

N.1 /2023

# GEO Link



**f g**  
fondazione  
geometri  
collegio venezia

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI VENEZIA

## COLLEGIO, CONFERMATO LA SQUADRA CAZZARO

**SUPERBONUS, SBLOCCO  
CREDITI E PROROGA VILLETTE**

**"CASE GREEN",  
PRIMI PASSI DELLA UE**



**PEGASO**  
Università Telematica



**fsg**  
fondazione  
geometri  
collegio venezia

## ISCRIVITI AL CORSO DI LAUREA TRIENNALE IN INGEGNERIA CIVILE CLASSE L7



**SCEGLI L'ATENEO TELEMATICO  
STUDIA IN LIBERTÀ SENZA INTERROMPERE LA PROFESSIONE  
INNOVA E CONQUISTA NUOVI ORIZZONTI  
PREPARATI ALLE SFIDE DEL FUTURO**

IL COLLEGIO È CONVENZIONATO CON **UNIEGASO**

**info: [www.geometri.ve.it](http://www.geometri.ve.it) accordi e convenzioni**

**GEO** Link



## SOMMARIO

|  |         |   |         |
|--|---------|---|---------|
| <b>EDITORIALE</b>  | PAG. 4  | <b>EDILIZIA</b>   | PAG. 14 |
| Geometri resilienti<br>cercano la crescita<br>di Michele Cazzaro               |         | Congruià manodopera:<br>nuove procedure di verifica<br>di Matteo Baldo    |         |
| <b>PRIMO PIANO</b>   | PAG. 5  | <b>EFFICIENZA ENERGETICA</b>  | PAG. 16 |
| Michele Cazzaro<br>confermato alla presidenza<br>di Sandro Lovato              |         | "Case Green",<br>primi passi della UE<br>di Luca Lorenzi                  |         |
| <b>PROFESSIONE</b>   | PAG. 7  | <b>ARCHITETTURA</b>   | PAG. 18 |
| Illecito deontologico<br>e giudizio disciplinare<br>di Francesco Scorza        |         | I rinvestimenti metallici<br>in architettura<br>di Massimiliano Condotta  |         |
| <b>PROFESSIONE</b>   | PAG. 9  | <b>ESTIMO</b>   | PAG. 24 |
| Computazione lavori,<br>la formazione fa la differenza<br>di Antonella Guarino |         | Valutazioni immobiliari,<br>linee di metodologia<br>di Maurizio D'Amato   |         |
| <b>TECNICA</b>   | PAG. 10 | <b>AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI</b>  | PAG. 25 |
| Rilievi, il vantaggio<br>competitivo delle tecnologie<br>di Veronica DArienzo  |         | AGIAI, nuovo Consiglio<br>e nuovi obiettivi<br>di Gian Luigi Bertolo      |         |
| <b>FORMAZIONE</b>  | PAG. 11 | <b>PROFESSIONE &amp; SATIRA</b>   | PAG. 26 |
| Orientamento scolastico nei CAT<br>di Alessandro Barbieri                      |         | Teo Teodolite e<br>il centro servizi comunale<br>di Giovanbattista Smania |         |
| <b>FISCO</b>   | PAG. 12 |   |         |
| Superbonus, sblocco<br>crediti e proroga villette<br>di Sandro Lovato          |         |   |         |



**ANNO 17 - NUMERO 1/2023**

pubblicazione periodica edita da

**COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
DI VENEZIA**

Viale Ancona n. 43 int. 8-9  
30172 Mestre - Venezia (VE)  
tel. 041985313 - fax 041980941

[www.collegio.geometri.ve.it](http://www.collegio.geometri.ve.it)  
e-mail: [sede@collegio.geometri.ve.it](mailto:sede@collegio.geometri.ve.it)

**Direttore responsabile** > Giambattista Marchetto

**Commissione stampa** > Sandro Lovato (presidente),  
Moro Alessandro, Gatti Davide, Smania Giovanni Battista,  
Lorenzi Luca, Baldo Matteo

**Coordinamento editoriale e progetto grafico** >  
[www.charta-bureau.it](http://www.charta-bureau.it)

**Stampa** > EUROOFFSET s.a.s. - Via Rialto, 108  
30030 Maerne di Martellago (VE) - [www.eurooffset.com](http://www.eurooffset.com)

**Registrazione**  
Tribunale di Venezia n. 25 del 2 dicembre 2008



di Michele Cazzaro  
presidente Collegio Geometri e GL Venezia

# Geometri resilienti cercano la crescita

“Il futuro si costruisce prendendo decisioni nel presente”. Prendo a prestito questo titolo, che il CNG ha utilizzato come slogan per raccontare il lavoro di valorizzazione dei giovani professionisti, per dare un segnale a tutti noi Geometri.

Prendo come impegno, all'inizio del mio nuovo mandato da presidente, l'idea di incoraggiare tutti noi a guardare avanti con slancio. Se infatti in questo momento storico la categoria ha avuto uno stimolo lavorativo grazie all'attivazione dei bonus, che hanno spinto un rilancio del settore edile, non ci si può adagiare sugli allori di un incremento dei redditi connesso a questa fase straordinaria. Lo slancio vero e consolidato passa piuttosto da una professionalità elevata, rafforzata e coltivata attraverso la formazione continua e l'aggiornamento costante.

Sono inoltre fermamente convinto del valore essenziale di una rappresentanza di categoria coesa, che operi per aiutare i professionisti a fare squadra, posizionandosi sul mercato con efficacia. Ecco che dal nostro lavoro insieme deriva una resilienza che è oggi parte del nostro Dna, che ci ha fatto superare le fasi critiche nell'ultimo decennio - quando profeti approssimativi dichiaravano la fine vicina della nostra storica professione - e ci ha resi più forti nell'approccio multidisciplinare, nello studio tecnico, nell'approccio concreto e operativo.

Adattarci è stato e sarà la nostra arma vincente. Questo non significa improvvisazione, ma studio e approfondimento. E soprattutto analisi costante delle dinamiche di mercato. Anche per questo il nostro Collegio, di concerto con il CNG e attraverso la Fondazione Geometri Italiana, sta cercando e cercherà in futuro di intercettare tutte quelle opportunità per cui la nostra categoria possa continuare a crescere attraverso il lavoro e la formazione.

È il momento di crescere!



di Sandro Lovato  
presidente commissione stampa e comunicazione

# Michele Cazzaro confermato alla presidenza

L'assemblea degli iscritti al Collegio ha nominato il consiglio direttivo per il 2023-2027 nel segno della continuità

Si rinnova nel segno della continuità il Consiglio Direttivo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Venezia, insediatosi mercoledì 8 marzo dopo le elezioni per il rinnovo degli organi di direzione.

Per il quadriennio 2023-2027 l'assemblea degli iscritti al Collegio ha confermato alla presidenza Michele Cazzaro, che sarà ancora affiancato dal vicepresidente Enrico Basso e dal segretario Alessandro Barbieri. Confermato nella carica di tesoriere anche Silvio Da Re.

La squadra dei consiglieri eletti per i prossimi quattro anni è composta da Gian Luigi Bertolo, Alessandro Colletto, Maria Luisa Franco, Sandro Lovato, Alessandro Mancin.

## OBIETTIVI 2023-2027

Il nuovo Consiglio Direttivo ha definito inoltre l'operatività del nuovo mandato, che avrà in scuole e università, ambiente, rapporti con le istituzioni e attività di formazione i target principali.

Nell'ambito dell'istruzione il Collegio veneziano promuoverà e prenderà parte alle giornate di orientamento delle scuole per geometri, organizzando concorsi per le

## TRA I FOCUS DEL NUOVO MANDATO, SCUOLE E UNIVERSITÀ, TERRITORIO E ATTIVITÀ DI FORMAZIONE

scuole medie e intensificando i rapporti con le università, con attenzione allo sviluppo di convenzioni.

Il territorio e il servizio di Protezione Civile rappresentano un altro campo operativo di prima linea. Verrà rafforzato il legame con Regione Veneto, enti locali e comunità territoriali e promosso e valorizzato il ruolo del geometra all'interno del sistema di Protezione Civile Regionale e Nazionale.

Per le attività propedeutiche alla crescita della categoria, sarà intensificata la partecipazione alla vita istituzionale degli iscritti al Collegio e verranno implementati corsi di formazione aggiornati agli sviluppi futuri della professione.



In questa direzione, saranno promosse attività di docenza da parte degli iscritti e verrà capillarizzato il lavoro sinergico tra organi tecnici istituzionali (come ad esempio lo Spisal) e gli ordini professionali, con l'attivazione di iniziative formative condivise.

Il geometra sarà inoltre sempre di più figura centrale nei rapporti con le istituzioni: verranno strette le maglie delle relazioni con amministrazioni locali e enti pubblici e incrementate le attività di collaborazione tra i Collegi regionali.

A livello regionale è inoltre sul tavolo un ruolo di supporto all'approvazione di un progetto per la digitalizzazione delle pratiche edilizie e la creazione del Fascicolo Unico del Fabbriato.

### GEOMETRI REATTIVI

“Come professionisti siamo chiamati ad essere reattivi al cambio degli scenari, mettendo a frutto tutte le nostre conoscenze specifiche - sottolinea il presidente del Collegio veneziano dei Geometri Michele Cazzaro -. Dobbiamo essere in grado di trovare ogni giorno nuove energie e sinergie che ci spingano a migliorare, a perfezionarci, a essere sempre più competitivi, per giocare d'anticipo sui tempi. Il confronto continuo e propositivo con i colleghi, con le istituzioni, con il mondo del lavoro e della scuola saranno fondamentali per rendere sempre più innovativa e di spessore europeo la figura del geometra”.



di Francesco Scorza  
dirigente CNGeGL

## L'atipicità dell'illecito deontologico e l'autonomia del giudizio disciplinare

È postulato che in tema di presupposti per l'applicazione delle sanzioni disciplinari ai liberi professionisti il *disvalore deontologico* delle loro condotte non va apprezzato soltanto in base all'attualità delle specifiche irregolarità contestate e(o) all'imminenza del pericolo di commissione di ulteriori "illeciti", ma è dato dalla semplice vicinanza ai fatti in cui si è manifestata la potenzialità di trasgressione delle regole comportamentali, ossia dalla presenza di elementi indicativi idonei a dar conto della effettività di un contegno e di un agire connotati da una indubbia propensione alla violazione dei canoni di correttezza e probità (tale da compromettere il prestigio ed il decoro della categoria professionale di appartenenza), che la sanzione disciplinare è chiamata a neutralizzare. Al riguardo è appena il caso di rammentare che le peculiarità proprie del "sistema" di principi deontologici - improntati inequivocabilmente alla salvaguardia della dignità e della onorabilità della Professione - necessitano di una certa elasticità nell'individuazione di condotte che possano mettere a repentaglio la correttezza, la diligenza e la lealtà del professionista.

