTI:** **Flavio Ferrante** (Capo settore del Servizio Cartografico – Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Imm.re), **Maurice Barbieri** (Presidente CLGE)

**MODERATORE:** **Paolo Nicolosi** (Consigliere CNGeGL)



12.

## #CANTIERISTICA E SICUREZZA

Anche nel settore della sicurezza sul lavoro cambiamenti e progressi sono stati molti e inevitabilmente si sono riflessi sulle figure professionali di riferimento, mutandone non poco le caratteristiche. In prima linea in questo processo c'è naturalmente il geometra, cui ora è richiesta una formazione più ampia e complessa, fatta di competenze e abilità che fanno riferimento soprattutto alla sfera del "problem solving". Si tratta di un ambito molto importante per la professione, per cui è necessario mettere in campo percorsi formativi di alta specializzazione il cui esito sia la creazione di esperti in *Safety & Security Manager*.

**INTERVENTI:** **Massimo Giorgetti** (Presidente Collegio Geometri Rimini),

**Luigi Rotundo** (Consigliere associazione Geosicur), **Giancarlo Pergola** (Consigliere associazione Geosicur), **Luca Perricone** (Consigliere associazione Geosicur), **Mauro Sottana** (Consigliere associazione Geosicur)

**MODERATORI:** **Pierpaolo Giovannini** (Consigliere CNGeGL), **Gianluca Fociani** (Presidente Collegio Geometri Viterbo)



13.

## #VALUTAZIONI IMMOBILIARI E DUE DILIGENCE

La valutazione degli immobili è un'attività complessa, con ricadute economiche e sociali di grande rilievo. Diversamente che in passato, infatti, la relazione tecnica è un elemento fondamentale e non più accessorio del processo di valutazione, da redigere in conformità a specifiche metodologie estimative. Con tutto quanto ciò comporta per la categoria.

**INTERVENTI:** **Nikolaos Zacharias** (Presidente EGoS), **Krzysztof Grzesik** (Presidente TEGoVA), **Stefano Giangrandi** (Presidente Collegio Geometri La Spezia), **Oscar Mella** (Presidente Associazione GEOVAL), **Paolo Negri** (Direttore Operativo INARCHECK)

**MODERATORI:** **Paolo Biscaro e Livio Spinelli** (Consiglieri CNGeGL)



14.

## #ANTINCENDIO

La prevenzione incendi è un settore in continua evoluzione, investito da importanti modifiche di natura legislativa. La loro conoscenza, abbinata a quella del Codice, è fondamentale per quanti – come i geometri – sono tra i primi interlocutori dei Vigili del Fuoco. Focus, in particolare, sugli aspetti inerenti la progettazione in ambito BIM.

**INTERVENTI:** **Giuseppe Amaro** (CEO GAE Engineering),

**Michele Mazzaro** (Funzionario VV.F.), **Michele De Vincentis** (Funzionario VV.F.)

**MODERATORI:** **Luca Bini** (Consigliere CNGeGL), **Marzia Ceriotti** (Consigliere Collegio Geometri Milano)



## 15. #SALUBRITÀ DEGLI EDIFICI

Gli appelli lanciati dall'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) sui pericoli che si annidano nelle nostre abitazioni si sono fatti negli ultimi anni sempre più pressanti. La nostra categoria è stata tra le prime a rispondere a tali sollecitazioni. Già nel 2015, ad esempio, è stato consolidato il progetto di formazione denominato "Esperto in edificio salubre", finalizzato appunto a formare profili di professionisti in grado di individuare le cause dell'inquinamento indoor e proporre soluzioni specifiche, e sostenibili. È necessario quindi sviluppare questo aspetto della formazione, perché possa trasformarsi in asset specifico della categoria.

**INTERVENTI:** **Veronica Perico** (Ricercatrice Doxa), **Nicola Fiotti** (Ricercatore Dipartimento Scienze Mediche, Chirurgiche e della Salute Università degli Studi di Trieste), **Gaetano Settimo** (Ricercatore Istituto Superiore di Sanità), **Giovanni Zannoni** (Dipartimento di Architettura Università degli Studi di Ferrara)

**MODERATORI:** **Pietro Lucchesi** (Consigliere CNGeGL), **Paola Allegri** (Presidente Associazione Nazionale Esperti Edificio Salubre "Donne Geometra")



## 16. #AMBIENTE E TERRITORIO

Il tavolo è stato dedicato a focalizzare le conseguenze di interventi strategici in cui la nostra categoria sia coinvolta insieme ad altri professionisti, proprio in un'ottica di interventi inter e multidisciplinari. In particolare sono state prese in considerazione le decisioni di pianificazione e gestione del territorio e i modelli di sviluppo sostenibile.

**INTERVENTI:** **Pasquale Salvatore** (Referente Rete Professioni Tecniche), **Silvia Paparella** (General Manager RemTech Expo), **Massimiliano Fazzini** (UNIFE e Paris 7 Sorbonne), **Marco Caserio** (Segretario Istituto Nazionale BioArchitettura)

**MODERATORI:** **Bernardino Romiti** (Consigliere CNGeGL), **Enrico Rispoli** (Segretario CNGeGL)





## #GEOFACTORY, LA PIATTAFORMA DI IDEE PER GLI UNDER 35

*I lavori della seconda giornata del 45° Congresso nazionale dei Geometri sono stati avviati dalla sessione dedicata a “#Geofactory, Laboratorio di idee under 35”, l’iniziativa promossa dal Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati Maurizio Savoncelli per favorire l’ascolto, il dialogo e il coinvolgimento delle nuove generazioni di professionisti, affinché ciascuno di loro possa sentirsi partecipe - con l’apporto di idee e riflessioni - nel delineare la linea del futuro di Categoria.*

*Fra gli interventi in scaletta, il primo è stato dell’ex centrocampista della Nazionale e attuale Presidente dell’Associazione Italiana Calciatori (A.I.C.) **Damiano Tommasi**. A lui, noto per il suo impegno sociale, è stato affidato il compito di rendere il senso di una trasformazione fondamentale: il passaggio di una squadra composta da singoli a un “gruppo di lavoro”. Un aspetto che ha permeato l’insieme sviluppato dai protagonisti del progetto.*

*L’introduzione dei tavoli tematici, invece, è stata affidata all’Under 35 **Adriano de Marco**, che ha sottolineato come questa occasione abbia - per la prima volta - dato la parola ai giovani in un’assise così rilevante, offrendo la possibilità ai 10 portavoce di poter illustrare le ipotesi di lavoro.*

*L’impegno profuso dai ragazzi è stato raccolto dai rappresentanti di Categoria, che hanno fatto parte del panel. Il Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati **Maurizio Savoncelli** ha messo in evidenza che “nel nostro Paese nessuno si è realmente impegnato per costruire il futuro dei giovani: un trend che va invertito. Dal mio canto -ha aggiunto - uno degli obiettivi che mi sono posto è stato quello di porre in essere le condizioni necessarie, affinché*



*questi ragazzi diventino la nuova governance della Categoria". Alle sue parole, si è unito il Presidente della Cassa Geometri **Diego Buono** che ha sottolineato la particolare attenzione dell'organo previdenziale verso questi iscritti: "abbiamo messo in atto diverse forme di sostegno alla professione per gli Under 35 - ha spiegato - fra queste, per esempio, durante il praticantato e nei primi cinque anni dall'iscrizione applichiamo soltanto un quarto del contributo soggettivo. Non solo, sono state studiate anche misure per incentivare la formazione: i giovani professionisti possono fare i corsi di aggiornamento obbligatorio e ottenere da Cassa Geometri il sostegno del 50% del costo totale. Tra l'altro - ha concluso - stiamo lavorando anche a una proposta che vede protagonisti gli iscritti senior, ai quali sarà data la possibilità di 'adottare' dei geometri junior: una opportunità con vantaggi reciproci".*

*Coordinatore del progetto, il Consigliere CNGeGL **Luca Bini** ha ringraziato "i ragazzi che hanno unito passione e volontà in questi mesi di lavoro. Mi emoziona ascoltarli - ha detto - stanno dando il massimo. Per il Geometra ritengo che la tecnologia sia e sarà sempre più fondamentale. Per questo, abbiamo voluto lanciare #Geofactory: i ragazzi di oggi sono i professionisti più idonei ad applicarla".*



*Non è stato semplice, ma neppure impossibile. Le attività organizzative - da tempo programmate - sono entrate nel vivo in occasione dell'OST (Open Space Technology): all'incontro - coordinato dallo specialista Paolo Martinez e dal team dei facilitatori dedicati - si è generato un coinvolgimento contagioso. Un entusiasmo che si è percepito fin dai primi momenti, quando sono stati proprio i Giovani Geometri a lanciare gli argomenti da trattare nei tavoli: temi cruciali per la crescita economica, sociale e culturale della Categoria nel prossimo decennio. Il confronto di idee tra giovani professionisti - oltre 400 che si sono alternati nelle prime due tappe del progetto e provenienti da ogni regione del nostro Paese - ha permesso di strutturare l'auspicata piattaforma di proposte. Un contributo di idee che, evidenziando opportunità e criticità, potrà favorire la crescita della Categoria soprattutto negli ambiti più innovativi, altamente sfidanti e competitivi. Non solo: è divenuto il manifesto che i Giovani Geometri hanno presentato al*



*45° Congresso Nazionale dei Geometri. Con tre minuti di tempo a disposizione, ciascuno dei portavoce dei tavoli tematici ha raccontato la sua esperienza e sintetizzato le proposte, le idee e gli spunti.*

*Ecco il report finale:*

**TAVOLO uno** | **Vincenzo Semeraro.** Il primo tavolo era dedicato al tema **“Una formazione di qualità”**. La discussione è partita dall'importanza della specializzazione per immettersi con successo nel sempre più difficile scenario di mercato, così da sfruttare davvero uno degli aspetti più attrattivi del percorso di geometra: cioè la possibilità di essere liberi professionisti economicamente indipendenti a 22 anni. A tale proposito, i partecipanti al tavolo hanno sottolineato da una parte, l'importanza di erogare formazione all'interno di una GeoAcademy nazionale e, dall'altra hanno avanzato la proposta di istituire - all'interno dei Collegi territoriali - la presenza di risorse che possano formare gli iscritti con corsi di qualità, orientati a un modello formativo UNICO e all'acquisizione di conoscenze pratiche. Una proposta che vuole - a detta dei sostenitori - 'alzare veramente l'asticella'. Altri due suggerimenti utili sono: dare visibilità ufficialmente, attraverso il canale dei Collegi, ai curricula di chi si sia impegnato in questo percorso e promuovere una collaborazione virtuosa fra i geometri over 65 e i giovani che muovono i primi passi nella professione.

**TAVOLO due** | **Vincenzo Carfora.** Il tema del secondo tavolo era **“Rivoluzione digitale e professione”**. Qui, una prima idea scaturita dalla discussione, è stata quella di creare una piattaforma digitale - accessibile sia ai clienti, sia ai professionisti in rete - in cui sia possibile trovare l'elenco dei professionisti e delle loro specializzazioni (attestate dal CNGeGL), con l'obiettivo di garantire il rapporto fra professionista e cliente, dal momento di avvio della commessa fino a chiusura lavori. In secondo luogo, dal tavolo è nata la proposta di una digitalizzazione degli archivi della pubblica amministrazione, così da abbreviare i tempi ai professionisti e, dunque, abbatterne anche i relativi costi di produzione. Terza proposta avanzata: la creazione di un'app per la banca dati per le perizie estimative. Infine, al tavolo si è anche discussa l'opportunità di un curriculum digitale per ogni geometra, impron-



tato su punti fondamentali come la regolarità contributiva, le certificazioni, il livello di competenze, sempre su standard definiti dal Consiglio Nazionale.

**TAVOLO tre** | **Fabio Della Rocca.** La **“Professione oltre i confini: new business e internazionalizzazione”** era il tema al centro del terzo tavolo. La proposta, in questo caso, è stata la creazione di un *Global Network Surveyor* (GNS), cioè di una piattaforma capace di offrire informazione, formazione nonché ricerca di commesse internazionali per tutte le nuove leve che muovano i primi passi della loro professione al di fuori dei confini nazionali. La discussione è stata anche l'occasione di sottolineare l'opportunità di lavorare a un riposizionamento della figura del geometra in ambito internazionale — obiettivo per cui pare assolutamente necessaria l'acquisizione di un percorso universitario di 3 anni in cui siano previsti stage internazionali.

**TAVOLO quattro** | **Marco Calbucci.** **“Competenze trasversali”** era il titolo del quarto tavolo, dove si è riflettuto sulla necessità di sviluppare questo tipo di competenze multidisciplinari e non solo tecniche per contribuire al successo della figura del geometra. La proposta a questo fine è stata quella di formare e sviluppare tali competenze, inserendo una quota di crediti specifici nel percorso formativo. Si è in particolar modo sottolineata l'importanza di dare rilievo a questo aspetto nel rebranding della categoria, nonché per inserirsi con una posizione forte nelle nuove situazioni lavorative (in primis il networking con altre figure professionali) e, ultimo ma non ultimo, per offrire al cliente un servizio a 360 gradi.

**TAVOLO cinque** | **Sebastian Vasile.** Il quinto tavolo, dedicato a **“Multidisciplinarietà, networking e nuovi modelli organizzativi”**, ha sottolineato l'importanza di lavorare alla comunicazione della figura del geometra presso il grande pubblico. In particolare, è stata messa in luce la necessità di mettere l'accento sulla capacità del geometra di collaborare con le altre professioni, rivendicando il ruolo di frontmen nel dialogo fra esse. Naturale conseguenza di questa idea è stata la proposta di creare una piattaforma dove essere trovati dal cittadino e trovarsi tra colleghi in base alle competenze. Parallelamente si è insistito sulla necessità di in-



vestire in campagne mediatiche capaci di comunicare su più livelli l'importanza del ruolo del geometra nel lavoro e nella società.

**TAVOLO sei** | **Elena Vacchini.** Dal tavolo dedicato a **“Tecnologie open per le costruzioni”** sono emerse invece quattro proposte. Innanzitutto la creazione di due diverse piattaforme online con carattere di forum e dotate di un carattere di ufficialità garantito dal CNGeGL. La prima, denominata *Geo-Work*, dovrebbe ospitare la discussione a 360 gradi sulla professione — opportunità, novità, problemi. Come funzione aggiuntiva, avrebbe anche il compito di essere un albo nazionale della professione, in modo da facilitare scambi di idee anche rispetto alle varie specializzazioni. La seconda, denominata *Geo-Materials*, sarebbe invece una specie di social network dedicato ai materiali e alle tecnologie per le costruzioni: un luogo, cioè, dove postare fotografie e testimonianze e schede tecniche che possano risultare utili ai colleghi impegnati nel settore edilizio. La terza proposta, denominata *Geo-Book*, consisterebbe invece in una specie di libretto online dell'edificio, consultabile con sezione privata e pubblica e servirebbe a facilitare l'accesso alle informazioni relative ai singoli immobili e fabbricati. Infine *Geo-Access* sarebbe una piattaforma univoca dove fare richiesta digitale della documentazione secondo una procedura standardizzata, così da facilitare le complesse procedure di accesso agli atti con gli enti.

