

GEO Link



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI VENEZIA



SOPRINTENDENZA VICINA PER TUELARE IL TERRITORIO

PIANO DI PREVENZIONE
IN EDILIZIA NEL VENETO

MERCATO IMMOBILIARE
E NORMA UNI

ISCRIVITI AL CORSO DI LAUREA TRIENNALE IN INGEGNERIA CIVILE CLASSE L7



PEGASO
Università Telematica

SCEGLI L'ATENEO TELEMATICO

STUDIA IN LIBERTÀ SENZA INTERRUPERE LA PROFESSIONE

INNOVA E CONQUISTA NUOVI ORIZZONTI

PREPARATI ALLE SFIDE DEL FUTURO



**IL COLLEGIO È CONVENZIONATO CON UNIPEGASO
POTRAI SOSTENERE GLI ESAMI PRESSO LA NOSTRA SEDE**
Info accordi e convenzioni: www.geometri.ve.it



GEO Link



SOMMARIO

EDITORIALE	PAG. 4	NORMATIVA	PAG. 19
Progetti per il 2024 del Collegio di Venezia di Michele Cazzaro		Agibilità e Abitabilità nell'evoluzione normativa di Matteo Baldo	
PRIMO PIANO	PAG. 5	NORMATIVA	PAG. 20
Soprintendenza vicina per tutelare il territorio di Silvio Da Re		Usucapione aree private <i>dicatae ad patriam</i> di Raffaele Bucci	
SICUREZZA	PAG. 6	FORMAZIONE	PAG. 22
Sicurezza nei cantieri, questione ancora aperta di Cipriano Bortolato		Laurea professionalizzante per geometri di Noemi Giora	
SICUREZZA	PAG. 8	PROFESSIONE	PAG. 24
Il Piano di Prevenzione in Edilizia nel Veneto di Cipriano Bortolato		Il geometra a servizio del territorio di Gian Luigi Bertolo	
CATASTO	PAG. 10	ARCHITETTURA	PAG. 26
Informazione e formazione continua con l'AdE di Alessandro Mancin		Progetto su misura di Chiara Scanagatta	
ESTIMO	PAG. 13	PROFESSIONE E SATIRA	PAG. 34
Mercato immobiliare e norma UNi di Giovanni Zulian		Il geometra Teodolite e l'intelligenza artificiale di Giovanbattista Smania	
AMBIENTE E ENERGIA	PAG. 17		
Decreto Sicurezza Energetica & Comunità Energetiche di Luca Lorenzi			



ANNO 18 - NUMERO 1/2024

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
e-mail: 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, Noemi Giora, Gabriel Stefan

Coordinamento editoriale e progetto grafico >
www.charta-bureau.it

Stampa > EUROOFFSET s.a.s. - Via Rialto, 108
30030 Maerne di Martellago (VE) - www.eurooffset.com

Registrazione
Tribunale di Venezia n. 25 del 2 dicembre 2008



di Michele Cazzaro
presidente Collegio Geometri e GL Venezia

Progetti per il 2024 del Collegio di Venezia

Care Colleghe e cari Colleghi, il 24 aprile, in Assemblea degli iscritti, è stato approvato il bilancio consuntivo 2023 che si chiude con quasi 27mila euro di avanzo di amministrazione.

Al di là dei conti in equilibrio, vorrei riassumere qui i progetti che il Consiglio direttivo sta portando avanti, dedicando in particolare attenzione alla progettazione e promozione di nuove iniziative interprofessionali.

Continueremo gli incontri territoriali sull' archeologia e i paesaggi contemporanei in trasformazione, iniziati il 15 marzo u.s., organizzati con la Soprintendenza di Venezia per i Comuni e per Ordini e Collegi delle professioni tecniche.

Per sensibilizzare il pubblico sull'importante e sempre più attuale tema della sicurezza sul lavoro ci sarà un evento teatrale di approfondimento che il Collegio intende organizzare con la collaborazione di Geosicur: "Il teatro salva la Vita".

Ci sarà poi l'adesione al bando "Cantieri per l'Age Diversity Management", per l'individuazione e la diffusione di modelli e pratiche condivise che valo-

rizzano le competenze indipendentemente dall'età anagrafica, e al bando della Regione Veneto sulla transizione digitale e sulla transizione green da realizzarsi da ottobre 2024.

In linea di continuità con il percorso sviluppato finora, saranno inoltre confermate le attività finalizzate ad aumentare le iscrizioni di neo-geometri, con un'ulteriore intensificazione dell'orientamento negli Istituti CAT (orientamento in uscita), con la partecipazione all'evento fieristico Job&Orienta a Verona, con l'evoluzione del progetto nazionale "Georientiamoci – una rotta per l'orientamento". E ai giovanissimi è rivolto il concorso che il Collegio proporrà anche per l'anno scolastico 2024-2025 agli studenti della scuola superiore di primo grado.

Altrettanto importante sarà garantire l'ottemperanza all'obbligo formativo degli iscritti con particolare attenzione al nuovo obbligo in materia di deontologia e ordinamento professionale, ma ci sarà anche un impegno mirato a favorire l'accesso alla laurea triennale per i geometri "LPOI" mediante le convenzioni con l'Università di Ingegneria di Padova e di Udine.

Infine lavoreremo per partecipare attivamente a tavoli di lavoro regionali per la definizione del Nuovo Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto, per l'aggiornamento del Prezziario Regionale, per la chiusura del progetto digitalizzazione e creazione del fascicolo del fabbricato, ma anche ai tavoli metropolitanati su Commissione patrocinio a spese dello Stato; Commissione Censuaria Sezione Agraria; Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Quanto alle politiche di categoria, ci sarà un rafforzamento delle attività di rappresentanza e promozione con il Consiglio Nazionale, con Cassa Geometri e nei rapporti con le Amministrazioni pubbliche, e in generale con tutte le realtà e gli enti che sono soggetti proponenti e propulsori delle tematiche e delle normative che riguardano il geometra libero professionista.



di Silvio Da Re
tesoriere Collegio Geometri e GL Venezia

Soprintendenza vicina per tutelare il territorio

Incontri operativi con i professionisti per definire strategie di intervento su quattro macro-aree del capoluogo e della gronda lagunare

Soprintendenza di Venezia, Comuni e professionisti fanno squadra per mettere a sistema il dialogo sulle normative, i temi e le problematiche emergenti nei territori di Venezia e della gronda lagunare, allo scopo di adottare soluzioni per la salvaguardia e lo sviluppo di un territorio dai fragili equilibri.

Attraverso un ciclo di incontri tematici, l'organo del Ministero della Cultura si è confrontato e si confronterà con amministrazioni locali e Ordini e Collegi professionali su temi chiave quali compatibilità e autorizzazioni paesaggistiche (con focus sulle aree sottoposte a vincolo archeologico) e i rapporti tra gli enti e i liberi professionisti, cercando di rispondere alle esigenze dei cittadini riguardo una migliore qualità della vita e un ambiente più sostenibile.

Il presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Venezia Michele Cazzaro e il presidente dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Venezia Roberto Beraldo sottolineano l'importanza dei faccia a faccia con la Soprintendenza poiché "il dialogo è alla base di un confronto per calare a terra normative, temi e problematiche emergenti nei territori di Venezia e della gronda lagunare".

Il ciclo di incontri, dal titolo *L'archeologia e i paesaggi contemporanei in trasformazione – Normative, temi e problematiche emergenti nei territori di Venezia e della gronda*

FOCUS SUI RAPPORTI TRA GLI ENTI E I LIBERI PROFESSIONISTI



lagunare, che terminerà a giugno, si focalizza su quattro macro aree della Città Metropolitana di Venezia: Jesolo – Cavallino Treporti-Musile di Piave; Venezia città antica-Mestre-Quarto d'Altino; Mira-Campagna Lupia-CODEVIGO; Chioggia.





Cipriano Bortolato
Università di Padova - Spisal Aulss 3 - Coordinatore GTRE

Sicurezza nei cantieri, questione ancora aperta

Serve un approccio ampio in grado di avviare cambiamenti significativi nel comparto delle costruzioni

L'evento di Firenze e alcuni recenti incidenti anche in Veneto riaprono il dibattito sulla salute e sulla sicurezza sul lavoro.

Mass media, politici, sindacati, organizzazioni varie, ripropongono i consueti proclami coincidenti, in buona parte dei casi, con desueti luoghi comuni: più formazione, più controlli, troppi subappalti, lavoro irregolare, ecc. In merito ai controlli si fa spesso riferimento all'Ispettorato Nazionale del Lavoro misconoscendo che la vigilanza in materia sicurezza, con la legge 833 del 1978, che ha istituito il Servizio sanitario nazionale, ha trasferito tali competenze ai Dipartimenti di Prevenzione delle ASL (solo recentemente gli ispettorati hanno ripreso ad occuparsi anche di sicurezza). I Tecnici della Prevenzione delle ASL, oltre alle attività di vigilanza, sono chiamati a svolgere, in quanto ufficiali di polizia giudiziaria, le indagini volte a individuare cause e responsabilità penali relative agli infortuni.

Il recepimento delle direttive europee in materia di salute e sicurezza, avviato trent'anni fa, ha introdotto nuovi approcci inerenti la gestione delle questioni relative alla tu-

IL RECEPIMENTO DELLE DIRETTIVE EUROPEE IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA HA INTRODOTTI NUOVI APPROCCI INERENTI LA GESTIONE DELLE QUESTIONI RELATIVE ALLA TUTELA DEI LAVORATORI

tela dei lavoratori. Sono state individuate specifiche figure tecniche che si sono aggiunte all'organizzazione aziendale con compiti ben precisi: il Responsabile del servizio di prevenzione e protezione, il Medico competente e, nel caso dei cantieri, sono incaricati dei professionisti che affrontano i temi della sicurezza durante il progetto delle opere (Coordinatore in fase di progettazione) e nella conduzione del cantiere (Coordinatore per l'esecuzione dei lavori) coinvolgendo direttamente anche la figura del committente.

Le diverse attività relative all'organizzazione e alla gestione della sicurezza sono definite attraverso appositi strumenti di valutazione dei rischi e di pianificazione della sicurezza.

Evidentemente, e inevitabilmente, solo gli attori della sicurezza che, con differenti ruoli e funzioni, si collocano ai diversi livelli della produzione, nella loro complementarietà e multidisciplinarietà, sono in grado di garantire in modo efficace l'obiettivo della salute e della sicurezza dei lavoratori. L'azione degli organi di vigilanza non può sostituire tale assetto, ma continua a conservare una funzione di deterrenza che da sola però non riuscirebbe a essere risolutiva.

Oggi le ASL, attraverso i Piani Mirati di Prevenzione, definiti per il quinquennio 2020-2025 dal Ministero della Salute e coordinati dalle Regioni, propongono il coinvolgimento di datori di lavoro, sindacati e professionisti nell'attuazione di nuove azioni di prevenzione condivise e coordinate. Si tratta di un approccio innovativo che punta a colmare le lacune che ristagnano nel dualismo definito dalla mera applicazione della norma nei termini di obbligo e sanzione.

Serve inoltre il coinvolgimento ampio del pubblico,

vanno comunicati i problemi (i rischi) e la possibilità di applicare le soluzioni, anche fuori dalle fabbriche e dai cantieri: nelle scuole e tra la gente. La sicurezza riguarda tutti.

Ma la complessa questione dei cantieri non si risolve con l'applicazione di norme specifiche in materia di sicurezza. Aspetti socio-economici, strutturali e congiunturali, acuiscono i problemi di un settore produttivo di per sé caratterizzato da rilevanti elementi di rischio. Come già nel dopoguerra l'edilizia continua a svolgere una funzione di volano all'ingresso di manodopera non qualificata nel contesto produttivo. L'assenza di specializzazione delle maestranze frena l'innovazione e l'industrializzazione del settore e amplifica la dequalificazione e la parcellizzazione delle imprese. L'arretratezza del comparto non solo si ripercuote sugli standard produttivi ma ostacola l'introduzione di quegli elementi organizzativi e gestionali in grado di recepire e implementare prassi, procedure e azioni volte a favorire la creazione di contesti produttivi organizzati e per questo in grado di incorporare spontaneamente gli aspetti tecnici e gestionali attinenti alla sicurezza sul lavoro. Per altro verso, ad esempio, l'esperienza dei bonus edilizi ha determinato l'ingresso nel mercato di nuove imprese e maestranze non qualificate, ha anche esaurito la disponibilità di attrezzature e apprestamenti di sicurezza, ha contratto e concentrato i tempi di esecuzione delle opere vincolati alle scadenze imposte dall'erogazione degli incentivi.

In definitiva non ci sono azioni o provvedimenti imme-

diati in grado di risolvere o contenere il fenomeno infortunistico, si tratta invece di ripensare, nel medio e lungo termine, al comparto produttivo delle costruzioni con un approccio in grado di coglierne complessivamente le caratteristiche e di garantire assetti organizzativi efficaci. Ciò a partire dal progetto per giungere a una esecuzione che tenga conto della qualità del prodotto e della produzione, senza dimenticare che le opere, una volta eseguite, necessiteranno di manutenzione e quindi di ulteriore lavoro con i conseguenti rischi da gestire.

Industrializzazione, costruzione off-site, decarbonizzazione, salubrità dei materiali, riciclo, contenimento energetico e salute e sicurezza sul lavoro sono tutti elementi che si intersecano l'uno con l'altro e che, per funzionare ed essere efficaci, richiedono un approccio integrato.

Sembra quasi che la consapevolezza critica in merito alle problematiche legate al sistema economico e ambientale attuale, ai diritti umani, alla sostenibilità, in grado di orientare stili di vita e di consumo, non trovi luogo nel mondo delle costruzioni. Un committente, oggi, nell'affidare la progettazione e la costruzione della propria abitazione, forse è più attento ai costi e ai tempi che a tutto l'insieme di fattori costituenti l'effettiva qualità del bene da realizzare. Si tratta di un contesto che colloca in secondo piano anche l'attenzione alla salute e alla sicurezza delle persone che costruiscono la nostra casa.

Oggi non abbiamo bisogno di slogan o di decaloghi, serve un approccio ampio e approfondito in grado di avviare cambiamenti significativi nel comparto delle costruzioni.





