

Geoidè

mensile di
informazione
tecnica

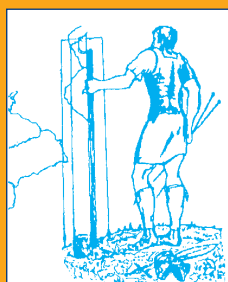
geometra **Informazioni Tecniche**

7 2008
LUGLIO

Cartostampa Chiandetti srl - Via Vittorio Veneto - 33010 Reana del Rojale/UD - Reg. Tribunale di Udine - n. 19/2000 del 19 luglio 2000 - Poste Italiane S.p.a. - Spedizione in Abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB UDINE - Anno ottavo - Periodicità mensile - € 4,00 - Direttore responsabile Luigi Chiandetti



COSSOINE - Chiesa S. Maria Iscalas (Foto gentilmente concessa dal Geom. Antonio Canalis).



COLLEGIO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI SASSARI

ORGANO UFFICIALE - Via M. Zanfarino, 12 - 07100 SASSARI
Tel. 079 278322 - Fax 079 278334 - E-mail: collegio.geometriss@tiscali.it - www.geometri.ss.it



In questo numero

- 2 Convegno tecnico
il catasto e i fabbricati nascosti
- 4 Nascosto un sesto dei fabbricati
- 5 Il territorio non va solo consumato
Procedura d'ufficio o autodenuncia
- 6 Appello per colture e case rurali
Il geometra abilitato in Italia
può lavorare in tutta Europa
- 7 I punti nazionali di contatto
nei paesi dell'Unione Europea
- 8 Il futuro degli Ordini professionali
- 9 Incarichi pubblici ed il requisito
della "comprovata esperienza
universitaria"
- 10 Insediato il nuovo
Consiglio Nazionale dei Geometri
- 11 Accatastamento dei fabbricati abusivi
e delle costruzioni
urbanisticamente irregolari
Le vecchie case rurali sono
fabbricati di lusso?
- 13 Decreto Legge
27 maggio 2008, n. 98



CONVEGNO TECNICO IL CATASTO E I FABBRICATI NASCOSTI

Si è svolto a Sassari il 13/06/2008 un'importante giornata di studio sulle attività in corso per il censimento dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti di ruralità organizzato dal Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari.

Più di 450 persone in prevalenza Geometri, ma anche Agronomi, Periti agrari, Architetti e Ingegneri hanno affollato la Sala convegni dell'Hotel Grazia Deledda vista l'importanza dell'argomento. La Finanziaria dell'anno 2007, ha stabilito che inderogabilmente ogni fabbricato presente sul territorio nazionale, se non ancora censito, deve necessariamente essere accatastato. Tale enunciazione è da riferirsi sia ai fabbricati non conosciuti al catasto sia ai fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità.

L'agenzia del Territorio ha da tempo pubblicato le liste dei fabbrica-

ti da regolarizzare e qualora i proprietari di dette costruzioni non si attivassero nei tempi e nei modi previsti, sarà cura della stessa agenzia provvedere all'accatastamento, con spese a carico del proprietario, oltre alle sanzioni ed agli interessi sulle imposte dovute.

Sono intervenuti al convegno il Vice Presidente del Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati Geom. Franco Mazzoccoli, il Consigliere Nazionale Geom. Bruno Razza, i funzionari dell'Agenzia del Territorio di Sassari, della confederazione Italiana Agricoltori di Sassari, la Confagricoltura di Sassari, i presidenti dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri, Architetti, Dottori Agronomi e Forestali, del Collegio dei Periti Agrari e del Collegio dei Periti Industriali.

Sono state illustrate da parte dell'Ing. Andrea Atzei Dirigente dell'Agenzia del Territorio di Sassari le nuove modalità per l'indivi-



duazione e l'accatastamento dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti di ruralità, le modalità di studio affrontate per la loro individuazione a livello nazionale, con interscambio di banche dati, sovrapposizione di mappe catastali, cartografie, ortofoto, etc. e la successiva pubblicazione degli elenchi delle particelle dove all'interno è stato individuato un fabbricato non censito. Sono state inoltre illustrate tutte le procedure che un proprie-

tario di un fabbricato non censito deve fare per poter regolarizzare la situazione catastale. Particolarmente apprezzata dai presenti è stata la relazione presentata dal Consigliere Nazionale Geom. Bruno Razza che in maniera molto semplice e piacevole ha illustrato tutte le procedure che deve svolgere un tecnico incaricato di accatastare un fabbricato non ancora censito, sottolineando la civiltà, correttezza, trasparenza, uguaglianza, conoscenza, pubblicità e le-

galità per un corretto accatastamento.