**TAVOLO sette** | **Massimo Poggi.** Il settimo tavolo si è occupato di **“Orientamento scolastico e alternanza scuola-lavoro”**. In questo caso, il punto di partenza non poteva che essere la diminuzione delle iscrizioni all'Istituto Tecnico, settore Tecnologico, indirizzo CAT – Costruzioni, Ambiente e Territorio. Il punto è quello di invertire il trend, affascinando i giovani con una serie di iniziative: sfruttare meglio le potenzialità e il fascino delle nuove tecnologie che verranno utilizzate nella professione (per esempio, i droni); potenziare il già ottimo progetto “Georientiamoci, una rotta per l'orientamento” e, in particolare, i laboratori didattici BaM; migliorare il lavoro sulla comunicazione, magari pensando (oltre alle forme tradizionali) persino a una serie televisiva che veda come protagonista un geometra — o una geometra; sfruttare meglio le potenzialità delle attività di alternanza



scuola/lavoro, formando nel migliore dei modi i geometri che le porteranno avanti e preparando linee guida su base nazionale e garantire la qualità di chi viene coinvolto.

**TAVOLO otto** | **Marco Giovannelli.** **“Equo compenso e nuovi modelli di welfare”** è stato il tema al centro del dibattito dell’ottavo tavolo. La via per risolvere tale importante criticità è parsa quella di reintrodurre le tariffe minime di prestazione, non togliendo il libero mercato ma limitandolo. A questo fine è parsa necessaria l’introduzione di alcune linee guida di vigilanza e controllo cui la Pubblica Amministrazione dovrà attenersi, in modo uniforme su tutto il territorio nazionale. Allo stesso modo, si dovrà garantire la qualità della prestazione offerta, che dovrà essere commisurata a standard definiti da CNGeGL, parametrata e certificata con metodologie certe e anch’esse omogenee su tutto il territorio. Per quanto riguarda il welfare la proposta è quella di portare da 5 a 10 gli anni di contribuzione ridotta alla Cassa ad inizio carriera.

**TAVOLO nove** | **Mauro Meloni.** Il nono tavolo ha invece discusso di **“Ecosistema geometri: committenza, interlocuzione, stakeholder”**. Anche su questo tema è parsa utile da una parte la creazione di una piattaforma digitale con consigli utili a beneficio di una committenza sempre più esigente, dall’altra garantire ai rappresentanti di categoria una formazione sempre più specifica, approfondita e continuamente aggiornata, che metta al suo centro soprattutto il tema dello sviluppo sostenibile e dell’economia green.

**TAVOLO dieci** | **Marica Vanini e Catia Venturini.** Il decimo tavolo, infine, era incentrato su **“Professione e questione di genere: le donne geometra”**. Le problematiche affrontate da una donna che voglia affrontare questa categoria sono infatti specifiche e non certo trascurabile, al punto da fare pensare alla necessità di introdurre, nei vari Collegi, una figura di supporto specifica. Tali difficoltà inevitabilmente aumentano quando subentra la maternità. Da qui le ulteriori proposte: corresponsione dell’indennità di maternità entro trenta giorni dalla nascita e dell’indennità di maternità



in percentuale fino al primo anno del figlio; agevolazioni su visite mediche specialistiche — per la madre e per il figlio — fino al compimento del sesto anno di età; buoni sconto su beni di prima necessità in alcune catene di negozi. Inoltre, si rende necessaria la creazione di una comunicazione dedicata che sia chiara e accessibile e permetta a ogni donna geometra di essere informata su tutti questi aspetti.



## IL METODO OST (Open Space Technology)

*Ideato da Harrison Owen, pioniere dell'Open Space Technology, è l'approccio metodologico selezionato per "#Geofactory, Laboratorio di idee under 35". Si tratta di una soluzione sperimentata da oltre un ventennio in diversi Paesi del mondo, per avviare uno spazio di discussione in cui i partecipanti sono liberi di prendere parte ai lavori in piena autonomia, decidendo quanto e come contribuire alla riflessione. Uno strumento ideale per raggiungere l'obiettivo fissato: generare meeting dai risultati particolarmente ispirati e produttivi.*





#ACCELTOLASFIDALIBERAPROFESSIONISTA

# LA PROFESSIONE AL FEMMINILE

---

**anche** fra i geometri, come in molte altre professioni, la componente maschile è sempre stata ed è ancora superiore a quella femminile ed anche in modo netto. E tuttavia negli ultimi anni si è registrata una (lieve) inversione di tendenza almeno a livello di *governance*, se consideriamo che nelle ultime tornate elettorali le donne elette Presidenti di Collegio sono salite a 11 su un totale di 110 Collegi.

Il progetto *#accettolasfida libera professionista*, voluto congiuntamente dal Consiglio Nazionale e dalla Cassa Geometri, si propone dunque di rafforzare questa tendenza già naturalmente in atto — sia a livello di Collegi territoriali che a livello nazionale — e valorizzare la figura della donna geometra agendo in due direzioni: contribuire a ridisegnare una nuova idea di welfare, con un sistema di servizi che venga incontro in modo adeguato alle esigen-



ze delle donne lavoratrici e delle famiglie; contribuire a cambiare l'immaginario di genere all'interno della categoria stessa, abbattendo vecchi pregiudizi e stereotipi – purtroppo ancora diffusi –, individuando modelli capaci di favorire il cosiddetto *work life balance* e promuovendo al tempo stesso forme di comunicazione capaci di avvicinare le ragazze allo studio delle materie tecnico-scientifiche.

Ne hanno parlato tre Presidenti di Collegio da tempo molto attive su questo fronte ed espressione della emergente governance femminile di categoria:

**Giuseppina Bruzzese** (Potenza), **Paola Passeri** (Macerata), **Alessia Zaupa** (Vicenza), cui abbiamo rivolto qualche domanda sullo stato delle cose e sui possibili passi per migliorarle ulteriormente.



**PAOLA PASSERI**  
 Presidente del Collegio  
 Geometri e Geometri  
 Laureati di Macerata

***Quali sono, secondo lei, le misure da prendere con più urgenza per venire incontro ai problemi che si pongono alle donne che intraprendono la carriera di geometra?***

La nostra società è profondamente mutata, l'organizzazione familiare si è evoluta e tutto questo non trova rispondenza in alcun disegno sociale generale, che possa consentire un equilibrio dei protagonisti del contesto di riferimento. In realtà, ci troviamo di fronte a iniziative spot e, per raggiungere un obiettivo come il cosiddetto "*work life balance*", dobbiamo impegnarci ancora molto.

Un possibile punto di partenza – in questo preciso ambito – potrebbe essere rappresentato dall'intento di delineare un nuovo concept di welfare, che per rispondere alle esigenze della famiglia e della collettività, e non soltanto della donna professionista, possa prevedere un sistema di servizi idoneo alle nuove esigenze della collettività. Si tratta, infatti, di aspetti profondamente mutati, che risentono oggi dell'assen-

GRAZIE ALLA TECNOLOGIA, NON SOLO OCCUPEREMO MENO TEMPO NEL DISBRIGO DI UNA PRATICA E POTREMO FARLO DA REMOTO, MA POTREMO AVVALERCI DI QUESTA POSSIBILITÀ PER RIQUALIFICARCI PROFESSIONALMENTE, MIGLIORARE IL NOSTRO REDDITO E CONTEMPORANEAMENTE DEDICARE PIÙ TEMPO ALLA FAMIGLIA E, NON IN ULTIMO, A NOI STESSE.



za di una rete familiare di supporto, dell'innalzamento dell'età di occupazione femminile che si traduce in nonne ultra sessantenni, con sempre meno tempo per collaborare con le figlie affinché gestiscano il loro ruolo di mamme e donne lavoratrici con maggiore serenità. Indubbiamente alcuni incentivi fiscali, talune detassazioni e i congedi di paternità obbligatori potrebbero costituire un punto di partenza, anche se servizi per l'infanzia, per le disabilità e per la vecchiaia, il tempo pieno nelle scuole, e non solo fino alle elementari, dovrebbero cambiare di pari passo.

***In base alla sua esperienza personale in che misura ritiene che la tecnologia applicata alla nostra professione potrà, in un futuro prossimo, venire in aiuto in particolare alla donna geometra?***

È sotto gli occhi di tutti come la tecnologia stia completamente rivoluzionando il modo di lavorare, in particolare quando si tratta di erogare una prestazione intellettuale come quella del geometra. Grazie a questo, l'impatto sulla produttività che ciascuna di noi vorrà assegnare sarà decisivo: le donne professioniste potranno acquisire livelli di conoscenza e rivelare abilità sempre maggiori, affinché l'innovazione e la

digitalizzazione dei processi possa generare nel loro caso un reale plusvalore. Non solo occuperemo meno tempo nel disbrigo di una pratica e potremo farlo da remoto, ma potremo avvalerci di questa possibilità per riqualificarci professionalmente, migliorare il nostro reddito e contemporaneamente dedicare più tempo alla famiglia e, non in ultimo, a noi stesse.



**ALESSIA ZAUPA**  
Presidente del Collegio  
Geometri e Geometri  
Laureati di Vicenza

***Non solo in qualità di Presidente di Collegio ma anche come componente del tavolo Pari Opportunità della Rete delle Professioni Tecniche, ritiene che ancora oggi la carriera della donna geometra sia più difficile di quella del suo collega maschio e perché?***

Per rispondere a questa domanda, parto da un aneddoto.

L'altro giorno in cantiere dovevamo ispezionare un'infiltrazione di acqua e l'idraulico – con una mano poggiata alla scala a libretto – mi pone una domanda (in dialetto) che davvero non mi aspettavo: “Sei capace di salire su questa scala?!” Sì! che ne so-



no capace – ho pensato, sorridendo, fra me e me – e con un flash mi sono rivista bambina, insieme a mio nonno, quando raccoglievamo insieme la frutta sugli alberi. “Ma, certo!” è stata la mia risposta serafica, anche se glielo avrei voluto dire un po’ seccata, ma mi sono trattenuta: chissà, magari, voleva essere spiritoso. Al termine, un interrogativo mi è rimasto in testa: se mi fossi chiamata Alessio, sarebbe andata allo stesso modo?!

Ecco perché essere una donna geometra è più difficile. A parità di formazione, di competenze acquisite e di abilità dimostrate sul campo, sia-

mo ancora considerate come coloro a cui fare una domanda, o una battuta del genere, benché la donna sia unanimemente considerata una professionista affidabile. Se poi si è giovani come me, lo stereotipo di genere si fa più evidente: non c’è ricerca sociale e dati demografici che tengano. Fra colleghi, con i committenti e senza trascurare la mia personale esperienza, la risposta alla domanda è una sola: sì, anche se – per fortuna – in molti casi, non siamo più quelle che temono di sguaiare il vestito che indossano e che non devono più alzare la voce per essere prese sul serio.



***Ritiene che, per l'affermazione di una donna geometra, pesino ancora gli stereotipi di genere, ossia i convincimenti culturali e sociali nei confronti di un ruolo tradizionalmente considerato maschile? In caso affermativo, che cosa si può fare per superarli?***

Avendo in parte già risposto, aggiungo che il cambiamento non può venire che da noi stesse. Dovremmo noi tutte *“avere chiaro il mondo che vorremmo e comportarci come se fossimo già lì. Vivere come se tutto il resto attorno a noi fosse già cambiato. Silenziosamente ma fermamente agire nella direzione della mèta, come se fossimo giunte già a destinazione”* (citazione tratta dallo speciale *“Donne, un secolo di cambiamenti”* curato dal magazine mensile del National Geographic Italia).

LA DIFFIDENZA  
NEI NOSTRI CONFRONTI  
UNITA ALLA MANCANZA  
DI FIDUCIA IN NOI STESSE  
METTONO IN DUBBIO IL NOSTRO  
TALENTO E SONO CATENE  
CHE DOBBIAMO SPEZZARE.  
AL PIÙ PRESTO.

La diffidenza nei nostri confronti unita alla mancanza di fiducia in noi stesse mettono in dubbio il nostro talento e sono catene che dobbiamo spezzare. Al più presto. Solo questo comportamento virtuoso potrà porre fine agli studi che portano a risultati scontati: le donne sono più soggette ad essere considerate “sgradevoli” o “inaffidabili” se percepite come potenti, arroganti o apertamente ambiziose. Negli uomini gli stessi tratti caratteriali sono visti come una predisposizione agli incarichi dirigenziali.



**GIUSEPPINA  
BRUZZESE**

Presidente del Collegio  
Geometri e Geometri  
Laureati di Potenza

***In base alla sua esperienza in prima persona sia come geometra che come Presidente di Collegio, la professione di geometra presenta particolari svantaggi, rispetto alle altre, per una donna che decida di affrontarla?***

La mia esperienza di donna, mamma e geometra professionista mi consente di poter affermare che la questione di genere non è mai stata uno svantaggio, anzi. In taluni casi il saper svolgere più mansioni



contemporaneamente, mantenere gli equilibri all'interno del nucleo familiare, saper organizzare e conciliare tutti gli impegni fra studio e casa, mi ha permesso di esercitare con una marcia in più. Ho affrontato il dovere in modo molto costruttivo e, soprattutto ho intrecciato relazioni con tante persone, ognuna con una peculiarità diverse dall'altra. Dal mio punto di vista, posso desumere che le difficoltà che incontrerà una donna, una collega, non saranno né più, né meno che le stesse di qualsiasi altra libera professionista. I possibili svantaggi saranno quelli che accomunano già le donne che lavorano dentro e... fuori casa!

***La cosiddetta "società liquida" del Terzo Millennio, facendo scomparire quella solida rete di rapporti e solidarietà familiare che aveva contraddistinto fino al secolo scorso la società italiana, secondo lei pone un ulteriore problema alla carriera professionale di una donna? E se sì quali misure di welfare dovrebbero essere messe in atto dalla categoria per ovviare a questa situazione?***

Questa domanda mi permette di affermare nuovamente che sono stata una donna fortunata. Come ho avuto modo di raccontare nel

talk show che si è tenuto durante il 45° Congresso nazionale, in occasione della nascita di mia figlia ho potuto contare sull'aiuto della mia famiglia: un'opportunità non comune, poiché non tutte noi – per le ragioni più svariate - possiamo contare su una rete di congiunti disponibili e a due passi da casa.

Non c'è dubbio, le famiglie sono cambiate, i bisogni sono mutati, la società si è profondamente trasformata. Avere un supporto non è semplice: occorrono anche tutte quelle misure che possono assicurare sostegno alle donne e, al tempo stesso, alle famiglie e alla genitorialità.

In tal senso la nostra Cassa Geometri ha svolto un ruolo importante. Nell'approvazione del bilancio di previsione 2019 e nel nuovo regolamento per l'attuazione delle attività di previdenza ed assistenza, ha introdotto all'art. 26 l'indennità di paternità. Senza dubbio alcuno, ciò ha significato un'equiparazione fondamentale dei diritti, oltre a un contributo determinante per la crescita culturale della nostra comunità. Quale prossimo step del nostro welfare, mi permetto di suggerire un contributo sulla spesa di asili nido e/o contratto per baby sitter: rappresenterebbe un ulteriore aiuto alle famiglie di oggi.