Pertanto, la mancata tipizzazione dei contegni deontologicamente rilevanti comporta che le sanzioni (tassativamente previste) non possono essere collegate a specifiche ipotesi di illecito, con la conseguenza che il collegio (di disciplina) giudicante esprime di volta in volta un giudizio di disvalore deontologico su determinati comportamenti, che riconduce alla categoria generale dell'infrazione disciplinare, rispetto alla quale i casi contemplati da leggi, regolamenti e codici deontologici costituiscono una mera "declinazione" e(o) esemplificazione. A ragionare diversamente, infatti, si finirebbe per relegare l'azione dell'autorità deputata al giudizio disciplinare a valutazioni riguardanti la "antigiuridicità" meramente formale di determinati comportamenti, privando il Consiglio di disciplina del potere di vagliare autonomamente la conformità di una condotta ai principi dell'etica professionale.

Orbene, da tutto quanto suesposto discende in maniera diretta che ai fini della responsabilità disciplinare è del tutto ininfluenza la regolarità formale e(o) legale del con-

### COMMISSIONI DI LAVORO 2023-2027

#### COMMISSIONE SCUOLA E ORIENTAMENTO

|                |   |
|----------------|---|
| Presieduta da: | Segretario Barbieri Alessandro  |
| Componenti     | Marian Luca, Milan Davide, Vegli Mattia, Gian Luca Volpe, Serafini Gilberto |

#### COMMISSIONE EDILIZIA - AMBIENTE - INNOVAZIONE TECNOLOGICA

|                |   |
|----------------|---|
| Presieduta da: | Vice Presidente Basso Enrico  |
| Componenti     | Baseotto Andrea, Manera Jacopo, Marzaro Armando, Bortolotto Gianpaolo, Corazza Walter, Alesini Alessandro, Vescovo Luca, De Sordi Gabriele, Boscolo Buleghin Paolo, Benato Giampaolo, Coccato Vania, Favaro Jonata, Collo del Maurizio, Cappelletto Stefano, Ferro Giovanni |

#### COMMISSIONE STAMPA - COMUNICAZIONE - GIOVANI

|                |   |
|----------------|---|
| Presieduta da: | Consigliere Lovato Sandro   |
| Componenti     | Moro Alessandro, Gatti Davide, Smania Giovanni Battista, Lorenzi Luca, Baldo Matteo |

#### COMMISSIONE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI - FISCO

|                |  |
|----------------|--|
| Presieduta da: | Consigliere Bertolo Gian Luigi   |
| Componenti     | Volpe Gian Luca, Pistolato Arianna, Talato Simone, Gamba Emilio, Vidotto Adriano |

#### COMMISSIONE SICUREZZA - PREVENZIONE INCENDI - PROTEZIONE CIVILE

|   |  |
|---|--|
| Presieduta da:                              | Consigliere Bertolo Gian Luigi   |
| Componenti Sicurezza e Prevenzione incendi: | Guiotto Roberto, Favaretto Enrico, Ferrazzo Alessandro, Zottino Cristiano, Sottana Mauro, Zanchetta Giovanni, Sartorello Luigi, Carraro Antonio, Barellos Eros, Bellamio Gianni, Saverino Giuseppe |
| Componenti Protezione Civile:               | Regazzo Paolo, Milan Davide, Zulian Giovanni, Corazza Walter, Saverino Giuseppe, Sottana Mauro, Barellos Eros, Franco Maria Luisa, Mancin Alessandro   |

#### COMMISSIONE CONGRUITÀ - ESTIMO - AGRICOLTURA

|                |   |
|----------------|---|
| Presieduta da: | Consigliere Coletto Alessandro  |
| Componenti:    | Rachello Raffaello, Gamba Emilio, Zulian Giovanni, Teso Andrea, Scarpa Stefania, Mazzato Dario, Saverino Giuseppe, Dall'Acqua Andrea, Travain Daniele, Lo Giudice Christian |

#### COMMISSIONE CATASTO - TOPOGRAFIA

|                |  |
|----------------|--|
| Presieduta da: | Consigliere Mancin Alessandro  |
| Componenti:    | Dalle Vedove Paolo, Trabuiu Barbara, Ferrazzo Mauro, Lovato Sandro, Naroletti Leandro Alessandro, Schiavinato Marco, Liana Federico, Chierigato Domenico |

#### COMMISSIONE CTU-CTP - MEDIAZIONE

|                |  |
|----------------|--|
| Presieduta da: | Tesoriere Da Re Silvio   |
| Componenti:    | Zulian Giovanni, Sorato Roberta, Penzo Alessandro, Saverino Giuseppe, Tosato Christian, Bortolotto Raffaella |

#### COMMISSIONE FORMAZIONE

|                |  |
|----------------|--|
| Presieduta da: | Consigliere Franco Maria Luisa   |
| Componenti:    | Barbieri Alessandro, Basso Enrico, Bertolo Gian Luigi, Cazzaro Michele, Coletto Alessandro, Da Re Silvio, Lovato Sandro, Mancin Alessandro |



tegnolo assunto dal professionista (incolpato), perché ciò che conta è il profilo squisitamente deontologico di tale condotta (e del pregiudizio - si ripete - che la stessa può aver arrecato all'immagine della Categoria professionale di riferimento).

È sulla base di siffatti assunti che (con una recente sentenza riguardante un caso particolarmente interessante) il Consiglio Nazionale ha statuito che "[così] come l'avvocato non può patrocinare una causa contro il condominio da lui amministrato, neanche laddove il suo assistito sia un condomino, dovendo quindi rimettere il mandato difensivo a causa di un evidente conflitto d'interesse deontologicamente censurabile, anche il geometra deve ritenersi costretto moralmente a scegliere tra l'amministrazione del condominio e altra prestazione professionale a favore di un (solo) condomino in un giudizio (o procedimento stragiudiziale) pendente tra questi e (tutti) gli altri". E a nulla vale eccepire l'inconfigurabilità di una "incompatibilità" tra le due figure professionali (rispetto al momento in cui si sarebbero svolti e denunciati i fatti), né può assumere portata dirimente la circostanza che la prestazione professionale non fosse direttamente imputabile all'amministratore del condominio, perché ad esserne stato incaricato era un suo socio in affari. Tant'è che quest'ultimo, a sua volta, seppur apparentemente estraneo ad una situazione di conflitto d'interesse - in quanto persona (fisica) diversa e distinta dall'amministratore - incorre parimenti in una condotta deontologicamente deplorabile, a fronte dell'esercizio in comune della (propria e altrui) attività lavorativa, che non consente di operare (in concreto!) una netta e certa separazione di ruoli, interessi e responsabilità (soprattutto qualora - come nella specifica fattispecie sottoposta al vaglio del Consiglio Nazionale - dovesse emergere per tabulas la interscambiabilità dei due associati nella gestione degli immobili). Questo "precedente" ha peraltro consentito al Consiglio Nazionale di porre in risalto la autonomia dell'ordinamento professionale del Geometra e la indipendenza di giudizio del consiglio di disciplina del collegio di appartenenza del Professionista medesimo.

È stato cioè definitivamente chiarito che non può paventarsi alcuna distinzione (o scissione) tra la "professione" di amministratore di condominio e quella di Geometra, tale per cui al primo non sarebbero applicabili le regole deontologiche previste per il secondo. Ma, di contro, deve riconoscersi che per il solo fatto che l'amministratore risulti iscritto ad un Albo egli debba ritenersi assoggettato alle disposizioni legislative e regole (ordinamentali e deontologiche) dell'ordine professionale di riferimento e propria appartenenza. Non v'è chi non colga, invero, che una conclusione diversa implicherebbe la prevalenza di un potere normativo su un altro: l'amministratore di condominio sarebbe "esentato" dall'osservanza dei principi dell'etica professionale (del Geometra) in forza di prescrizioni (non meglio specificate) ricavabili aliunde, che finirebbero per integrare e(o) modificare l'ordinamento di una professione regolamentata, "derogando" ineluttabilmente (ma senza alcun ragionevole motivo) ai precetti ivi posti.



Mentre si è già detto dell'interesse pubblico che la deontologia professionale è preordinata a salvaguardare: va da sé, quindi, che qualsiasi comportamento, anche quello posto in essere al di fuori dall'esercizio della (tipica) attività professionale, può assumere rilievo sul piano deontologico (in quanto idoneo ad arrecare pregiudizio all'onorabilità della Categoria di appartenenza) e, per l'effetto, deve reputarsi passibile di sanzione disciplinare. Infine, il Consiglio Nazionale Geometri ha avuto modo di puntualizzare che in nessun caso ad un organo di disciplina giudicante (del proprio ordinamento) può essere opposta l'eventuale irrilevanza deontologica sancita con provvedimento di altro (e distinto) ordine professionale, giacché il giudizio di disvalore deontologico (per una specifica categoria professionale) non può volersi mutuare da valutazioni di soggetti terzi, le quali non possono, *recte* non devono mai costituire l'indispensabile antecedente logico-giuridico della decisione che deve essere resa in sede disciplinare nei confronti del professionista (quantunque questo sia iscritto anche all'Albo di altro collegio o ordine professionale). Ne inferisce, dunque, che a ciascun consiglio di disciplina va necessariamente riconosciuta la più ampia autonomia decisionale, volta ad assicurare una corretta e rigorosa osservanza delle regole comportamentali vigenti all'interno di un determinato ordinamento professionale, senza ingerenza e/o interferenza alcuna da parte di soggetti ad esso estranei.



di Antonella Guarino  
Analist Group

# Computazione lavori, la formazione fa la differenza

Focus sulle normative che regolano il Computo Metrico e le Asseverazioni per i bonus edilizi

Effettuare una corretta computazione dei lavori è un passaggio imprescindibile nel percorso che porta ad una giusta istruzione della pratica edilizia anche, e soprattutto, per il Superbonus 90-110% e per i Bonus Ordinari. È necessario, quindi, fornire ai professionisti impegnati nel campo delle costruzioni un supporto di tipo formativo puntuale e chiaro.

Il focus del percorso formativo è, ovviamente, sulle normative vigenti in merito alla computazione dei lavori anche per interventi rientranti tra quelli aderenti al Superbonus e ai bonus ordinari, ma guarda anche ad altri e fondamentali aspetti inerenti il computo metrico come la procedura operativa per la sua redazione, l'analisi della computazione dei lavori, la verifica dei massimali di spesa per ogni intervento e, infine, le disposizioni per la compilazione delle asseverazioni.

## IL COMPUTO METRICO

Il Computo Metrico Estimativo riporta tutte le lavorazioni necessarie per realizzare un'opera edile, con i relativi costi. Viene redatto da un tecnico e permette di regolare i rapporti tra tutti i soggetti coinvolti: il progettista, il committente e l'impresa.

Il tecnico è chiamato a quantificare gli interventi e le lavorazioni necessarie, elencando per ciascuna i relativi costi, facendo riferimento ai prezzi ufficiali. Il Computo Metrico rappresenta, per il committente, uno strumento per valutare economicamente gli interventi da realizzare, così come per l'impresa esecutrice.

## LA NORMATIVA

Si parte dalle direttive e le regole per la redazione del Computo Metrico nel campo dei bonus edilizi. Partendo dai provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate che, dall'agosto 2020 ad oggi, ha definito le classi di lavorazione ammesse alle agevolazioni fiscali e ha delineato e continuamente aggiornato le regole per l'opzione di cessione del credito e dello sconto in fattura.