Sono stati inoltre fatti degli esempi pratici riscontrati dal Geom. Razza nell'accatastare dei fabbricati e l'importanza di farlo in maniera seria e responsabile, ha affrontato il tema su quali fabbricati hanno perso i requisiti di ruralità e quelli che invece la mantengono, e ha più volte rimarcato l'inadeguatezza delle continue scadenze per la presentazione degli accatastamenti che non fanno lavorare con serenità e professionalità i tecnici.

Le relazioni dell'Ing. Atzeni e del Geom. Razza si possono consultare e stampare dal sito Internet del Collegio dei Geometri di Sassari.

Dopo una breve pausa pranzo i lavori sono proseguiti nel primo pomeriggio dove si è svolto un interessante dibattito tra i presenti che ponevano delle domande ai relatori relative alle problematiche riscontrate nelle procedure di accatastamento, nei tempi di approvazione, nel funzionamento dell'Ufficio del Territorio, e nelle scadenze.

A chiusura dei lavori il nuovo Presidente dei Geometri il Geom. Rinaldo Fois particolarmente soddisfatto per la presenza di numerosi colleghi e per le argomentazioni trattate, ha ringraziato tutti i presenti per essere intervenuti e tutti i componenti del Consiglio Provinciale ed i Dipendenti del Collegio per l'impegno mostrato nell'organizzazione del convegno.

IL COMITATO
DI REDAZIONE

NASCOSTO UN SESTO DEI FABBRICATI

Una fame atavica di mattone e uno splendido paesaggio vuoto per soddisfarla. Da queste condizioni, tragicamente felici, è nato lo scempio morale ed estetico dell'abusivismo edilizio, che nonostante i tre importanti condoni dei decenni scorsi è riuscito a tenere in piedi uno stock impressionante di due milioni di edifici che, ufficialmente, non dovrebbero esistere.

Le cifre su questa metropoli fantasma, grande come Lagos e Rio messe insieme (favelas comprese) e che si stende seguendo invisibili percorsi dalle Alpi alla Sicilia, provengono dal lavoro certosino che l'agenzia del Territorio ha sviluppato sui dati Agea. Tutto nasce da pochi commi del Dl. 262/2006, che imponeva di mettere a reddito, fiscalmente parlando, tutti i fabbricati che non risultano sulle mappe catastali. Si pensava soprattutto a quelli ex rurali (ormai comode case di campagna), e per questo era stata mobilitata l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura, ma dalle sovrapposizioni dei rilievi sulle mappe catastali è emerso un numero impressionante di «particelle» con sopra nuovi edifici. Cioè di edifici che sulla mappa proprio non ci sono, neppure come contorno.

I dati, dopo l'esame del Territorio di 4.238 Comuni in 66 Province (per alcune l'esame riguarda solo una parte dei Comuni, l'elenco dettagliato è sul web: www.agenziaterritorio.it/servizi/cittadino/variazioni-fabbricati/motore.php), sono drammatici: 1,2 milioni di fabbricati di varia natura mai denunciati al Catasto. Tutti abusivi? Tutti no. Ma molti sì. Non vanno considerate le piccole costruzioni rurali per le quali non serve neppure il permesso di costruire e vanno scartati gli inevitabili errori. Ma, considerando che a oggi è stata esaminata la metà dei Comuni, è facile prevedere che a fine esame (fra qualche mese) saranno saltati fuori almeno due milioni di edifici (in questo caso, mancando la mappa, di fatto edificio e fabbricato coincidono) la cui esistenza era, finora, del tutto sconosciuta. Di questi, probabilmente, alcuni potranno essere sanati in quanto l'edificazione non contrasta con le norme urbanistiche locali. Ma per gli altri? L'aspetto più stupefacente non è l'indifferenza nella quale i Comuni, supremi custodi del Territorio e che ora assumeranno anche le funzioni catastali, hanno lasciato prosperare la fungaia abusiva. E neppure l'incapacità di autocontrollo dei cittadini che, in preda da sempre a una vera smania edificatoria, hanno eretto di

tutto in barba alle leggi e senza preoccuparsi di sfruttare i condoni: l'ultimo è del 2003, quindi, dato che la crescita delle abitazioni abusive è di 30mila all'anno secondo le stime consolidate di Legambiente (circa 6mila edifici), è facile vedere che per moltissimi edifici l'ora della sanatoria non suonerà mai.

Esisteranno, semplicemente, senza che nessuno faccia nulla. Proprio come nella Valle dei Templi di Agrigento.

Ma il fattore che colpisce di più, anche in termini economici, è il cattivo uso del territorio: si costruiscono ogni anno, legittimamente, 730mila unità immobiliari, circa 70mila edifici (sempre dati del Territorio), eppure non bastano: nei decenni si stratificano migliaia e migliaia di altre costruzioni abusive, mentre le vecchie sopravvivono, ormai abbandonate e inutili: l'incredibile vicenda delle aree dismesse delle grandi città è solo la manifestazione più evidente. E così si consuma inesorabilmente il suolo, senza mai guadagnarne. Gli strumenti in mano ai Comuni per reagire esistono da sempre: la polizia municipale dovrebbe fare proprio quello.