# ISTRUZIONE E FORMAZIONE

RILANCIARE  
L'ISTRUZIONE  
TECNICA PER  
FAR CRESCERE  
IL PAESE

**dare** nuovo slancio e vigore all'istruzione tecnica è un intervento che vuole favorire lo sviluppo del Paese. Un contributo che reca con sé riflessi di ampio respiro, quali la crescita del PIL, il contrasto alla disoccupazione giovanile e alla dispersione scolastica, l'orientamento e l'alternanza scuola-lavoro, l'innovazione didattica e la scuola digitale. Un tributo doveroso a un percorso di studi a lungo eccellenza del sistema scolastico italiano ed *unicum* in quello europeo, a cui oggi mancano i numeri significativi e la possibilità di interessare alle famiglie.

Questi i temi alla base della riforma del percorso di accesso alla professione, una proposta di legge presentata



dalla Categoria che prevede il conseguimento di una specifica laurea triennale professionalizzante e abilitante, ossia con valore di esame di abilitazione alla professione di geometra. Questi i motivi che hanno ispirato la sessione plenaria del 45° Congresso nazionale dei Geometri del Presidente CNGeGL **Maurizio Savoncelli** dal titolo "Rilanciare l'istruzione tecnica per far crescere il Paese".

Con lui ne hanno discusso esponenti e rappresentanti del mondo della scuola e dell'università. La composizione del panel composito ha espresso come sia cambiato il rapporto tra istruzione secondaria e universitaria, una 'filiera' fortemente voluta dalla Categoria e generata dall'avvio sperimentale della riforma del percorso di



accesso alla professione. Un 'collaudo metodologico' che ha collegato il Collegio territoriale, l'università e l'istituto tecnico CAT e che annovera, al momento, il coinvolgimento di ben 11 atenei, fra i principali in Italia.

In apertura dei lavori, l'intervento del professor **Luciano Rosati**, Consigliere del CUN - Consiglio Universitario Nazionale. «Un simile percorso, così specifico per la formazione di tecnici in grado di operare immediatamente sul territorio, è di primaria importanza e, come tale, in seno alla nostra istituzione, lo abbiamo accolto. Il nostro auspicio è che si possa ora arrivare alla fine di questo iter virtuoso, con la conversione in legge della proposta».

Ha poi preso la parola **Corrado Sancilio**, coordinatore della sede decentrata dell'Università di San Marino a Lodi, la prima che ha attivato il corso, laureato i primi neo dottori nella data 'storica' dell'8 Novembre 2019 e divenuta una *best practise*: le prime matricole furono 18 e ora sono 180 gli iscritti che raggiungono il "Polo Formativo Universitario Lodigiano". Non è tutto: alcune aziende sono in contatto con la facoltà di "Costruzioni e Gestione del Territorio" per assumere a tempo indeterminato i laureati

particolarmente meritevoli. «La collaborazione con il Presidente del Collegio Renato Piolini è stata fondamentale per la riuscita dell'iniziativa, a cui si è aggiunto – non da meno – l'impegno del Rettore dell'Università Corrado Petricelli. Da parte nostra, abbiamo cercato di mettere subito in piedi un sistema di streaming per colmare il gap della distanza».

Carico di entusiasmo, **Antonio Benvenuti** – geometra e docente di estimo all'università di San Marino – ha relazionato la platea «sull'utilità di questa sinergia tra atenei, categoria e istituti CAT che si uniscono per una alta formazione delle figure tecniche ricercate oggi dai mercati». Analogamente, il docente di Topografia e Fotogrammetria **Antonio Vettore**, presso la facoltà di Agraria e Ingegneria dell'Università di Padova, ha precisato come «il piano didattico di questa laurea sia basato su 4 capisaldi della formazione specialistica: costruzioni, topografia, estimo e diritto». La testimonianza seguente è stata quella del professor **Fabio Russo**, docente di Costruzioni idrauliche dell'istituto di Ingegneria civile e ambientale dell'università La Sapienza di Roma, che ha ricordato «benché l'avvio del corso sia recentissimo, il ri-



scontro che abbiamo potuto registrare finora dai Presidi degli istituti tecnici è stato di grande interesse».

A completamento della partecipazione delle tre università presenti, la posizione del professor **Umberto Frati-no**, direttore del Dipartimento di Ingegneria Civile e ambientale del Politecnico di Bari: «La figura del Geometra è cambiata radicalmente, gli atenei devono essere in grado di preparare i nuovi professionisti: una sfida che vogliamo affrontare a tutto tondo». La parola è poi passata a **Elena Centemero**, dirigente scolastico dell'istituto Ezio Vanoni a Vimercate, ex parlamentare, nonché cofirmataria del primo progetto di legge per la laurea del geometra, che ha confermato le varie istanze finora esposte, rendendo urgente «mettere la politica alle strette, disincagliare l'iter del Corso di Laurea e condurlo finalmente in porto».

Nelle conclusioni, a cura del Presidente CNGeGL Maurizio Savoncelli, è stato ripercorso l'*excursus* della proposta di legge e dell'applicazione di un modello didattico nel territorio. «I risulta-

ti che abbiamo visto insieme oggi sono evidenti. Noi ci crediamo ancora di più, siamo determinati a portare i futuri geometri nel mondo universitario e poi nel mondo del lavoro. Fino a qualche anno fa era complicato persino pensarlo, c'è voluto tempo e coraggio. Ciò non toglie che ai nostri ragazzi va il mio più convinto ringraziamento. Senza la loro voglia di migliorare, non saremmo qui».

Erano presenti anche i primissimi neo dottori del corso di laurea "Costruzioni e Gestione del Territorio", che hanno discusso la tesi presso il Polo Universitario di Lodi (attivo in collaborazione con UNIMORE, l'Università degli studi Modena e Reggio Emilia e ateneo di San Marino): **Davide Pedrini, Alessandro Gangemi, Fabio Mantegazza, Rosario Paravati**.

Nel corso del 45° Congresso nazionale di categoria, a favore della proposta di legge si sono tenuti gli interventi da parte di rappresentanti politici e istituzionali. Fra gli altri, la senatrice **Simona Flavia Malpezzi**, Sottosegretario di Stato per i Rapporti con il Parlamento, e il senatore **Maro Pittoni**, Presidente della 7ma Commissione Cultura.



# LE PROPOSTE DEI GEOMETRI

sintesi delle  
istanze raccolte  
dai partecipanti ai  
lavori congressuali

*Come si è detto, uno degli aspetti che maggiormente ha caratterizzato il 45° Congresso di Categoria è stato senza dubbio l'interazione fra le parti che — grazie all'articolazione del dibattito in vari tavoli tematici e ad una app dedicata che metteva in rete tutti partecipanti — hanno potuto lavorare insieme a definire tematiche e problematiche d'interesse comune e, quindi, ad approfondirle. In questo modo si è arrivati al risultato importantissimo di raccogliere, alla fine dei tre giorni di Congresso, più di 500 idee dai quattro tavoli di scenario e dai dodici tavoli tematici. Nell'impossibilità di rendere conto di tutte, forniamo in quanto segue le principali linee tematiche emerse, divise per argomento.*





**Professione** | Un punto sentito da tutti è la necessità di valorizzare l'identità di categoria facendo leva sulle competenze specifiche della professione: questo senza rinunciare ai suoi valori tradizionali ma stando al passo con i veloci cambiamenti dei nostri tempi e le opportunità offerte da essi.

A fronte della consapevolezza dell'importanza di associarsi in team di professionisti, vengono evidenziate le difficoltà logistiche nel farlo. Tale situazione si riflette in un altro dato sentito come critico: cioè la mancanza di strumenti come social o piattaforme di collaborazione.

Per migliorare in queste criticità l'elemento fondamentale è visto nella formazione — sia di tipo universitario, sia di specializzazione come un master.

**Mercato e innovazione** | Anche in questo ambito il feedback proveniente dai partecipanti al Congresso segnala la necessità, nella formazione, di un'ulteriore specializzazione, con formazione per soggetti qualificati che sappiano rispondere nel modo migliore alle domande di un mercato che cambia. In particolare è sentita come strategica la capacità di 'cavalcare' l'innovazione e sfruttare gli strumenti da essa offerti (sia di conoscenze di base su tecnologie, sia sulla attuazione e sulla conversione in pratica professionale).

In particolare una certa inadeguatezza traspare di fronte al tema del *blockchain*, sia per generale scarsa conoscenza di base sia perché il sud rispetto al Nord, come il borgo rispetto alla metropoli risultano situazioni svantaggiate per accedere alle innovazioni tecnologiche.

**Orientamento** | Senza dubbio è una delle tematiche più sentite e discusse, con quattro punti in particolare evidenza:

1. necessità di avvicinare i ragazzi usando i loro stessi linguaggi (social e nuove tecnologie) per comunicare loro le caratteristiche della professione e le prospettive future;
2. necessità di valorizzare la figura del geometra e l'importanza del suo ruolo sociale a partire dall'inserimento del suo nome nella denominazione delle scuole e dei corsi di laurea;
3. necessità di coinvolgere anche le famiglie nell'orientamento dei ragazzi, insistendo sugli sbocchi lavorativi del corso di studio intrapreso;



4. la serie di vantaggi offerta dal passaggio a una formazione di tipo universitario o a percorsi professionalizzanti post diploma.

*Evoluzione normativa* | Qui il tema è sentito come particolarmente urgente in quanto legato alla possibilità di rendere la professione più attrattiva e più competitiva sul mercato, riformulandone alcune competenze. Si tratta, in altri termini, di facilitare l'accesso a lavori in campi di recente normazione come la riduzione di problematiche legate al radon o ai rischi idrogeologici, adeguando cioè il profilo professionale all'evoluzione normativa. Si tratta insomma di una delle declinazioni del lavoro di geometra in senso specialistico sentite come necessarie per adattarsi alle trasformazioni della società e, dunque, del mercato.

*Progettazione* | In quest'ambito emergono con forza le tematiche del complesso rapporto fra il professionista e le istituzioni che rappresentano il territorio in cui opera. Una delle criticità in questo senso sta nella mancanza di omogeneità a livello nazionale, che fa sentire come prioritaria la ricerca di una normazione univoca, che semplifichi ogni approccio lavorativo. È invece ben vista e sentita come attuabile l'idea di porre la figura del geometra al centro degli scenari professionali di un'evoluzione generale degli aspetti urbanistici.

*Amministrazione di condominio* | È stata ormai perfettamente assorbita dalla categoria l'idea che il geometra ricopra l'incarico di amministratore di condominio (*building manager*) in modo ben diverso dal passato, fornendo cioè servizi più vicini e funzionali alle esigenze delle famiglie, per mezzo di un aumentato bagaglio di *skills* specializzate e della conoscenza delle nuove tecnologie sviluppate in quest'ambito (Smart city/ house, domotica, beacon, controllo via app). Si tratta, senza dubbio, di una fetta di mercato importante per la categoria ed è dunque necessario essere all'altezza della situazione.

*Salubrità degli edifici* | Il tema che ha monopolizzato questo tavolo di lavoro sono le problematiche connesse al radon. È emersa a questo



proposito una criticità legata a una mancanza di approfondimenti sull'argomento; al tempo stesso si sono messe in luce le opportunità offerte dalla situazione, per allargare gli orizzonti della professione e creare nuovo lavoro. L'argomento ha portato ad avanzare anche l'idea di un «albo dedicato alla salubrità» e a sportelli di consulenza territoriale in accordo con le pubbliche amministrazioni; nonché la richiesta di percorsi formativi certificati.

*Cantieristica e sicurezza* | Due le principali linee di interesse emerse da questo tavolo:

1. le possibilità lavorative implicite nella figura di *safety security manager* e, dunque, l'opportunità di pensare a una specializzazione del geometra anche in questa direzione;
2. l'utilizzo delle nuove tecnologie per rendere più efficace ed efficiente la comunicazione nei cantieri.

In entrambi i casi si afferma l'idea del geometra al centro del cantiere con un ruolo di perno e nodo della rete informativa: un "professionista della sicurezza", che certifichi luoghi e persone operanti nel cantiere.

*Protezione civile* | Alla discussione su questo tema molto ha contribuito la presenza del Capo Dipartimento della Protezione Civile, Angelo Borrelli, con un intervento dettagliato sugli ambiti di intervento in cui la figura del geometra potrà rivelarsi ancora più strategica e decisiva di quanto non sia già.

In particolare è stato invocato coralmemente un intervento normativo attraverso il quale riconoscere un ruolo ufficiale al geometra negli interventi della Protezione Civile — ivi inclusa una formula di rimborso forfettario per la sua opera. Si è inoltre parlato della necessità di migliorare i moduli tecnici da compilare, rendendoli più semplici e funzionali. Tutto ciò, anche in questo caso, con ripercussioni sulla formazione: a questo fine, infatti, dovrebbero essere previsti corsi per tecnici della prevenzione antisismica, nonché momenti di formazione sul territorio tramite la presenza di A.GE.PRO.

*CTU e mediazione* | Poiché la scarsa conoscenza e pubblicizzazione delle possibilità offerte in questo campo è stata evidenziata da tutti i partecipanti come un grosso ostacolo, da questo tavolo è arrivata la proposta di ga-



rantire percorsi formativi chiari e qualificanti — e magari anche la creazione di un albo ad hoc — per le figure del del CTU e del CTP, certificando così una professionalità che non dipenda più dal rapporto personale dei singoli con i giudici.

*Antincendio* | La necessità di organizzare momenti di formazione e aggiornamento sulle nuove norme, con prove pratiche sull'utilizzo del codice di prevenzione incendi, è stato uno dei primi punti rilevati in questo tavolo: una criticità così sentita che si è anche arrivati a proporre l'istituzione, nei vari Collegi, di un vero e proprio ente preposto alla formazione sulla prevenzione incendi, e l'inclusione della formazione in materia di antincendio tramite un apposito corso.

Data la particolare complessità della materia, anche in questo caso si è pensato a una vera e propria specializzazione professionale per il geometra.

*Valutazione e Due Diligence* | Lente d'ingrandimento su normative in continua evoluzione, procedure non sempre chiare e standard oscillanti nei criteri sovranazionali, che rendono particolarmente delicata non solo la valutazione ma anche il coordinamento con le altre professioni del settore. Anche qui, poi, si evidenzia una criticità a livello di formazione e conoscenza degli strumenti a disposizione.

A fronte di tutto questo il tavolo avanza la richiesta di certificazioni, qualificazioni e "patentino" urbanistico, anche al fine di evitare la possibilità di uno svilimento della professione attraverso un continuo abbassamento delle tariffe.

*Agricoltura* | Anche quest'ambito tradizionalissimo in realtà è oggetto di novità tecnologiche continue: anche in questo caso, dunque, al geometra è richiesto un approccio fortemente multi e interdisciplinare.

Le difficoltà, poi, coinvolgono l'ambito normativo, dove si registra un'eccessiva burocratizzazione, mancanza di elasticità di procedure e, inevitabilmente, lunghezza nei tempi richiesti. Anche in questo come negli altri campi le nuove opportunità lavorative sono subordinate a una formazione professionale specifica, riferita agli aspetti della normativa, come alla agricoltura smart, nonché alla questione climatica e ambientale e ai nuovi settori che ne derivano (bioeconomia, ecoturismo).



*Catasto* | Nella relazione dell'Agenzia delle Entrate il tema è stato trattato con dovizia di particolari in riferimento soprattutto alle molte innovazioni in questo campo. Anche qui si riscontra più di una criticità nell'armonizzare innovazione tecnologica e normativa. In particolare è emersa da parte di tutti la richiesta che i dati catastali parlino una sola lingua e la necessità che al geometra venga universalmente riconosciuto un ruolo di leader, fra gli altri professionisti, nell'attività catastale.