Si analizzano anche le normative per la congruità dei costi contenute nel Decreto Requisiti del MiSE per tutti gli interventi rientranti nei Bonus Fiscali, così come serve un focus specifico sulla "Nota di Chiarimento" ENEA. Ovvero sul flusso normativo e operativo per la redazione del Computo Metrico e il suo successivo inoltro all'interno del Portale per le Detrazioni Fiscali.



## ASSEVERAZIONE CONGRUITÀ DELLE SPESE

Serve anche puntualizzare la questione relativa alle Asseverazioni ENEA, tra i punti più delicati e importanti quando si parla di Bonus Fiscali in Edilizia. Con la Legge di Bilancio 2022 le misure anti-frode, nell'ambito dei Bonus Edilizi, sono state rafforzate ed è stato confermato l'obbligo di produrre il Visto di Conformità e l'Asseverazione di Congruità delle Spese sia per il Superbonus che per i bonus ordinari (solo per lavori di importo pari o inferiore a 10mila euro).

A questo si è aggiunto il Decreto MiTE n. 75 che ha specificato i costi massimi agevolativi ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese: il Decreto, nello specifico, individua i costi massimi per alcune tipologie di beni indicati nell'Allegato A Superbonus demandando, per quanto riguarda gli altri costi, ai Prezzari di Regioni, Province Autonome, della casa editrice DEI e ai Listini di Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competenti.

Il Decreto MiTE si applica solo ai casi di accesso alle opzioni di cessione del credito di sconto in fattura ed è aggiornato annualmente.



di Veronica D'Arienzo  
Analist Group

# Rilievi, il vantaggio competitivo delle tecnologie

Rapidità e attendibilità nei rilievi: quanto contano le soluzioni innovative nella gestione delle misurazioni? Il vantaggio competitivo per il Geometra

Le operazioni di rilievo rappresentano il cardine per ogni progetto edilizio, la base sul quale si fonda ogni cantiere. E se si parla di agevolazioni fiscali in edilizia, il rilievo è il passaggio capace di fare la differenza perché, al suo valore, si aggiunge anche un aspetto fondamentale: quello di essere l'atto decisivo per accertare l'ammissibilità dell'immobile.

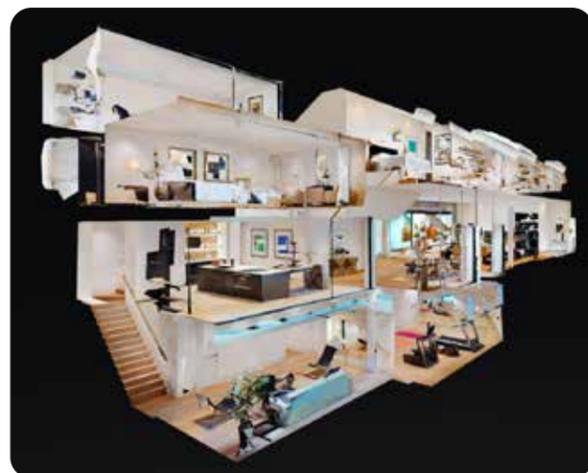
Rapidità e attendibilità. Questi sono i due capisaldi sui quali il rilievo deve poggiarsi per affermare, in primis, un vantaggio per il professionista: quello della competitività. Il vantaggio competitivo che il tecnico ricerca non alberga solo nella sua esperienza e nella sua professionalità ma trova una sponda importante nelle nuove tecnologie. Sono queste, infatti, che assicurano operazioni di rilievo semplici, veloci e precise e offrono al professionista la possibilità di aumentare il numero di committenti e la mole di progetti gestiti perché lo rendono ancor più affidabile e concreto.

Il primo focus è sull'importanza del rilievo ai fini dell'ammissibilità degli immobili a pratiche di agevolazione fiscale in edilizia: ovvero come documentare e analizzare l'immobile per pianificare e verificare gli interventi di ristrutturazione o miglioramento energetico. Quindi dal primo sopralluogo e dal rilievo per l'identificazione dei

**GRAZIE ALLE NUOVE TECNOLOGIE IL PROFESSIONISTA PUÒ ACQUISIRE IMMOBILI E AREE CON ELEVATA VELOCITÀ E PRECISIONE**



problemi da risolvere e dagli aspetti da migliorare, per poi passare alla compilazione della CILA o CILAS, alla redazione dell'APE e alla definizione del computo metrico. Guardando all'intero processo si capisce come il rilievo ne rappresenti la pietra angolare. Ed è grazie alle nuove tecnologie - come quelle lanciate da Matterport per la cattura dei dati spaziali - che il professionista può acquisire immobili ed aree con elevata velocità e precisione, avere a disposizione un archivio digitale e condivisibile per l'organizzazione e la conservazione dei dati raccolti, ottenere la restituzione del rilievo in maniera accurata e, chiaramente, inoppugnabile.



di Alessandro Barbieri  
segretario Collegio Geometri e G.L. di Venezia

# Orientamento scolastico nei CAT

Continuano gli incontri curati dal Collegio di Venezia presso i CAT del territorio

L'orientamento verso gli studenti, è tra i temi più importanti a cui si presta maggiore attenzione, in quanto attraverso queste attività nel territorio si riesce a coinvolgere e rendere noto ai giovani quella che è la figura del geometra libero professionista, dove e come opera, e tutte le possibili occupazioni che può avere nel mondo del lavoro.

Anche quest'anno, come lo scorso, il Collegio di Venezia si è messo a disposizione degli istituti di Costruzione Ambiente e Territorio (CAT) per svolgere delle attività di approfondimento ed orientamento.

Il risultato è stato gratificante, con gli istituti che hanno coinvolto il Collegio proprio per fare delle "lezioni" di approfondimento su vari temi come, ad esempio, l'utilizzo del drone, la riqualificazione di un edificio e la rappresentazione del territorio solo per citarne alcune. Oltre a questi approfondimenti, è stato chiesto di illustrare ai ragazzi quella che è la istituzione del Collegio Geometri, le relative funzioni e tutto quello che è l'iter per potersi iscrivere e poi svolgere la libera professione.

**IL CONSIGLIO DIRETTIVO HA PENSATO DI CREARE UNA COMMISSIONE SPECIFICA**

Gli alunni stessi si sono dimostrati entusiasti e molto interessati, facendo domande e partecipando in maniera attiva, e queste reazioni ci danno la consapevolezza che siamo sulla strada giusta, ma che il percorso è ancora lungo.

Proprio per dare più forza e dedicare più energie a queste attività rivolte alle scuole, il Consiglio Direttivo ha pensato di creare una commissione specifica, che avrà come obiettivo principale quello di creare relazioni con i CAT e anche con le scuole medie, cercando già dagli alunni più giovani di spiegare che la categoria dei geometri esiste ed è più viva (e richiesta) che mai.





di Sandro Lovato  
presidente commissione stampa e comunicazione

# Superbonus, sblocco crediti e proroga villette

Publicata in Gazzetta Ufficiale la legge 38/2023 di conversione del DL II/2023

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Legge 38/2023 di conversione del DL II/2023. Ecco in sintesi i provvedimenti confermati nella legge riferiti al cosiddetto Superbonus.

## PROROGA EDIFICI UNIFAMILIARI

Prorogato al 30 settembre 2023 il termine per l'ultimazione dei lavori su edifici unifamiliari (o unità funzionalmente indipendenti) che danno accesso al Superbonus a condizione che, alla data del 30 settembre 2022, sia stato realizzato il 30% delle opere complessive.

## DIVIETO PER LE P.A. ALL'ACQUISTO DEI CREDITI D'IMPOSTA

Confermato il divieto per le pubbliche amministrazioni di essere cessionarie di crediti d'imposta derivanti dall'esercizio di opzione per la cessione del credito e sconto in fattura.

## ACQUISTO TITOLI DI STATO

Banche, intermediari finanziari e società appartenenti a gruppi bancari potranno trasformare le eccedenze dei crediti d'imposta, legati agli interventi oggetto di Superbonus, per spese sostenute sino al 31 dicembre scorso, in buoni del tesoro poliennali (con scadenza non inferiore a dieci anni), nel limite del 10% della quo-

## DAL 17 FEBBRAIO 2023 NON È PIÙ POSSIBILE UTILIZZARE LO SCONTO IN FATTURA E LA CESSIONE DEL CREDITO PER IL SUPERBONUS SALVO PER SPECIFICHE ECCEZIONI

ta annuale eccedente i crediti stessi, a condizione che il cessionario abbia esaurito la propria capienza fiscale nell'anno stesso. Il primo utilizzo potrà essere fatto in relazione ad emissioni ordinarie effettuate a partire dal 1° gennaio 2028.

## INTERVENTI ESCLUSI DAL DECRETO BLOCCA CESSIONI

Dal 17 febbraio 2023 non è più possibile utilizzare lo sconto in fattura e la cessione del credito per interventi di recupero del patrimonio edilizio ed efficienza energetica, fatta eccezione per:

- interventi volti al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;

- interventi comportanti la demolizione e ricostruzione di edifici (sisma-bonus) per i quali risulti presentata l'istanza per il titolo abilitativo entro il 16 febbraio scorso;
- interventi realizzati da IACP, cooperative di abitazione a proprietà indivisa, organizzazioni non lucrative di utilità sociale e organizzazioni di volontariato;
- interventi effettuati dai condomini per i quali risulti adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori e presentata la CILAS prima del 17 febbraio 2023;
- interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali risulti presentata la CILAS prima del 17 febbraio 2023.

Vengono inoltre concesse deroghe per interventi non rientranti nel superbonus per i quali sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo prima del fatidico 17 febbraio o, per quelli non soggetti a titolo edilizio, i cui lavori siano già stati iniziati. Per quest'ultima categoria di interventi la deroga si applica anche se i lavori non sono ancora iniziati qualora sia stato stipulato un accordo vincolante per la fornitura di beni e servizi.



31/03/2023 relative a superbonus e da comunicazioni inviate fino al 31/03/2023 per bonus barriere architettoniche e sisma-bonus.

**Remissione in bonis** entro il 30 novembre 2023 per i contribuenti che non hanno concluso il contratto di cessione dei crediti o sconto in fattura relative al 2022 (o per rate residue degli anni 2020 e 2021), non trasmesse entro fine marzo 2023, con pagamento di una sanzione di € 250,00. Tale opportunità riguarda i casi in cui il cessionario è un soggetto qualificato (banca, società appartenente a gruppo bancario, intermediario finanziario, assicurazione autorizzata ad operare in Italia).

## RESPONSABILITÀ SOLIDALE

Viene alleggerita la responsabilità solidale per soggetti che acquistano crediti dalle banche, a condizione che il cedente (banca) rilasci un'attestazione sul possesso di specifica documentazione inerente all'intervento che ha generato il credito. Questi i principali documenti: - titolo abilitativo o dichiarazione sostitutiva per interventi di edilizia libera (che attesti che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e non necessitano di titolo) con indicazione della data di inizio dei lavori; notifica preliminare ai sensi del DLgs 81/2008 o dichiarazione sostitutiva per interventi non soggetti; visura catastale dell'immobile antecedente l'intervento o storica; fatture/ricevute delle spese sostenute; asseverazioni dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle spese, rilasciate da tecnici abilitati, depositate presso gli Uffici competenti; delibera condominiale di approvazione dei lavori e tabella di ripartizione delle spese per interventi su parti comuni; relazione tecnica sul risparmio energetico (ex legge 10/91); APE convenzionale; visto di conformità rilasciato da un commercialista; attestazione di avvenuta segnalazione di operazioni sospette o di astensione rilasciata da banche o istituti di credito intervenute nelle cessioni; asseverazione sisma-bonus; contratto d'appalto tra soggetto che ha realizzato i lavori e committente.