Ma i municipi sembrano più preoccupati delle infrazioni al Codice della strada e la mobilitazione anti-abusivismo stenta a partire. Così si registrano solo 56 particelle non dichiarate nel Comune di Torino e 22 in quello di Milano, ma 1.269 a Pavia, 717 a Genova, oltre 6mila a Roma e altrettante a Napoli, 400 a Firenze, 4mila a Catania e 1.331 a Bari e ben 93mila nella provincia di Salerno.

La grande opera di controllo dell'agenzia del Territorio non sarà certo priva di errori nella sovrapposizione di mappe e foto. Ed è facile prevedere istanze in autotutela e ricorsi a pioggia, tanto più che i controlli riguardano anche i terreni che hanno cambiato coltura. Ma di fronte all'enormità delle cifre è facile immaginare che molti proprietari non sappiano neppure di possedere un fabbricato abusivo, magari ereditato in perfetta buona fede. I nodi, quindi, verranno al pettine in questo 2008, quando a centinaia di migliaia saranno chiamati a rendere conto della mancata denuncia e, se i Comuni avranno voglia di attivarsi, anche del mancato permesso urbanistico.

Saverio Fossati
da *Il Sole 24 Ore.com*

IL TERRITORIO NON VA SOLO CONSUMATO

La limitazione del “consumo di suolo” (utilizzo di suolo extraurbano, agricolo o naturale per nuovi usi insediativi) è una delle scelte strategiche per una effettiva sostenibilità urbanistica. Ciò, evidentemente, perché il suolo è una risorsa ambientale finita, non riproducibile e non rigenerabile e quindi la sua tutela, o la progressiva riduzione del suo consumo, è insita nel concetto stesso di sostenibilità.

Negli ultimi anni, l'avvento di un nuovo modello di sviluppo della città e del territorio ha aumentato in modo sensibile la quantità di suolo utilizzato per usi insediativi, residenziali o per attività, di suolo, cioè, trasformato artificialmente.

Si tratta del processo di metropolizzazione del territorio, presente ormai in molte aree del nostro Paese; una crescita che tende a saldare aree urbane e metropolitane con i fenomeni di diffusione insediativa già presenti e oggi in ulteriore dilatazione.

La richiesta di una riduzione del consumo di suolo torna quindi oggi di attualità, ancora più che nel passato, quando rappresentava comunque una delle scelte fondamentali della migliore urbanistica italiana.

Tuttavia, molte delle voci che oggi reclamano, giustamente, una riduzione del consumo di suolo, non riescono a liberarsi da un'impostazione che oscilla tra la denuncia generica e quella ideologica, entrambe non basate su dati confrontabili e attendibili, che evidenzino innanzitutto la dimensione quantitativa del problema. I numeri più ricorrenti del consumo di suolo si basano, per esempio, sulla diminuzione del territorio agricolo evidenziata dalle foto satellitari ma non tengono conto che quasi la metà del territorio agricolo perduto in realtà si è trasformata in aree rinaturalizzate, in zone di rimboschimento favorite dagli incentivi comunitari; mentre i dati più eclatanti, le denunce più allarmate, contengono tra il consumo di suolo ogni forma di trasformazione del territorio, dalla realizzazione di nuove infrastrutture, alla diffusione di spazi verdi nei tessuti periurbani, comprendendo quindi anche misure di riqualificazione urbana e di arricchimen-

to delle dotazioni territoriali, ma anche di compensazione ambientale. Una politica ambientale efficace non si può basare solo su misure di tutela e conservazione ma deve sviluppare anche adeguate misure di trasformazione, di “costruzione” di un nuovo ambiente urbano e territoriale.

L'unico dato certo riguarda la superficie attualmente urbanizzata, pari al 4,6% dell'intera superficie nazionale: se quindi la sua ulteriore crescita rappresenterebbe certamente una patologia grave per l'ambiente e il territorio, oggi sono presenti patologie ancora più gravi, come il degrado delle periferie, gli scempi del paesaggio, la sostanziale assenza delle problematiche energetiche nel governo del territorio, la mancanza di interventi di ecologia urbana in grado di ridurre il carico inquinante e soprattutto la cronica carenza di infrastrutture per una mobilità efficace e sostenibile.

Appare quindi del tutto opportuna una precisa normativa di contenimento del consumo di suolo, analoga a quella presente in diversi Paesi europei, che può essere promossa dallo Stato senza invadere il campo delle Regioni perché riguarda sue competenze specifiche, come l'ambiente e il paesaggio. Una normativa che garantisca alcune scelte concrete, come l'arresto della diffusione insediativa e l'uso o il riuso a fini insediativi di aree già urbanizzate o degradate piuttosto che una ulteriore occupazione di suolo extraurbano; scelte peraltro ben conosciute dall'urbanistica italiana che le ha sperimentate da molti anni nelle migliori esperienze di pianificazione ma che vanno oggi generalizzate prima che il consumo di suolo diventi un'ulteriore emergenza nazionale.