*Topografia e geomatica* | Con questi temi si entra più che mai nel cuore della professione di geometra, dal momento che "geometra=tecnico geomatico": è dunque necessario che ciò venga adeguatamente riconosciuto anche nei termini di una professionalità, per così dire, 2.0: e dunque approfondirne la conoscenza, secondo i criteri della modernità, per rilanciare la professione. A maggior ragione si impone anche qui il tema di una formazione e di un aggiornamento professionale in grado di garantire la padronanza dei nuovi strumenti tecnici a disposizione. Ecco alcune delle proposte da questo tavolo di discussione:

1. creazione di un portale informativo con registro degli uffici tecnici comprensivo di geolocalizzazione;
2. creazione di una rete dati per interscambio misure nei sistemi di monitoraggio, (con possibilità di accesso da remoto direttamente in cantiere);
3. proposta di una "patente" del geomatico certificato.

*Ambiente e territorio* | In riferimento a problemi come i cambiamenti climatici e la riduzione del verde nelle città, il tema della sostenibilità ambientale non solo è condiviso da tutti i partecipanti alla discussione, ma è anche visto come una possibile direzione della professione — previa adeguamento in senso specialistico della formazione. Inoltre fra le criticità viene segnalata la non idoneità del PGT rispetto al cambiamento climatico e conseguentemente richiesta una nuova interpretazione normativa.

Ecco due delle proposte concrete avanzate dal tavolo:

1. pianificare ricognizione demani, usi civici e proprietà collettive;
2. ridurre il consumo di suolo, restituendo alla natura tutto l'edificato e l'urbanizzato inutilizzato.

Mentre tra le criticità segnaliamo:

1. il problema del radon;

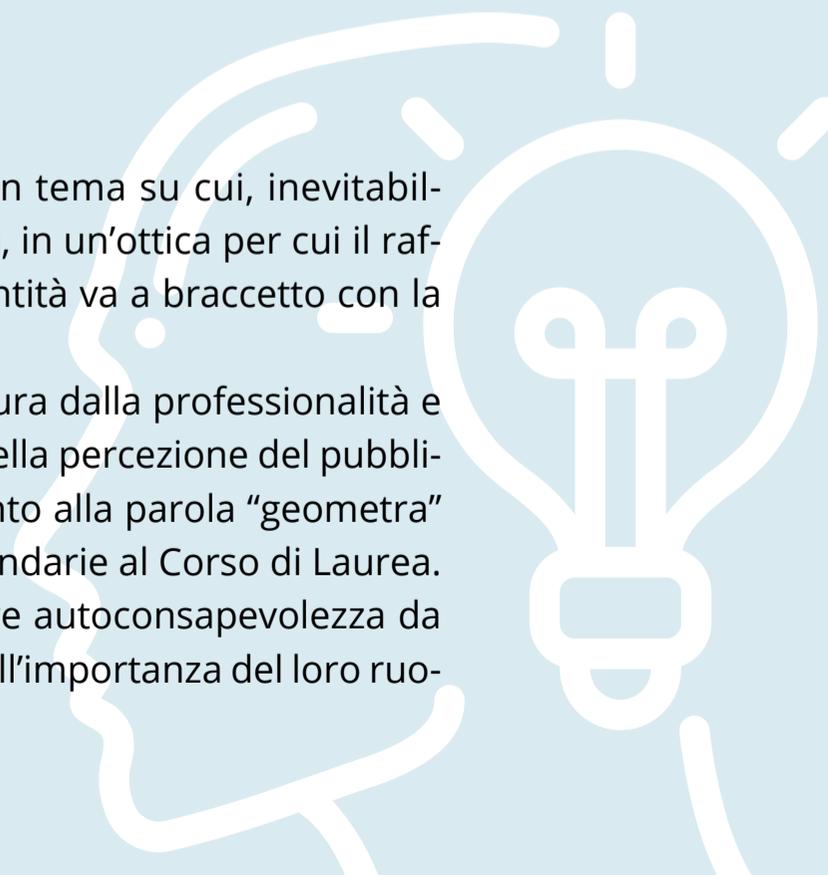


2. la pianificazione territoriale (PRG) senza misura.

**Formazione** | Come si evince dalle pagine precedenti, quello della formazione è stato uno dei temi più discussi e più oggetto di proposte per arrivare a dei miglioramenti sia in sede di percorso scolastico per i “futuri geometri”, sia come miglioramento per se stessi per chi abbia già iniziato la professione. Nel primo caso ciò che più di tutto è stato invocato è un cambiamento nel senso di una maggiore praticità e concretezza della formazione, tale cioè da rendere i ragazzi operativi e abili sin dall’inizio del percorso professionale. Nel secondo caso, invece, la richiesta è andata soprattutto nel senso di una formazione certificata molto verticale, su tematiche specifiche e attuali (come blockchain, radon, ecc.).

**Tecnologia** | L’esigenza di padroneggiare al meglio le nuove tecnologie utili alla professione è diffusa ad ogni livello della platea dei geometri anche se ad essa non sempre corrisponde una perfetta consapevolezza della questione e delle metodologie. Anche i social sono sentiti come qualcosa di sempre più necessario a diversi fini: migliorare la comunicazione all’interno e fuori dal cantiere, diffondere conoscenze sui materiali, ma anche far conoscere la professione, gli sbocchi lavorativi e le innovazioni alle giovani generazioni.

**Identità di categoria** | è questo un tema su cui, inevitabilmente, si è lavorato in modo trasversale sui vari tavoli, in un’ottica per cui il rafforzamento (e talvolta l’innovazione) dei tratti dell’identità va a braccetto con la ricerca di nuovi sbocchi lavorativi. In particolare si è insistito sul legare il nome a una figura dalla professionalità e dalle competenze sempre più nette e definite anche nella percezione del pubblico — il che deve anche passare nell’esplicito riferimento alla parola “geometra” in tutto il percorso della formazione, dalle scuole secondarie al Corso di Laurea. Si è anche fatto appello alla necessità di una maggiore autoconsapevolezza da parte degli stessi rappresentanti di categoria rispetto all’importanza del loro ruolo sia negli scenari lavorativi che in quelli sociali.





## Altri spunti emersi

### NUOVI MODI DI LAVORARE E NUOVI MODELLI DI IMMAGINE

Da parte degli under 35 è forte la richiesta di lavorare in modalità di "community" in ambienti "stimolanti", che facilitino la collaborazione e il "fare rete" nel lavoro. Sempre da parte degli under 35, inevitabilmente, arrivano anche richieste di innovazioni per quanto riguarda l'immagine del geometra, intesa anche nel senso più letterale del "codice" di abbigliamento. Per esempio viene rifiutato il "look" invalso in lunghi decenni di storia della categoria, fatto di giacca e cravatta.

### MANCANZA DI COMUNICAZIONE JUNIOR- SENIOR

Altro tema caldo è quello del rapporto generazionale all'interno della categoria, con gli under 35 che vorrebbero un confronto diretto con i senior per apprendere alcune informazioni fondamentali su linee guida, parcella, eccetera.

### DISTANZA TRA NUOVA E VECCHIA GENERAZIONE

Il quadro, in questo caso è come ce lo si aspetterebbe, con gli under 35 più preparati su realtà aumentata, *blockchain*, app, eccetera e invece i geometri più esperti pronti a fare valere maggiormente la loro lunga esperienza di lavoro sul campo.

### COMMUNITY

Al forte desiderio di saldare le fila e mettersi in rete per tutti gli aspetti della professione fa però riscontro la sensazione che una sensibile parte della categoria (forse addirittura la maggioranza) la pensi diversamente e abbia un atteggiamento "ostile".

### INSERIMENTO NEL MONDO DEL LAVORO

Non poche le criticità rilevate in questo ambito e spesso legate al percorso formativo dei giovani geometri: a partire dalle lamentele di chi vede arrivare sul cantiere neodiplomati non all'altezza

della situazione. A questo proposito significativa la seguente proposta: i giovani apprendisti prima di arrivare in uno studio professionale, dovrebbero lavorare per nove mesi in un cantiere non a titolo di stage ma come vero e proprio lavoro (con convenzioni tra geometri e cantieri).

### SCUOLA

Particolarmente significativa delle criticità avvertite in quest'ambito la proposta di istituire un Liceo Tecnico per Geometri, per invogliare una fetta di genitori a iscrivere i propri figli a questo percorso di studi.

### ARCHITETTI - GEOMETRI

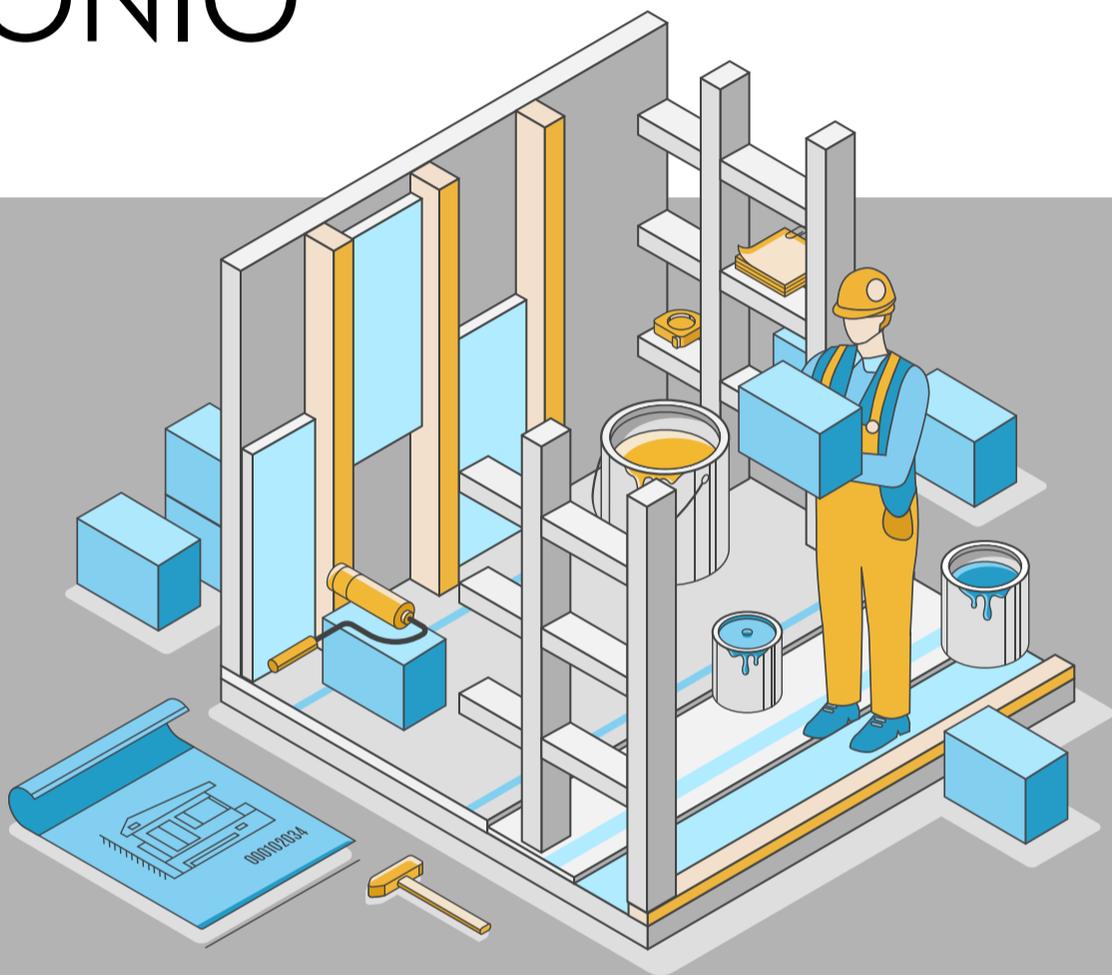
Da parte di molti è stato indicato come fattore di criticità il fatto che, in tempi di crisi, gli architetti prendano lavori prima lasciati alla competenza dei geometri; una tendenza che, naturalmente, porta a pericolose conseguenze per l'attività professionale della categoria.

# UN ACCORDO PER IL RILANCIO DEL PATRIMONIO PUBBLICO



**NUCCIO  
ALTIERI**  
Presidente  
Invimit Sgr

*Gestione e valorizzazione di grandi complessi immobiliari pubblici: sono i pilastri della collaborazione tra Invimit Sgr e CNGeGL, che punta sulle competenze specifiche e sulla storica presenza nel territorio dei professionisti per la gestione e manutenzione del patrimonio pubblico già messo a reddito. Ce ne parla il Presidente di Invimit Sgr Nuccio Altieri, che aggiunge quali saranno le ricadute positive per lo Stato e per i cittadini*



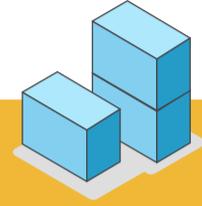
**È** stato recentemente rinnovato l'accordo tra Invimit Sgr e il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati per la regolarizzazione e valorizzazione degli immobili pubblici. Si tratta di un'intesa che attualizza e aggiunge slancio alle esigenze operative di Invimit Sgr, prioritariamente per le attività di due diligence e di valutazione immobiliare, e secondariamente per la gestione integrata di complessi condominiali e di ef-

ficientamento energetico, rendendo necessario l'aggiornamento dell'intesa che le due realtà pubbliche avevano stretto in precedenza. Il tutto chiaramente nel rispetto delle norme che regolano l'affidamento degli incarichi a professionisti e società, tutelando l'evidenza pubblica e la più diffusa partecipazione.

Grazie a tale novità, infatti, si sta implementando considerevolmente il nostro albo fornitori.

**Presidente Nuccio Altieri,  
su quali basi nasce questo patto?**

Il nostro scopo è perseguire l'interesse dello Stato e dei cittadini. Voglio ricordare che Invimit sgr è una società partecipata al 100% dal MEF, con 1,6 mld di euro di asset in gestione e intende porsi verso il mercato con un nuovo slancio, consolidando il suo ruolo di "ponte" fra pubblico e privato per una rapida valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato. Un bene pubblico straordinario sotto ogni aspetto: storico, culturale e, non in ultimo, economico. Il valore è stimato in circa 285 miliardi di euro per un totale complessivo di 340 milioni di metri quadri. Quello che intendiamo fare è ripristinare la redditività degli immobili statali, una ricchezza che serve ad abbattere il debito pubblico e a rigenerare le città. Per vincere questa sfida abbiamo bisogno di coinvolgere le migliori capacità professionali e imprenditoriali del nostro Paese, le associazioni di categoria e gli ordini professionali, come nel caso dei Geometri che desidero ringraziare per la collaborazione e per aver inaugurato con intelligenza questo percorso virtuoso, un iter che siamo pronti ad estendere nei prossimi mesi ad altri soggetti che vorranno essere protagonisti di questa grande opera di valorizzazione del patrimonio pubblico.



**Invimit Sgr** è una società partecipata al 100% dal Ministero dello Sviluppo Economico e si occupa della gestione del risparmio del MEF stesso. Si occupa della gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi. Il ruolo di Invimit sgr è quindi legato alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio dello Stato, degli Enti Pubblici Territoriali e dagli altri Enti pubblici, con l'obiettivo di contribuire alla riduzione dello stock del debito pubblico.