## DETRAZIONI IN 10 ANNI

I soggetti titolari di crediti da superbonus, bonus barriere architettoniche e sisma-bonus potranno ripartire in dieci anni i crediti, non ancora utilizzati, per i quali sia stata comunicata la prima opzione entro lo scorso 31 marzo. La comunicazione potrà essere inviata tramite servizio web dell'Agenzia delle Entrate dal 2 maggio 2023. La ripartizione potrà essere effettuata per la quota residua di rate dei crediti riferite:

- agli anni 2022 e seguenti, per crediti derivanti da comunicazioni delle opzioni di prima cessione o sconto in fattura trasmesse all'A.D.E. entro il 31 ottobre 2022 relative al superbonus;
- agli anni 2023 e seguenti per crediti derivanti da comunicazioni trasmesse all'A.D.E. dal 01/11/2022 al





di Matteo Baldo  
commissione stampa e comunicazione

# Congruietà manodopera: nuove procedure di verifica

Dal novembre 2021 sono entrate in vigore le disposizioni contenute nel DM I43/2021. Nuove procedure di supporto per le verifiche

## DURC DI CONGRUITÀ, COS'È E QUANDO SI APPLICA?

Dall'1 novembre 2021 sono entrate in vigore le disposizioni contenute nel D.M. 25 giugno 2021, n. 143, le quali prevedono che, per i lavori edili per i quali la denuncia di inizio lavori sia effettuata alla Cassa Edile/Edilcassa territorialmente competente, sia nell'ambito dei lavori pubblici che di quelli privati, vi sia l'obbligo della verifica di congruità della manodopera. La verifica della congruità si applica a tutti gli appalti pubblici ed ai lavori privati il cui valore sia pari o superiore a 70.000 euro.

Per verificare la congruità dei costi della manodopera, un nuovo controllo per il settore delle detrazioni fiscali nei cantieri edili, è stato introdotto il Durc di congruità.

Sostanzialmente a seguito di un accordo collettivo sottoscritto tra le associazioni datoriali (Ance, Legacoop Produzione e Servizi, Agci Produzione e Lavoro, Confcooperative Lavoro e Servizi, Anaepa Confartigianato, CNA Costruzioni, FIAE Casartigiani, CLAAI, Confapi Aniem) e le organizzazioni sindacali (Feneal-Uil, Filca-Cisl e Fille-

## DALL'1 MARZO 2023 LE IMPRESE E I COMMITTENTI RICEVONO UN ALERT PER ADEMPIERE AGLI OBBLIGHI NECESSARI PER IL DURC DI CONGRUITÀ

a-Cgil) in data 10 settembre 2020, è stata introdotta una tabella in cui vi sono degli indici percentuali minimi di incidenza della manodopera sul valore dell'opera stessa, da rispettare al fine di realizzare un'azione di contrasto dei fenomeni di dumping contrattuale, promuovendo l'emersione del lavoro irregolare attraverso l'utilizzo di parametri idonei ad orientare le imprese operanti nel settore e assicurando un'effettiva tutela dei lavoratori sia sotto il profilo retributivo che per gli aspetti connessi

| Indici di congruità definiti con l'Accordo collettivo del 10 settembre 2020 |  |  |
|---|--|--|
| CATEGORIE   |  | Percentuali di incidenza minima della manodopera sul valore dell'opera |
| 1   | OG1 - Nuova edilizia civile, compresi impianti e forniture | 14,28%   |
| 2   | OG1 - Nuova edilizia industriale, esclusi impianti         | 5,36%  |
| 3   | Ristrutturazione di edifici civili                         | 22,00%   |
| 4   | Ristrutturazione di edifici industriali, esclusi impianti  | 6,69%  |
| 5   | OG2 - Restauro e manutenzione di beni tutelati             | 30,00%   |
| 6   | OG3 - Opere stradali, ponti, etc.                          | 13,77%   |
| 7   | OG4 - Opere d'arte nel sottosuolo                          | 10,82%   |
| 8   | OG5 - Dighe  | 16,07%   |
| 9   | OG6 - Acquedotti e fognature                               | 14,63%   |
| 10  | OG6 - Gasdotti   | 13,66%   |
| 11  | OG6 - Oleodotti  | 13,66%   |
| 12  | OG6 - Opere di irrigazione ed evacuazione                  | 12,48%   |
| 13  | OG7 - Opere marittime                                      | 12,16%   |
| 14  | OG8 - Opere fluviali                                       | 13,31%   |
| 15  | OG9 - Impianti per la produzione di energia elettrica      | 14,23%   |
| 16  | OG10 - Impianti per la trasformazione e distribuzione      | 5,36%  |
| 17  | OG12 - OG13 - Bonifica e protezione ambientale             | 16,47%   |

alla salute e alla sicurezza.

I termini per richiedere la congruità dell'incidenza della manodopera sono i seguenti:

- negli appalti pubblici è richiesta dal committente o dall'impresa affidataria in occasione della presentazione dell'ultimo stato di avanzamento dei lavori da parte dell'impresa, prima di procedere al saldo finale dei lavori;
- negli appalti privati: deve essere dimostrata prima dell'erogazione del saldo finale da parte del committente (l'attestazione va riferita alla congruità dell'opera complessiva).

Si precisa che la mancata congruità della manodopera, cioè del nuovo Durc di congruità non comporta alcuna sanzione penale, bensì la perdita del bonus più il pagamento degli interessi! È previsto un meccanismo di regolarizzazione che dispone l'invito, da parte della Cassa Edile/Edilcassa, all'impresa a regolarizzare la propria posizione.



## NUOVE MISURE DI SUPPORTO: DAL 1° MARZO AVVISI AUTOMATIZZATI PER TUTTI I CANTIERI AL FINE DI RISPONDERE AGLI ADEMPIMENTI ED OTTENERE IL DURC

Dal 1° marzo 2023 le imprese ed i committenti riceveranno un alert, ossia un avviso automatizzato, al fine di adempiere agli obblighi necessari per ottenere il Durc di congruità.

Un messaggio di posta elettronica certificata, PEC, avviserà l'impresa affidataria (e il committente in caso di appalti pubblici) che l'appalto è soggetto a verifica della congruità; lo scopo è, quindi, di sensibilizzare i soggetti coinvolti nella richiesta dell'attestazione di congruità da richiedere con l'ultimo SAL (stato di avanzamento lavori) e prima del saldo finale per tutti i cantieri, pubblici e privati.

Il portale CNCE\_EdilConnect è lo strumento che il sistema nazionale edile mette a disposizione di imprese e consulenti per compiere tutte le attività necessarie per lo svolgimento della verifica di congruità della manodopera, dall'inserimento del cantiere alla richiesta di rilascio del certificato di congruità. Gli importi di manodo-

pera denunciati da tutte le imprese presenti nel cantiere vanno ad incrementare il così detto "contatore di congruità", anche al fine di consentire all'impresa di identificare eventuali anomalie nell'assegnazione della manodopera al cantiere, in tempo utile per poter intervenire. Alla conclusione del cantiere è possibile richiedere direttamente nel portale CNCE\_EdilConnect il rilascio del certificato di congruità.

La procedura informativa introdotta a seguito dell'accordo sottoscritto in data 07 dicembre 2022 tra le parti sociali nazionali dell'edilizia (Ance, Legacoop Produzione e Servizi, Agci-Produzione e Lavoro, Confcooperative Lavoro e Servizi, Anaepa Confartigianato, Cna Costruzioni, Fiae Casartigiani, Clai Edilizia, Confapi Aniem e Feneal Uil, Filca Cisl, Fillea Cgil), per aiutare le imprese con i nuovi adempimenti è stata così strutturata in relazione a lavori pubblici o privati.

### Lavori pubblici:

- a seguito dell'invio della denuncia di nuovo lavoro (DNL) alla Cassa Edile competente sarà inviata una PEC al committente informando che l'opera denunciata è soggetta a verifica di congruità e che deve quindi richiedere l'attestazione di congruità della manodopera al momento dell'ultimo SAL, prima di procedere al saldo finale. La PEC è indirizzata anche all'impresa affidataria, cui viene chiesto di consegnare al committente la documentazione comprovante la congruità;

### Lavori privati:

- a seguito dell'invio della DNL alla Cassa competente, verrà inviata una PEC all'impresa affidataria informandola che ai sensi del D.M. 25 giugno 2021, n. 143 l'opera denunciata è soggetta a verifica di congruità che deve essere dimostrata dalla stessa prima dell'erogazione del saldo finale del committente;

### Lavori pubblici e privati:

- ogni terzo giorno del mese, invio del riepilogo da parte di CNCE\_Edilconnect all'impresa affidataria dei dati relativi alla congruità dei propri cantieri, per consentire alla stessa la conoscenza dell'andamento della congruità;
- per i lavori di durata pari o superiore a 30 giorni, sarà inviata, 20 giorni prima della fine dei lavori, una PEC all'impresa affidataria (e al committente, nel caso di appalto pubblico) per informare che, a seguito della chiusura del cantiere, si dovrà procedere alla richiesta della congruità e che il pagamento del saldo finale da parte del committente potrà avvenire solo dopo il rilascio della relativa attestazione;
- alla data di chiusura del cantiere, qualora non sia stata richiesta la verifica della congruità, la procedura seguirà due percorsi alternativi (in caso di cantiere congruo o non congruo).

In entrambe le tipologie di appalti, pubblici o privati, il sistema CNCE\_Edilconnect evidenzierà, sin dal momento dell'inserimento del cantiere, le conseguenze previste in caso di mancata richiesta di attestazione di congruità nei tempi definiti.

Infine, le Casse Edili analizzeranno i dati forniti dalle imprese o dai committenti e, se conformi agli indici minimi, rilasceranno il Durc di congruità.



di Luca Lorenzi  
commissione stampa e comunicazione

# “Case Green”, primi passi della UE

La direttiva sulle case green che prevede il miglioramento della classe energetica degli edifici a partire dal 2030

L'Europa guarda al futuro e, anche nel settore edilizio, lo fa puntando a ottenere una sostanziale riduzione delle emissioni di gas a effetto serra e del consumo energetico, al fine di raggiungere l'obiettivo a lungo termine della neutralità climatica entro il 2050.

Il primo passo è stato da poco compiuto, quando il 14 marzo 2023 il Parlamento Europeo ha approvato con 343 voti a favore (216 contrari e 78 astenuti) la direttiva sulle case green che prevede il miglioramento della classe energetica degli edifici a partire dal 2030, ma non solo: ecco le novità.