Anche per sostenere questa proposta di anticipazione della riforma, l'Inu ha avviato la formazione di un osservatorio sul consumo di suolo (in collaborazione con Legambiente) con l'obiettivo di produrre innanzitutto dati significativi e attendibili, finalizzati a giustificare e sostenere le scelte necessarie.

di Federico Oliva
da *Il Sole 24 Ore.com*

PROCEDURA D'UFFICIO O AUTODENUNCIA

L'agenzia del Territorio è già al quarto comunicato (del 28 dicembre 2007, pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 300/2007) dove vengono resi noti gli elenchi, ordinati per provincia, comune e particella catastale, relativi ai fabbricati che non risultano dichiarati in catasto, il tutto accertato in collaborazione con l'Agea (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), ai sensi dell'articolo 2, commi dal 33 e 36 del Dl 262/06, convertito dalla legge 286/06.

Base d'indagine, fra l'altro, rilievi aerei e ortofoto. Si tratta di 1,2 milioni di «particelle» (ciascuna, in genere, corrispondente a un edificio) individuate in poco più della metà dei Comuni italiani.

Entro 90 giorni dalla pubblicazione del comunicato, i proprietari interessati dovranno dichiarare le costruzioni al Catasto fabbricati, affidando l'incarico a un tecnico professionista iscritto all'Albo degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti edili e periti agrari, per evitare l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 28 e 31 dal Rdl 652/39 e successive modificazioni. In particolare, dovranno essere predisposti i tipi mappali per l'aggiornamento della mappa catastale e l'inserimento dei fabbricati non censiti, mediante l'utilizzo del programma Pregeo e quindi dovrà essere allestita la denuncia con il programma Doda e proposta di rendita al Catasto dei fabbricati.

In caso contrario gli immobili saranno censiti dagli uffici provinciali dell'Agenzia, con costi e sanzioni pari al minimo di 300 euro per ogni unità, se il ritardo della denuncia è superiore a 12 mesi, riducibili a un quarto se versate entro 60 giorni dalla richiesta.

Ai fini fiscali, la rendita assegnata avrà efficacia dal 1° gennaio dell'anno successivo alla sua costruzione, che dovrà essere indicata nella denuncia, ovvero dal 1° gennaio dell'anno successivo alla pubblicazione del comunicato.

Come già per i precedenti elenchi, anche questo fa riferimento in parte a edifici rurali, che i possessori potrebbero aver costruito ma omettendo la denuncia al catasto. Ma gli altri, in realtà, sono probabilmente immobili civili abusivi, circostanza che creerà grossi problemi sotto il profilo urbanistico ai proprietari, in quanto l'eventuale denuncia al catasto, non fa venir meno gli obblighi di rispetto delle norme urbanistiche. L'enorme numero di immobili illegali, rende forse opportuno il varo di un provvedimento per facilitarne la regolarizzazione: il rischio è che i proprietari interessati possano rinunciare per il momento all'accatastamento.

21 Gennaio 2008

di Franco Guazzane
da *Il Sole 24 Ore.com*

APPELLO PER COLTURE E CASE RURALI

Il Territorio, sempre il 28 dicembre 2007, ha emesso anche altri due comunicati, relativi ai terreni per i quali è stata accertata la variazione di coltura e ai fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità.

Modifiche alle colture. Si tratta del secondo elenco, relativo ai terreni coltivati di cui sono stati modificati i redditi dominicali e agrari, comprendente 3.474 Comuni di 100 Province su 105, che interessa almeno il 40% dei 12,5 milioni di particelle dotate di reddito agrario.

Peraltro, poiché le variazioni sono state fatte con sistemi massivi e statistici, è possibile che gli elenchi comunali siano viziati da errori, per cui il provvedimento precisa che i contribuenti potranno presentare ricorso entro i successivi 120 giorni presso la

Commissione Tributaria provinciale competente, l'Agenzia ha anche predisposto il modello di istanza di rettifica in autotutela: se accolta, l'istanza potrebbe rendere superfluo il ricorso che sarà comunque possibile presentare entro 120 giorni dal 28 dicembre 2007, con le procedure previste dall'articolo 2, comma 2, del Dlgs 546/92, per la costituzione in giudizio presso le Commissioni tributarie provinciali. Agli effetti fiscali, i nuovi redditi agrari, hanno efficacia dal 1° gennaio 2007, per le imposte dirette e indirette, mentre per l'Ici dal 1° gennaio 2008.