**PERSONAL
LIFE
PUBBLICITÀ**

PERSONALLITE.IT • JESOLO • VE

- INSEGNE LUMINOSE
- TOTEM LUMINOSI
- GRAFICA SU AUTOMEZZI
- CARTELLONISTICA
- TELI IN PVC
- CAR WRAPPING
- GRAFICHE ADESIVE
- ALLESTIMENTI INTERNI
- ZERBINI PERSONALIZZATI
- STAMPE DIGITALI DI PICCOLO E GRANDE FORMATO



JESOLO - VENEZIA - TEL. 347.2530179

www.personallite.it - info@personallite.it

SEGUICI SU

personal lite pubblicità

personallitepubblicita



Cipriano Bortolato
Università di Padova – Spisal Aulss 3 – Coordinatore GTRE

Il Piano di Prevenzione in Edilizia nel Veneto

La Regione Veneto ha approvato il Piano Regionale della Prevenzione che annovera, fra i suoi programmi, il PP7 – Piano Mirato di Prevenzione in Edilizia

La Regione del Veneto, recependo il Piano Nazionale della Prevenzione 2020-2025 (DGR n. 1866 del 29/12/2020) ha approvato il Piano Regionale della Prevenzione che annovera, fra i suoi programmi, il “PP7 – Piano Mirato di Prevenzione in Edilizia” con l’obiettivo di sviluppare azioni volte al miglioramento delle condizioni di salute e sicurezza sul lavoro nei cantieri temporanei e mobili. L’iniziativa prevenzionistica punta alla valorizzazione del ruolo delle professioni tecniche, tenendo in considerazione anche i rapporti con i committenti, per l’apporto fondamentale che le stesse sono chiamate a fornire nel garantire adeguate condizioni di tutela nelle fasi di progettazione e realizzazione delle opere edili e di ingegneria civile.

Il Piano Mirato di Prevenzione in Edilizia (PMP07) è stato messo a punto nell’ambito del Gruppo Tematico Regionale Edilizia (GTRE).

Si vuole evidenziare che dal 2022 la Regione del Veneto ha voluto riorganizzare specifici gruppi tematici in materia di salute e sicurezza sul lavoro prevedendo nella loro composizione, oltre ai rappresentanti dei nove Spisal regionali, anche il contributo delle Parti Sociali. Nel caso del GTRE,

LE AZIONI DEL PMP07 HANNO COME OBIETTIVO IL MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO NEI CANTIERI

considerato il ruolo fondamentale delle professioni afferenti al comparto della costruzione, si è ritenuta fondamentale la partecipazione al Gruppo anche dei rappresentanti di architetti, geometri, ingegneri e periti industriali.

Le azioni del PMP07, condivise nell’ambito del Comitato Regionale di Coordinamento di cui all’art. 7 del DLgs 81/2008, hanno l’obiettivo di sviluppare il miglioramento delle condizioni di salute e sicurezza sul lavoro nei cantieri temporanei o mobili. L’iniziativa prevenzionistica per gli anni 2023-2025 punta alla valorizzazione dei ruoli e dei



processi definiti al Capo I del Titolo IV del DLgs 81/2008. Trascorsi ormai trent’anni dall’emanazione della Direttiva 92/57/CEE, la cosiddetta direttiva cantieri, molti degli elementi innovativi che avrebbero dovuto contribuire a mutare radicalmente le condizioni di salute e sicurezza nella realizzazione delle opere edili e di ingegneria civile non appaiono ancora acquisiti dai diversi soggetti chiamati a fornire il proprio contributo organizzativo, tecnico e scientifico.

L’attività di vigilanza nei cantieri svolta dagli organi di controllo, oggettivamente, rimane circoscritta alla contingenza delle attività in atto al momento della visita (vigilanza di fase) mentre l’indagine su aspetti di carattere generale, organizzativi e gestionali, risulta di più complessa attuazione e dispendiosa in termini di risorse (personale e tempi).

In questo senso si punta a indurre un cambiamento culturale tra i diversi soggetti coinvolti, per favorire il passaggio dall’*empowerment* all’*engagement* e migliorare la capacità di intervenire al fine di raggiungere maggiori livelli di salute e sicurezza nel settore delle costruzioni e, in generale, nell’ambito della società e delle comunità temporanee che di volta in volta si costituiscono nella progettazione e realizzazione delle opere.

L’individuazione e la definizione di nuovi strumenti di controllo e autocontrollo in grado di stimolare e attivare i meccanismi previsti dal Capo I del Titolo IV del DLgs 81/2008 appare indispensabile: è infatti emersa l’esigenza di dare comprensione e valorizzazione ai diversi ruoli e ai relativi obblighi individuati nell’ambito dell’organizzazione e della gestione della salute e della sicurezza nei cantieri.

Il Piano si propone di fornire strumenti di autocontrollo rivolti a committenti, responsabili dei lavori, coordinatori per la progettazione e coordinatori per l’esecuzione dei lavori, con lo scopo di offrire un ausilio alla verifica dell’adempimento e della corretta esecuzione degli obblighi e delle azioni che i diversi soggetti sono chiamati a compiere.

In tal senso è stata realizzata la pubblicazione *Organizzazione e gestione della sicurezza nella realizzazione delle opere edili e di ingegneria civile – Strumenti di autocontrollo*, disponibile sul sito della Regione del Veneto al seguente indirizzo:

https://www.regione.veneto.it/documents/10793/13553224/PMP+Edilizia_Strumenti+di+autocontrollo.pdf/bd067bd3-7db-4f56-93dc-72cd38b13aa9

La guida riporta in appendice tre specifiche check-list e fornisce supporto alla loro compilazione.

Tra le attività volte a dare diffusione al Piano, negli ultimi mesi del 2023 sono stati realizzati in tutte le province e città metropolitane del Veneto, con la co-organizzazione di 24 Ordini e i Collegi professionali e con il supporto delle Parti sociali, sette seminari di presentazione del Piano che hanno visto la presenza di circa 1600 professionisti registrando riscontri positivi da parte dei partecipanti.

Nel corso dell’anno 2024, al fine di rafforzare l’attenzione rispetto alle criticità evidenziate, saranno selezionati dei cantieri i cui committenti, coordinatori per la progettazione e per l’esecuzione dei lavori, saranno invitati a rispondere *online* a un questionario che, in linea di massima, ripropone gli argomenti delle *check-list* di autocontrollo. I questionari saranno inviati dai servizi Spisal delle diverse Aulss del Veneto competenti per territorio. L’esame delle risposte sarà oggetto di analisi e di eventuale verifica in cantiere.





di Alessandro Mancin
Consigliere Collegio Geometri e G.L. di Venezia

Informazione e formazione continua con l'AdE

L'Agenzia delle Entrate prosegue nell'impegno di mantenere il contatto con gli ordini professionali attraverso i "Tavoli Tecnici"

Prosegue nel rispetto dei propositi manifestati dall'Agenzia delle Entrate a partire dall'anno scorso, l'impegno di mantenere il contatto con gli ordini professionali attraverso l'organizzazione dei cosiddetti "Tavoli Tecnici", riferito ovviamente al settore catastale.

Nel primo trimestre del 2024, infatti, si sono svolti un Tavolo di Lavoro organizzato dalla Direzione Regionale e il primo Tavolo Tecnico con l'Ufficio Provinciale del Territorio di VENEZIA.

Al Tavolo di Lavoro abbiamo partecipato come Commissione Catasto della Consulta del Veneto dei Collegi dei Geometri e G.L., insieme agli altri ordini professionali tecnici.

All'ordine del giorno alcuni punti di illustrazione e condivisione importanti per la professione.

DOCFA AUTOMATICO

L'approvazione automatica delle pratiche "Docfa" è stata introdotta per tentare di ridurre possibilmente la percentuale di respingimento, risultante mediamente intorno al 30%, insieme all'eliminazione delle diversità di vedute e interpretazioni che si verificano tra uffici e professionisti. Le dichiarazioni Docfa che possono essere oggetto di trattazione automatica sono quelle aventi innanzitutto una causale codificata, di tipo ordinario (DNC o DVR) e rispondenti ad un'ulteriore serie di requisiti specifici re-

PARTICOLARE ATTENZIONE È STATA POSTA AL TEMA DELLE ISTANZE

lativi alla causale dichiarata, il cui riscontro è effettuato direttamente dal sistema informatico.

A questa possibilità sono escluse le UIU o particelle: per le quali è in lavorazione un'istanza; se appartenenti alle categorie B/3, D/5, E/5; se intestati al Demanio (anche in parte); se anche solo una è costituita su un mappale non preesistente al C.F.; se richiamano documenti pregressi; se esenti al tributo; se contrassegnate come pratica "concatenata".

Detta trattazione automatica non comporta alcuna innovazione nella predisposizione degli atti di aggiornamento Docfa e consiste solo in uno smistamento delle verifiche ai controlli automatici, ovvero, a quelli, consueti, svolti dagli operatori degli Uffici Provinciali – Territorio tramite il Workflow Docfa.

Sono stati resi noti quali siano i motivi principali per i quali le pratiche Docfa non vengono trattate automaticamente, come ad esempio: ditta proposta diversa da quella in F/6; il dichiarante non è tra gli intestatari; la

somma delle superfici dei poligoni delle UIU derivate non è congrua con somma di quelle in atti; mancanza dell'elaborato planimetrico dovuto; costituzione di UIU su mappali diversi da quello dell'UIU originaria.

In conclusione questa procedura evidenzia due aspetti antitetici: quello positivo è che l'Ufficio ha un potenziale recupero di risorse; l'altro, negativo, è la dubbia qualità di taluni documenti che vengono approvati automaticamente.

È opportuno evidenziare che la procedura automatica non può rilevare ad esempio: gli errori di graficismo; la definizione delle UIU; lo scorporo delle cantine e soffitte dall'unità abitativa. Tali pratiche errate potranno successivamente essere verificate dall'UPT competente, ma non con tempistiche certe, per cui, se nel frattempo si dovessero compiere degli atti notarili riguardanti tali UIU, si potrebbe verificare la loro "non conformità", con le gravi conseguenze civili ed amministrative per l'utenza ed il professionista coinvolto.

La Direzione Regionale ha invitato gli ordini professionali presenti affinché esortino i propri iscritti ad utilizzare e consultare il VADEMECUM DOC.FA Nazionale, presente sul sito dell'AdE.

A conclusione dell'argomento ci hanno illustrato dei dati statistici regionali relativi dell'anno 2023, dove si evince che i "DocFa" trattati automaticamente sono stati mediamente il 30% dei trasmessi e dei quali il 6% sono stati sospesi.

CIRCOLARE II/E – FRAZIONAMENTO ENTI URBANI

La Circolare n°II/E del 2023 è stata concepita con l'obiettivo di evitare disallineamenti tra il Catasto Terreni e Fabbricati.

Ora, il frazionamento al Catasto Terreni con "Pregeo" è ammesso quando il lotto urbano deve essere ridefinito nei seguenti casi:

- La porzione da stralciare cambia destinazione/qualità, perdendo la destinazione di "Ente Urbano – codice 282" o di "Fabbricato Promiscuo – codice 278".
- La porzione del lotto originario, pur dovendo assumere la medesima destinazione "Ente Urbano – cod. 282" o "Fabbricato promiscuo – cod. 278", deve costituire o entrare a far parte di un nuovo lotto;
- Una porzione di un fabbricato ivi ubicato presenta caratteristiche costruttive proprie, potendosi considerare quindi fabbricato autonomo.

Quindi, il frazionamento al Catasto Terreni è possibile solo se la particella derivata perde ogni collegamento con il lotto urbano originario, non se la derivata mantiene un qualsiasi collegamento con il lotto urbano originario.

All'introduzione del Tipo di Frazionamento la particella derivata viene attribuita in via transitoria la destinazione "Relitto di Ente Urbano – cod.450", ad esempio nel caso di stralcio di aree soggette a procedura espropriativa.

L'atto di aggiornamento "DocFa" al Catasto Fabbricati dovrà avvenire tempestivamente entro trenta giorni dall'approvazione dell'atto di aggiornamento geome-

trico al Catasto Terreni.

L'aggiornamento invece al Catasto Terreni della porzione stralciata per allineamento della coltura/qualità, dovrà avvenire entro il 31 gennaio dell'anno successivo.

PRESENTAZIONE ISTANZE

Particolare attenzione è stata posta al tema delle istanze, precisando che devono essere trasmesse tramite:

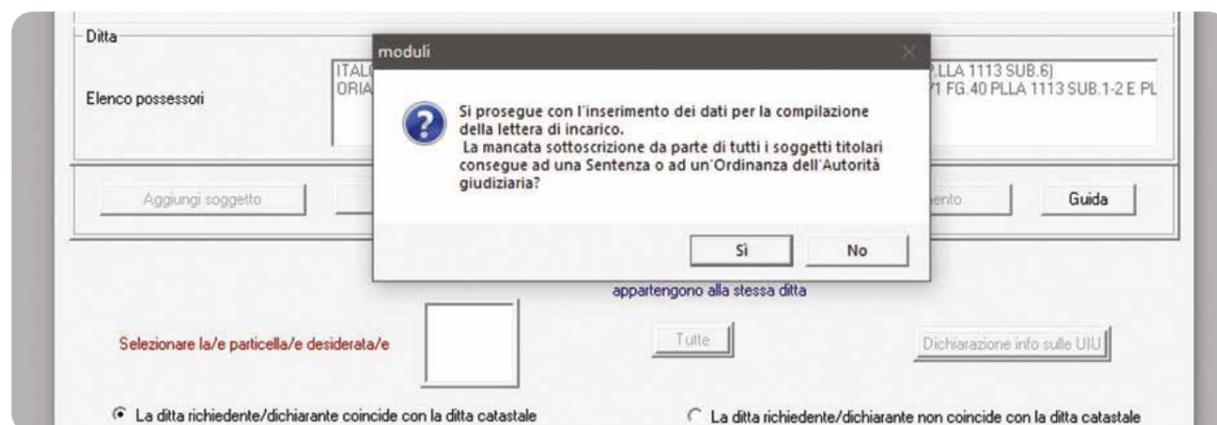
- PEC dell'ufficio competente;
- Accesso all'area riservata (cassetto fiscale);
- "Contact Center"

Inoltre, si può procedere con l'introduzione delle istanze di preallineamento anche tramite "Sister", ovvero, con l'invio di pratiche compilate con il software "Vulture 2.0". Le istanze vanno redatte utilizzando il Modello Unico "9T", compilando i campi necessari e tali da permettere la trattazione, evitando così che vengano respinte per incompletezza o non conformità, come le mancanze di:

- Richiami agli artt. 47 e 76 del D.P.R. n°445 del 28/12/2000 e s.m.i., sulle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsi in atti e dichiarazioni mendaci;
- Richiami previsti dal D.Lgs n°196 del 30/06/2003, in materia di protezione dei dati personali;
- Informazioni essenziali del richiedente (codice fiscale e dati anagrafici) o dei dati identificativi dell'unità immobiliare (dati catastali);
- Della firma o della copia del documento;
- Della delega, nei casi previsti.