Lo scorso 10 novembre Invimit Sgr e il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati hanno siglato un "addendum" alla convenzione già stipulata nel 2014, che prevede una collaborazione tra i due enti pubblici per ciò che concerne gestione ed efficientamento di grandi complessi immobiliari. La ridefinizione della collaborazione tra Invimit Sgr e CNGeGL si inserisce coerentemente nel quadro della riforma del Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD) e della riorganizzazione dell'informatizzazione della PA.

**Un ruolo fondamentale è quello svolto da Cassa Geometri?**

Esattamente! Si tratta di uno degli elementi centrali, che hanno reso possi-

bile questo accordo: tramite lo strumento del Fondo Rotativo, la Cassa Geometri ha stanziato un importo di 3 milioni di euro, al fine di consentire l'eventuale anticipazione del pagamento, o la tempestiva liquidazione delle fatture del Geometra libero professionista.

***Di quanti e quali beni da trattare stiamo parlando?***

La platea di beni è ampia. Parliamo di immobili dislocati in tutta Italia. Si tratta non solo di appartamenti, palazzi, ville storiche, aree a sviluppo come caserme e Prefetture, molti di questi sono stabili di grande pregio: come per esempio, l'ospedale San Giacomo di Roma, ormai chiuso da anni. Un immobile abbandonato e non utilizzato diventa un costo ed un problema per lo Stato invece che una rendita, mentre per i cittadini rappresenta un cono d'ombra per il tessuto urbano in cui si trova, dove crea degrado e insicurezza. Per questo il nostro intervento ha una redditività economica e una alta redditività sociale. Aprire cantieri è la vera sfida da vincere per lo sviluppo del nostro Paese.

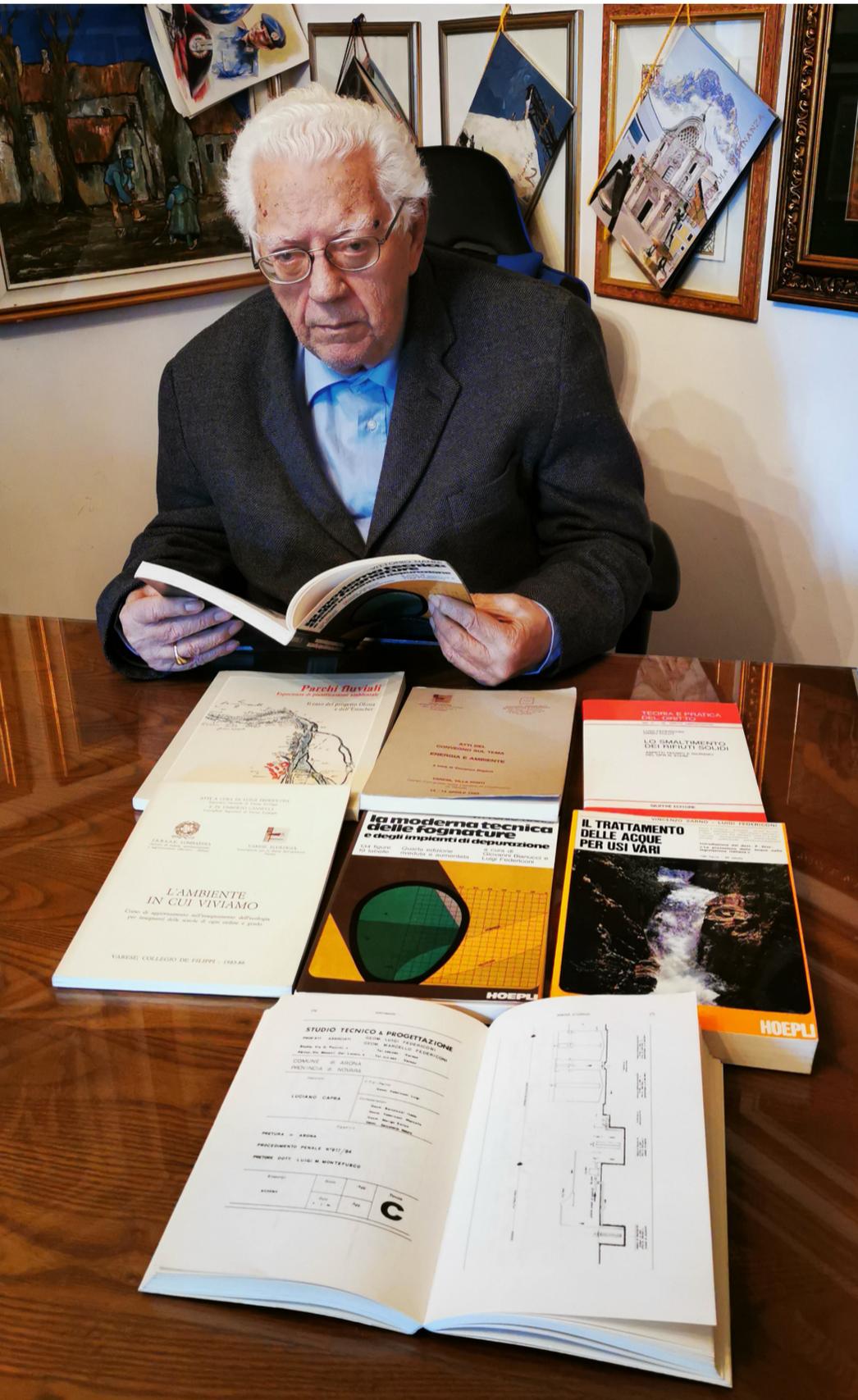
***Questo accordo quindi è finalizzato a snellire le procedure di affidamento degli incarichi professio-***

***nali e accorciare i tempi necessari alle questioni tecnico-amministrative propedeutiche alla vendita degli immobili, oltre che a gestire e mantenere il patrimonio immobiliare pubblico in attesa della sua dismissione?***

Direi proprio di sì. E aggiungo che in entrambi i casi, i Geometri sono per noi una risorsa preziosa, perché oltre ad essere presenti in modo capillare su tutto il territorio, conoscono già nel dettaglio la situazione edilizia, urbanistica e catastale di ogni comune facilitando il reperimento della documentazione necessaria per la conseguente due-diligence-regolarizzazione e la valutazione immobiliare.

L'obiettivo che si vuole raggiungere, con l'intesa sottoscritta insieme al Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, fa leva sulle competenze specifiche della Categoria e sul presidio territoriale che i Geometri possono assicurare in ogni luogo d'Italia. Facilitando ed economizzando altresì i tempi e la spesa per le attività professionali necessarie.

Sotto questo punto di vista, Invimit Sgr è aperta ad ogni ulteriore collaborazione con altre categorie tecniche presenti sul territorio nazionale, per assicurare adeguate e competenti professionalità per le necessità del patrimonio immobiliare pubblico.



## LUIGI FEDERICONI:

UNA VITA  
DA GEOMETRA  
(E SCRITTORE)

# CONTRO I REATI A DANNO DELL'AMBIENTE

*Si indigna ancora il Geometra Luigi Federiconi di Varese, 88 primavere alle spalle e un passato da 'giustiziere' dei reati a danno dell'ambiente. Un ruolo svolto in qualità di CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio) per i Tribunali competenti e di libero professionista per le pubbliche amministrazioni e i privati. "Mica tanto passato - esordisce con animosità - non sono trascorsi molti anni da quando ho ricevuto una busta contenente 4 proiettili".*

### **Accipicchia, a quale malaffare voleva mettere fine?**

Avevo puntato su alcune cave non autorizzate e sversamenti abusivi nel Lago delle Fate e nel Lago Maggiore, in provincia di Verbania. Era-

no momenti difficili, bisognava stare con gli occhi aperti. Basti pensare che feci analizzare dal servizio sanitario locale una trota pescata, con un quantitativo di mercurio che andava oltre i 200 grammi.

***A giudicare dalla sua verve, si direbbe che è una storia finita bene. Ha denunciato il fatto?***

Si, per l'incolumità della mia famiglia, soprattutto di mia moglie e di mia nuora.

*Irreprensibile nel suo ruolo di 'sentinella' e ligio al dovere di consulente, Luigi Federiconi ha permesso con i suoi interventi tecnici il miglioramento delle condizioni – solo per fare alcuni esempi - in cui versavano le acque defluenti dal Monte Rosa, dal Monte Moro di Macugnaga, un deflusso naturale che insidiava la valle del Po giungendo fino all'Adriatico. Un bagaglio di esperienza che lo ha portato a considerare quanto sia ancora radicato un convincimento difficile da sfatare: il mare ha dimensioni tali da poter smaltire qualsiasi carico inquinante.*

«Molte immagini che ci vengono restituite oggi dai principali mass media – afferma Luigi Federiconi - confermano che avevo ragione da vendere 60 anni orsono! La plastica ha invaso letteralmente il nostro pianeta. Sapete come? Principalmente per

i mancati controlli, le bonifiche rinviate sine die. E' noto che le emissioni con un'ampia componente organica, inoltre, consumino l'ossigeno sciolto in acqua. Un fenomeno che risulta essere ancora più grave se si considera che la solubilità dell'acqua dolce è inferiore. Una condizione che determina la formazione di idrogeno solforato, provocando la riduzione batterica dei solfati e l'eutrofizzazione. In pratica, si sprigiona un gas che avvelena la fauna del nostro patrimonio lacustre e salmastro. A ciò deve aggiungersi che sulla quasi totalità delle coste marine nazionali, si affacciano insediamenti civili e industriali che determinano forme gravi di inquinamento. Un calcolo empirico che ho elaborato in base all'esperienza, mi ha permesso di mettere in file dei dati spaventosi. Con ogni probabilità, potremmo sostenere che il fiume PO, tributario dell'Adriatico, dopo aver attraversato la zona settentrionale dell'Italia per circa 678 chilometri, un territorio fortemente antropizzato, immette nel mare circa 10.000 tonnellate di fosforo, 80.000 di azoto, 64.000 di

olio e idrocarburi, con un insieme di altre sostanze nocive non precisamente quantificabili. È evidente che le competenze esercitate dalle amministrazioni dello Stato, regionali e comunali, espresse anche dagli organi nazionali periferici, periferici, devono essere intensificate e ampliate. Il quadro normativo vigente presenta alcune zone oscure, che si frappongono a svantaggio dei riferimenti semplici e chiari, a salvaguardia del mare, della spiaggia e della terra ferma.»

***A tal proposito, qual è stato il contributo che si è aggiunto alla sua vocazione professionale?***

Trasformarmi in uno scrittore. Ho pubblicato 18 libri, che hanno via via trovato editori sempre più interessati e qualificati. Ne cito alcuni, ma per me sono stati tutti egualmente autorevoli: Hoepli, Maggioli, Franco Angeli, Giuffrè”.

***Il titolo che ha venduto più copie?***

È stato “La moderna tecnica delle fognature e gli impianti di depurazione” edito nel 1977 da Hoepli, che ha venduto 59mila copie. Il prossimo sarà “Come vivevamo, come viviamo, come vivremo”, è quasi ultimato.

***Una vita senza soste.***

***Quando ha iniziato a lavorare?***

A 6 anni – precisa sorridendo - con mio padre che allora stava collaborando alla realizzazione di pozzi artesiani in Libia. Venivo spesso portato in braccio, si avvicendavano i colleghi, gli amici e persino qualche illustre luminaire dell’epoca. L’impegno sul serio inizia però a 21 anni, sempre con il babbo, questa volta nello studio di Varese.

***Non può essere finita qui, ci deve essere dell’altro. Giusto?***

Giusto. Circa 18 anni fa, in qualità di delegato all’ambiente da parte del Vice Sindaco di Varese Daniele Zanzi, ho partecipato fattivamente a un’iniziativa, promossa insieme ad altri protagonisti istituzionali, e volta alla sensibilizzazione dell’opinione pubblica, per un uso responsabile di un bene prezioso come l’acqua. Ha riscosso un buon successo, il comune di Senigallia l’ha riproposta fino alla stagione estiva 2017.

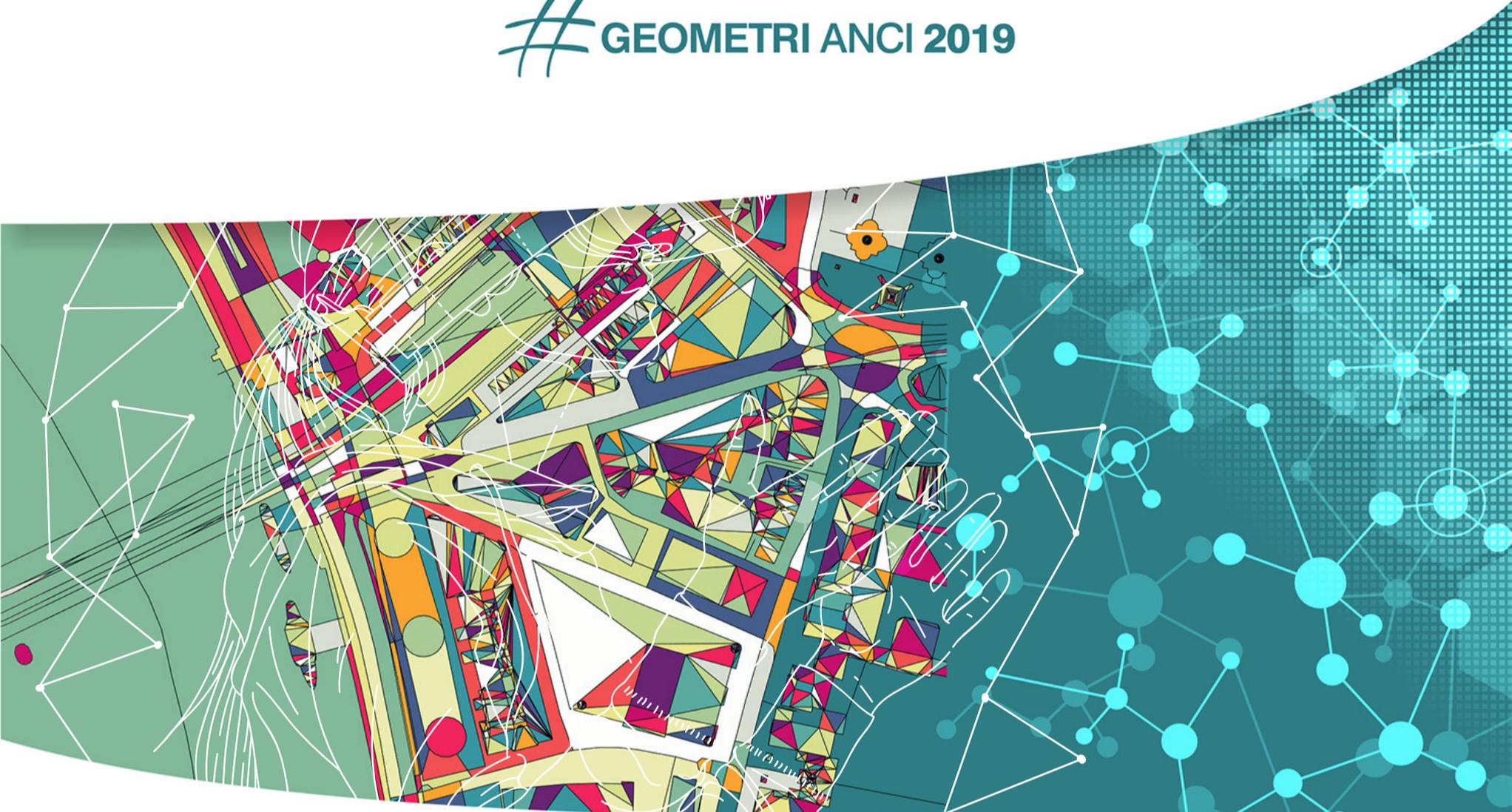
***Come si chiamava questa campagna sociale?***

Le sentinelle dell’acqua.