## DIRETTIVA UE: L'OBIETTIVO

Ridurre i consumi energetici e le emissioni di CO2 del patrimonio immobiliare degli Stati membri: è questo l'obiettivo posto dall'Unione Europea ai vari governi nazionali, stimolando le ristrutturazioni di edifici privati e pubblici nel territorio, nell'ambito del progetto “Fit for 55” con il quale si vuole ridurre del 55% entro il 2030 le emissioni nocive rispetto ai livelli registrati nel 1990.

In media, gli edifici rappresentano circa il 40% del consumo energetico e dell'emissione di gas nocivi, pertanto il testo della direttiva vuole mirare a:

- ridurre l'uso di fonti fossili
- combattere la povertà energetica
- combattere l'aria inquinata, nelle case come nelle città
- rendere gli immobili più comodi e meno dispendiosi

Secondo la Commissione Europea, iniziare a ridurre le emissioni nocive è un passo fondamentale per raggiungere la neutralità climatica entro il 2050.

## DIRETTIVA UE: COSA PREVEDE

La direttiva prevede un pacchetto di norme finalizzate a promuovere la ristrutturazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica. Gli Stati membri dovranno presentare dei piani per la riqualificazione energetica degli edifici e, per tenere conto delle diverse situazioni di partenza in cui si trovano i vari patrimoni immobiliari nazionali, nella classificazione di efficienza energetica (che va dalla lettera A alla G), la classe G dovrà corrispondere al 15% degli edifici con le prestazioni peggiori in ogni Stato membro.

Inoltre, sono previsti ulteriori obiettivi:

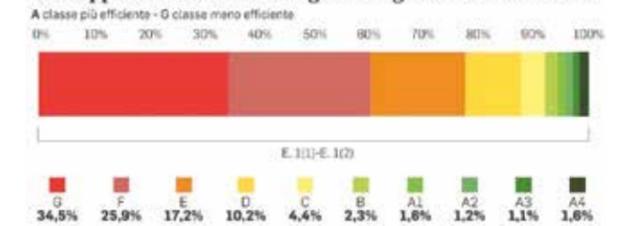
## LA DIRETTIVA PROMUOVE LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI E LA COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA



- gli immobili residenziali dovranno raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e la classe energetica D entro il 2033
- gli altri edifici (non residenziali o pubblici ad esempio), invece, la classe E a partire dal 2027 e la classe D dal 2030



## La mappa dell'efficienza energetica degli edifici residenziali



- tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2028

In tal modo si mira a procedere ad una riclassificazione energetica di gran parte del patrimonio immobiliare europeo.

## DIRETTIVA UE: MISURE DI SOSTEGNO, ESCLUSIONI E SANZIONI

Il Parlamento Europeo vuole che i piani nazionali di riqualificazione prevedano misure di sostegno per facilitare l'accesso alle sovvenzioni e ai finanziamenti, prevenendo per i vari Stati:

- allestimenti di punti di informazione
- programmi di ristrutturazione neutri dal punto di vista dei costi
- premi per le ristrutturazioni profonde (in particolare nel caso di edifici con le prestazioni peggiori)
- sovvenzioni e sussidi mirati, destinati alle famiglie vulnerabili

La nuova direttiva prevede anche delle esclusioni, infatti non si applica ai monumenti e i Paesi UE avranno facoltà di escludere anche edifici vincolati/tutelati (per il loro valore storico architettonico o ricadenti nei centri storici), edifici tecnici, quelli utilizzati temporaneamente, le chiese e i luoghi di culto. Ulteriori esenzioni si possono estendere anche a edifici dell'edilizia sociale pubblica in cui le ristrutturazioni comporterebbero aumenti degli affitti non compensati da maggiori risparmi sulle bollette energetiche. Infine sarà consentito, per una percentuale limitata di edifici, di adeguare i nuovi obiettivi in funzione della fattibilità tecnica ed economica e della disponibilità di manodopera qualificata.

Per quanto riguarda le sanzioni, non ci sono per ora possibili limitazioni alla vendita o all'affitto degli immobili per chi non raggiunge la classe energetica prevista: viene comunque lasciato ai vari governi nazionali decidere quali eventuali sanzioni applicare, oltre all'automatica perdita di valore degli immobili non a norma.

## DIRETTIVA UE: TEMPI DI APPROVAZIONE

Quella approvata il 14 marzo è la posizione negoziale del Parlamento Europeo, ma ora i deputati avvieranno le trattative con i vari governi nazionali per concordare la forma definitiva della normativa e i primi esiti potreb-

bero arrivare per l'estate. Successivamente, i singoli Stati membri avranno 2 anni di tempo per recepirla, quindi prima del 2025 è difficile che la direttiva diventi operativa.

## DIRETTIVA UE: LA SITUAZIONE ITALIANA

Stando ai dati Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili) oltre 9 milioni di edifici residenziali su 12,2 milioni non rispettano le performance energetiche richieste; inoltre gran parte del nostro patrimonio edilizio (si stima circa 3 immobili su 4) è stato costruito prima del 1990, pertanto prima dell'entrata in vigore della normativa completa sul risparmio energetico e sulla sicurezza sismica.

Anche gli ultimi dati Enea sembrano confermare questo quadro, in quanto gli attestati di prestazione energetica per gli edifici italiani emessi nel 2021 si riferiscono per lo più (il 76%) ad immobili nelle classi più inquinanti, ossia le classi E, F e G.

La situazione attuale del nostro Paese richiederebbe quindi tempi decisamente più lunghi per il risanamento profondo degli edifici rispetto a quelli decisi dall'Europa ed è per questo che i partiti che sostengono il Governo Italiano hanno votato contro, evidenziando la necessità di modifiche nella parte relativa alle tempistiche e alle classi energetiche.

Di seguito si riporta uno stralcio di quanto affermato dal Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, Gilberto Pichetto Fratin: “Non mettiamo in discussione gli obiettivi ambientali di decarbonizzazione e di riqualificazione del patrimonio edilizio, che restano fondamentali. Manca però in questo testo una seria presa in considerazione del contesto italiano, diverso da quello di altri Paesi europei per questioni storiche, di conformazione geografica, oltre che di una radicata visione della casa come “bene rifugio” delle famiglie italiane. Individuare una quota di patrimonio edilizio esentabile per motivi di fattibilità economica è stato un passo doveroso e necessario, ma gli obiettivi temporali, specie per gli edifici residenziali esistenti, sono ad oggi non raggiungibili per il nostro Paese. Nessuno chiede trattamenti di favore, ma solo la presa di coscienza della realtà: con l'attuale testo si potrebbe prefigurare la sostanziale inapplicabilità della direttiva, facendo venire meno l'obiettivo green e creando distorsioni sul mercato. Agiremo per un risultato negoziale che riconosca le ragioni italiane”.

Massimiliano Condotta

Architetto PhD, Ricercatore presso Dipartimento di Culture del Progetto, Università Iuav di Venezia.  
condotta@iuav.it

# I rivestimenti metallici in architettura

in un'ottica di progettazione sostenibile, non solo sotto l'aspetto energetico ma anche culturale, si sta assistendo a un approccio nell'uso del metallo come elemento di rivestimento per creare affinità con il contesto



01. St. Mary's Medieval Mile Museum, Kilkenny, ampliamento che ricostruisce il coro della navata centrale. McCullough Mulvin Architects; photo Christian Richters

L'uso del metallo nelle costruzioni è una tradizione antica e il suo utilizzo in architettura è stato possibile a seguito di processi di trasformazione del minerale in una materia prima lavorabile con tecniche artigianali. Ora l'innovazione è orientata allo sviluppo di nuove tecnologie e sistemi di produzione in grado di fornire all'architetto soluzioni on-demand.

L'articolo intende indagare il rapporto tra natura, uomo e tecnologia per quanto riguarda i sistemi di rivestimento metallico anche attraverso esperienze di ricerca tra università e impresa.\*

*The use of metal in buildings is an ancient tradition and its use in architecture was possible as a result of transformation process of minerals into raw material that can be worked with artisanal techniques. Nowadays innovation is directed to the development of new technologies and production systems that provide architects with on-demand solutions.*

*The article intends to investigate the relationship between nature, men and technology with regard to metal coating systems also through a research experience between university and industry.\**

**S**ulla 53<sup>a</sup> strada, tra la Quinta e la Sesta Avenue a New York, a fianco della grande e imponente superficie vetrata del MoMA, si erigeva un edificio di ridotte dimensioni, ma nonostante ciò dall'aspetto massiccio e presente, divenendo un frammento del fronte urbano in grado di trasmettere familiarità, confidenza, sicurezza: si trattava del The Folk Art Museum, ora abbattuto<sup>1</sup>. Come scrivono i progettisti Tod Williams e Billie Tsien “*we wanted the building to reflect the direct connection between heart and hand*”. A tal proposito il suo ingresso era modellato a richiamare la forma di una mano aperta, ed era realizzato con pannelli in *white bronx*<sup>2</sup> appositamente prodotti in una fonderia artistica tramite colatura su stampi di sabbia a loro volta ottenuti dal calco del pavimento in cemento. Le imperfezioni della pavimentazione così impresse negli stampi avevano generato variazioni uniche e imprevedute sulla superficie dei pannelli. Il risultato era un elemento architettonico che, attraverso una forma geometrica appositamente disegnata – “forma dell'espressione” – e resa concreta attraverso un materiale idoneo – “sostanza dell'espressione”<sup>3</sup> – esprimeva un messaggio, un concetto profondo che traspariva attraverso la pelle dell'edificio, anticipando ciò che esso conteneva. Al suo interno infatti, erano esposte opere prodotte dai così detti *self-taught artists*, talenti che non hanno avuto una formazione artistica, ma che attraverso un'osservazione diretta della natura, del mondo circostante e attraverso impegno, artificio e tecniche originali e innovative con cui manipolare la materia hanno saputo produrre importanti opere d'arte.

La scelta del metallo come elemento di finitura e come sostanza con cui trasmettere questo messaggio, non poteva essere migliore. Esso rappresenta infatti un passo importante nello sviluppo della società umana. L'età dei metalli, l'epoca successiva all'età della pietra, vede un'innovazione rivoluzionaria nella produzione di utensili: se i manufatti lapidei erano prodotti utilizzando direttamente la materia prima trovata in natura senza bisogno di ulteriori processi



02. American Folk Art Museum. Massimiliano Confaloneri

di lavorazione se non sbazzature meccaniche, gli oggetti in metallo sono il prodotto di un artigianato complesso, che prevedeva l'adozione del fuoco e l'utilizzo di fornaci.

Metallo e uomo sono quindi intimamente legati e il loro rapporto è antico, atavico. Forse anche per questo il Folk and Art Museum riusciva ad avere quella forza espressiva da molti ora rimpianta.

L'uso del metallo ha una tradizione antica anche nelle costruzioni. Il suo impiego in architettura è stato però possibile solo a seguito della trasformazione del minerale in una materia prima lavorabile; un processo complesso che ne ha rallentato la sua applicazione per molti secoli, limitandola alle grandi architetture civili o di culto.

Grazie al miglioramento della tecnologia, il suo uso si è poi esteso, consentendo di combinare la produzione industriale, che ottiene facilmente ed economicamente elementi semilavorati, con le tecniche artigianali che sapientemente li installa negli edifici. Si pensi ad esempio al caso

dei tetti di Parigi che dopo la fondazione nel 1837 della Société Vieille Montagne (l'attuale VMZinc), hanno iniziato a essere rivestiti in zinco, in un processo di manutenzione e modernizzazione che andava a sostituire le vecchie coperture in ardesia e cotto, creando un linguaggio urbano esteso a tutta la città.