La Direzione Regionale ha evidenziato la necessità di comunicare con l'istanza oltre alla PEC, anche la PEL, ovvero la posta elettronica ordinaria, perché l'Ufficio Provinciale possa comunicare alla parte la risultanze della trattazione.

Inoltre, la consegna di documenti ed istanze può essere





effettuata, alternativamente all'accesso fisico allo sportello, dagli utenti in possesso delle credenziali di accesso ai servizi telematici (SPID, CIE o CNS o le credenziali rilasciate dall'Agenzia) in modalità telematica sia su specifica richiesta dell'Agenzia sia di iniziativa dell'utente e ottenere la ricevuta di protocollazione.

Questo può avvenire accedendo alla propria area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate e quindi selezionando la voce «Istanze, comunicazioni e certificati» nella sezione «Servizi», seguendo le indicazioni fornite passo-passo dal portale.

Tale servizio però non può essere utilizzato per quei servizi o prassi normative specificamente, come la registrazione dei contratti di locazione; il conferimento delega all'accesso al cassetto fiscale; utilizzo dei servizi di fatturazione elettronica.

PRENOTAZIONE APPUNTAMENTI CUP

I servizi attualmente offerti dal CUP sono i seguenti:

- Assistenza (telefonica-videochiamata) all'utenza professionale catasto fabbricati;
- Assistenza (telefonica-videochiamata) all'utenza professionale catasto terreni;
- Consultazione atti cartacei catasto fabbricati;
- Consultazione atti cartacei catasto terreni;
- Consultazioni catastali informatizzate;
- Presentazione e Assistenza domande di volture catastali;
- Consultazione ipotecaria di note e dei titoli cartacei;
- Ispezioni ipotecarie informatizzate.

I servizi catastali e ipotecari sono prenotabili tramite l'App "Agenzia delle Entrate" o tramite l'indirizzo <https://prenotazioneweb.agenziaentrate.gov.it/PrenotazioneWeb/prenotazione.action>

NUOVA VERSIONE PREGEO 10.6.3

La nuova versione di "Pregeo 10.6.3 – APAG 2.I5" per la creazione degli atti di aggiornamento geometrici, non è una versione diversa, tanto che l'interfaccia è la stessa dell'attuale, ma tratta di un adeguamento con il quale vengono implementate alcune funzioni e automazioni a recepimento di quanto introdotto con la Circolare N°II/E e precisamente::

- Il frazionamento delle particelle "Ente Urbano";
- L'evoluzione del modello censuario "blindato";
- L'estratto di mappa "evoluto" – che sarà facoltativo a richiesta del tecnico e prevede l'elencazione degli intestatari degli Enti Urbani trattati (ai tributi dell'estratto di mappa rilasciato saranno in tal caso aggiunti € 0,90 x il numero di consultazioni al C.F.);
- La dematerializzazione della lettera d'incarico;
- La possibilità di gestione dei dati GNSS.

La versione aggiornata è disponibile in download dal sito dell'Agenzia ed obbligatoria a far data dal 1° maggio 2024 per tutti quegli atti che tratteranno il frazionamento di Enti Urbani o che necessitano della lettera d'incarico, mentre per ogni altra tipologia sarà previsto un periodo transitorio di coesistenza con la versione attuale e precedente "Pregeo 10.6.2 – APAG 2.I2" fino alla data del 30 giugno 2024. All'intero di questo primo Tavolo di Lavoro, la Direzione Regionale ha pure manifestato la possibilità di proporre in un imminente futuro dei corsi "base" e "avanzati" in materia catastale, da poter offrire e condividere con i vari Ordini delle professioni tecniche presenti. Tale possibilità è considerata senz'altro utile da parte degli Ordini, ma andranno definiti e concordati i temi, le modalità e le tempistiche.

TAVOLO TECNICO

Nel successivo Tavolo Tecnico tra la nostra Commissione Topografia e Catasto e l'Ufficio Provinciale Territoriale di Venezia sono stati illustrati gli stessi punti, con alcune precisazioni sollecitate dalle domande poste dai membri della Commissione.

In particolare:

- il deposito dei Tipi di Frazionamento ai Comuni competenti deve proseguire come da prassi normativa, in attesa di attivazione di quanto previsto all'art.25 del D.Lgs.n°I del 08/01/2024.
- le consultazioni cartacee allo sportello della sede di Marghera risultano aumentate sia per documentazioni relative al Catasto Terreni (Tipi Frazionamenti, Tipi Mappale, ecc.) che del Catasto Fabbricati (Schede planimetriche non caricate, ecc.), ma si riscontrano improprie richieste di pareri o assistenze al personale dello stesso sportello.
- la volontà dell'UPT di VE è di poter rendere possibile in un prossimo futuro la consultazione telematica dei microfilm da remoto, previo pagamento anticipato dei diritti catastali dovuti e comunicati.
- come anticipato dalla Direzione Regionale, l'invio tramite PEC delle istanze con modello unico "9T" deve: essere accompagnato dal pagamento della marca da bollo dovuta con Modello F24 Elide; indicare sinteticamente e chiaramente nell'oggetto il motivo dell'istanza; riportare la delega con la carta d'identità del delegante; indicare una mail ordinaria per ottenere il riscontro dell'iter.



di Giovanni Zulian
geometra

Mercato immobiliare e norma UNI

La norma UNI II6I2:2015 è un punto di riferimento per i valutatori immobiliari italiani

La norma UNI II6I2:2015 "Stima del Valore di Mercato degli Immobili", è con la norma UNI II558:2015 "Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza", la normativa di riferimento per i valutatori immobiliari italiani.

Pur essendo una norma che quest'anno compie nove anni, non è molto conosciuta ai più, anche se negli ultimi giorni è tornata in auge in quanto rientra nella proposta di modifica dell'art. 568 del c.p.c. relativo alla determinazione del valore dell'immobile oggetto di procedura di espropriazione, considerando che l'articolo dovrebbe essere modificato aggiungendo, dopo il testo "... Nella determinazione del valore di mercato l'esperto si attiene alle norme UNI di riferimento nonché ai migliori standard estimativi nazionali e internazionali ...". Si fa quindi riferimento a questa norma UNI, l'unica emanata.

Le norme UNI sono un corpus di norme tecniche giuridicamente riconosciute che regolamentano i livelli di sicurezza e qualità di molteplici settori dell'attività produttiva, industriale e del terzo settore. L'acronimo UNI indica l'Ente Italiano di Unificazione, un'associazione privata a cui aderiscono imprese, liberi professionisti, istituti



L'APPROCCIO DI MERCATO SI PUÒ APPLICARE A TUTTI I TIPI DI IMMOBILI PER I QUALI SIA DISPONIBILE UN SUFFICIENTE NUMERO DI RECENTI, DOCUMENTATE E ATTENDIBILI TRANSAZIONI

scientifici e associazioni di categoria, la quale produce norme ed indicazioni all'interno di diversi settori, tra cui le costruzioni, i beni di largo consumo e materiali, la meccanica, le imprese e le organizzazioni societarie. Il suo lavoro si concretizza in norme, riconosciute come giuridicamente valide dalla Direttiva Europea 98/34/CE del 1998, che stabiliscono standard di qualità e di operatività, che guidano l'operato di tutti i soci dell'associazione.

Tali norme non sono leggi da rispettare, non sono cogenti, ma sono delle normative che rispecchiano la regola d'arte.

Tornando alla UNI II6I2:2015 essa è finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, escludendo basi di valore diverse dal valore di mercato, tenendo in considerazione le principali specifiche provenienti dalle norme di riferimento e dagli standard internazionali, europei e nazionali, a beneficio di tutti i soggetti coinvolti al fine di migliorare la qualità del servizio estimativo.

La norma essenzialmente si divide in tre parti:

- Principi e procedimenti
- Descrizione del processo valutativo
- Criteri e modalità di valutazione della prestazione

PRINCIPI E PROCEDIMENTI

Gli approcci estimativi di seguito definiti, ove ritenuto necessario dal valutatore, possono essere utilizzati in modo combinato.

- Metodo del confronto di mercato
- Metodo del reddito
- Metodo del costo

Metodo del confronto di mercato

L'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni. Il metodo si impiega nelle stime di mercato di singoli immobili e di complessi immobiliari. Maggiore è il numero dei dati relativi agli immobili di confronto (comparabili) e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e, conseguentemente, l'attendibilità del risultato. Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato.

Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo.

Nel mondo estimativo, quest'ultimo punto è stato molto dibattuto, in quanto, ad una prima lettura sembra che si possano utilizzare, come comparabili, anche le offerte di vendita. In realtà la norma specifica che solo nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); ciò significa che le offerte di vendita possono essere usate solo in precise e determinate situazioni, ben delimitate.

Successivamente, al fine di determinare il valore di mercato, nel considerare le informazioni e i prezzi, è necessario procedere ad aggiustamenti, al fine di evidenziare eventuali differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione che si sta effettuando. In generale vanno considerate anche le differenze delle caratteristiche legali, economiche o fisiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima.

Metodo del reddito

Comprende i metodi che consentono di determinare il valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento finanziario si articola:

nel metodo di capitalizzazione diretta,
nel metodo della capitalizzazione finanziaria,
nel metodo dell'analisi del flusso di cassa scontato

Procedimento della capitalizzazione diretta

Converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un sag-

gio di capitalizzazione, oppure moltiplicandolo per un fattore

Procedimento della capitalizzazione finanziaria

Applica il calcolo finanziario alla serie di redditi annuali e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare

Procedimento del flusso di cassa scontato

Si basa sul calcolo del valore netto del flusso di cassa di un immobile alla data di valutazione. Il flusso di cassa è costituito dalle entrate ed uscite dell'immobile da valutare

Metodo del costo

È finalizzato a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del terreno e del costo di ricostruzione o di sostituzione dell'edificio, secondo un definito processo edilizio, considerando l'eventuale deprezzamento maturato al momento della stima. Laddove applicabile, si somma la stima del profitto del promotore immobiliare.



DESCRIZIONE DEL PROCESSO VALUTATIVO

In funzione delle finalità e delle caratteristiche del soggetto committente sono previsti diversi livelli di servizio da precisare nella lettera d'incarico

Lettera di incarico

Il valutatore deve sempre confermare al cliente per iscritto, prima dell'avvio di qualsiasi attività, modalità e termini in base ai quali si impegna a eseguire la valutazione, i quali devono comprendere almeno le seguenti attività:

- identificazione del committente;
- finalità della valutazione;
- immobile oggetto della valutazione o diritti reali da valutare;
- data a cui è riferito il valore di mercato;
- segnalazione di eventuale conflitto di interesse, sia nei confronti del committente che di eventuali soggetti terzi interessati; il valutatore dovrà dichiarare per iscritto e senza indebito ritardo eventuali interessi personali;
- dichiarazione di competenza necessaria ad accetta-

re l'incarico, precisando se il valutatore necessita di qualsiasi tipo di supporto da altri in relazione a specifici aspetti dell'incarico;

- eventuali limitazioni, prescrizioni, particolari o deroghe;
- le indagini minime che il valutatore deve effettuare in relazione a quanto previsto nell'appendice A;
- eventuali consensi alla divulgazione;
- la conferma che la valutazione sarà eseguita in conformità alla presente norma;
- l'ammontare del compenso del valutatore concordato tra le parti;
- indicare la polizza assicurativa (RC professionale) e relativo massimale di copertura.

Procedura

Il processo valutativo è costituito da una serie di attività, comprendenti l'analisi documentale, attività di verifica, indagini di mercato, elaborazione dei dati e redazione del rapporto di valutazione. Ove previsto dall'incarico, vanno espletate anche le fasi di accesso e rilievo dell'immobile e di raccolta di informazioni presso i pubblici uffici. A seguito dell'assunzione del formale incarico di stima, la procedura inerente l'attività di valutazione immobiliare comporterà l'esecuzione dei compiti di seguito elencati:

- verifica documentale preliminare;
- accesso e rilievo dell'immobile oggetto di valutazione, salvo esonero previsto dall'incarico;
- raccolta eventuale di informazioni presso i pubblici uffici;
- indagini di mercato;
- elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato;
- redazione del rapporto di valutazione;

Fasi del processo valutativo

Il processo di valutazione immobiliare deve essere sviluppato in relazione alle specifiche situazioni, elementi e riferimenti.

In linea generale sono definibili le seguenti tre fasi:

- Fase I: analisi documentale e attività di accertamento e verifica;
- Fase 2: indagini di mercato e elaborazione dei dati;
- Fase 3: redazione del rapporto di valutazione.