Il rebus della ruralità. Questo elenco, il solo per ora pubblicato, comprende ben 6.861 Comuni su 8.103 in 98 Province, anche questo redatto sulla base dei dati Agea e di altri accertamenti amministrativi, coi quali

sono stati individuati i fabbricati che hanno perduto i requisiti di ruralità. I relativi elenchi comunali sono consultabili per 60 giorni dal 28 dicembre 2007. In sostanza, si tratta di fabbricati rurali già iscritti in catasto, che hanno cambiato destinazione e non sono più adibiti all'attività rurale, per i quali è necessario presentare, entro 90 giorni, la denuncia di variazione. Anche in questo caso è possibile presentare istanza in autotutela o il ricorso alla Commissione provinciale tributaria. Agli effetti fiscali, comunque, le rendite catastali di questi immobili, hanno anch'esse efficacia dal 1° gennaio dell'anno successivo alla loro modificazione, cioè dal 1° gennaio del 2008.

21 Gennaio 2008

di Franco Guazzone
da *Il Sole 24 Ore.com*

IL GEOMETRA ABILITATO IN ITALIA PUÒ LAVORARE IN TUTTA EUROPA

LA DIRETTIVA 2005/36 È ENTRATA IN VIGORE IN TUTTI I PAESI DELL'UNIONE EUROPEA E DÀ DIRITTO A CHI ESERCITA UNA PROFESSIONE REGOLAMENTATA DI FARLO OVUNQUE SENZA ALTRI ESAMI. SPIEGHIAMO COME FARSI RICONOSCERE IL TITOLO PROFESSIONALE

La professione all'estero



Da quando è entrata in vigore la direttiva europea 2005/36/CE, relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali, sono cambiate le regole che un geometra, alla pari degli altri professionisti iscritti a un ordine professionale, deve seguire per esercitare la professione in uno dei paesi dell'Unione europea.

La direttiva è entrata in vigore il 20 ottobre 2007, e perciò ogni stato europeo la deve rispettare. Essa sostituisce le precedenti direttive 89/48/CEE e 92/51/CEE, come modificate dalla direttiva 2001/19/CE (da notare che la dizione inglese, prevalente sui siti eu-

ropei, scrive EEC al posto CEE). La professione di geometra rientra nei livelli di qualifica previsti dall'art. II, lettera c di tale direttiva 2005/36, ed è specificatamente descritta nell'Allegato II - Elenco dei cicli di formazione con struttura particolare di cui all'articolo II, lettera c) - come avente un ciclo di studi tecnici secondari della durata complessiva di almeno tredici anni, di cui otto di scolarità obbligatoria più cinque anni di studi secondari, tre dei quali concentrati sulla professione, concludentisi con un esame di maturità tecnica e completati da un tirocinio pratico di

almeno due anni in un ufficio professionale o da un'esperienza professionale di cinque anni, seguito dall'esame di Stato. Che cosa deve dunque fare un geometra italiano, iscritto a un Collegio, per esercitare la professione nell'Unione europea?

Deve chiedere all'autorità competente del paese in cui desidera lavorare (in genere è un ministero), di ottenere il riconoscimento del titolo professionale di geometra ai sensi della direttiva europea 2005/36, articolo II, lettera c.

Per individuare l'indirizzo a cui rivolgersi, il punto di partenza è l'elenco dei Punti nazionali di contatto che si trova

sul sito del Dipartimento Politiche Comunitarie,

<http://old.politichecomunitarie.it>, dove c'è una sezione dedicata ai riconoscimenti professionali. Il Dipartimento per le Politiche Comunitarie si trova presso la Presidenza del Consiglio, e offre informazioni telefoniche dettagliate al numero 06 6779.53.22. La posta elettronica valida è attualmente solo questa: lu.monaco@palazzochigi.it

Ai punti di contatto degli altri paesi (che pubblichiamo a fondo pagina assieme a quello della Svizzera, perché con questo paese c'è un reciproco riconoscimento dei diplomi che danno diritto ad accedere a una professione regolamentata) ai quali ci si deve rivolgere se sapere che documenti ciascuno di essi richiede perché la qualifica di geometra sia riconosciuta. È opportuno inviare la richiesta in lingua inglese.

Nel caso che il paese prescelto chieda un attestato da parte dell'autorità competente italiana, tale autorità è il ministero della Giustizia, a cui il geometra

dovrà inviare la richiesta scritta, allegando la documentazione inviata dal paese europeo.

Sul sito dell'Unione Europea: <http://europa.eu/scadplus/leg/it/cha/cll065.htm> c'è una sintesi della Direttiva 2005/36/CE del 7 settembre 2005, pubblicata nella Gazzetta ufficiale L 255/22 del 30.09.2005. In questa pagina è descritto con buon dettaglio il contenuto della direttiva, compreso un aspetto nuovo, assai importante, che riguarda il lavoro temporaneo e occasionale, senza necessità di stabilimento di servizi. La direttiva infatti distingue tra "libera prestazione dei servizi" e "libertà di insediamento" basandosi sui criteri indicati dalla Corte di giustizia: durata, frequenza, periodicità e continuità delle prestazioni. I geometri che hanno intenzione di lavorare in Europa faranno bene a leggere accuratamente questa lunga pagina, dalla quale è possibile raggiungere tutti i documenti relativi.