Sino ai primi del Novecento il metallo veniva utilizzato quasi esclusivamente come materiale per le coperture e applicato con tecniche artigianali. Sono state le sperimentazioni di Fuller e Prouvé, iniziando a declinare le tecniche della standardizzazione e della prefabbricazione all'edilizia, a introdurre l'uso del metallo anche in facciata mediante l'impiego di pannelli prefabbricati.

Alla fine del XX secolo, l'avvento delle tecniche di produzione automatizzate e gestite dai sistemi CAM (Computer-Aided Manufacturing), ha dato l'avvio a una nuova epoca che ha visto l'utilizzo del metallo per rivestire edifici con forme dinamiche generate dagli algoritmi dei software di modellazione.



03. Dettaglio del rivestimento del Folk Art Museum. M. Confaloneri



04. Ampliamento dell'Abbazia di Cluny. Bernard Desmoulin

Si pensi per esempio al Guggenheim Museum di Bilbao o alla Walt Disney Concert Hall. Quest'ultima era inizialmente pensata con un rivestimento in marmo, ma poi, sia per motivi economici sia per semplicità costruttiva, è stata realizzata in pannelli di acciaio inox. Per queste opere particolari del periodo decostruttivista – in cui le forme geometriche sono scomposte in forme fluide generate al computer in una sorta di “barocco digitale” – la scelta del metallo come materiale di rivestimento è quindi dovuta a motivazioni tecniche – perché ben si presta a poter essere plasmato in superfici curve – e di linguaggio, trasmettendo quel senso di contemporaneità, dinamismo, malleabilità, unicità che l'edificio vuole rappresentare.

Negli ultimi anni tuttavia – in un'ottica di progettazione sostenibile non solo sotto l'aspetto energetico ma anche culturale<sup>4</sup> – si sta assistendo a un approccio diverso da parte dei progettisti nell'uso del metallo come elemento di rivestimento. La sua naturalità, il suo legame intrinseco con la terra, il suo essere un materiale “vivo” che nel tempo grazie ai processi di ossidazione muta il suo aspetto e si adatta all'ambiente, lo rende una finitura per l'edificio che auto-costruisce col tempo il suo aspetto, instaurando così una grande affinità con il contesto: “finishing end construction, weathering construct finishes” (Mostafavi et al., 1993).

Un esempio di questa tendenza è il progetto di recupero e ampliamento dell'Abbazia di Cluny. A inizio Novecento, la Scuola nazionale di Arti e Mestieri si è insediata nel grande edificio conventuale del XVIII secolo e più recentemente, nel 2005, ha bandito un concorso per dotare la scuola di un ristorante su un lotto d'angolo addossato alla vecchia cinta muraria. Il progetto vincitore è stato quello di Bernard Desmoulin che, per inserire in modo “sostenibile” il nuovo corpo, si è affidato alla corretta e attenta scelta “non tanto di 'materiali', ma piuttosto di 'materie

che conferiscono alla costruzione un aspetto immutabile che pare già contenere il suo processo d'invecchiamento. Serramenti di acciaio, lamine di acciaio arrugginito e legno s'innestano, solo sfiorandolo, sul tessuto medioevale, come se il ristorante fosse sempre stato lì” (Blaisse, 2011). Il sistema di fissaggio dei pannelli metallici attraverso rivetti a vista, inoltre, comunica un senso di manualità che ben si collega idealmente ai manufatti delle preesistenze.

Altro caso è quello dell'ampliamento della St Mary's Hall, in origine la St Mary's Church, a Kilkenny in Irlanda, recentemente restaurata e ampliata per essere trasformata in un museo. Per il rivestimento delle parti ampliate non è stata scelta la pietra, materiale con cui è edificata l'antica struttura, bensì piombo in lastre. Il suo utilizzo ha permesso di rendere evidenti e distinte le parti in ampliamento rispetto all'edificio originale e, allo stesso tempo, di creare un'affinità con le preesistenze. Le colorazioni naturali che la facciata in metallo ha assunto dopo un breve periodo di adattamento, la fanno dialogare perfettamente con la texture e le

**il risultato è un prodotto industriale con le caratteristiche di versatilità e personalizzazione di un artefatto artigianale**

sfumature grigie delle murature. Il processo artigianale che ha richiesto la realizzazione del rivestimento in piombo si percepisce grazie alle piccole differenze nelle sagomature delle varie lastre, che conferiscono un senso di affinità concettuale, e non solo visiva, delle parti di nuova edificazione.

L'attuale interesse per il metallo in architettura è pertanto legato alla polivalenza intrinseca del metallo come materiale della natura. Si valorizzano così non solo le variazioni cromatiche dovute ai processi di ossidazione, ma anche le



05. St. Mary's Medieval Mile Museum, Kilkenny, ampliamento che ricostruisce il coro della navata centrale. McCullough Mulvin Architects; foto Christian Richters

## utilizzo di elementi costruttivi derivati da processi creativi di trasformazione automatizzata delle materie prime naturali in elementi progettati on-demand

imperfezioni e le differenze che le tecniche artigianali di fissaggio e composizione generano; tutti fattori che contribuiscono a definire una *finishes* superficiale varia, ma allo stesso tempo personalizzabile e quindi in grado di rendere unico il progetto. Ecco che l'innovazione è orientata allo sviluppo di nuove tecnologie e sistemi di produzione in grado di fornire all'architetto soluzioni che permettano di progettare l'involucro dei suoi edifici in maniera personalizzata, con un risultato affine all'impiego di tecniche artigianali.

installazione sia su tetti sia su facciate, ma soprattutto la possibilità di creare *pattern* compositivi personalizzabili dando l'opportunità al progettista di disegnare la composizione finale.

Si è deciso dunque di concepire e sviluppare un sistema modulare, composto da pannelli che si agganciassero e incastrassero tra loro autonomamente e potessero essere realizzati in dimensioni e proporzioni diverse in modo da poter realizzare infinite composizioni.

Ne è testimone un recente progetto di ricerca e sviluppo che Mazzonetto S.p.A., azienda di produzione e commercializzazione di laminati metallici e sistemi per coperture e facciate, ha realizzato in collaborazione con l'Università Iuav di Venezia<sup>5</sup>. Obiettivo dell'azienda è stato quello di ideare un sistema di rivestimento metallico che garantisse versatilità di

La progettazione di un sistema così complesso è stata possibile grazie al supporto di algoritmi di modellazione tridimensionale e parametrica nella fase di concezione del prodotto, del 3D *prototyping* nella fase di verifica e affinazione dei disegni costruttivi, e di tecniche di produzione *computer-aided* per il momento della produzione. Questo metodo di lavoro ha reso il processo ideativo più dinamico offrendo la capacità di valutare in tempo reale sia i potenziali esiti prestazionali attraverso sistemi di simulazione e di rappresentazione del *concept* di prodotto (Di Nicolantonio, 2017) sia l'influenza di variazioni del singolo modulo sull'esito finale del sistema nel suo complesso.

Il risultato è quello di un prodotto industriale con le caratteristiche di versatilità e personalizzazione di un artefatto artigianale. Il sistema è stato sottoposto a brevetto<sup>6</sup> e prossimamente inizierà la sua messa in produzione. Nell'immagine 06 si possono vedere alcuni prototipi realizzati artigianalmente durante la fase di studio. Grazie ai sistemi automatizzati di cui l'azienda Mazzonetto si sta dotando, l'elemento modulare sarà prodotto, *on-demand*, in diverse misure e in vari metalli, sia nei meno nobili alluminio e acciaio – in vari colori e gradazioni della stessa tinta per riprodurre un effetto cromatico – sia in inox, rame e zinco, unendo quindi alle variazioni di forma dei vari moduli anche variazioni cromatiche dovute al naturale adattamento del materiale.

Nel corso dei secoli, mediante la tecnica e i suoi progressi l'uomo ha saputo trasformare le risorse naturali ottenendo oggetti artificiali da utilizzare come materiale da costruzione. Nel caso dei metalli ha sfruttato in questo modo alcune delle loro proprietà come la resistenza meccanica, la plasticità e la durabilità, esaltando più recentemente anche i processi cui il metallo è naturalmente sottoposto, come l'ossidazione.

Forse la nuova frontiera dell'architettura sostenibile potrebbe quindi essere l'utilizzo di elementi costruttivi derivati da processi creativi di trasformazione automatizzata delle materie prime naturali in elementi progettati *on-demand*.\*



06. Prototipo del modulo di rivestimento metallico realizzato artigianalmente durante la fase di studio del prodotto. Massimiliano Condotta

### NOTE

- 1 - Sfortunatamente, l'edificio e la facciata metallica del Folk and Art Museum, costruito nel 2001, sono stati abbattuti nel 2014 per fare spazio all'ampliamento del MoMA.
- 2 - Il white bronze, o Tombasil, è il termine usato negli Stati Uniti per indicare una lega di rame, alluminio, zinco ed altri metalli come ferro, nichel e manganese.
- 3 - Per l'approccio semiotico derivato dalle ricerche di semiotica strutturale di Hjemslev e Greimas, che scompone la lettura di un'opera architettonica nei piani di "forma" e "sostanza", si veda (Spigai et al., 2006), (Condotta, 2013).
- 4 - Per un approfondimento sul concetto di sostenibilità culturale e sul rapporto tra sostenibilità e durabilità si veda (Condotta, 2018), (Powter, 2005), (Albrecht, 2014).
- 5 - Il progetto è stato seguito da Valeria Tatano e Massimiliano Condotta, Università Iuav di Venezia, Dipartimento di Culture del Progetto.
- 6 - Titolo brevetto "Elemento modulare metallico per il rivestimento a tenuta d'acqua di tetti e facciate di edifici" della Mazzonetto S.p.A a Loreggia (Padova) depositato il 23 febbraio 2017 con il numero di domanda 102017000020762. Inventori: Massimiliano Condotta, Valeria Tatano, Jacopo Mazzonetto.