Analisi documentale e attività di verifica (Fase 1)

La presente fase comprende una serie di compiti:

- verifica documentale preliminare; consiste in un'analisi dei documenti che generalmente il committente fornisce al valutatore al fine di consentire l'individuazione dell'immobile oggetto di valutazione e per avere un quadro complessivo delle attività che devono essere svolte
- accesso e misurazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione (salvo esonero previsto dall'incarico); effettuazione di un sopralluogo e ispezione all'immobile oggetto di valutazione. Il sopralluogo e l'ispezione sono svolti sia internamente che esternamente all'immobile e non devono limitarsi a una sua porzione.
- raccolta di informazioni e documenti (salvo esonero dall'incarico) al fine di:
 - verificare la conformità dei dati catastali (identificazione, intestazione ecc.);
 - verificare la conformità della planimetria catastale;

- accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti, nonché al conformità edilizio-urbanistica;
- accertare la destinazione urbanistica, ove rilevante;
- verificare la titolarità e l'esistenza di formalità pregiudizievoli

Indagini di mercato e elaborazione dei dati (Fase 2)

La presente fase comprende i seguenti compiti:

- indagine di mercato; ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili simili con l'immobile in esame, con verifica delle informazioni al fine di confermare l'accuratezza dell'analisi e la conformità ai requisiti della presente norma.
- elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato; calcolo effettuato mediante l'applicazione dei procedimenti di valutazione.

Redazione del rapporto di valutazione (Fase 3)

La presente fase attiene la redazione di un rapporto di valutazione (scritto) che deve fornire informazioni sufficienti per permettere a terzi di comprendere integralmente le analisi, la qualità dei dati, i procedimenti e le metodologie applicate per la determinazione del valore di mercato.

Il rapporto di valutazione si può basare su attività di audit documentale o di due diligence effettuata direttamente dal valutatore oppure da terzi.

Il rapporto di valutazione deve contenere le seguenti informazioni minime (salvo esonero dall'incarico):

- Identificazione della parte committente;
- Dati e riferimenti del valutatore immobiliare;
- Data del sopralluogo;
- Scopo della valutazione, comprendente la precisazione della base del valore (valore di mercato);
- Ubicazione, accessibilità, descrizione, consistenza, stato di manutenzione dell'immobile;
- Determinazione delle consistenze. Il rapporto deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale, e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.
- Identificazione catastale, oltre alla:
 - verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto dell'immobile;
 - verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e l'ultimo stato urbanistico-edilizio autorizzato.
- Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità limitanti in ordine alla libera circolazione giuridica dell'immobile oggetto di stima.
- Dotazione impiantistica ed eventuali conformità e certificazioni.
- Titolarità della proprietà. A tal fine dovrà essere accertato lo stato delle trascrizioni (anche pregiudizievoli), con specificazione dell'atto notarile o del titolo legale mediante il quale il bene immobile è pervenuto alla parte proprietaria, e lo stato delle iscrizioni.
- Sussistenza di servitù attive e passive ivi compreso eventuali servitù legittime, in quanto risultati da giusto titolo, oppure apparenti.

- XII) Determinazione e documentazione del valore di mercato specificando la data di riferimento della valutazione, le analisi, le motivazioni e i calcoli, includendo una descrizione esaustiva delle informazioni e dei dati esaminati, dell'analisi di mercato, dei metodi e delle procedure di valutazione adottati e dei ragionamenti che supportano le analisi e le conclusioni, anche al fine di un riesame del rapporto di valutazione;
- XIII) Eventuali condizioni limitanti e assunzioni (e/o assunzioni speciali) che hanno condizionato la valutazione.
- XIV) Dichiarazione di conformità alla presente norma.
- XV) Clausola che, in assenza di preventivo accordo, vieti specificatamente la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.
- XVI) Data del rapporto di stima e firma del valutatore. È opportuno allegare, a supporto delle informazioni contenute nel rapporto di valutazione, un'esauriente documentazione fotografica e gli elaborati planimetrici dell'immobile oggetto di stima. Si deve allegare, inoltre, ogni altra documentazione ritenuta necessaria a conferma dei risultati e delle conclusioni del rapporto di valutazione.
- In ogni caso il rapporto di valutazione deve presentare le conclusioni della valutazione in modo chiaro, accurato e completo affinché le medesime non risultino fuorvianti.

CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLA PRESTAZIONE

La valutazione della conformità della prestazione ai requisiti di qualità, descritti nel presente punto, è strutturata per essere uno strumento di misurazione della corretta esecuzione della prestazione professionale da parte del valutatore; supporta, inoltre, il professionista nello svolgimento della prestazione professionale in modo da soddisfare le esigenze della committenza, considerando anche eventuali interessi di terzi.

La valutazione della prestazione fornisce un controllo della qualità e dell'attendibilità della stima in esame e considera i seguenti aspetti:

- la veridicità, l'attinenza e l'adeguatezza dei dati utilizzati e delle indagini svolte;
- l'adeguatezza e l'aderenza alle metodiche estimative utilizzate;
- l'adeguatezza e la ragionevolezza delle analisi e delle conclusioni.

Nel valutare un rapporto di valutazione si devono, inoltre, considerare:

- la completezza;
- la coerenza;
- la ragionevolezza;
- la correttezza

Il riesame del rapporto di valutazione potrà avvenire sulla base di livelli diversi di approfondimento, in quanto finalizzato:

a) al riesame tecnico-formale.

Il riesame tecnico-formale della valutazione è compiuto dal valutatore revisore al fine di formulare un giudizio sull'adeguatezza dei procedimenti e dei metodi utilizzati e delle analisi eseguite. Questo tipo di



- riesame mira a verificare se la valutazione possiede i requisiti di conformità e applica i riferimenti normativi in vigore nello specifico mercato e, come minimo, sia conforme ai principi estimativi che regolano la materia della valutazione secondo la dottrina economica, i criteri estimativi, i procedimenti e i metodi di stima.
- b) al riesame di carattere formale e sostanziale, che potrà essere articolato in:
- i) riesame a tavolino della valutazione.
Il riesame a tavolino della valutazione si limita ai dati presentati nel Rapporto di valutazione, che possono essere o non essere confermati. Il riesame si attua utilizzando una lista di controllo. Il valutatore riesaminatore controlla l'accuratezza dei calcoli, la ragionevolezza dei dati, l'adeguatezza della metodologia e l'aderenza con le direttive del cliente, con i requisiti normativi e con gli standard professionali.
- ii) riesame sul campo.
Il riesame sul campo della valutazione comprende l'ispezione esterna e, ove possibile, anche interna dell'immobile da valutare, nonché, possibilmente, ispezioni degli immobili comparabili a conferma dei dati riportati nel Rapporto da riesaminare. Generalmente utilizza la lista di controllo che copre tutte le voci considerate nel riesame a tavolino, e può anche comprendere una conferma dei dati di mercato, una ricerca per raccogliere ulteriori dati e una verifica di eventuali programmi informatici utilizzati nella stesura del Rapporto di valutazione.



di Luca Lorenzi
Commissione Stampa e Comunicazione
del Collegio Geometri e GL di Venezia

Decreto Sicurezza Energetica & Comunità Energetiche

Il Senato ha approvato in via definitiva il testo del disegno di legge recante disposizioni urgenti per la sicurezza energetica del Paese

Il Senato ha approvato in via definitiva il testo del disegno di legge recante disposizioni urgenti per la sicurezza energetica del Paese, la promozione del ricorso alle fonti rinnovabili di energia, il sostegno alle imprese a forte consumo di energia e in materia di ricostruzione nei territori colpiti dagli eccezionali eventi alluvionali (cd. Decreto Sicurezza Energetica).

La legge di conversione n. II/2024, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale è entrata in vigore l'8 febbraio 2024 e contiene tra l'altro un Fondo di 27 miliardi di euro per stimolare la costruzione di impianti rinnovabili in aree idonee, incentivi per le imprese energivore che vogliono decarbonizzare, l'istituzione di due aree portuali per l'eolico galleggiante e proroghe dei termini dei permessi abilitativi riguardanti l'edilizia privata.

Ecco la sintesi degli interventi:

- Incentivi alle aziende energivore per l'installazione di impianti da fonti rinnovabili mediante semplificazione amministrativa, accelerazione degli investimenti e sviluppo di sistemi di teleriscaldamento e teleraffrescamento;
- Incentivi alle regioni per ospitare impianti a fonti rinnovabili in zone selezionate e relativa semplificazione per la loro realizzazione;

**IL MINISTRO GILBERTO PICHETTO:
"CON LA CONVERSIONE IN LEGGE
DEL DECRETO ENERGIA, OGGI
L'ITALIA È PIÙ FORTE NELLE SFIDE
CLIMATICHE"**

- Incentivi alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, agli impianti alimentati da biomasse e per la promozione del biometano;
- Risorse finanziarie per lo sviluppo di progetti di teleriscaldamento e teleraffrescamento;
- Misure per l'efficienza energetica degli immobili colpiti da eventi sismici;
- Misure a sostegno dell'edilizia tramite proroga di validità dei titoli edilizi (si veda box a lato);
- Istituzione tramite l'Enea di un registro delle tecnologie per il fotovoltaico e disposizioni in materia di gestione del fine vita dei pannelli, nonché del loro smaltimento;

DECRETO ENERGIA



«Con questo decreto vogliamo liberare le grandi potenzialità del nostro Paese sul fronte delle rinnovabili. Sosteniamo famiglie e imprese, rendendole protagoniste di una transizione bilanciata e realistica».

Gilberto Pichetto



Infine l'articolo 13 rifinanzia il Fondo italiano per il clima in misura pari a 200 milioni di euro per l'anno 2024 per gli interventi di cui alla legge 234/2021 (art. I, comma 489) a norma del quale il Fondo può intervenire, attraverso l'assunzione di capitale di rischio, la concessione di finanziamenti in modalità diretta o indiretta e il rilascio di garanzie.

“Con la conversione in legge del Decreto Energia, oggi l'Italia è più forte nelle sfide climatiche - ha dichiarato il Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica Gilberto Pichetto sull'approvazione in via definitiva del Decreto Energia - “Un bel segnale per il Paese che presiede il G7 e che ha messo la crescita attraverso la sostenibilità al centro della propria azione”.

Tutti questi incentivi e investimenti sul fronte dell'utilizzo delle energie rinnovabili non possono che andare di pari passo con un altro argomento di cui, anche a livello territoriale, si sente sempre più parlare: le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER). Vediamo brevemente di introdurle e di capirne i concetti fondamentali.

Cosa sono?

Sono un'associazione tra due o più soggetti che si uniscono con l'obiettivo di dotarsi di impianti per la produzione, l'autoconsumo e la condivisione di energia rinnovabile.

Chi può farne parte?

I membri possono essere persone fisiche, piccole/medie imprese, pubbliche amministrazioni locali, enti di ricerca e formazione, enti religiosi, associazioni: tutti devono essere collegati su reti elettriche sottese alla stessa cabina primaria.

Come crearle?

I passi in sequenza sono la creazione di un soggetto giuridico che rappresenti tutti i futuri soci della comunità, l'individuazione dell'area dove installare l'impianto (o gli impianti) di produzione e l'installazione da parte di ogni membro di un “contatore” intelligente che rilevi in tempo reale le informazioni sulla produzione, l'autoconsumo, la cessione e il prelievo dalla rete dell'energia.

Come funzionano?

La comunità produce energia ed alimenta le utenze dei suoi partecipanti: nel caso in cui la produzione superi il consumo, l'energia in eccesso può essere immagazzinata in sistemi di accumulo o ceduta alla rete ricevendo un compenso economico.

Quali sono i vantaggi?

In primis, bollette più basse: ogni membro mantiene il contratto col proprio fornitore di energia elettrica, ma riceve periodicamente dalla propria comunità un importo per la condivisione dei benefici a favore della stessa e questo si traduce in una riduzione della bolletta.

Si possono ottenere inoltre le detrazioni fiscali sugli impianti fotovoltaici e, non per ultimo, si evita di produrre energia da fonti fossili e maggiormente inquinanti.

Infine le comunità energetiche accedono ai contributi economici previsti facendone richiesta al GSE, che consistono in:

- un contributo a fondo perduto del 40% finanziato dal PNRR e rivolto alle comunità i cui impianti siano realizzati nei comuni sotto i 5000 abitanti;
- una tariffa incentivante sull'energia rinnovabile prodotta e condivisa per tutto il territorio nazionale.

Dall'8 aprile 2024 sono aperti i portali GSE con tutte le regole operative e normative, nonché per presentare le domande di accesso agli incentivi ai contributi PNRR e per le tariffe incentivanti.

La rivoluzione energetica procede veloce e a passi sempre più decisi verso un futuro più sostenibile e resiliente.

PROROGA TITOLI EDILIZI

Nel dettaglio, l'articolo 4-quater del Decreto estende da due anni a 30 mesi la proroga:

- dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, relativi ai permessi di costruire rilasciati o formati fino al 30 giugno 2024, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere della presente proroga e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati nonché con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004;
- del termine di validità nonché dei termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché dei termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati fino al 30 giugno 2024, purché non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Tale modifica viene apportata in considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali, nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi.



di Matteo Baldo
Commissione Stampa e Comunicazione
del Collegio Geometri e GL di Venezia

Agibilità e Abitabilità nell'evoluzione normativa

La S.C.A. va presentata, oltre che per le nuove costruzioni e ricostruzioni, anche per gli interventi che vanno a modificare le condizioni di sicurezza

Agibilità ed abitabilità: due termini che spesso generano confusione e la distinzione tra i due concetti, infatti, può risultare ambigua. Per capire nello specifico e fare chiarezza sull'argomento dobbiamo partire dal momento in cui questo concetto è stato introdotto dalla normativa e sviluppare di conseguenza l'evoluzione di quest'ultimo fino ad arrivare al giorno d'oggi:

- **1934:** Il Regio Decreto n. 1265 introduce l'obbligo per il Podestà di autorizzare le costruzioni secondo criteri di salubrità e igiene, dando vita al primo certificato di abitabilità;
- **1967:** La Legge n. 765 distingue per la prima volta tra “dichiarazione di abitabilità” per le case e “dichiarazione di agibilità” per gli altri tipi di immobili;
- **1990:** La Legge n. 46 condiziona il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità al deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti o del loro collaudo;
- **1994:** Il D.P.R. n. 425 introduce nuovi obblighi per le nuove costruzioni o ristrutturazioni maggiori tra cui l'allegazione di ulteriori documenti quali il collaudo statico, l'accatastamento dell'immobile, le dichiarazioni di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti nonché del direttore dei lavori della conformità dell'opera al progetto depositato. Detta inoltre una nuova regolamentazione per il rilascio del certificato di abitabilità con l'introduzione del silenzio/assenso;
- **2001:** Il D.P.R. n. 380 disciplina il certificato di agibilità richiedendo la sussistenza di requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e dei loro impianti;
- **2016:** Con il Decreto Legislativo n. 222 l'agibilità viene sostituita dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), con l'assunzione di responsabilità da parte del professionista che attesta la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge.