Sul sito del ministero della Giustizia (www.giustizia.it/professionisti/tit_profya_esi_ue.htm) sono invece pubblicate le

regole che riguardano i professionisti di altri paesi dell'Unione europea che vogliono lavorare in Italia.

Il Decreto Legislativo 6 novembre 2007, n. 206, che ha recepito la direttiva 2005/36, non riguarda perciò i professionisti italiani.

di Mariangela Ballo
da *Il Sole 24 Ore.com*

Documentazione

Punto di partenza:

<http://old.politichecomunitarie.it>, sito del Dipartimento Politiche Comunitarie, dove c'è una sezione dedicata ai riconoscimenti professionali.

Approfondimento:

<http://europa.eu/scadplus/leg/it/cha/cl1065.htm> pagina del sito dell'Unione Europea dove è illustrata la Direttiva 2005/36.

I PUNTI NAZIONALI DI CONTATTO NEI PAESI DELL'UNIONE EUROPEA

Il Punto nazionale di contatto per i riconoscimenti professionali fornisce a tutti i cittadini interessati ogni utile conoscenza riguardo il complesso di disposizioni, norme e principi comunitari e nazionali che regolano il sistema della libera circolazione dei professionisti nell'Unione Europea; in particolare fornisce chiarimenti sulle disposizioni esistenti in materia di esercizio dell'attività professionale tra gli Stati membri dell'Unione e sui sistemi di riconoscimento dei titoli professionali. Il Punto di contatto italiano opera presso l'Ufficio IV del Dipartimento per le politiche comunitarie, Presidenza Consiglio Ministri, piazza Nicosia n. 20, 00186 Roma, tel. 06 6779.53.22, fax 06 6779.51.58, e-mail: lu.monaco@palazzochigi.it

AUSTRIA

Bundesministerium: fiir Wirtschaft und Arbeit Abteilung II7, Stubenring 1
A - 1010 VIENNA
tel.: +43-1-711.00.5446 - fax.: +43-1-714.2718
e-mail: irene.kosnopfl@bmwa.gv.at - www.bmwa.gv.at

BELGIO

(Comunità francese)

Ministère de l'Education - Communauté française
Rue Royale 204
B - 1010 BRUXELLES
tel.: +32-2-210.55.77 - fax: +32-2-210.59.92
e-mail: chantal_kaufmann@cfwb.be

(Vlaamse Gemeenschap)

Afdeling Universiteiten
Hendrik. Consciencegebouw, Toren A

- 7de verd., Koning Albert II laan 15
B - 1210 BRUSSEL
tel.: +32-2-553.98.01 - fax: +32-2-533.98.05
e-mail: noe.vercruyse@ond.vlaanderen.be

CIPRO

Human Resource Development Authority of Cyprus
2 Anavissou Str. Strovolos, P.O. Box 25431
CY - 1392 NICOSIA
tel.: +357 22390363, 22515000 - fax.: +357 22428522
e-mail: g.siekkeris@hrdauth.org.cy - www.hrdauth.org.cy

DANIMARCA

Center for Vurdering af Udenlandske Uddannelser
Fiolstræde 44, 1171 København K
tel.: +45 3392 5000, Direct line: +45 3395 7069
fax: +45 3395 7001,
e-mail: Tatjana.Milsevic@cvuu.dk - www.cvu.dk

ESTONIA

Ministry of Education and Research
Munga 18, EE - 50088 TARTU
tel.: +372 7 350228 - fax: +372 7 350 162
e-mail: tiia.raudma@hm.ee oppure hels@hm.ee

Estonian ENIC/NARIC Centre
Koidula Ba, EE - 10125 TALLINN
tel.: +372 6962415 - fax: +372 6962426
e-mail: gunnar@archimedes.ee

IL FUTURO DEGLI ORDINI PROFESSIONALI

Durante una recente conversazione con una autorevole esponente della Categoria a livello centrale sono emerse alcune considerazioni che ritengo utile proporre all'attenzione generale.

La questione è questa, e dobbiamo dire che come tema di discussione non era una novità: il futuro assetto degli Ordini professionali. E quindi, in particolare, del nostro. Dal colloquio, però, sono emersi dei concetti tutt'altro che triti.

L'autorevole collega sosteneva la tesi che, in un futuro non lontano, saremo chiamati a esercitare la nostra attività soltanto su ciò che dimostreremo di saper fare, e ciò per titoli ed esami. E quindi che è tempo di iniziare a scordarci la nostra proverbiale polivalenza.