### BIBLIOGRAFIA

- Alberto\_sh, "American Folk Art Museum," in Blog: New York 13, 2010. Ultima consultazione aprile 2018, [www.ash-nyr.blogspot.it/2010/04/new-york-13.html](http://www.ash-nyr.blogspot.it/2010/04/new-york-13.html)
- Albrecht B., "La lunga durata del progetto e sostenibilità", in Barucco MA. (a cura di), "Durabilità", Aracne, Roma, 2014, pp. 8-27.
- Condotta M., "Using Controlled Vocabularies for a Creative Interpretation of Architectural Digital Resources", Getty Research Journal, no 5, 2013, pp. 157-163, The University of Chicago Press on behalf of the J. Paul Getty Trust, Chicago, IL, USA.
- Condotta M., Zatta E., "A tool for urban sustainable retrofitting processes, a customizable and interactive index to support decision-making and cultural sustainability in urban areas", in C.P. of The International Sustainable Development Research Society (ISDRS) Conference, Messina, 2018.
- Blaisse L., "Cluny: Ristorante della scuola nazionale superiore di arti e mestieri, di Bernard Desmoulin", in Il Giornale dell'Architettura, 28 febbraio 2011. Ultima consultazione aprile 2018, [www.ilgiornaledellarchitettura.com/web/2011/02/28/cluny-ristorante-della-scuola-nazionale-superiore-di-arte-e-mestieri-di-bernard-desmoulin/](http://www.ilgiornaledellarchitettura.com/web/2011/02/28/cluny-ristorante-della-scuola-nazionale-superiore-di-arte-e-mestieri-di-bernard-desmoulin/)
- Di Nicolantonio M., "Gli strumenti digitali per il design", in Forlani M. C., Vallicelli A. (a cura di), "Design e innovazione tecnologica, modelli d'innovazione per l'impresa e l'ambiente", Gangemi, Roma 2017, pp. 24-31.
- Mostafavi M., Leatherbarrow D., "On weathering: the life of buildings in time", The MIT Press, Cambridge, 1993.
- Powter A., Ross S., "Integrating Environmental and Cultural sustainability for Heritage Properties", APT Bulletin: The Journal of Preservation Technology, 36(4), 2005, pp. 5-11. Consultabile: [www.jstor.org/stable/40003157](http://www.jstor.org/stable/40003157)
- Spigai V., Condotta M., "Collaborative e-learning in engineering and architecture: on-line design laboratories." In "Accommodating new Aspects of Interdisciplinarity in Contemporary Construction Teaching", Fifth EAAE-ENHSA Construction Teachers' Sub-network Workshop, School of Architecture, University Iuav of Venice", Conference Proceedings; ed. Maria Voyatzaki, pp. 47-56. EAAE, European Association for Architectural Education, 2006.
- Williams T., Tsien B., "American Folk Art Museum", 2001. Ultima consultazione giugno 2018, [www.tbwta.com/work/american-folk-art-museum](http://www.tbwta.com/work/american-folk-art-museum)

courtesy Officina  
<https://www.officina-artec.com/>



di Maurizio D'Amato  
docente Politecnico di Bari

# Valutazioni immobiliari, linee di metodologia

La rivista Valori e Valutazioni ha pubblicato il positioning paper frutto della ricerca di Geo.Val. Esperti

Una delle più autorevoli riviste scientifiche nazionali del settore della valutazione immobiliare ha pubblicato la ricerca condotta dall'associazione Geo.Val. Esperti. Si tratta del periodico Valori e Valutazioni edito da SIEV – Società Italiana di Estimo e Valutazione, che accoglie contributi di rilievo inerentemente agli aspetti teorici, metodologici e applicativi nel campo della scienza delle valutazioni.

Fra gli autori Maurizio D'Amato, professore universitario del Dipartimento di Ingegneria Civile, Ambientale, del Territorio, Edile e di Chimica del Politecnico di Bari (coordinatore del gruppo di lavoro, in qualità di membro del Comitato Tecnico Scientifico Geo. Val. Esperti e di coordinatore del tavolo sulla capitalizzazione ciclica all'interno del Politecnico di Bari), Antonio Cabras (segretario e consigliere del direttivo di Geo. Val. Esperti), Enrico Lombardi (socio Geo. Val. Esperti), Laura Milazzo (socio Geo. Val. Esperti), Matteo Negri (consigliere del direttivo di Geo. Val. Esperti), Maurizio Scuderi (socio Geo. Val. Esperti), Lorenzo Tilli (socio Geo. Val. Esperti), Fulvio Venturini (socio Geo. Val. Esperti) e Giovanni Zulian (consigliere del direttivo Geo. Val. Esperti e referente del Comitato Tecnico Scientifico).

L'elaborato – frutto di almeno sei mesi di ricerca – è un position paper che, grazie a serie storiche di prezzi e redditi nel mercato degli uffici di Milano messe a disposizione dall'ufficio studi di REAG – Real Estate Advisory Group (oggi insieme a Kroll, altra primaria società di consulenza nel settore della valutazione e dell'advisory di settore), permette un approfondimento esclusivo della proposta metodologica delle valutazioni immobiliari.

Un ambito che ha inizialmente riscosso interesse specialmente dopo il problema della crisi immobiliare globale del 2008, evidenziando gli effetti pro ciclici della tradizionale capitalizzazione diretta che si basa sul rapporto fra il reddito ed il saggio di capitalizzazione rilevati in una specifica fase del mercato. Per converso, introducendo in matematica finanziaria il concetto di rate cicliche, lo studio proposto presenta l'opportunità di integrare i dati che derivano dalle serie storiche dei redditi, dei prezzi o dei saggi di capitalizzazione, con la metodologia reddituale nelle sue tre versioni: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e attualizzazione del flusso di cassa scontato.

## GRAZIE A SERIE STORICHE DI PREZZI E REDDITI NEL MERCATO DEGLI UFFICI DI MILANO, PERMETTE UN APPROFONDIMENTO DELLA PROPOSTA METODOLOGIA DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

In questo cammino il gruppo di lavoro ha analizzato i punti di forza ed i punti di debolezza della proposta valutativa metodologica, considerando le conseguenze di un'applicazione su larga scala della procedura da parte dei professionisti. Il risultato è stato un articolato paper in cui la procedura è inquadrata nella letteratura internazionale e nella realtà operativa del mercato immobiliare italiano. Non solo, la metodologia affinata negli ultimi cinque anni dal Poliba Center for Real Estate del Politecnico di Bari integra, nel processo metodologico della stima immobiliare di income producing properties, anche l'analisi del ciclo immobiliari in coerenza con l'introduzione negli standard internazionali di valutazione (sin dalle IVS 2017) dei cosiddetti Cyclical Assets, ovvero immobili a reddito il cui valore è sensibile al ciclo immobiliare.

Nell'obiettivo finale raggiunto è opportuno considerare che, al di là di ogni tecnicismo, questo risultato si colloca come un indubbio frutto della sinergia avviata fra laboratori, docenti universitari e professionisti per il miglioramento dell'attività specialistica. Un segnale di discontinuità rispetto a una visione passata in cui l'università era chiusa in sé stessa, distinta e distante da quanto affermato con questa esperienza: un esempio incoraggiante – oltre che efficace – del dialogo fra il mondo accademico e il mondo tecnico.

la pubblicazione integrale è reperibile al link seguente  
<https://www.geometri.ve.it/2023/04/26/valutazioni-immobiliari-capitalizzazione-ciclica/>



di Gian Luigi Bertolo  
geometra

# AGIAI, nuovo Consiglio e nuovi obiettivi

Il presidente dell'Associazione dei Geometri Italiani Amministratori Immobiliari, Maurizio Pannoni, presenta le linee di lavoro principali per i prossimi mesi

Da qualche mese è operativo il nuovo Consiglio dell'AGIAI, guidato dal Presidente Maurizio Pannoni.

Tante le novità per l'Associazione dei Geometri Italiani Amministratori Immobiliari che comincia questo nuovo anno con una bella energia rinnovata. Il presidente Pannoni ha riferito i principali punti che verranno sviluppati nei mesi a venire.

“Stiamo lavorando per creare un'espansione dell'AGIAI in tutta Italia – ha detto Pannoni – L'associazione è sempre stata forte in Piemonte, perché è nata sotto l'egida del Collegio dei Geometri di Torino, e da lì ha cominciato a svilupparsi, ora però è arrivato il momento di dare forti input di crescita anche alle altre regioni. Per questo abbiamo aperto un tavolo di confronto con il Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri laureati e con la Commissione Nazionale Amministratori Condominiali e stiamo per nominare i responsabili regionali. Ogni regione dovrà essere autonoma nell'organizzazione di eventi, convegni e iniziative che portino vantaggi alla categoria e ai condomini, che sono sempre il cuore pulsante delle nostre iniziative”.



“Punteremo sulla formazione – ha aggiunto – perché è importante per noi mantenere alti gli standard e rappresentare amministratori preparati, con esperienza e con un'etica professionale ineccepibile. Il nostro lavoro oggi può essere svolto da tutti, ma pochi sanno davvero come garantire il meglio al condominio. La normativa è in continua evoluzione, le sanzioni sono sempre più numerose e, per non incorrervi, occorre essere attenti e aggiornati, qualità che i condomini apprezzano. Nonostante questo però si continua con una politica di guerra sui prezzi, senza comprendere che per offrire qualità ci vuole tempo: tempo per la formazione, per le pratiche, per i sopralluoghi, per la burocrazia... tutti noi sappiamo che il tempo è denaro, per questo è importante trovare il giusto equilibrio tra operato e compensi”.

Far comprendere questo concetto ai condomini sarà un'altro degli impegni, perché troppo spesso si sottovaluta il lavoro di un amministratore di condominio. “Un altro dei nostri punti cardine sarà la collaborazione, sempre più attiva, con i Collegi dei Geometri di tutta Italia – conclude il presidente – Non dimentichiamo che noi prima di tutto siamo geometri e siamo tutti iscritti ad un Albo Professionale. Questo è un grande valore aggiunto perché le nostre competenze tecniche sugli immobili sono alla base della nostra preparazione. Con i Collegi può nascere un grande lavoro di cooperazione, nell'interesse di tutti. Sarà compito dei responsabili regionali stringere rapporti solidi e collaborativi con i Collegi del loro territorio”.

L'AGIAI ha già rappresentato in buona parte d'Italia e nuove figure nasceranno per rendere più capillare il lavoro dell'Associazione. Molti gli obiettivi in programma, che saranno più facilmente raggiunti grazie alla cooperazione tra le parti. Questo è l'augurio che il presidente fa all'Associazione: che possa godere di cooperazione e non di competizione.

## IL CONSIGLIO AGIAI

**Presidente**  
MAURIZIO PANNONI  
(collegio di Torino e Provincia) [presidente@agiai.com](mailto:presidente@agiai.com)

**Vice Presidente**  
DOMENICO ITALIA  
(collegio di Torino e Provincia) [vicepresidente@agiai.com](mailto:vicepresidente@agiai.com)

**Segretario**  
ALFREDO BERTONE  
(collegio di Ascoli Piceno e Provincia)  
[segretario@agiai.com](mailto:segretario@agiai.com)

**Tesoriere**  
ANTONIO VERGARA  
(Collegio di Lecce e Provincia) [tesoriere@agiai.com](mailto:tesoriere@agiai.com)

**Consiglieri**  
GIAN LUIGI BERTOLO  
(collegio di Venezia e Provincia)

CLAUDIO CUTER  
(collegio di Brescia e Provincia)

ALESSANDRO MARTINI  
(collegio di Cagliari e Provincia)



di Giovambattista Smania  
Commissione stampa e comunicazione

# Teo Teodolite e il centro servizi comunale

Le follie di un eroe oscuro con un gran senso dell'umorismo

I cittadini si erano riuniti presso il centro sociale e tra una partita a briscola e una a tombola avevano organizzato un grande evento: la cacciata della Giunta Comunale per incapacità collettiva acuta a epilogo infausto.

Era stato chiesto in proposito alla Comunità Europea un idoneo contributo economico da inserire nel PNRR per sostenere l'esito della vicenda.