Secondo la normativa vigente, ovvero l'art. 24, comma I del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, articolo così sostituito dall'art. 3 del D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, comma così modificato dall'art. 5, comma I, lettera a) del D.lgs. 08 novembre 2021, n. 207) “La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata”.

La S.C.A. va presentata, oltre che per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e le sopraelevazioni, anche per tutti que-

gli interventi che vanno a modificare le condizioni di sicurezza, igiene, ecc., entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento ed è necessario corredarla di una serie di documenti specifici:

- **Attestazione redatta dal Direttore dei Lavori** o, in sua assenza, da un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni necessarie per l'agibilità;
- **Certificato di Collaudo Statico** redatto a cura di un ingegnere o un architetto che attesta la sicurezza strutturale dell'edificio;
- **Dichiarazione di Regolare Esecuzione** resa dal Direttore dei Lavori che dichiara la conformità dell'edificio al progetto approvato e alla normativa vigente;
- **Dichiarazione di Conformità per l'Accessibilità** che attesta la conformità dell'edificio alle normative in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- **Estremi dell'avvenuta dichiarazione** di aggiornamento catastale dell'edificio;
- **Dichiarazione di Conformità degli Impianti** redatta dall'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti alle normative di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico.
- **Attestazione di edificio predisposto alla banda ultra-larga**, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo I, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 e, secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/I, 2 e 3.

Nonostante la nuova procedura, la pubblica amministrazione ha comunque il potere di intervenire in caso di irregolarità o mancata conformità agli standard di agibilità degli edifici. L'art. 26 del D.P.R. 380/2001 lascia infatti invariato il potere del Comune di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, se necessario, per motivi di sicurezza pubblica ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 1265/1934.

In sostanza si è passati da richiedere ad un Ente il rilascio del certificato di agibilità all'asseverazione della stessa da parte di un tecnico, passando nel mezzo per un silenzio assenso. Oggi chiaramente l'onere è stato traslato al tecnico libero professionista, il quale però, dovendo garantire a corredo dell'agibilità tutta una serie di documenti, si trova lui stesso in una posizione di controllo e verifica che gli permette con una certa serenità di farsi garante delle condizioni di sicurezza e salubrità che il know-how delle costruzioni moderne e i disposti normativi ci impongono di rispettare. Ricordiamo che, in assenza dell'agibilità, un edificio non può essere legalmente destinato a scopi residenziali o commerciali, e può essere negato l'accesso a servizi pubblici.



di Raffaele Bucci
avvocato

Usucapione aree private *dicatae ad patriam*

La prescrizione degli obblighi lottizzatori può portare all'usucapione di aree private dedicate alla collettività

Risulta interessante trattare una questione relativa agli effetti e conseguenze del decorso del tempo, nell'un senso o nell'altro (vale a dire a favore del privato, o, all'opposto, a favore dell'amministrazione), relativamente ad aree private che siano state destinate ad opere o servizi pubblici, o a seguito della sottoscrizione di una convenzione urbanistica, oppure per la messa a disposizione tacita all'uso della collettività.

La prima questione, che si verifica sovente, ma nella disattenzione delle parti, è quella della **prescrizione dell'obbligo del proprietario** convenzionato (tipo una convenzione di lottizzazione, o comunque una convenzione urbanistica ex art. II legge 241/1990 o ex art. 6 legge veneta n. II/2004) di **cedere al Comune le aree ed opere che egli si era impegnato a realizzare e cederli**, quali standards urbanistici.

Come noto, tutte queste forme di convenzioni urbanistiche prevedono, accanto all'impegno del privato - con correlativo diritto/aspettativa da parte dell'amministrazione - di realizzazione e/o cessione di talune opere ed aree, anche un tempo di loro adempimento (che potrebbe essere 5, come 7, o 10 anni).

Ebbene, quegli impegni, in quanto tali, pur se trascritti, non costituiscono già dall'inizio un trasferimento di que-

SI VERIFICA SOVENTE LA DISATTENZIONE SULLA PRESCRIZIONE DELL'OBBLIGO DEL PROPRIETARIO CONVENZIONATO

gli immobili a favore dell'amministrazione, bensì soltanto un **impegno**, quale obbligazione personale del proprietario (e dei suoi aventi causa), a provvedervi.

Conseguentemente, come per tutte le obbligazioni personali, il codice civile stabilisce il termine massimo di 10 anni (art. 2946 c.c.) perché si ritenga prescritto il diritto del creditore (la p.a.) di ottenere quell'adempimento; il quale diritto decorre dalla scadenza del termine entro il quale il soggetto impegnato avrebbe dovuto adempiervi. Pertanto, dalla scadenza di quel termine per terminarle/cederle inizia a decorrere il termine decennale prescrizione a carico dell'amministrazione di pretendere l'adempimento. Vale a dire che, dalla scadenza del termine convenuto per il completamento e la cessione di quelle

aree, l'amministrazione dovrebbe sollecitare ed intimare l'obbligato a cederle. Se non lo fa entro il termine massimo decennale, il diritto dell'amministrazione si prescrive e il proprietario privato è liberato dall'impegno e non è più tenuto a quell'adempimento.

Questa soluzione non è nota a tutti gli amministratori e tecnici pubblici, i quali fanno fatica a dovere riconoscere che si sono fatto prescrivere un loro diritto, con conseguente responsabilità erariale innanzi alla Corte dei Conti. In tale senso ricordo: "Sulla durata delle convenzioni urbanistiche si applica tuttora la previsione dell'art. 16 della l. n. 1150/1942 (c.d. legge urbanistica generale), che stabilisce un termine decennale di durata. Quanto al momento di decorrenza (dies a quo) della prescrizione di cui all'art. 2935 c.c., lo stesso deve essere fissato alla scadenza di efficacia della convenzione o in altro momento indicato dalla convenzione stessa e vale in materia il termine ordinario decennale di prescrizione di cui all'art. 2946 c.c." (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14/10/2022, n. 2261); e così, per il Giudice civile: "Una volta consumato il termine di validità della convenzione urbanistica per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune ha dieci anni di tempo per poter azionare i diritti ivi previsti, compreso il diritto ad escutere la polizza fideiussoria prestata a garanzia degli obblighi nascenti dalla convenzione medesima." (Corte appello Venezia, sez. II, 14/09/2022, n. 1945).

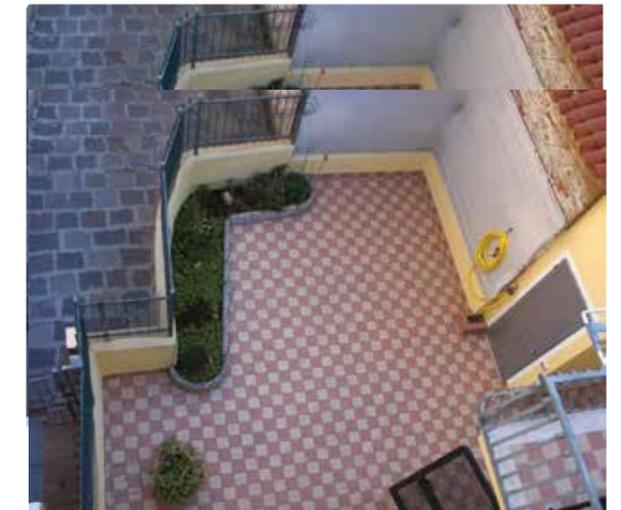
Il secondo aspetto del decorso del tempo nell'uso pubblico di una proprietà privata, quale **standard a servizio della collettività**, è, viceversa, quello della **usucapione di una proprietà privata per uso pubblico ultraventennale**, pur senza tutti i requisiti soggettivi tipici ad usucapionem. Come noto, qualsiasi soggetto può usucapire un bene immobile altrui senza il consenso del suo proprietario (diversamente si avrebbe una situazione contrattuale consensuale, che escluderebbe l'usucapione), allorché dimostri di averlo iniziato ad usare in maniera non violenta e pubblica da oltre vent'anni, con l'**animus** di possedere quel bene come proprio.

Il problema particolare è quello dell'uso di un certo bene (sia un immobile, sia un altro diritto o bene: di recente si verifica il caso delle telecamere di sorveglianza che un privato mette a propria protezione, le quali però diventano utilizzabili anche da parte della collettività, attraverso le forze di polizia) che venga utilizzato non da un soggetto specifico, ma in maniera indeterminata da parte della collettività, che può anche non comprendere i soli abitanti di quel comune, il quale ente quindi non rappresenta quelle altre persone che non sono propri cittadini; sì che difetta quell'**animus** di possedere come se fosse proprio.

Si tratta del caso in cui il proprietario di un certo bene lo metta silenziosamente a disposizione della collettività indeterminata, per gli usi possibili, e, poi, decorra il termine classico ventennale di usucapione.

È la cosiddetta **dicatio ad patriam**, vale a dire dedica (del bene) alla patria (la collettività).

Così è stato chiarito che: "La **dicatio ad patriam** è costituita da un atto del proprietario che, se pur non intenzionalmente diretto a dar vita al diritto di uso pubblico, metta volontariamente, con carattere di continuità, un proprio bene a disposizione della collettività, assoggettandolo al corre-



lativo uso, che ne perfeziona l'esistenza, senza che occorra alcun atto negoziale o ablatorio; rientra, quindi, nella sfera di operatività di tale istituto anche il comportamento del lottizzante che, al fine di soddisfare gli standard urbanistici necessari per l'ottenimento dei permessi edilizi, consegna alla p.a. i beni a tal fine destinati, consegna alla quale sia seguita la trasformazione del suolo per la realizzazione delle infrastrutture." (T.A.R. Toscana Firenze, sez. I, 27/10/2021, n. 1392); e parimenti il Giudice civile: "Affinché si costituisca per usucapione una servitù pubblica di passaggio su una strada privata, è necessario che concorrano contemporaneamente tre condizioni. La prima consiste nell'uso generalizzato del passaggio da parte di una collettività indeterminata di individui, considerati "uti cives" in quanto portatori di un interesse generale, non essendo sufficiente un'utilizzazione "uti singuli", cioè finalizzata a soddisfare un personale esclusivo interesse per il più agevole accesso ad un determinato immobile di proprietà privata. La seconda consiste nella oggettiva idoneità del bene a soddisfare il fine di pubblico interesse perseguito tramite l'esercizio della servitù. La terza consiste nel protrarsi dell'uso per il tempo necessario all'usucapione. Nella fattispecie i giudici hanno ritenuto sussistenti i tre requisiti, dato che si era configurata la cosiddetta **dicatio ad patriam**, ovvero quel modo di costituzione di una servitù di uso pubblico su un bene privato consistente nel comportamento del proprietario che, se pur non intenzionalmente diretto a dar vita al diritto di uso pubblico, metta volontariamente, con carattere di continuità, un proprio bene a disposizione della collettività, assoggettandolo al correlativo uso, che ne perfeziona l'esistenza, senza che occorra alcun atto negoziale o ablatorio." (Corte appello Napoli, sez. V, 30/II/2020, n. 4098). Quindi, il decorso del termine di legge col consenso silente (quasi una negligenza) dell'avente titolo comporta un effetto giuridico di per sé non inizialmente previsto e voluto: nella prima fattispecie trattata, si verifica la perdita da parte (del comune) della realizzazione e cessione di aree o opere a **standard** spettantigli; nel secondo caso, la perdita da parte del privato di un bene o del suo uso esclusivo a favore di tutta la collettività indeterminata.





di Noemi Giora
Commissione Stampa e Comunicazione
del Collegio Geometri e GL di Venezia

Laurea professionalizzante per geometri

Il percorso triennale porta a una laurea tecnica il cui obiettivo è un rapido inserimento nel mondo del lavoro

La pubblicazione in G.U. del Decreto Interministeriale n° 682 del 24 maggio 2023, emanato dal ministro dell'università e della ricerca Anna Maria Bernini di concerto con il ministro della giustizia Carlo Nordio, ha concretizzato la formazione universitaria professionalizzante.

L'offerta formativa è già attiva sull'intero territorio nazionale e tutti gli atenei italiani che hanno attivato i corsi di laurea L-POI sono direttamente affiancati dal CNGeGL e coadiuvati dall'istituzione di una rete capillare di coordinamento dei docenti universitari (per l'ateneo Patavino il docente di riferimento è la Dott.ssa Daniela Boso).

Il conseguimento del titolo universitario in L-POI *Professioni tecniche per l'edilizia e il territorio* abilita all'iscrizione all'albo professionale del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e dunque all'esercizio della libera professione in forma individuale o associata, apre inoltre spazi occupazionali all'interno di studi di ingegneria e architettura, uffici tecnici ed imprese che operano nei settori dell'edilizia, delle costruzioni, delle infrastrutture, immobiliare e specialistico, e.g. analisi del rischio e sicurezza, prevenzione incendi, certificazioni e prestazioni energetiche.

Il percorso di laurea prevede una durata triennale ed il conseguimento del titolo non costituisce sbocco naturale per l'iscrizione ad una laurea magistrale (come da DM 446/20). Si tratta di una laurea tecnica il cui obiettivo è quello di un **rapido inserimento nel mondo del lavoro**, indubbiamente in linea con l'esigenza di ricucire lo iato tra l'ambito formativo e quello professionale.

L'OFFERTA FORMATIVA IN VENETO

Il Corso di laurea professionalizzante L-POI "Tecnologie digitali per l'edilizia e il territorio" in Veneto è stato attivato dall'Università di Padova, con l'obiettivo di formare tecnici preparati a rispondere alla richiesta sempre maggiore di digitalizzazione del processo edilizio, che si traduce nelle capacità di raccolta e di analisi dei dati del costruito come prassi preliminare alla pratica costruttiva.

La buona pratica di progettazione odierna richiede sovente di intervenire sull'edificato esistente, rappresentato in gran parte da edifici realizzati in epoche antecedenti ai provvedimenti per il contenimento dei consumi energetici o per l'adeguamento sismico.