Può sembrare banale, perché in effetti uno le cose le fa se è capace di farle, ma questo pensiero apre a una serie di considerazioni che stravolgono l'essenza stessa degli Ordini professionali. Lo scopo primario di questi è, infatti, la tutela del possibile cliente del professionista, che viene garantito sulla preparazione di quest'ultimo proprio dalla sua appartenenza all'albo nel quale deve essere iscritto. Ciò, in quanto tratta di una materia sensibile che, se non opportunamente conosciuta, potrebbe portare grave nocimento al cliente stesso.

Pensiamo a un medico che si occupa della salute del paziente; o a un avvocato penalista, da cui dipende la difesa della libertà legittima del suo cliente.

I Geometri trattano con beni patrimoniali spesso di notevole valore, sono interfaccia tra i clienti e la pubblica amministrazione nelle sue molteplici vesti, operano con strutture edilizie: in buona sostanza, la loro appartenenza a un Collegio professionale è ampiamente giustificata. Ora se viene snaturata questa necessaria appartenenza con il venir meno dell'Ordine professionale, chi tutelerà il cliente?

Se la formazione è il futuro e dobbiamo puntare sempre più in questa direzione, il ruolo degli ordini professionali non potrà essere sostituito da nessun altro organismo, pena una deregulation devastante, in primo luogo per i possibili fruitori dei servizi professionali, e cioè l'intera società.

Se, come da più parti paventato, diventeremo tutti degli iscritti a delle associazioni di gente che sa fare questo o quello, come potrà essere protetto il cliente finito nelle mani dell'operatore (ex professionista) scorretto? Dice: ci saranno degli organismi di autodisciplina: ma allora torniamo all'essenza dell'Ordine professionale!

In buona sostanza, se la formazione è il futuro e dobbiamo puntare sempre più in questa direzione, credo che il ruolo degli Ordini professionali non potrà essere sostituito da nessun altro organismo, pena una deregulation devastante, in primo luogo per i possibili fruitori dei servizi professionali, e cioè l'intera società.

L'argomento è attualissimo e l'agenda del governo non potrà ignorarlo troppo a lungo.

È un divenire nel quale il futuro Consiglio Nazionale Geometri ci auguriamo sappia muoversi con la dovuta capacità. Per un caso singolare i due governi, quello della Categoria e quello del Paese, nascono contemporaneamente: speriamo che ciò sia di buon auspicio per noi.

Bruno Razza
da *Il Sole 24 Ore.com*

INCARICHI PUBBLICI ED IL REQUISITO DELLA "COMPROVATA ESPERIENZA UNIVERSITARIA"

L'AFFIDAMENTO DELL'INCARICO DEVE ESSERE CONSIDERATO LEGITTIMO
COMUNQUE, SE NECESSARIO E DI COMPETENZA DI UNA FIGURA
PROFESSIONALE SPECIFICA, IN BASE ALLA PREVISIONE DI APPOSITA NORMA

Lultima legge finanziaria ha previsto, tra l'altro, una serie di misure per contrastare il fenomeno diffuso del ricorso da parte delle pubbliche amministrazioni, alle consulenze ed agli incarichi esterni, per attività che di norma, potrebbero e dovrebbero eseguire con le risorse interne dell'amministrazione.

Evidentemente lo spirito delle norme che nel tempo, hanno regolato questa materia, vanno tutte nella direzione di ridurre la spesa pubblica e di ottimizzare la funzionalità delle strutture pubbliche.

In questa occasione, però, la norma ha attivato una serie di problematiche, per la rigidità letterale dei termini, che già in tante situazioni si è rivelata dannosa per le amministrazioni e lesiva dei nostri legittimi interessi. Nell'esercizio della nostra libera professione, una porzione importante degli incarichi proviene dalla sfera pubblica ed in riferimento alla qualità professionale degli incaricati, la sostituzione della norma previgente "di provata competenza" con quella "di particolare e comprovata specializzazione universitaria", ha determinato non poche difficoltà.

Il comma 76 dell'articolo 3 della legge 24 dicembre 2007 n. 277, con la modifica suddetta dell'art. 7 comma 6 del decreto legislativo 30 marzo 2001, ha complicato la gestione degli incarichi professionali esterni. Le prime interpretazioni della Funzione Pubblica sono subito sembrate di carattere restrittivo, nel senso di precludere ai professionisti non in possesso di una laurea specialistica, ogni possibilità di poter aspirare ad un qualsivoglia incarico pubblico. Gli ulteriori approfondimenti, uniti a qualificati pareri già espressi dalla stessa Funzione Pubblica e dalla Corte dei Conti a seguito di plurime richieste di chiarimento, sembrano oggi invece, dipanare la matassa nel senso di una interpretazione possibile non così esclusiva e perentoria, che rimetterebbe subito in pista anche i professionisti non in possesso della "particolare e comprovata specializzazione universitaria". Naturalmente bene sarebbe, se il nuovo Governo provvedesse immediatamente a chiarire con un'apposita norma il senso di queste interpretazioni, che comunque sono plurime. Evidentemente la norma,

così com'è formulata oggi, pare escludere anche i laureati triennali i quali, come noto, possono essere iscritti nel nostro Albo e quindi sono equiparabili ai nostri iscritti esperti ed in possesso del solo diploma.