*Nulla a caso.*



# GEOMETRI ANCI 2019



*#misuriamo*  
**IL TERRITORIO**  
GEOMETRI E TECNOLOGIE AL SERVIZIO DEI COMUNI

# I GEOMETRI ALLA XXXVI ASSEMBLEA ANCI



**anche** la XXXVI edizione dell'Assemblea Annuale ANCI (svoltasi ad Arezzo dal 19 al 21 novembre 2019) ha visto la presenza dei Geometri Italiani a testimoniare l'impegno della categoria nel rafforzare la collaborazione fra pubblico e privato così da incrementare i benefici per gli enti locali e per la collettività.

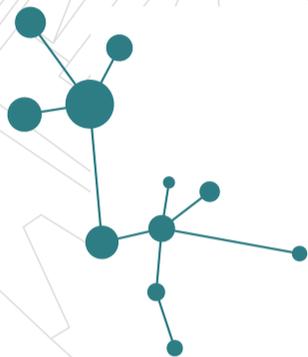


**"#MISURIAMO il territorio: Geometri e tecnologie al servizio dei Comuni"** è stato il filo conduttore attorno al quale la categoria si è messa al servizio delle esigenze dei Comuni. Partendo, cioè, dall'idea del "prenderci cura del territorio" - tratto specifico della nostra professione - sono state presentate soluzioni operative e linee guida in grado di fornire contributi a questo aspetto fondamentale dell'amministrazione dei comuni. La misurazione infatti - condotta con strumenti sempre più sofisticati - è propedeutica alla progettazione e alla realizzazione di qualsiasi intervento. Con le sue competenze in fatto di rilevazione, monitoraggio e gestione del territorio e dell'edificato, il geometra si rivela così figura di importanza strategica nell'amministrazione comunale.



**In particolare sono stati analizzati tre ambiti di azione:**

1. la prevenzione dei rischi idrogeologici;
2. lo sviluppo delle tecnologie necessarie per avvicinare il traguardo della cosiddetta *"smart city"*, caratterizzata da una più elevata qualità della vita e da soluzioni più sostenibili in termini di ambiente, società e salute;
3. la valorizzazione del demanio marittimo, di enorme importanza in un Paese con circa 8mila chilometri di costa su cui insistono 645 Comuni.

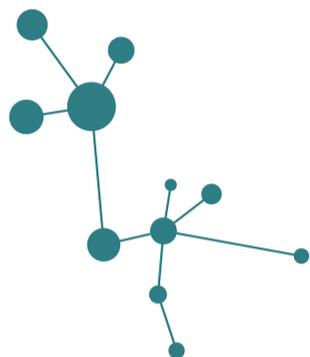


# prevenzione

Per quanto riguarda la prevenzione, essa rappresenta senza dubbio uno dei cardini fondamentali della categoria, per il quale sono state investite crescenti risorse ed energie, per esempio con l'organizzazione di percorsi formativi tematici e campagne informative nazionali sulla prevenzione del rischio.

Per la sua formazione, dunque il geometra è il professionista più indicato per offrire una lettura organica dell'intero territorio e organizzare "in rete" le informazioni di varia natura, dal rischio sismico a quello idrogeologico a quello idraulico, passando per le dinamiche di trasformazione urbana, economica e sociale. Inoltre, per le sue *abilities* non solo professionali ma anche umane è adatto sia ad interagire con altre figure professionali sia a favorire un rapporto collaborativo fra PA e cittadini. Insomma, **il profilo del geometra professionista si rivela figura cruciale per l'auspicato passaggio dal paradigma dell'emergenza a quello della prevenzione** e, dunque, candidato naturale al ruolo di *Disaster Manager*, secondo quanto indicato dalla norma UNI 11656:2016 "Attività professionali non regolamentate - Professionista della Protezione Civile - Requisiti di conoscenza, abilità e competenza", figura che, fra l'altro, viene sempre più riconosciuta e ricercata anche in contesti aziendali.

Assai significativo in questo senso anche il ruolo dell'Associazione Geometri Volontari per la Protezione Civile (AGEPRO) che, a partire dal terremoto de L'Aquila (2009) forma professionisti certificati e qualificati in grado di intervenire sul territorio per prevenzione e mitigazione del rischio da eventi calamitosi.



# *tecnologie*

Per quanto riguarda poi lo sviluppo di tecnologie avanzate e sistemi integrativi e, grazie ad esse, della *smart city* (o città digitale) è sempre più evidente il ruolo che potrà e dovrà ritagliarsi il geometra. L'idea stessa di *smart city*, infatti, è improponibile senza l'utilizzo trasversale di strumentazioni sofisticate (Georadar a varie configurazioni, radar interferometrici, stazione totale, GPS, droni, eccetera) coadiuvate dalla termografia per l'analisi di dispersioni termiche, di rendimenti energetici e di miglioramento delle prestazioni degli edifici. **Ed è appunto in questo momento fondamentale che deve inserirsi la professionalità di geometri altamente formati e specializzati nell'utilizzo delle tecnologie applicate alla conoscenza e all'analisi del territorio:**

1. mappatura reti, sottoservizi, emergenze archeologiche, geologiche e geotecniche con tecniche non invasive;
2. monitoraggio di strutture con tecnologia interferometrica e topografica, rilievo fondali marini e rilievo fondali acque interne;
3. software specialistici per la gestione di tutte le informazioni acquisite e per rendere fruibili e consultabili tutti i dati derivanti dalle analisi e dai rilievi realizzati.

In entrambi i casi — sia nella prevenzione che nello sviluppo di tecnologie per le *smart cities* — la sinergia pubblico-privato (fortemente sostenuta dal Consiglio Nazionale e dalla Cassa Geometri) è condizione fondamentale per migliorare le attività comunali. Dunque, come già avvenuto nelle passate edizioni (#MISURIAMOCI sull'efficienza, nel 2017 e #MISU-

RIAMO l'accessibilità, nel 2018), anche l'Assemblea ANCI 2019 è stata l'occasione per rilanciare la collaborazione tra i Collegi territoriali e le pubbliche amministrazioni — in particolare attraverso il riconoscimento del ruolo sussidiario ai professionisti, che consente allo Stato di delegare ai professionisti le funzioni amministrative, riservandosi quelle di programmazione e controllo.



## *demanio marittimo*

Come noto, la Legge Costituzionale 3/2001 ha determinato un nuovo quadro normativo per cui ad essere titolari delle funzioni amministrative sul demanio marittimo non sono più le Capitanerie di Porto bensì i Comuni. In questo modo essi sono divenuti responsabili anche della gestione ai fini erariali e dunque della riscossione dei relativi canoni (statali, regionali e comunali); e sempre a loro spetta la gestione delle banche dati relative alle aree concesse a privati e a quelle utilizzate per pubblico interesse (parcheggi, strade, condotte sottomarine fognanti, eccetera) soggette a consegna. Un impegnativo carico di lavoro, certo, ma anche una grande opportunità di valorizzare questa importante porzione di patrimonio pubblico anche ricorrendo alla collaborazione tra professionisti ed Enti locali appoggiandosi, ancora una volta, al principio della sussidiarietà. In particolare, **incarichi professionali come i modelli tipizzati per il rilascio delle concessioni o della consegna delle aree (Modello D1, D2, D3), che devono essere compilati e validati online esclusivamente attraverso l'applicazione DO.RI. del Sistema Informativo Demanio, potrebbero essere affidati ai geometri con semplici convenzioni tra Comuni e Collegi territoriali.**



# GeoMax Zenith40

## Direttamente al punto

Zenith40 rappresenta il vero fiore all'occhiello dei ricevitori GNSS GeoMax. Equipaggiata con il motore di misurazione di ultima generazione NovAtel e supportando il Precise Point Positioning (PPP) a convergenza rapida, questa antenna offre il più elevato livello di tecnologia e soddisfa i più severi standard

militari. Zenith40 garantisce un flusso di lavoro su misura per le vostre esigenze grazie al software da campo X-PAD Ultimate incentrato sull'utente o alla flessibilità di eseguire il vostro software su qualsiasi controller da campo. La combinazione di tutto questo in una smart antenna GNSS crea una soluzione che non ha rivali.



**geomax-positioning.it**

©2019 Hexagon AB and/or its subsidiaries and affiliates. All rights reserved.

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



# La lottizzazione convenzionata e quella abusiva

1. La normativa di riferimento
2. Lottizzazione convenzionata
  - 2.1. Finalità
  - 2.2. Natura ed effetti
  - 2.3. Scadenza del termine decennale di validità
3. Lottizzazione abusiva: estremi
  - 3.1. Rapporti con il permesso di costruire
  - 3.2. Irrilevanza della buona fede dei proprietari
4. Le modalità della lottizzazione abusiva
  - 4.1. La lottizzazione materiale
    - 4.1.1. Il mutamento della destinazione d'uso
  - 4.2. La lottizzazione giuridica o cartolare
  - 4.3. La lottizzazione mista
5. Le sanzioni amministrative: sospensione, demolizione e acquisizione delle opere
6. Il reato di lottizzazione abusiva
  - 6.1. La confisca dei terreni e delle opere

## 1. La normativa di riferimento

Ai sensi dell'art. 28 l. 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica) *Lottizzazione abusiva:*  
*[1] Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione di cui all'art. 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.*

.....  
*[5] L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascrivi-*



## LA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E QUELLA ABUSIVA

*versi a cura del proprietario, che preveda:*

*1) la cessione gratuita entro termini pre-stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;*

*2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;*

*3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;*

*4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

*[6] La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.*

*[7] L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque*

*denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.*

Gli artt. 30 e 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (t.u.ed.) così dispongono:

*Art. 30 Lottizzazione abusiva*

*1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in*

*modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.*

.....

*7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.*

*8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.*

*9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenu-*

*ta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.*

.....

*Art. 44 Sanzioni penali*

*1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:*

.....

*c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30.986 a 103.290 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30 ....*

*2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.*

## **2. Lottizzazione convenzionata**

### **2.1. Finalità**

Nella lottizzazione, il bene giuridico tutelato è costituito dalla necessità di preservare la potestà pubblica programmatica, mediante l'effettivo controllo del territorio, al fine di predisporre:

- un'ordinata pianificazione urbanistica,



## LA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E QUELLA ABUSIVA

- un corretto uso del territorio
- ed uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei correlativi *standards*, compatibile con le esigenze di finanza pubblica (Cons. Stato, Sez. VI, 4 novembre 2019, n. 7530 e Sez. IV, 29 agosto 2019, n. 5960; T.A.R. Toscana Firenze, Sez. III, 26 marzo 2019, n. 439).

A tal fine, lo scopo della convenzione lottizzatoria è di garantire che, all'edificazione del territorio, corrisponda non solo l'approvvigionamento delle dotazioni minime di infrastrutture pubbliche, ma anche il suo equilibrato inserimento, in rapporto al contesto di zona, che, nell'insieme, assicurino la normale qualità del vivere in un aggregato urbano (Cons. Stato, Sez. IV, 9 gennaio 2019, n. 199).

### **2.2. Natura ed effetti**

Va premesso che, sull'istanza di approvazione di un piano di lottizzazione, sussiste l'obbligo del comune di provvedere alla conclusione del procedimento; pertanto, è illegittimo il silenzio del comune, ai sensi dall'art. 2 l. n. 241/1990 (T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 8 gennaio 2020, n. 14). La convenzione di lottizzazione consiste in un accordo bilaterale, che intercorre fra i privati ed il comune; trattasi di un accordo alternativo, rispetto agli strumenti urbani-

stici attuativi, avente ad oggetto la definizione dell'assetto urbanistico di una parte del territorio comunale (Cass. civ., Sez. V, 22 giugno 2018, n. 16533; T.A.R. Veneto Venezia, Sez. I, 7 marzo 2019, n. 300).

Pertanto, il progetto di lottizzazione presentato richiede il consenso di tutti i privati, ricompresi all'interno dell'insediamento. Nella specie, i piani di lottizzazione sostituiscono i piani particolareggiati d'esecuzione e rappresentano uno strumento concordato, costituito da un accordo tra i proprietari e da un atto di approvazione del comune; pertanto, l'accordo tra i proprietari costituisce un elemento essenziale, anche per le modificazioni del piano (Cons. Stato, Sez. IV, 22 gennaio 2019, n. 536).

In definitiva, la lottizzazione costituisce un esercizio consensuale di un potere pianificatorio, che sfocia in un progetto ed in una serie di disposizioni urbanistiche, generanti obbligazioni ed oneri, rese pubbliche attraverso la trascrizione, che s'impongono anche agli aventi causa dal lottizzante (Cons. Stato, Sez. IV, 17 giugno 2019, n. 4068; T.A.R. Basilicata Potenza, Sez. I, 19 novembre 2019, n. 843).

Gli obblighi di urbanizzazione primaria e secondaria, assunti con le convenzioni urbanistiche, mantengono la loro piena validità a tempo indeterminato; pertanto, con

riguardo al “vincolo di cessione” delle aree del privato, non può configurarsi né decadenza, né prescrizione, né usucapione, trattandosi di aree, che il privato, in forza della convenzione di lottizzazione, si è obbligato a cedere all’interno del complesso delle previsioni del piano di lottizzazione, quale strumento consensuale e per definizione perequativo, in correlazione alla legittima possibilità per i privati di realizzare le edificazioni previste dal piano di lottizzazione (T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 5 dicembre 2019, n. 5705).

L’obbligazione di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, concordate con il comune, si estingue solo al momento della realizzazione delle medesime (Cass. civ., Sez. V, 22 giugno 2018, n. 16533). Detta obbligazione, assunta da colui che la stipula, va adempiuta anche da quei soggetti diversi, che:

- richiedono il permesso edilizio;
- realizzano l’edificazione, avvalendosi del permesso rilasciato al loro dante causa (Cons. Stato, Sez. II, 23 settembre 2019, n. 6282; T.A.R. Sardegna Cagliari, Sez. II, 24 giugno 2019, n. 563; T.A.R. Toscana Firenze, Sez. III, 26 marzo 2019, n. 438).

La convenzione urbanistica, in ragione della possibile sopravvenienza di interessi

pubblici, non esclude il potere di variazione dello strumento generale; infatti, il comune rimane libero di dare una diversa destinazione urbanistica alle aree acquisite in sede di convenzione di lottizzazione (Cons. Stato, Sez. IV, 1° luglio 2019, n. 4473); in tal caso, però, è richiesta un’adeguata motivazione, sulla necessità di sacrificare le legittime aspettative maturate in capo ai privati (Cons. Stato, Sez. IV, 25 novembre 2019, n. 7994 e 17 giugno 2019, n. 4068).

I piani di lottizzazione, ricadenti in zone vincolate, necessitano del parere paesaggistico (T.A.R. Sardegna Cagliari, Sez. II, 24 giugno 2019, n. 568).