Conoscere e analizzare il patrimonio edilizio richiede

IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO UNIVERSITARIO IN L-POI PROFESSIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E IL TERRITORIO ABILITA ALL'ISCRIZIONE ALL'ALBO PROFESSIONALE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI

molteplici competenze che passano attraverso le tecnologie digitali, le modalità di condivisione e nuovi linguaggi interdisciplinari trasversali.

Il corso di laurea punta ad una preparazione particolarmente orientata all'aspetto applicativo, gli studenti sono infatti chiamati ad applicare le tecniche di rilievo e rappresentazione digitale CAD e BIM, la cartografia numerica e il GIS, i sistemi a pilotaggio remoto e digital earth. Gli aspetti progettuali e di intervento sul costruito passano attraverso i temi della sostenibilità e della circular economy, nell'ambito energetico, strutturale, costruttivo e produttivo e a completamento del percorso formativo sono previsti insegnamenti relativi a temi particolarmente attuali come la pianificazione urbanistica e le smart cities, la geologia applicata e le discipline che coinvolgono l'assetto idraulico e la tutela del territorio e del paesaggio. L'ateneo Patavino permette inoltre facilmente di raccogliere diverso materiale informativo sul corso di laurea professionalizzante, al seguente link è disponibile un breve video di presentazione: <https://www.facebook.com/dicea.unipd/videos/eventsicea/477458299972503/>

Un altro strumento informativo più specifico è inoltre disponibile al link <https://didattica.unipd.it/off/2023/LT/IN/IN2599>, si tratta della **scheda completa del corso**, da cui è possibile scaricare il Regolamento didattico completo e alcuni Allegati con il quadro generale delle attività formative, le attività proposte con l'elenco degli insegnamenti e la relativa organizzazione in moduli.

Navigando all'interno della scheda del corso, aggiornata

periodicamente dall'ateneo, è possibile trovare risposta a molte domande interessanti da porsi, ad ogni età anagrafica, prima di intraprendere un percorso di laurea, ad esempio che cosa si studia, come si accede oppure, last but not the least, quale sia il prospetto tasse.

Sempre all'interno della scheda del corso, alla sezione "accesso", è utile notare che l'ateneo dà inoltre la possibilità di effettuare l'iscrizione come "studenti part time", particolare interessante, ad esempio, per chi già lavora o volesse farlo durante il percorso universitario, si rimanda al seguente link per un maggiore approfondimento: <https://www.unipd.it/studenti-lavoratori>.



L'ESPERIENZA DI DAVIDE GATTI, MATRICOLA PER L'ANNO ACCADEMICO 2023/2024.

Davide, 24 anni, vive in provincia di Venezia. "Dopo le scuole medie - racconta - mi sono iscritto all'istituto per Geometri denominato Costruzione Ambiente e Territorio, in particolare nella sezione di Tecnologie del Legno nelle Costruzioni; era un indirizzo nuovo ed innovativo per imparare ad usare la tecnologia in edilizia. Finito la scuola superiore, tramite uno studio tecnico ho avuto la possibilità di fare il tirocinio di 18 mesi durante il quale sono riuscito a capire cosa, la professione di Geometra, mi prospettava per il futuro. Alla conclusione di questo percorso ho fatto l'esame di stato che mi ha permesso di ottenere il Timbro professionale. Conseguentemente ho aperto la partita iva ed ho cominciato a lavorare in proprio riuscendo ad ottenere risultati che non mi ero prefissato. Durante lo scorso anno, ho cominciato ad interessarmi della possibilità di seguire un percorso di laurea abilitante per poter imparare ed apprendere altre materie. Avevo intenzione di fare Ingegneria Civile ma, nel corso della mia decisione, il Collegio dei Geometri di Venezia mi ha informato della possibilità di seguire un percorso di studi alternativo (Tecnologie Digitali per l'Edilizia ed il Territorio). A quel punto, mettendo a confronto i due corsi ho deciso che la strada giusta per me fosse quella del secondo corso di studi e così mi sono iscritto, anche se un po' in ritardo. Oggi lavoro e studio allo stesso tempo, una impresa un po' difficoltosa che spero dia i suoi frutti".

La differenza sostanziale tra scuola superiore ed univer-

sità si può trovare nella gestione del proprio tempo. "Nel percorso di scuola superiore si è seguiti dai professori, i quali cercano di indicarti ed accompagnarti durante tutto il percorso, che ti permette di avere una crescita personale e lavorativa grazie agli stage scolastici, i quali sono consigliati durante il triennio scolastico per approfondire le tematiche trattate in classe. Invece nell'università si ha la possibilità di imparare a gestire il proprio tempo anche in base agli impegni, riuscendo a seguire un percorso lavorativo, che permette una crescita sostanziale. Le materie all'università sono molto più interessanti ed attuali rispetto a quelle delle superiori. I corsi possono essere scelti dallo studente, per cui l'interesse per la conoscenza tende ad aumentare, soprattutto se gli argomenti sono più portati verso il lavoro che si andrà ad eseguire".

E conclude: "nel mio futuro perfetto, ci sono io con uno studio che mi aiuta nei miei progetti, una famiglia che mi supporta in tutto quello che faccio e la tecnologia che corre sempre di più. Infatti nelle mie previsioni future ci saranno sicuramente i corsi di aggiornamento che mi porteranno sempre al passo con programmi innovativi e riuscendo a dare il massimo per quello che so fare meglio. Alla fine spero che queste esperienze servano per essere una persona con degli ideali e con della conoscenza tale da non farmi abbattere da nulla".

CURIOSITÀ PER FUTURI ISCRITTI

La vita da studente universitario porta con sé sicuramente una certa serie di obblighi ma permette anche di fare esperienza di molte altre realtà che gravitano attorno all'ateneo.

Padova ad esempio, per uno studente appassionato di costruzioni, permette anche di fare due passi tra le aule pensate, progettate e arredate direttamente dall'architetto milanese Giò Ponti, che nel 1934 vinse il concorso per la costruzione del Palazzo Liviano in piazza Capitanato.

La realizzazione del palazzo connesso alla Sala dei Giganti prese avvio sugli spazi di edifici preesistenti e Ponti si attenne fedelmente a quanto richiesto dal bando, ossia non "l'imitazione di stili passati, ma una semplice ed equilibrata espressione d'arte moderna (...). Essere di lusso, ma ricevere decoro dalle linee e dal materiale degli elementi decorativi strettamente indispensabili".

Per i futuri geometri laureati entrare a Palazzo Liviano permette indubbiamente un'esperienza sui generis dello spazio universitario, così come sedere tra i banchi nelle aule o guardare con occhio critico al brulicare di studenti e studentesse nell'atrio, sotto l'enorme statua di Tito Livio dello scultore Arturo Martini.

Sempre nell'atrio c'è un grande affresco di Massimo Campigli, realizzato tra il 1939 ed il 1940, che rappresenta l'archeologia come fonte della cultura italiana, patrimonio degli studiosi e della gente comune.

Il percorso di laurea professionalizzante si distingue tra l'offerta formativa grazie ad un forte connotato pratico ben integrato all'interno dell'ampio mondo universitario, così da permettere una vantaggiosa sintesi tra opportunità formative di più ampio respiro culturale e formazione tecnico-pratica, mantenendo fisso l'obbiettivo di un più rapido ed efficace inserimento nel mondo del lavoro.



Gian Luigi Bertolo
presidente Commissione Sicurezza, Prevenzioni Incendi e Protezione Civile

Il geometra a servizio del territorio

Campagna di sensibilizzazione A.Ge.Pro. 2024

L'Associazione Nazionale Geometri Volontari per la Protezione Civile nasce nel 2015 quale espressione della Categoria nel mettere a disposizione della Popolazione la Professionalità di noi Geometri. A.Ge.Pro. è la prima associazione di tecnici professionisti ad essere stata iscritta negli elenchi nazionali delle associazioni di Protezione Civile.

L'associazione, grazie alle Consulte regionali e ai Collegi provinciali, è presente con i propri referenti in ogni regione e provincia del territorio nazionale ed è formata da liberi professionisti che prestano la propria opera, a titolo unicamente volontario, mettendo a disposizione le proprie capacità e competenze professionali.

Al fine di essere in grado di gestire tutte le attività tecniche, pre e post emergenza, i Geometri professionisti si formano mediante specifici corsi di formazione, acquisendo le necessarie competenze e grazie alle quali sono in grado di intervenire in maniera qualificata e professionale a tutela della vita, l'integrità e i beni delle persone, l'ambiente e il territorio, dai rischi derivanti dagli eventi calamitosi, mediante azioni di previsione, prevenzione, gestione dell'emergenza e superamento dell'emergenza.

La Commissione Protezione Civile del Collegio Geometri di Venezia intende rafforzare il coordinamento con i colleghi geometri che desiderano, come volontari, dare il proprio contributo al sistema nazionale della Protezione Civile, al servizio del territorio e della popolazione, colpita da calamità.



OBIETTIVO DELLA COMMISSIONE È DI PROGRAMMARE L'ATTIVITÀ FORMATIVA E ADDESTRATIVA DEI GEOMETRI VOLONTARI



Nel seminario del 4 marzo 2024, organizzato in collaborazione con il coordinamento A.Ge.Pro. del Veneto, sono state illustrate le funzioni e le attività svolte dai volontari di A.Ge.Pro.

Sono state inoltre fornite informazioni sulle modalità di ingresso nell'associazione, delle attività di formazione, dell'organizzazione operativa e le modalità di attivazione, le tutele e i benefici del volontariato di Protezione Civile, l'equipaggiamento e l'uso dell'uniforme, gli ambiti operativi in cui opera, con testimonianze di colleghi che hanno già operato nelle varie emergenze.

Obiettivo della Commissione Protezione, in collaborazione con il Coordinamento regionale A.Ge.Pro. è quello di programmare l'attività formativa e addestrativa dei geometri volontari, tra cui:

- Corso base di inquadramento nella Protezione Civile: normativa, organizzazione del SNPC, funzioni del geometra professionista, regole operative A.Ge.Pro.;
- Corso specializzate "Attività operativa presso un Centro Operativo Comunale";

- Corso specializzate "Piano Comunale di Protezione Civile";
- Corso specializzate "Le verifiche speditive fabbricati post-sisma";
- Corso "Le emergenze idrauliche ed idrogeologiche".

Trattandosi di attività formativa altamente specifica, finalizzata alle attività di Protezione Civile, per formare professionisti disponibili ad intervenire in ambito operativo, verrà proposta e svolta dai soli geometri iscritti ad A.Ge.Pro.

Una volta consolidato il Coordinamento Geometri per la Protezione Civile di Venezia, nei numeri e nelle competenze, oltre a metterci a disposizione di A.Ge.Pro. per l'attività

Operativa Nazionale, ci presenteremo ai Comuni della Città Metropolitana per illustrare l'attività operativa di supporto agli stessi, in caso di calamità e non.

Altro importante obiettivo sono le scuole, proponendoci alle scuole primarie, superiori di primo e secondo grado per un'attività informativa in materia di Protezione Civile, ma anche per fare conoscere questa nostra specialità professionale, ai futuri Tecnici e/o Cittadini.

Per informazioni e iscrizioni ad A.Ge.Pro. il referente è Gian Luigi Bertolo, presidente Commissione Sicurezza, Prevenzioni Incendi e Protezione Civile.

Il sito di Agepro è www.ageproitalia.it



A.Ge.Pro. in Veneto

Consigliere A.Ge.Pro. Italia:

Geom. Marco PELLIZZARI del Collegio di Belluno

Referente per la Regione Veneto:

Geom. Marco Pilotto del Collegio di Rovigo

Referenti territoriali per il Veneto:

BELLUNO	Geom. Claudio FAORO	333.741.3749	studio.faoro@gmail.com
PADOVA	Geom. Elena TRESOLDI	329.592.1888	elenatresoldi@virgilio.it
ROVIGO	Geom. Marco PILOTTO	328.241.3016	marco.pilotto@geopec.it
TREVISO	Geom. Fabio CIAN	349.315.4837	info@studiocianfabio.com
VENEZIA	Geom. Gian Luigi BERTOLO	328.419.8097	info@studiotecnico.ve.it
VERONA	Geom. Luca CASTELLANI	333.434.2755	geometra.castellani@gmail.com
VICENZA	Geom. Giovanni VERONESE	347.388.7344	geom.giovanniveronese@gmail.com

Chiara Scanagatta

Assegnista di ricerca in Tecnologia dell'architettura,
Università Iuav di Venezia.
cscanagatta@iuav.it

Progetto su misura



01. Casa sperimentale di Alvar Aalto a Muuratsalo | Alvar Aalto's experimental house in Muuratsalo. Chiara Scanagatta

Nuove strategie per ripensare l'uso di materiali e sistemi costruttivi nella progettazione architettonica sostenibile

*Bespoke Project Minimum Environmental Criteria (CAM) and Environmental Product Declarations (EPDs) help to design in sustainable ways in public procurements. In private projects this is devolved to the designer's willingness and ability to educate clients on the importance of the issue. This contribution aims to analyse how new design strategies, no longer standardised but attentive to the use of materials and their integration, can facilitate the achievement of these sustainability requirements, while also paying attention to the end of life of the building.**

I Criteri Ambientali Minimi (CAM) e le dichiarazioni ambientali dei prodotti (EPD) contribuiscono a progettare, negli appalti pubblici, secondo requisiti di sostenibilità. Nei progetti privati questo viene demandato alla volontà e capacità del progettista di educare i clienti sull'importanza del tema. Il presente contributo vuole analizzare come nuove strategie progettuali, non più standardizzate bensì attente all'uso dei materiali e alla loro integrazione, possano facilitare il raggiungimento di questi requisiti di sostenibilità, ponendo attenzione anche al fine vita dell'edificio.*

Il tema della sostenibilità è oggi parte integrante del processo progettuale per gli architetti, sia che si tratti di recupero del patrimonio esistente, sia che ci si occupi di nuove costruzioni. Ciò non sempre è percepibile, ma risulta evidente in quegli esempi progettuali che tendono a considerare l'intero ciclo di vita dell'edificio. Studi di architettura quali Superuse, Lendager e Rotor, che già da tempo lavorano ponendo al centro dei loro progetti il recupero e riuso dei materiali, hanno fatto loro questo principio. Nei loro lavori è possibile riconoscere sia una catalogazione dei materiali da costruzione presenti in loco riutilizzabili in fase di realizzazione, sia scelte progettuali volte a pacchetti costruttivi che tengano in considerazione il successivo fine vita e il possibile smontaggio per un ulteriore riuso. Pertanto, la loro attenzione progettuale rende evidente come l'involucro edilizio debba essere considerato in qualità di organismo che si modifica nel tempo, e non come oggetto immutabile a seguito della sua realizzazione. Infatti, come ci ricorda Røstvik (2021), l'architettura sostenibile non si limita all'efficienza energetica, alle emissioni zero di anidride carbonica o all'uso di energie rinnovabili nell'ambiente costruito, bensì deve anche alleviare l'impatto complessivo sull'ambiente naturale o sull'ecosistema che lo circonda per poter raggiungere risultati ottimali e funzionali.