Il geometra Teodolite era appena uscito dall'Ufficio Tecnico Comunale con dipinta sul volto una disperazione caravaggesca: l'illuminato dirigente aveva dato inizio ad una "intifada urbanistica" emettendo istanze a tappeto per l'abbattimento di alcune pompeiane e casette da giardino trasformate in B&B a 4 stelle.

Inoltre la giunta stava discutendo l'acquisto dalla Cina di palloni aerostatici spia per controllare gli abusi edilizi realizzati sul territorio affidandone l'operosità alla Intelligence Comunale capeggiata dall'assessore all'edilizia privata, con delega alla transumanza, nominato per l'occasione capo del Sinedrio Urbanistico Comunale.

L'Assessore, nell'affrontare con freddezza determinazione teutonica l'incarico, tenuto conto dei tecnoallarmi provocati dalla cybercriminalità, aveva dato fondo a tutta l'intelligenza artificiale a disposizione che poteva fornirgli la sua massa grigia encefalica.

Tuttavia ampi margini di distrazioni madornali lo continuavano a colpire: per esempio nell'addormentarsi si dimenticava perfino di abbassare le palpebre.

Distrattamente aveva emesso una ordinanza per l'abbattimento del Municipio perché la tinta delle facciate non corrispondeva al RAL color vomito indicato in progetto.

Era andato in pensione da tempo per invalidità risultando portatore sano di norme urbanistiche deviate.

Considerate le difficoltà economiche comunali che erano peggiori di quelle che avevano provocato il crak della Silicon Walley Bank e della Credit Suisse messe assieme, la Giunta Comunale dopo un infinito tira e molla aveva approvato solo l'acquisto in leasing trentennale di un triciclo destinato alla rottamazione dismesso da un itinerante gelataio della zona.

Con questo mezzo il Tecnico Comunale poteva consegnare a domicilio dei cittadini le ordinanze di demolizione.

Nel frattempo i soliti rinnegati sabotatori dell'amministrazione e le provocatorie quinte colonne dell'opposizione, risultando il paese privo di idonei vespasiani per



far fronte alle necessità corporali urgenti dei propri amministrati, interpretando alla lettera le destinazioni dei nuovi edifici pubblici appena inaugurati, si erano recati in massa a liberarsi dei propri bisogni presso il nuovo "Centro Servizi Comunale".

Il Geom. Teodolite in attesa degli sviluppi della situazione era andato a passeggiare incontrando un vecchio conoscente ultramilionario possessore di Ferrari, yacht ed elicottero, assai noto per la sua taccagneria.

La sua avarizia arrivava a lesinare perfino la propria offerta durante le funzioni religiose in Chiesa. Si diceva che non avendo a disposizione i 5 centesimi che era solito mettere con mano mimetizzata nella borsa delle offerte, in una occasione abbia dato come obolo niente meno che un euro.

Ma in seguito e per diversi mesi alla domenica, quando passava il sacrestano per la colletta, borbottando sommessamente, ripeteva "abbonato".

Si racconta anche che dopo aver finalmente comprato un paio di scarpe nuove al figlio lo invitasse a fare passi più lunghi possibili allo scopo di percorrere più strada, consumare meno le soles per far durare di più le calzature.

Teodolite prima di salutarlo si era offerto scherzosamente di predisporgli per quando le sue spoglie sarebbero state esposte in Campidoglio, l'epitaffio da porre sulla tomba che ricordasse le sue gesta: "qui giace Fernando il Meschino - caddero a terra 5 centesimi e peri nella mischia".

Tornando in studio il nostro Teodolite meditava sconfortato sulla situazione generale e pensava che gli assessori comunali erano così immobili che avrebbero dovuto pagare l'IMU.

# VARIAZIONI ALBO GEOMETRI E REGISTRO PRATICANTI



## ALBO

Seduta del Consiglio Direttivo del 21 dicembre 2022

**ISCRIZIONI ELENCHI SPECIALI DEL MINISTERO DELL'INTERNO EX LEGGE 818/84 E S.M.I**

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| GEOM. RACHELE TORRI    | VENEZIA                      |
| <b>CANCELLAZIONI</b>   | <b>DIMISSIONI VOLONTARIE</b> |
| GEOM. JURI AMBROSI     | DECORRENZA 21/12/2022        |
| GEOM. FLAVIANO BIASION | DECORRENZA 20/12/2022        |
| GEOM. OMAR CASSANDRO   | DECORRENZA 15/12/2022        |
| GEOM. ALDO MODICA      | DECORRENZA 13/12/2022        |
| GEOM. DAVIDE RIGO      | DECORRENZA 30/11/2022        |

Seduta del Consiglio Direttivo del 11 Gennaio 2023

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| <b>ISCRIZIONE</b>      | SALZANO (VE)                 |
| GEOM. DAVIDE GATTI     |                              |
| <b>CANCELLAZIONI</b>   | <b>DIMISSIONI VOLONTARIE</b> |
| GEOM. FABRIZIO CHIUSO  | DECORRENZA 27/12/2022        |
| GEOM. CRISTINA NEPIANI | DECORRENZA 30/12/2022        |
| GEOM. EDOARDO TOSETTO  | DECORRENZA 27/12/2022        |

Seduta del Consiglio Direttivo del 15 Febbraio 2023

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>ISCRIZIONI</b>        | VENEZIA                  |
| GEOM. MATTIA DENTARI     |                          |
| GEOM. ELISA FACCHINI     | PORTOGRUARO (VE)         |
| GEOM. DANIELE FACIN      | CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) |
| GEOM. DAVIDE IGNAZZI     | MUSILE DI PIAVE (VE)     |
| GEOM. STEFANO PELLIZZATO | SCORZE' (VE)             |
| GEOM. MATTEO RAMPIN      | CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) |
| GEOM. SASHA SALVAGNO     | MARTELLAGO (VE)          |

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| <b>CANCELLAZIONI</b> | <b>DIMISSIONI VOLONTARIE</b> |
| GEOM. NICO GIARDINI  | DECORRENZA 31/01/2023        |

Seduta del Consiglio Direttivo del 29 Marzo 2023

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>ISCRIZIONI</b>                      | SPINEA (VE)                  |
| GEOM. NOEMI GIORA                      |                              |
| DOTT.SSA GEOM. FEDERICA POZZATO        | VENEZIA                      |
| <b>ISCRIZIONE PER TRASFERIMENTO</b>    |                              |
| GEOM. LUIGI BERNARDO TARDIOLO          | MIRA (VE)                    |
| <b>CANCELLAZIONI</b>                   | <b>DIMISSIONI VOLONTARIE</b> |
| GEOM. MARCO LEVORATO                   | DECORRENZA 24/02/2023        |
| DOTT. GEOM. ANDREA MAGLIONE DI MELASSO | DECORRENZA 23/02/2023        |

GEOM. PAOLO SCUTTARI DECORRENZA 14/02/2023

Seduta del Consiglio Direttivo del 20 Aprile 2023

|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>ISCRIZIONE</b>                   | MUSILE DI PIAVE (VE)              |
| GEOM. VERONICA FOLADOR              |                                   |
| <b>ISCRIZIONE PER TRASFERIMENTO</b> | JESOLO (VE)                       |
| DOTT.SSA GEOM. ZOELLA ULIANA        |                                   |
| <b>CANCELLAZIONE</b>                | DECESSO CANCELLATO DAL 27/03/2023 |
| GEOM. LUCIANO MARTIN                |                                   |

## REGISTRO PRATICANTI

Seduta del Consiglio Direttivo del 22 dicembre 2022

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| <b>CANCELLAZIONI D'UFFICIO</b> | MARCON (VE) |
| GEOM. PAVAN LUCA               |             |
| GEOM. MELILLO GIANCARLO        | CEGGIA (VE) |

Seduta del Consiglio Direttivo del 11 Gennaio 2023

|   |             |
|---|-------------|
| <b>ISCRIZIONI</b>                                   | CAORLE (VE) |
| GEOM. BENATELLI IRENE                               |             |
| <b>RICONOSCIMENTO ATTIVITA' TECNICA SUBORDINATA</b> | DOLO (VE)   |
| GEOM. BARBATO MASSIMO                               |             |

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| <b>CANCELLAZIONI D'UFFICIO</b> | CHIOGGIA (VE)            |
| GEOM. MARCATO AGNESE           |                          |
| GEOM. MATTERAZZO RICCARDO      | CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) |
| GEOM. CICCHELLI ANDREA         | CHIOGGIA (VE)            |

Seduta del Consiglio Direttivo del 29 Marzo 2023

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>ISCRIZIONI</b>              | MIRANO (VE)   |
| GEOM. MORINA EDUART            |               |
| <b>CANCELLAZIONI D'UFFICIO</b> | CHIOGGIA (VE) |
| GEOM. MIOTELLO TOMMASO         |               |

Seduta del Consiglio Direttivo del 20 Aprile 2023

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>ISCRIZIONI</b>                                   | JESOLO (VE)              |
| GEOM. ZENNARO LISA                                  |                          |
| <b>CANCELLAZIONI D'UFFICIO</b>                      | CODEVIGO (PD)            |
| GEOM. TOMASIN DAMIANO                               |                          |
| <b>RICONOSCIMENTO ATTIVITA' TECNICA SUBORDINATA</b> | CAMPOLONGO MAGGIORE (VE) |
| GEOM. RUZZA FEDERICA                                |                          |
| GEOM. NALETTO JACOPO                                | CAMPAGNA LUPIA (VE)      |

## I SERVIZI DEL COLLEGIO

- Ricevimento presidente e segretario tutti i mercoledì mattina dalle 10.00 alle 12.30
- Consulenza legale con un Avvocato il primo mercoledì di ogni mese dalle 10.00 alle 12.30
- Consulenza in materia di previdenza (Cassa Geometri) con i delegati Cipagl'ultimo mercoledì di ogni mese dalle 10.00 alle 12.30
- Consulenza Parcelle l'ultimo mercoledì di ogni mese, previo appuntamento
- Consulenza Fiscale con un Dottore commercialista su appuntamento
- Consulenza competenze professionali previo appuntamento telefonico

Tutti i servizi sono gratuiti, previo appuntamento telefonico con la segreteria tel. 041985313 - fax 041980941 e-mail: sede@collegio.geometri.ve.it.

Orario di apertura della segreteria mar-ven dalle 9.30 alle 12.30.

Sostieni la

# FONDAZIONE GEOMETRI COLLEGIO VENEZIA

**fsg**  
fondazione  
geometri  
collegio venezia



**5 X  
1000**

**Codice Fiscale  
04086280270**

*Aiutaci a sostenere il progetto di  
crescita della nostra categoria:  
donando il 5x1000 del reddito  
Irpef alla Fondazione contribuirai  
alla crescita delle risorse da  
investire nei percorsi di  
formazione a sostegno delle  
competenze professionali.*

Sostegno del volontariato e delle altre organizzazioni non lucrative di utilità sociale,  
delle associazioni di promozione sociale e delle associazioni e fondazioni riconosciute  
che operano nei settori di cui all'art. 10, c.1, lett a), del D.Lgs. n. 460 del 1997

FIRMA

*Marino Bassi*

Codice fiscale del  
beneficiario (eventuale)

04086280270