Le controversie aventi ad oggetto questioni riguardanti l’adempimento degli obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche, connesse a lottizzazioni, sono devolute alla giurisdizione del giudice amministrativo (T.A.R. Puglia Lecce, Sez. I, 29 luglio 2019, n. 1360).

### **2.3. Scadenza del termine decennale di validità**

Ai sensi dell’art. 28 della citata legge urbanistica, le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel termine di dieci anni. Quando non è stabilito dalla legge un termine massimo di durata di una convenzione o di un piano di lottizzazione, l’indivi-



## LA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E QUELLA ABUSIVA

duazione dell'ambito temporale decennale è necessaria, perché non può attribuirsi alle lottizzazioni convenzionate l'efficacia di condizionare a tempo indeterminato la pianificazione urbanistica futura (Cons. Stato, Sez. IV, 1° luglio 2019, n. 4479).

Nel caso in cui il piano di lottizzazione, approvato e convenzionato, sia scaduto per il decorso del termine di dieci anni:

- non può più costituire valido presupposto per il rilascio di un titolo abilitativo alla edificazione di manufatti (Cons. Stato, Sez. II, 29 luglio 2019, n. 5304);

- per l'effetto: -- il comune riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, con una nuova convenzione di lottizzazione (Cons. Stato, Sez. IV, 17 giugno 2019, n. 4068 e 29 marzo 2019, n. 2084; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 5 dicembre 2019, n. 5705); -- mentre, divengono inefficaci le sue previsioni non attuate (Cons. Stato, Sez. II, 29 luglio 2019, n. 5304); per cui, non essendo consentita la loro ulteriore esecuzione, non si possono eseguire neppure gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (Cons. Stato, Sez. V, 1° febbraio 2019, n. 809).

Tuttavia, la scadenza del termine decennale, per l'ultimazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, non fa veni-

re meno la relativa obbligazione, la quale diventa esigibile proprio da tale momento, dal quale inizia a decorrere l'ordinario termine di prescrizione (Cons. Stato, Sez. IV, 15 ottobre 2019, n. 7008 e Sez. II, 17 maggio 2019, n. 3196).

### 3. Lottizzazione abusiva: estremi

L'ipotesi di lottizzazione abusiva di terreni, a scopo edificatorio, sussiste, laddove vengano iniziate opere, che comportino la trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni, senza la prescritta autorizzazione o in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati o stabilite dalle leggi statali o regionali (Cons. Stato, Sez. IV, 7 agosto 2019, n. 5603; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 5 dicembre 2019, n. 5706; T.A.R. Toscana Firenze, Sez. III, 6 novembre 2019, n. 1479). Nella specie, la lottizzazione abusiva determina uno stravolgimento dell'assetto del territorio preesistente, attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento edilizio, e determina un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione del territorio (Cons. Stato, Sez. II, 20 giugno 2019, n. 4237); di conseguenza, costituisce un illecito permanente ed insanabile (Cons. Stato, Sez. VI, 6 giugno 2018, n. 3416; T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 7 giugno 2018, n. 3799).

Quindi, ha una potenzialità lesiva più estesa di quella del singolo abuso edilizio, poiché incide sull'interesse pubblico primario alla corretta urbanizzazione del territorio, condizionando indebitamente le scelte pianificatorie future del comune (Cons. Stato, Sez. IV, 9 gennaio 2019, n. 199; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 9 aprile 2018, n. 2261). Si configura una lottizzazione abusiva, non solo nel caso in cui trattasi di terreni illegittimamente frazionati, ma anche nel caso in cui interessi edifici già costruiti, in quanto l'alienazione frazionata dei singoli immobili, per il principio dell'accessione, è intimamente connessa al frazionamento in lotti del terreno, su cui tali immobili sono stati edificati (Cons. Stato, Sez. VI, 30 luglio 2019, n. 5379).

Peraltro, alla fattispecie di lottizzazione abusiva, essendo distinta da quella delle singole costruzioni, prive di titolo abilitativo, non può essere applicata la disciplina sulla sanatoria edilizia, mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 t.u.ed. (Cass. pen., Sez. III, 16 maggio 2018, n. 28784; T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 7 giugno 2018, n. 3799).

La lottizzazione - effettuata sulla base di un piano di lottizzazione annullato - è giuridicamente priva di titolo autorizzatorio, al pari di quella effettuata

senza l'approvazione di un piano di lottizzazione (Cons. Stato, Sez. IV, 11 marzo 2019, n. 1620).

Infine, ai sensi dell'art. 30, comma 10, t.u.ed., sono dichiarati esenti dall'applicazione della disciplina repressiva della lottizzazione abusiva: le divisioni ereditarie, le donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed i testamenti, nonché gli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù (Cons. Stato, Sez. II, 17 maggio 2019, n. 3196).

### **3.1. Rapporti con il permesso di costruire**

L'esigenza di un piano di lottizzazione, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire, si impone:

- per la salvaguardia del potere di pianificazione urbanistica (Cons. Stato, Sez. VI, 9 ottobre 2018, n. 5805);
- al fine di un armonico raccordo con il preesistente aggregato abitativo, allo scopo di potenziare le opere di urbanizzazione già esistenti od anche per armonizzare aree già compromesse ed urbanizzate (Cons. Stato, Sez. II, 20 giugno 2019, n. 4224 e Sez. IV, 20 aprile 2018, n. 2397; 19 aprile 2018, n. 2365).

Peraltro, il piano di lottizzazione è necessario, anche in presenza di una zona già



## LA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E QUELLA ABUSIVA

urbanizzata, nell'ipotesi in cui:

- sussista una specifica previsione della strumentazione urbanistica, che imponga la previa presentazione di un piano di lottizzazione, prima di avviare l'attività edilizia (T.A.R. Campania Napoli. Sez. II, 2 ottobre 2019, n. 4695);
- per effetto di una edificazione disomogenea, sia necessario un intervento idoneo a restituire efficienza all'abitato, riordinando o definendo ex novo un disegno urbanistico della zona; ad esempio, completando il sistema della viabilità secondaria o integrando l'urbanizzazione esistente, per garantire il rispetto degli standards minimi per spazi e servizi pubblici e le condizioni per l'armonico collegamento con le zone contigue (Cons. Stato, Sez. IV, 27 marzo 2018, n. 1906).

Tuttavia, il permesso di costruire può essere rilasciato, anche in assenza del piano attuativo, solo quando:

- nell'area interessata sussista una situazione di fatto corrispondente a quella derivante dall'attuazione della lottizzazione (Cons. Stato, Sez. II, 20 giugno 2019, n. 4224; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 28 febbraio 2019, n. 2654);
- o nel caso in cui il lotto del richiedente possa definirsi "intercluso", ovvero l'a-

rea sia l'unica a non essere stata ancora edificata, in una zona dotata delle opere di urbanizzazione.

Infine, può configurarsi una lottizzazione abusiva, anche in presenza dell'avvenuto rilascio di permessi di costruire o di presentazione di D.I.A./S.C.I.A. (Cons. Stato, Sez. IV, 22 febbraio 2019, n. 1227 e Sez. VI, 6 giugno 2018, n. 3416).

### **3.2. Irrilevanza della buona fede dei proprietari**

La lottizzazione abusiva rileva in modo oggettivo e indipendentemente dall'*animus* dei proprietari interessati; pertanto, non si richiede che il comune effettui un'indagine sull'elemento psicologico, ovvero sullo stato soggettivo di buona o mala fede dei lottizzanti, giacché l'illecito si fonda sul dato oggettivo dell'intervenuta illegittima trasformazione urbanistica del territorio (Cons. Stato, Sez. VI, 4 novembre 2019, n. 7530 e Sez. II, 17 maggio 2019, n. 3196).

Tuttavia, i proprietari interessati, laddove ne sussistano i presupposti, potranno far valere la propria buona fede, nei rapporti interni e di natura civilistica con i propri danti causa (Cons. Stato, Sez. VI, 4 novembre 2019, n. 7530; T.A.R. Toscana Firenze, Sez. III, 18 marzo 2019, n. 372).

Deve escludersi la buona fede incolpevole

del terzo acquirente, nel caso in cui l'abusività della lottizzazione sia talmente manifesta, da risultare evidente, anche agli occhi di un inesperto cittadino, come nel caso in cui interessi un terreno a destinazione agricola (T.A.R. Sardegna Cagliari, Sez. II, 9 marzo 2018, n. 209).

#### **4. Le modalità della lottizzazione abusiva**

Il citato art. 30 t.u.ed. disciplina due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva (Cons. Stato, Sez. VI, 4 novembre 2019, n. 7530 e Sez. IV, 7 agosto 2019, n. 5600):

- la lottizzazione abusiva c.d. "materiale"
- e la lottizzazione abusiva c.d. "formale" o "cartolare.

##### **4.1. La lottizzazione materiale**

Si configura una lottizzazione abusiva materiale, quando vengano iniziate opere abusive, che comportino una trasformazione urbanistica dei terreni, anche iniziale, in violazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite da leggi statali o regionali (Cons. Stato, Sez. IV, 7 agosto 2019, n. 5609 e Sez. VI, 9 ottobre 2018, n. 5805; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 7 gennaio 2019, n. 192).

In tal caso, l'illecito si consuma in presen-

za di opere idonee a mutare l'assetto del territorio preesistente ed a realizzare un nuovo insediamento abitativo, così da determinare un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione del territorio, nonché un nuovo e non previsto carico urbanistico (Cons. Stato, Sez. IV, 7 agosto 2019, n. 5608 e Sez. II, 20 giugno 2019, n. 4234).

Gli interventi possono consistere, sia in opere edilizie, sia in opere di urbanizzazione, se suscettibili di stravolgere, per le relative caratteristiche, la destinazione del suolo. Al riguardo, si richiede una visione globale, che prescindenda da una valorizzazione dei singoli manufatti (Cons. Stato, Sez. IV, 11 marzo 2019, n. 1620 e Sez. II, 20 maggio 2019, n. 3215; T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, 7 gennaio 2019, n. 30). Tuttavia, la trasformazione della porzione di territorio deve risultare da elementi precisi ed univoci, ovvero da un quadro indiziario, idoneo a prefigurare un assetto dell'area, globalmente incompatibile, sia con quello esistente, che con quello previsto dagli strumenti urbanistici (Cons. Stato, Sez. VI, 30 luglio 2019, n. 5379 e 18 marzo 2019, n. 1759; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 7 gennaio 2019, n. 193).

In definitiva, si deve avere riguardo non solo alle singole opere realizzate, le quali



## LA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E QUELLA ABUSIVA

isolatamente considerate potrebbero essere assistite ciascuna dal necessario titolo edilizio, ma alla complessiva trasformazione edilizia, che di quelle opere costituisce il risultato (Cons. Stato, Sez. VI, 30 luglio 2019, n. 5379 e Sez. IV, 22 febbraio 2019, n. 1227).

### **4.1.1. Il mutamento della destinazione d'uso**

La lottizzazione abusiva può sussistere anche con il solo cambio di destinazione d'uso di un complesso immobiliare, formato da singoli elementi legittimamente edificati, qualora ne derivi un carico urbanistico, diverso da quello in origine previsto, così da richiedere un adeguamento degli *standards* (Cons. Stato, Sez. IV, 6 agosto 2019, n. 5590 e Sez. VI, 30 luglio 2019, n. 5379; T.A.R. Toscana Firenze, Sez. III, 6 novembre 2019, n. 1480).

In particolare, il mutamento della destinazione d'uso da turistico-alberghiera a residenziale delle unità di un complesso ricettivo è rilevante, trattandosi di categorie non omogenee, e può concretizzare, se in contrasto con la disciplina urbanistica, una non consentita fattispecie lottizzatoria (Cass. pen., Sez. III, 11 aprile 2019, n. 22038; Cons. Stato, Sez. VI, 1° marzo 2019, n. 1448; T.A.R. Umbria Perugia, Sez. I, 26 aprile 2019, n. 208).

### **4.2. La lottizzazione giuridica o cartolare**

La fattispecie della lottizzazione c.d. giuridica o cartolare o negoziale sussiste quando si sono realizzati i seguenti presupposti, che denuncino, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio:

- a) il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche, quali: - la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione, secondo gli strumenti urbanistici; - il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione (Cons. Stato, Sez. VI, 4 novembre 2019, n. 7530; T.A.R. Toscana Firenze, Sez. III, 6 novembre 2019, n. 1479; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 7 gennaio 2019, n. 192); il detto frazionamento del terreno non deve necessariamente avvenire, mediante apposita operazione catastale, ma può realizzarsi con ogni altra forma di suddivisione fattuale dello stesso (Cass. pen., Sez. VI, 28 novembre 2013, n. 48472);
- b) le numerose, e tra loro formalmente indipendenti, domande di permesso di costruire o l'avvenuta presentazione di segnalazione certificata di inizio attività (s.c.i.a.), tutte relative ad un unico comprensorio, originariamente appar-

tenente ad un solo proprietario, presentate dopo una serie di operazioni di compravendita, aventi ad oggetto una pluralità di lotti di terreno di dimensione ridotta (Cons. Stato, Sez. IV, 22 febbraio 2019, n. 1227; T.A.R. Puglia Lecce, Sez. III, 25 giugno 2018, n. 1065);

- c) la creazione di un sistema viario, per l'accesso ai lotti, mediante strade di adeguate dimensioni e la successiva alienazione a soggetti diversi (Cons. Stato, Sez. IV, 27 marzo 2018, n. 1906 e Sez. VI, 23 marzo 2018, n. 1878); nonché la vicinanza ad una strada pubblica (T.A.R. Sardegna Cagliari, Sez. II, 6 marzo 2018, n. 176).

Tuttavia, ai fini dell'accertamento della sussistenza di una lottizzazione abusiva "cartolare", non è sufficiente il mero riscontro del frazionamento del terreno collegato a plurime vendite, ma è richiesta anche l'acquisizione di un sufficiente quadro indiziario, dal quale sia oggettivamente possibile desumere, in maniera non equivoca, la destinazione a scopo di edificazione perseguito, mediante gli atti posti in essere dalle parti (Cons. Stato, Sez. VI, 4 novembre 2019, n. 7530).

Inoltre, l'attività negoziale, avente ad oggetto il frazionamento ed il trasferimento di appezzamenti di terreno, rileva qua-

le indizio di un intento, che deve trovare conferma anche in altre circostanze, che rendano evidente la non equivocità del fine di una futura edificazione, (Cons. Stato, Sez. II, 17 maggio 2019, n. 3196 e Sez. VI, 18 marzo 2019, n. 1758).

Pertanto, il carattere di "evidenza" dell'intento edificatorio rappresenta il presupposto ineludibile, per poter configurare un'ipotesi lottizzatoria (Cons. Stato, Sez. VI, 30 luglio 2019, n. 5379; T.A.R. Emilia-Romagna Parma, Sez. I, 31 ottobre 2018, n. 280).