La questione dell'approccio sostenibile viene da tempo affrontata e considerata in diversi ambiti e con diverse finalità. L'Agenda 2030 per il raggiungimento dei Sustainable Development Goals (SDGs) delle Nazioni Unite considera, infatti, i diversi aspetti sociali della sostenibilità e, attraverso gli obiettivi SDG11 "Città e comunità sostenibili" e SDG12 "Consumo e produzione responsabili", si occupa anche del tema del costruito. Nello specifico, è grazie al target 12.7 "Promuovere pratiche in materia di appalti pubblici che siano sostenibili, in accordo con le politiche e le priorità nazionali" che è stato possibile definire il Green Public Procurement (GPP)². L'Unione Europea, con il GPP, ha cominciato ad introdurre delle norme legate alla progettazione

sostenibile intesa come attenzione progettuale alla provenienza dei materiali, al loro ciclo di vita e alla possibilità di un loro successivo riuso o riciclo. Conseguentemente, la normativa italiana li ha attuati attraverso la definizione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM)³. Tali criteri attualmente sono obbligatori per i progetti pubblici, ma si prevede possano essere introdotti anche in ambito privato. I CAM stabiliscono dei parametri entro i quali ci si deve muovere in fase progettuale “non solo nell’obiettivo di ridurre gli impatti ambientali, ma nell’obiettivo di promuovere modelli di produzione e consumo più sostenibili, ‘circolari’ e nel diffondere l’occupazione ‘verde’” (Ministero della Transizione Ecologica, 2021).

È proprio a seguito dell’istituzione dell’obbligatorietà dei CAM che si è presentata la necessità di valutare i materiali e servizi da utilizzare negli appalti pubblici, affinché risultino conformi a questi requisiti “di minima”. Le aziende e i prestatori di servizi, a seguito dell’istituzione dei CAM nel 2017, hanno avviato le procedure per l’ottenimento delle etichette e delle dichiarazioni ambientali dei prodotti attraverso enti certificatori. Queste vanno a descrivere gli impatti ambientali necessari alla produzione di un determinato prodotto o servizio con specifiche caratteristiche. Tra queste, una delle più utilizzate in edilizia è la Dichiarazione Ambientale di Prodotto (EPD). Questo tipo di dichiarazione si inserisce all’interno di una categoria di prodotti di riferimento e si basa su di un’analisi del ciclo di vita del prodotto, realizzata secondo uno studio del *Life Cycle Assessment (LCA)*, volta a valutare il consumo di risorse e gli impatti sull’ambiente che il prodotto ha non solo durante la fase di produzione. I risultati dello studio definiscono quindi un valore, basato su degli indicatori ambientali. Questo consente un confronto sia con altri elementi di pari caratteristiche tecniche sia con soluzioni alternative. In tal senso, i materiali sintetici utilizzati finora non sempre risultano essere la miglior scelta in termini di prestazioni e di sostenibilità, ma in alcune situazioni potrebbero essere una valida alternativa ad altri mate-



02. Materiale di risulta del cantiere di demolizione delle palazzine di via Anelli a Padova | Waste material from the demolition site of the buildings in Via Anelli in Padua. Chiara Scanagatta



03. Manto stradale realizzato con inerti in laterizio derivanti dalla demolizione delle preesistenti case popolari in Mawson Road a Manchester | Road surface made of brick aggregates collected from the demolition of social houses in Mawson Road in Manchester. Chiara Scanagatta



04. Facciata in palancole in legno del Museum Kaap Skil dei Mecanoo a Texel | Façade made of sawn sheet piles of Mecanoo’s Museum Kaap Skil in Texel. Chiara Scanagatta

riali più naturali, fino ad oggi non considerati per la verifica del rispetto dei CAM, se derivanti da materiali riciclati⁴.

Date queste premesse, è necessario considerare soluzioni costruttive alternative che guardino all’intero ciclo di vita dell’edificio, poiché è necessario superare quanto richiesto dai CAM. Pertanto, sia produttori sia progettisti devono effettuare uno sforzo in tale direzione. I primi hanno già cominciato a sviluppare materiali maggiormente sostenibili e corredati da dichiarazioni ambientali sempre più precise, ma devono trovare soluzioni che incentivino i progettisti a scegliere tali prodotti, spesso più costosi. I secondi devono progettare con più attenzione, informandosi sulle alternative costruttive, e educando al contempo i clienti al valore del progetto sostenibile.

Questo cambio di prospettiva sul progetto non è di semplice e immediata attuazione. Infatti, in ambito privato si è appena cominciato a introdurre le richieste dei CAM relative agli isolanti attraverso lo strumento del Superbonus 110%⁵, e non tutti i materiali presenti sul mercato sono corredati da certificazioni. Data la non obbligatorietà di applicazione dei CAM in tale ambito, e considerando i maggiori vincoli dati dalla scelta dei materiali e i conseguenti maggiori costi, perseguire con strategie di sostenibilità risulta essere disincentivante per gli attori coinvolti.

Inoltre, anche i sistemi costruttivi nel loro insieme devono essere rivalutati per considerare ogni fase del ciclo di vita come già avviene nella valutazione dei singoli materiali. In tal senso i sistemi costruttivi a secco, già diffusi in America del Nord e in Oceania, permettono di perseguire soluzioni progettuali che agevolino la manutenzione e gestione dell’edificio, e consentono il riuso dei diversi elementi costruttivi giunti alla fase di fine vita.

Questa evoluzione, da un punto di vista della produzione di materiali, è già visibile nell’aumento del numero di EPD registrati dai *Program Operator* delle diverse Nazioni; in-

fatti, all’inizio del 2021 si sono superati i 10.000 EPD per il settore costruzioni nel mondo e, di questi, al 2020 già 7.550 venivano prodotti solo in Europa. Anche l’operatore EPD *Italy* ha visto un aumento da 46 EPD del 2018 a 110 EPD nel 2020, raggiungendo le 341 EPD pubblicate fino a novembre 2022 (dati relativi ad elementi prodotti in Italia reperiti da *epditaly.it*). Questa volontà delle aziende di ottenere le dichiarazioni per i diversi materiali è incentivata anche grazie al sistema di punteggi su cui si basano i protocolli LEED e Breeam: in fase di inserimento dei dati relativi all’edificio un prodotto corredato di dichiarazione EPD consentirà di raggiungere punteggi maggiori rispetto ad un suo equivalente senza dichiarazione ambientale. Nonostante ciò, la dichiarazione EPD non è sempre indice diretto di sostenibilità del materiale all’interno dell’involucro edilizio: il suo scopo è di consentire una comparazione con altri materiali cosicché il progettista possa operare delle scelte informate.

Progettare con più attenzione, informandosi sulle alternative costruttive, e educando al contempo i clienti al valore del progetto sostenibile

Il ruolo del progettista diviene centrale: deve valutare come combinare progettazione architettonica e studio dei pacchetti costruttivi adatti in un’ottica di sostenibilità e di intero ciclo di vita del progetto. L’aiuto concreto che possono dare gli EPD è quello di fornire una valutazione sempre più precisa dell’impatto di uno specifico elemento rispetto ad un suo equivalente di un altro produttore o rispetto a quanto ipotizzato dai database utilizzati per i protocolli di certificazione (Del Rosario *et al.*, 2021; Tozan *et al.*, 2022).

Altro tema importante, in un’ottica di riuso e riciclo dei materiali di risulta derivanti da demolizioni e smantellamenti



05. Dettaglio della facciata del Padiglione Terra all'Expo 2020 di Dubai | Detail of the façade of the Earth Pavilion at Expo 2020 Dubai. Chiara Scanagatta

dell'esistente, è il sempre maggiore accumulo di componenti che non possono essere reimpiegati con la medesima funzione per la quale erano stati inizialmente prodotti. È il caso del calcestruzzo, le cui macerie (img. 02) possono essere reimpiegate solo in minima parte come inerti per usi strutturali, e subisce dunque un processo di *downcycling* per riusi quali, ad esempio, componenti per la realizzazione di manti stradali (img. 03). Manca quindi, almeno in parte, un mercato certificato per il riuso e riciclo di questi materiali di recupero. Al contempo, anche gli elementi di arredo e finitura recuperabili rischiano di venire accumulati senza scopo, poiché non sempre raggiungono i volumi di elementi necessari per un inserimento coerente all'interno di nuovi progetti.

Si potrebbe dunque pensare che questi materiali diventino utilizzabili solo per esercizi di sperimentazione, come poteva succedere negli anni '50 (img. 01). Sarà pertanto necessario, per i progettisti, lavorare sempre più in un'ottica di fine vita del progetto, così da consentire in futuro l'effettivo riuso dei materiali smantellati senza che questi rischino di venire accumulati senza possibilità di reimpiego. Tuttavia, attraverso un'attenta progettazione, si possono utilizzare i diversi elementi di recupero per rievocare la storia di un luogo o di dichiarare la funzione presente al suo interno: ne sono un esempio il Museum Kaap Skil dei Mecanoo a Texel (img. 04) o il Padiglione Terra all'Expo 2020 di Dubai (img. 05). Il primo presenta delle facciate realizzate con palancole in legno duro segato recuperate dal canale Noord-Hollands, storicamente rilevante per il commercio via nave; il secondo dichiara il percorso che i visitatori faranno sul tema della sostenibilità attraverso la presenza di rivestimenti esterni in risorse naturali, quali gabbie di contenimento riempite di rocce.

L'approccio progettuale da perseguire, basandosi su queste premesse di uso di sistemi costruttivi a secco e di riuso a fine vita, è vicino ai principi del *Design for Adaptability* e del *Design for Disassembly*. Relativamente al primo principio è necessario far propria l'ottica di avere flessibilità delle funzioni sul lungo termine (Askar et al., 2022) e di rispon-

dere efficacemente all'evoluzione delle esigenze dell'edificio in quanto inserito nel contesto (Schmidt e Austin, 2016). Il secondo principio invita a prestare attenzione non solo ai materiali scelti ma anche a come questi verranno assemblati per facilitarne il fine vita (Bertino et al., 2021).

La sostenibilità in architettura, infatti, non è risolvibile con una strategia generica: piuttosto deve tenere a mente dei principi che si possano declinare in ogni situazione, sulla base alle caratteristiche del progetto, del luogo e del fine vita. Non è dunque sufficiente replicare soluzioni costruttive, quali quelle anni '60, divenute "tradizionali" nella loro rivisitazione contemporanea: infatti, telai in calcestruzzo con tamponamenti in laterizio e isolamenti a cappotto vengono riproposti senza considerazione per il contesto (img. 06). Si deve invece preferire l'uso di materiali locali, per ritornare ad una architettura più contestualizzata che cerca di ridurre l'impatto del trasporto dei materiali, e soluzioni innovative di gestione del fine vita del progetto, per consentire la dismissione o la rifunzionalizzazione nel caso cambino le necessità.

Sono un esempio di questi principi il recupero dell'ex-Fornace di Riccione di Pietro Carlo Pellegrini Architetti, dove si sono scelti mattoni "km 0" (img. 07) per il completamento dei volumi necessari, e la Wooden Nursery dei Djuric Tardio Architectes, studiata con un montaggio a secco degli elementi per poter smontare e ricollocare l'intera struttura secondo necessità (img. 08). Il primo progetto si è occupato del recupero della ex-Fornace di Riccione. Questa, fino alla sua dismissione nel 1970, era utilizzata per la produzione di laterizi e ospita oggi un complesso scolastico. Il proposito progettuale è stato di reinterpretare gli aspetti storici delle preesistenze, mantenendo una certa uniformità in termini di forme, materiali e colori. Seguendo questo principio il progettista ha scelto di recuperare i mattoni esistenti e lavorare integrando una nuova pelle in laterizio. Utilizzando materiali di provenienza locale è stato pertanto possibile dare continuità con l'esistente e richiamare la precedente funzione dell'edificio. Il secondo progetto, partendo da spe-



06. Esempio di costruzione a telaio in calcestruzzo | Example of a frame construction in concrete. Chiara Scanagatta



07. Recupero dell'ex-Fornace di Riccione di Pietro Carlo Pellegrini Architetti | Renovation of the former Kiln in Riccione by Pietro Carlo Pellegrini Architetti. Mario Ciampi

cifiche necessità temporali e la particolare localizzazione nei Jardin du Luxembourg a Parigi, è stato sviluppato secondo i principi della reversibilità. L'edificio si basa su una struttura primaria smontabile, ispirata al sistema costruttivo della Casa Smontabile 6x6 m disegnata da Jean Prouvé, che consente la libera gestione di moduli autoportanti, as-

È dunque necessario tornare all'idea di progettazione come attività specifica per il luogo e l'uso

semblati secondo sistemi tradizionali giapponesi e realizzati in officina: la disposizione interna è anch'essa modulare, per consentire usi ed esigenze differenti in futuro.

Questi esempi mostrano come i diversi materiali e prodotti, anche se tradizionalmente non considerabili come

sostenibili, se applicati con metodi costruttivi capaci di adeguarsi alle diverse necessità, possono contribuire all'obiettivo generale di sostenibilità. Una diversa soluzione di posa potrebbe infatti consentire di riciclare o riutilizzare diversi tipi di materiali per poter ulteriormente contribuire al raggiungimento, e superamento, dei requisiti dei CAM. È dunque la capacità di considerare l'intero ciclo di vita dell'edificio, oltre che l'applicazione *ad hoc* dei diversi prodotti, a permettere l'implementazione di una nuova strategia progettuale.

In conclusione, l'idea di architettura sostenibile, che si è evoluta nell'ultimo decennio, è cambiata e sta cambiando sia in termini di modo di progettare sia nelle scelte dei materiali costruttivi utilizzati. Infatti, per applicare nuove strategie progettuali è necessario mettere insieme gli aspetti legati alle questioni energetiche e i sistemi costruttivi non tradizionali: questo

lavoro deve essere frutto di una stretta collaborazione tra produttori, architetti, ingegneri e costruttori. Il fine comune deve pertanto essere quello di raggiungere risultati di sostenibilità dell'intero involucro edilizio, visto come organismo che si modifica nel tempo. In questo senso, le indicazioni date dai CAM, pensate per consentire il raggiungimento di obiettivi di maggiore sostenibilità in edilizia, non risultano sufficienti in quanto impongono dei limiti minimi che i produttori hanno già superato in fase di certificazione dei loro prodotti. Il nuovo Decreto sui CAM per l'edilizia lo rende evidente poiché ha stabilito le percentuali necessarie per ogni singolo prodotto da costruzione e ha introdotto il criterio premiante relativo ai materiali rinnovabili, cioè naturali. La presenza di un criterio relativo a questi ultimi indica un adeguamento dei CAM rispetto alla presenza sempre maggiore di prodotti realizzati con elementi naturali presenti in commercio: finora, infatti, questi non erano stati considerati nelle verifiche per il rispetto dei criteri.

La nuova strategia deve essere quella di tornare all'idea di progettazione come attività specifica per il luogo e l'uso, e ad una figura di architetto che abbia le conoscenze e competenze per utilizzare i diversi materiali a disposizione in base alle necessità. Gli edifici realizzati dovranno essere adattabili e smantellabili per consentire un'evoluzione dell'edificio se le condizioni iniziali venissero a cambiare, prediligendo, dove possibile, soluzioni costruttive a secco. Queste condizioni porterebbero ad evitare una standardizzazione del costruito, consentendo il superamento di quanto previsto dai CAM, per poter realizzare edifici realmente sostenibili.*

NOTE

1 - Per approfondimenti sui *Sustainable Development Goals* visitare la pagina: sdgs.un.org/goals (ultimo accesso gennaio 2023).

2 - Le direttive Europee di applicazione sono la Directive 2014/24/EU e la Directive 2014/25/EU. I criteri sono consultabili alla seguente pagina: ec.europa.eu/environment/gpp/eu_gpp_criteria_en.htm (ultimo accesso gennaio 2023).

3 - I Criteri Ambientali Minimi (CAM), inizialmente regolamentati con l'art. 18 della L. 221/2015 e con l'art. 34 del D.Lgs. 50/2016 (modificato dal D.Lgs 56/2017), sono stati adottati con il Decreto 11 ottobre 2017 (abrogato dal D.M. 256/2022).



07. Realizzazione in cantiere della Wooden Nursery di Djuric Tardio Architectes a Parigi | On-site construction of the Wooden Nursery by Djuric Tardio Architectes in Parigi. Clément Guillaume

4 - Il tema dei materiali riciclati in edilizia è discusso sia da testate giornalistiche sia da grandi multinazionali. Alcuni esempi di divulgazione sul tema si possono visualizzare ai seguenti link: [bbc.com/future/article/20200819-why-plastic-waste-is-an-ideal-building-material](https://www.bbc.com/future/article/20200819-why-plastic-waste-is-an-ideal-building-material) (ultimo accesso gennaio 2023) e strategyand.pwc.com/m1/en/strategic-foresight/sector-strategies/energy-utilities/using-recycled-plastics-to-build-a-more-sustainable-future/usingrecycledplastics.pdf (ultimo accesso gennaio 2023).

5 - L'Associazione Nazionale per l'Isolamento Termico e acustico (ANIT) ha pubblicato delle guide per approfondire il tema: [anit.it/wp-content/uploads/2021/05/Cam-e-Superbonus_approfondimentoANIT_maggio2021.pdf](https://www.anit.it/wp-content/uploads/2021/05/Cam-e-Superbonus_approfondimentoANIT_maggio2021.pdf) (ultimo accesso gennaio 2023).

6 - Il nuovo DM 256/2022 ha rimodulato i criteri relativi ai prodotti edili, rimuovendo le indicazioni relative al criterio "2.4.1.2 Materia recuperata o riciclata" del Decreto 11 ottobre 2017 che stabiliva la percentuale di materia recuperata o riciclata necessaria rispetto peso totale di tutti i materiali utilizzati.

BIBLIOGRAFIA

- Askar, R., Bragança, L., Gervásio, H. (2022). Design for Adaptability (DfA) - Frameworks and Assessment Models for Enhanced Circularity in Buildings. *Applied System Innovation*, n. 5 (1). Basel: MDPI, pp. 24-48.

- Bertino, G., Kisser, J., Zeilinger, J., Langergraber, G., Fischer, T., Österreicher, D. (2021). Fundamentals of Building Deconstruction as a Circular Economy Strategy for the Reuse of Construction Materials. *Applied Sciences*, n. 11. Basel: MDPI, pp. 939-968.

- Del Rosario, P., Palumbo, E., Traverso, M. (2021). Environmental Product Declarations as Data Source for the Environmental Assessment of Buildings in the Context of Level(s) and DGNB: How Feasible Is Their Adoption? *Sustainability*, n. 13. Basel: MDPI, pp. 6143-6165.

- Ministero della Transizione Ecologica (2021). *CAM - Criteri Ambientali Minimi* (online). In <https://gpp.mite.gov.it/Home/Cam> (ultima consultazione novembre 2022).

- Røstvik, H.N. (2021). Sustainable Architecture - What's Next? *Encyclopedia*, n. 1 (1). Basel: MDPI, pp. 293-313.

- Schmidt, R., Austin, S.A. (2016). *Adaptable architecture: Theory and practice*. London: Routledge, Taylor & Francis Group.

- Tozan, B., Stapel, E., Sørensen, C., Birgisdóttir, H. (2022). The influence of EPD data on LCA results. *IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci.*, n. 1078 (1). Bristol: IOP Publishing Ltd.

courtesy Officina

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



di Giovambattista Smania
Commissione stampa e comunicazione

Il geometra Teodolite e l'intelligenza artificiale

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

Teodolite meditava sull'intelligenza artificiale che cercava talenti e nuovi modelli organizzativi.

Si domandava: cosa succederà quando gli esseri umani si prenderanno la rivincita sulle macchine?

Il responsabile del Sinedrio Urbanistico Comunale stava già studiando nuovi asset strategici legati alla edilizia pura ed esplorare come gestire l'implementazione delle tecnologie degli algoritmi generativi cominciando dal modo di istruire le pratiche edilizie e rilasciare i vari permessi ottimizzandone il linguaggio e il contenuto.

Con l'AI sarà valorizzato anche il capitale umano degli amministratori pubblici? Il segreto sarebbe capire le persone normali senza esserlo.

In questo periodo che parla tanto di intelligenza artificiale sarebbe opportuno trattare anche l'argomento dell'ignoranza umana.

Andrà a finire che l'AI sapientemente manovrata dall'assessore alla pianificazione globale con delega al putiferio potrà consentirgli di definire la terra piatta.

Con i soggetti con i quali ti trovi a trattare sarà difficile ad oggi prevedere come evolverà il rilascio dei permessi edilizi: davanti all'intelligenza si apre un territorio così indefinibile che neanche le Norme Tecniche Attuative più biodegradabili del mondo riuscirebbero a spiegare e pianificare.

A Teodolite passavano davanti come un'allucinazione tutte le trasformazioni legate all'evento dell'AI: i microchip che fanno annodare i lacci da soli appena indossate le calzature; arriva a casa il Permesso a Costruire con allegate le previsioni degli abusi che tu farai e il corrispettivo della sanzione già calcolato in tre comode rate agevolate da € 99,99 a mq.

Il frigorifero di casa che ordina da solo il cibo che manca, il fotocopiatore che fa arrivare interi TIR di risme quando la carta è esaurita e i capelli che convocano il figaro a casa tua per tagliarti la zazzera preannunciando un nuovo contatto con la realtà inimmaginabile.

Senza considerare che il susseguirsi dello stato morboso degli algoritmi, prendendo fischi per fiaschi, possono trasformare una falsa realtà in una forma esagerata di lucidità.

Per esempio l'ULSS con l'AI farà decollare dal vertiporto del pronto soccorso i droni kamikaze armati con supposte ogivali di nitro glicerina che ti verranno inserite direttamente al volo senza che te ne accorga e con tanto di prelievo automatico del ticket dal tuo conto corrente.

Con l'IA può apparirti miracolosamente in cantiere anche l'immagine virtuale e mistica del tecnico comunale che ti controlla le regolarità dei lavori.

Anche il "Compro Oro" che operava vicino lo studio di Teodolite, visti i tempi biblici per il rilascio dei permessi edilizi aveva aggiornato il cartellone esposto dichiarandosi disponibile a comprare SCIA, CILA e PDC.

A Teodolite non restava per il momento che recarsi a prendere l'aperitivo al bar.

Guarda caso l'AI aveva già convocato la giunta al completo nel pubblico locale dove si discuteva della guerra in Crimea: l'Assessore all'Ordine Pubblico con delega al riciclo alla carta igienica usata, sosteneva che il Donbass fosse un parroco spagnolo emigrato in Ucraina.

Già che c'era Teodolite aveva proposto alla giunta per evitare insurrezioni popolari la creazione di un corridoio umanitario municipale per accedere agli uffici tecnici riservato ai cittadini che dovevano da diversi mesi sbrigare pratiche edilizie.



VARIAZIONI ALBO GEOMETRI E REGISTRO PRATICANTI



ALBO

Seduta del Consiglio Direttivo del 20 dicembre 2023

CANCELLAZIONI

GEOM. BERGAMOVIKTORIO	dimissioni volontarie 13/12/2023
GEOM. COLCONEGIANII	dimissioni volontarie 12/12/2023
GEOM. COLLODEL MAURIZIO	dimissioni volontarie 14/12/2023
GEOM. DIANIN STEFANO	dimissioni volontarie 06/12/2023
GEOM. GHION MARTINA	dimissioni volontarie 06/12/2023
GEOM. MASSALIN ROBERTO	dimissioni volontarie 28/11/2023
GEOM. PIERANTONI ALBERTO	dimissioni volontarie 19/12/2023
GEOM. RADAELLI WALTER	dimissioni volontarie 20/12/2023
GEOM. RIGO DARIO	dimissioni volontarie 29/11/2023
GEOM. VALLESE FEDERICO	dimissioni volontarie 20/12/2023
GEOM. VALLESE LUCA	dimissioni volontarie 20/12/2023

Seduta del Consiglio Direttivo del 17 gennaio 2024

ISCRIZIONI

GEOM. LUIGI ANTICO	MIRA VE
GEOM. ANDREA PUPPO	FOSSALTA DI PORTOGRUARO VE

CANCELLAZIONI

GEOM. CARRER SAMUELE	dimissioni volontarie 20/12/2023
GEOM. CARRARO MARTA	dimissioni volontarie 21/12/2023
GEOM. BALDAN GIULIANO	dimissioni volontarie 27/12/2023
GEOM. RUZZENE ALESSANDRO	dimissioni volontarie 27/12/2023
GEOM. SARTOREL SAVINO	dimissioni volontarie 27/12/2023
GEOM. DALLE VEDOVE PAOLO	dimissioni volontarie 28/12/2023
GEOM. GREGGIO GIOVANNI	dimissioni volontarie 28/12/2023
GEOM. PASOTTI ALBERTO	dimissioni volontarie 28/12/2023
GEOM. TREVISAN RENATO	dimissioni volontarie 29/12/2023
GEOM. BULLO MARIO	dimissioni volontarie 31/12/2023
GEOM. MARAFIN ENRICA	dimissioni volontarie 31/12/2023
GEOM. BOSCOLO AGOSTINI GIULIANO	dimissioni volontarie 11/01/2024

Seduta del Consiglio Direttivo del 21 febbraio 2024

ISCRIZIONI

GEOM. SARA BENETTI	CINTO CAOMAGGIORE VE
GEOM. DANIELE BIDOIA	FOSSALTA DI PIAVE VE

GEOM. PATRICK CAZZIN	PIANIGA VE
GEOM. GIULIA PAROLIN	VENEZIA VE

CANCELLAZIONI

GEOM. MOSTICONE DIEGO	dimissioni volontarie 08/02/2024
-----------------------	----------------------------------

Seduta del Consiglio Direttivo del 25 Marzo 2024

ISCRIZIONI

GEOM. GIOVANNI COLETTI	NOALE VE
GEOM. CARLO PAJARO	MIRANO VE
GEOM. MATTEO TAMAI	JESOLO VE

REGISTRO PRATICANTI

Seduta del Consiglio Direttivo del 10 dicembre 2023

ISCRIZIONI

GEOM. ARDUIN CHIARA

Seduta del Consiglio Direttivo del 17 gennaio 2024

ISCRIZIONI

GEOM. MARTUFFO CRISTOFER	DOLO VE
GEOM. ROSSETTO GABRIELE	JESOLO VE

Seduta del Consiglio Direttivo del 21 febbraio 2024

ISCRIZIONI

GEOM. MERT NASUF	VENEZIA
GEOM. EBRU BELO	VENEZIA
GEOM. VACILOTTO ANNA	RONCADE

CANCELLAZIONI

GEOM. TARULLI CLEMENTINA SAN DONA' DI PIAVE

CANCELLAZIONI D'UFFICIO

GEOM. ADAM ROBERT	JESOLO VE
GEOM. DE PIERI IRENE	SAN DONA' DI PIAVE VE

RICONOSCIMENTO ATTIVITA' TECNICA SUBORDINATA

GEOM. PAVEGGIO MICHELE	VENEZIA 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