In definitiva, per la configurabilità di una lottizzazione abusiva, bisogna considerare non tanto la materiale entità dell'intervento, che si intende effettuare, o che è in corso di realizzazione, ma le finalità e le conseguenze dello stesso, in relazione al peso insediativo sul territorio (Cons. Stato, Sez. VI, 18 marzo 2019, n. 1758 e Sez. IV, 11 marzo 2019, n. 1620; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 7 gennaio 2019, n. 193). Anche la stipulazione di un contratto preliminare di vendita può autonomamente dar luogo ad un'ipotesi di lottizzazione abusiva, laddove lo stesso si collochi in un contesto indiziario, atto a rivelare, in modo non equivoco, la finalità edificatoria; tenuto conto che un contratto preliminare, è suscettibile di esecuzione in forma specifica, ex art. 2932 c.c., e, quindi, preordi-



## LA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E QUELLA ABUSIVA

nato al trasferimento (Cass. pen., Sez. III, 15 settembre 2016, n. 44377).

### 4.3. La lottizzazione mista

I due tipi di attività illecite, ovvero la lottizzazione abusiva materiale e quella negoziale, possono essere realizzati anche congiuntamente, mediante la cosiddetta lottizzazione abusiva mista, in un “intreccio” di atti materiali e giuridici, comunque finalizzati a perseguire una non autorizzata trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni (Cass. pen., Sez. III, 14 luglio 2010, n. 35968; T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. II, 29 giugno 2016, n. 1544).

## 5. Le sanzioni amministrative: sospensione, demolizione e acquisizione delle opere

Il procedimento sanzionatorio per lottizzazione abusiva, pur avendo natura vincolata, richiede la previa comunicazione di avvio del procedimento, in quanto, essendo molteplici gli elementi che caratterizzano la lottizzazione abusiva, la loro verifica implica un accertamento complesso, al quale i soggetti interessati possono utilmente cooperare (Cons. Stato, Sez. VI, 30 luglio 2019, n. 5379 e 18 marzo 2019, n. 1758). Ai sensi del comma 7 dell'art. 30 t.u.ed., l'ufficio comunale, che accerti l'effettua-

zione di una lottizzazione abusiva, ne dispone l'immediata sospensione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree, al titolare del permesso di costruire, al committente, al costruttore ed al direttore dei lavori (Cons. Stato, Sez. II, 20 maggio 2019, n. 3215 e Sez. IV, 11 marzo 2019, n. 1620).

Peraltro, il potere sanzionatorio del comune non è condizionato da successive vicende di trasferimento del bene, per atti *inter vivos* o *iure successionis*, che potrebbero comportare la vanificazione della tutela (Cons. Stato, Sez. VI, 9 ottobre 2018, n. 5805).

A detta sospensione, consegue:

- l'immediata interruzione delle opere in corso;
- la trascrizione nei registri immobiliari
- e l'impossibilità di disporre per atto fra vivi degli immobili interessati, a pena di nullità degli stessi atti di alienazione (Cass. civ., Sez. II, 16 gennaio 2018, n. 87; Cons. Stato, Sez. VI, 28 luglio 2017, n. 3788).

Il provvedimento di sospensione ha natura cautelare e non sanzionatoria, per cui non sussiste l'obbligo della comunicazione di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 7 l. n. 241/1990; infatti, tale norma giustifica l'omissione, in presenza di ragioni de-

rivanti da particolari esigenze di celerità, che, nella specie, sussistono, trattandosi di un provvedimento cautelare, che può essere revocato, nei successivi 90 giorni, ove si dimostri al comune la legalità dell'attività (Cons. Stato, Sez. VI, 9 ottobre 2018, n. 5805).

Inoltre, l'esistenza di un provvedimento di sequestro preventivo, finalizzato alla confisca dell'area, non è di ostacolo a che la parte possa ottenere il dissequestro temporaneo e parziale, al fine di ottemperare all'ordine di demolizione del manufatto, impartito dal comune (Cass. pen., Sez. VI, 31 ottobre 2013, n. 44638).

Infatti, il divieto di disporre del suolo non impedisce all'interessato di provvedere, direttamente, alla demolizione delle opere costituenti la lottizzazione abusiva, fino alla scadenza del termine previsto per l'acquisizione coattiva degli immobili (T.A.R. Calabria Catanzaro, Sez. I, 2 marzo 2010, n. 264). L'omessa notifica al proprietario dell'ordine di sospensione della lottizzazione abusiva e l'immediata rimozione delle opere, non incide sulla legittimità del provvedimento repressivo, ma unicamente sulla sua efficacia; invero, determina l'inopponibilità al comproprietario pretermesso, incidendo sull'opponibilità della successiva acquisizione dell'immobile al patrimonio

comunale (Cons. Stato, Sez. II, 20 maggio 2019, n. 3215).

Il successivo comma 8 del medesimo art. 30 dispone che, decorsi novanta giorni dall'ordinanza di sospensione dell'attività lottizzatoria, senza che sia intervenuta la revoca di tale ordinanza, il comune acquisisca i beni abusivi e l'area di sedime, senza preventivamente adottare un provvedimento di accertamento dell'inottemperanza, essendo sufficienti le risultanze del verbale dell'ufficio tecnico o della polizia locale, con cui si accerti che le opere non siano state demolite (Cons. Stato, Sez. VI, 27 luglio 2017, n. 3743; T.A.R. Campania Napoli, Sez. II, 10 ottobre 2019, n. 4821).

## **6. Il reato di lottizzazione abusiva**

La contravvenzione di lottizzazione abusiva è:

- un reato a forma libera e progressivo nell'evento, che sussiste anche quando l'attività, posta in essere, sia successiva agli atti di frazionamento o all'esecuzione delle opere, posto che tali iniziali attività non esauriscono l'iter criminoso, che si protrae attraverso i successivi interventi, che incidono sull'assetto urbanistico, con ulteriore compromissione delle scelte di destinazione ed uso del territorio riservate al comune



## LA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E QUELLA ABUSIVA

- (Cass. pen., Sez. III, 20 febbraio 2018, n. 14053);
- un reato di pericolo, per cui è sufficiente la potenzialità dell'ulteriore trasformazione urbanistica, ossia il pericolo che il territorio subisca ulteriori trasformazioni oltre quelle già intervenute (Cons. Stato, Sez. IV, 6 agosto 2019, n. 5591 e Sez. VI, 1° marzo 2019, n. 1448);
  - un reato a consumazione alternativa; infatti, può realizzarsi, sia quando manchi un provvedimento di autorizzazione, sia quando quest'ultimo sussista, ma contrasti con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, in quanto grava sui soggetti che predispongono un piano di lottizzazione, sui titolari di permesso, sui committenti e sui costruttori, l'obbligo di controllare la conformità dell'intera lottizzazione e delle singole opere alla normativa urbanistica (Cons. Stato, Sez. IV, 11 marzo 2019, n. 1620).
- Integra il reato di lottizzazione abusiva anche la cosiddetta lottizzazione mista, consistente nell'attività negoziale di frazionamento di un terreno in lotti e nella successiva edificazione dello stesso. In tal caso, il momento consumativo del reato si individua, per tutti coloro che concorrono o cooperano nel reato, nel compimento dell'ultimo atto integrante la condotta illecita,

che può consistere: - nella stipulazione di atti di trasferimento; - nella esecuzione di opere di urbanizzazione; - o nell'ultimazione dei manufatti, che compongono l'inseadimento. Ne consegue che, ai fini del calcolo del tempo necessario per la prescrizione, per il concorrente nel reato, non è rilevante il momento in cui sia stata tenuta la condotta di partecipazione, ma quello di consumazione del reato, che può intervenire anche a notevole distanza di tempo (Cass. pen., Sez. III, 20 settembre 2017, n. 48346; T.A.R. Puglia Lecce, Sez. I, 23 febbraio 2017, n. 350).

Nella specie, trattandosi di reato progressivo, al quale si applica la disciplina del reato permanente, il termine di prescrizione inizia a decorrere solo dopo l'ultimazione sia dell'attività negoziale, sia dell'attività di edificazione, e cioè, in quest'ultima ipotesi, dopo il completamento dei manufatti, realizzati sui singoli lotti oggetto del frazionamento (Cass. pen., Sez. III, 20 maggio 2015 n. 24985).

Configura il reato di lottizzazione abusiva anche la modifica di destinazione d'uso di immobili, oggetto di un piano di lottizzazione, attraverso il frazionamento di un complesso immobiliare, di modo che le singole unità perdano la originaria destinazione d'uso, quale quella alberghiera

per assumere quella residenziale, ove tale modificazione sia in contrasto con il piano di lottizzazione (Cass. pen., Sez. III, 11 aprile 2019, n. 22038), se in tal modo viene imposto al territorio un carico urbanistico diverso da quello in origine previsto e tale quindi da comportare un adeguamento degli standards (Cons. Stato, Sez. IV, 22 febbraio 2019, n. 1227 e Sez. VI, 6 giugno 2018, n. 3416; T.A.R. Umbria Perugia, Sez. I, 26 aprile 2019, n. 208).

Parimenti, anche l'esistenza di un'attività, sia pure autorizzata, di campeggio o similare non esclude la figura del reato di lottizzazione abusiva, ove la stessa venga radicalmente mutata in uno stabile insediamento abitativo e di rilevante impatto negativo sull'assetto territoriale (Cass. pen., Sez. IV, 15 febbraio 2017, n. 13496 e Sez. III, 14 luglio 2016, n. 35457).

L'accertamento, in ordine alla sussistenza del reato di lottizzazione abusiva, contenuto in una sentenza penale di condanna, divenuta irrevocabile, ha efficacia di giudicato nel processo civile, volto alla declaratoria di nullità del contratto di compravendita, posto in essere dall'imputato-alienante, ed avente ad oggetto un terreno rientrante nell'area abusivamente lottizzata (Cass. civ., Sez. II, 16 gennaio 2018, n. 879).

### **6.1. La confisca dei terreni e delle opere**

L'art. 44, comma 2, t.u.ed. prevede la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite, disposta dal giudice penale, quale sanzione amministrativa obbligatoria; per l'effetto, i beni vengono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio disponibile del comune (Cons. Stato, Sez. IV, 31 agosto 2016, n. 3750).

Pertanto, non costituisce una misura di sicurezza penale di natura patrimoniale. Infatti, la sanzione amministrativa, a differenza della misura di sicurezza penale, è suscettibile di revoca, nel caso di sanatoria dell'illecito amministrativo, mediante la successiva adozione di un piano di recupero urbanistico dell'area abusivamente lottizzata, che risulti incompatibile con il provvedimento adottato dall'Autorità giudiziaria, anche in termini di autorizzazione *ex post* della lottizzazione o di variazione del piano territoriale.

Al riguardo, qualora il comune deliberi di variare il piano territoriale, con recupero urbanistico dell'area abusivamente lottizzata, la confisca giudiziaria non può essere disposta e, se disposta, deve essere revocata, giacché il potere giurisdizionale non può sottrarre al comune l'esercizio delle



## LA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E QUELLA ABUSIVA

proprie funzioni (T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, 10 settembre 2018, n. 5433).

La confisca, benché sanzione intrinsecamente penale, può essere disposta anche dal comune solo nei confronti di colui la cui responsabilità sia stata accertata. Pertanto, la buona fede degli interessati può precludere i successivi provvedimenti di natura sanzionatoria, come lo spossamento e la demolizione dei fabbricati, ma non può rappresentare una valida ragione di annullamento della confisca (Cons. Stato, Sez. VI, 30 luglio 2019, n. 5379).

Inoltre, la confisca può essere disposta anche quando, pur essendo accertata la sussistenza del reato di lottizzazione abusiva, nei suoi elementi oggettivi e soggettivi, non si pervenga alla condanna od all'irrogazione della pena, per prescrizione del reato (Corte europea diritti dell'uomo, Sez. I, 28 giugno 2018, n. 1828/06; Cass. pen., Sez. III, 24 maggio 2016, n. 45428 e Sez. IV, 23 giugno 2015, n. 31239).

Infine, è stata ritenuta incompatibile con l'art. 7 Corte europea diritti dell'uomo (Cedu) la confisca di terreni disposta, in attuazione della legislazione italiana, in danno di persone giuridiche, che non siano state coinvolte in qualità di parti nel processo

penale (promosso ed esperito nei confronti di altri lottizzanti), al cui esito fu emessa detta misura ablativa (Cedu, Sez. I, 28 giugno 2018, n. 19029/11 e n. 34163/07).



# IL TUO BUSINESS NON CONOSCE CONFINI.



## JEEP® CHEROKEE. BORN TO BE WILD.

**Gamma Cherokee: Consumo di carburante ciclo misto (l/100 km): 9.4 - 6; emissioni CO<sub>2</sub> (g/km): 215 - 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 ottobre 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**<sup>®</sup>  
THERE'S ONLY ONE



# Drone per i rilievi degli incidenti stradali



MICHELE  
CAZZARO

Presidente  
del Collegio Geometri  
e Geometri Laureati  
di Venezia



Si parla spesso delle nuove opportunità di lavoro che le nuove tecnologie aprono alla categoria ed eccone un esempio significativo, legato all'utilizzo del drone. A partire dall'estate scorsa, infatti, il Comune di Jesolo ha dato il via a una collaborazione fra il Comando della Polizia Locale e il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Venezia per la sperimentazione dei rilievi topografici con l'uso dei droni per i gravi incidenti stradali.

Da tempo, i funzionari della Polizia ave-

vano intuito l'utilità di questa tecnologia per alcuni aspetti della loro professione. La svolta in questo senso si è avuta quando è stato deciso che il partner ideale in questa sperimentazione fosse il Collegio dei Geometri, perché indicasse i professionisti dotati di brevetto ENAC, abilitazione professionale e utilizzo di software topografici evoluti per la restituzione e l'elaborazione dei dati, perfettamente in grado cioè di eseguire riprese e fotografie aeree del luogo dell'incidente e di elaborare planimetrie non solo indispen-



Articolo da  
'Il Gazzettino':  
Arriva il  
drone per gli  
incidenti



sabili per avere maggiore chiarezza sulle dinamiche dei sinistri, ma anche estremamente utili per mettere in atto misure per ridurre i fattori di rischio nei punti sensibili dell'asse viario comunale.

Il risultato dei primi test ha soddisfatto appieno le aspettative del Comandante Dirigente Dottor Claudio Vanin della Polizia Locale, dal momento che i rilievi condotti con questa tecnologia, messi a confronto con quelli elaborati nei modi più tradizionali dal personale della Poli-

zia, sono risultati estremamente precisi oltre che semplici e veloci da realizzare. Se, come si è detto, la sperimentazione è partita in relazione a sinistri stradali di particolare gravità, è stato subito chiaro che l'applicazione di questa tecnologia potesse risultare utile anche in altri ambiti che vedono impegnate le forze di Polizia: come per esempio nel contrastare l'attività dei venditori abusivi lungo l'arenile - situazione che più di una volta, tra l'altro, ha portato a scontri anche violenti fra gli abusivi e le forze dell'ordine.



Seguici su



**geometrinrete**



**90**  
1929  
2019

Consiglio Nazionale  
Geometri e Geometri Laureati

**FONDAZIONE GEOMETRI**  
ITALIANI



Cassa  
Geometri

**Fondazione Geometri Italiani**

Lungotevere Arnaldo da Brescia 4, 00196 Roma  
Tel: +39 06 42744180 / [geocentro@fondazionegeometri.it](mailto:geocentro@fondazionegeometri.it)

Per la Pubblicità sulla rivista

**AGICOM srl**

Viale Caduti in Guerra 28, Castelnuovo di Porto - Roma  
[www.agicom.it](http://www.agicom.it) / Tel: +39 06 9078285 / Fax: +39 06 9079256 / [agicom@agicom.it](mailto:agicom@agicom.it)