La stessa norma non fa il minimo cenno agli iscritti agli Ordini ed ai Collegi delle professioni regolamentate che, in base a delle leggi vigenti, svolgono con competenza incarichi e prestazioni professionali obbligatori per legge, che rimangono comunque disciplinati da disposizioni di natura pubblicistica e privatistica, quali l'appalto di lavori, di beni o servizi.

Per questo, il Dipartimento della Funzione Pubblica della Presidenza del Consiglio, sembra ora voler superare la primitiva restrittività, anche per venire incontro alle difficoltà delle amministrazioni, che si troverebbero in grande imbarazzo e con non poche difficoltà amministrative e procedurali.

In un recente parere nella fattispecie in esame, infatti, è stato chiaramente affermato che, in caso di specifiche discipline che dettano in maniera puntuale e dettagliata tutti i requisiti ed i titoli di studio e di formazione professionale che debbano essere posseduti, rimangono vigenti le specifiche discipline stesse.

Quindi è chiaro che se un piano di frazionamento deve essere redatto da un tecnico abilitato ad un tanto da una legge precisa, la norma di cui si parla oggi deve essere ininfluenza, così come se un incarico professionale debba essere attribuito in base a leggi specifiche (Merloni ed altre), nulla dovrebbe rilevare la "comprovata specializzazione universitaria". Lo spirito della norma è inoltre suggerito oltretutto dalla necessità di contenimento della spesa pubblica, dalla necessaria limitazione del precariato (riducendo o eliminando i contratti e le convenzioni che di fatto sostituiscono vere e proprie assunzioni) da una parte e delle collaborazioni e consulenze esterne all'amministrazione di carattere continuativo ed esclusivo (che non consentono di valutare appieno la congruità dei costi, della durata, la competenza specifica e la trasparenza), dall'altra.

Quindi appare evidente che si voglia, ad esempio, indirizzare le amministrazioni comunali ad assumere un tec-

nico comunale anzichè convenzionare per anni a tale ruolo un libero professionista esterno, che di fatto diventa un "precario" per quel tipo di servizio. Oppure, appare evidente che se un Comune debba immaginare un intervento urbanistico di livello sovra comunale o abbia bisogno di realizzare una struttura particolare oppure di avvalersi della prestazione di un, qualificato letterato o di un luminario esperto in operazioni qualificatissime, certamente assenti dai ruoli della propria pianta organica, dovrà rivolgersi a quelle figure di cui alla nuova norma. Anche la Corte dei Conti, nella deliberazione 6/AUT/2008 del 24 aprile scorso, ha escluso dagli obblighi in oggetto, l'appalto dei lavori, di beni o servizi ed il patrocinio legale affidato ad un avvocato esterno all'amministrazione e questo senza dubbio, va nella direzione da noi indicata.

Dunque la norma non si dovrebbe applicare ad attività correlate ad adempimenti di per se obbligatori, dove le garanzie di competenza dell'incaricato, sono già previste e tutelate anche attraverso l'iscrizione agli Ordini professionali. È necessario quindi salvaguardare lo spirito della norma e contemporaneamente non precludere la possibilità per gli enti pubblici di far ricorso a collaborazioni e consulenze esterne. La funzionalità e l'operatività ottimale delle amministrazioni pubbliche non può essere complicata a tal punto, da impedire la logica possibilità di rivolgersi a chi possa vantare competenze ed esperienze già note e certificate.

Inoltre, è assurdo sbattere la porta in faccia a geometri, ragionieri, consulenti del lavoro e tantissime altre figure professionali che da anni aiutano in maniera spesso determinante la cosa pubblica, spesso in settori chiave dell'attività amministrativa.

Quindi la direzione da seguire sembra ben definita, ma per evitare fastidi ed antipatiche preclusioni prive di motivazioni convincenti, aspettiamo una specifica norma di conferma, che dovrebbe prevedere che il ricorso agli iscritti di Ordini e Collegi professionali per l'affidamento di incarichi già previsti da altre norme, è garantito dalle discipline particolari che regolano gli Ordini e quindi da considerare di tipo "speciale". Tornando per semplicità al nostro "frazionamento", una volta riconosciuto che il geometra iscritto all'Albo è abilitato ad eseguire questa operazione tecnica per le norme che ne consentono la sua iscrizione e visto che le norme catastali prevedono l'obbligatorietà dell'esistenza del "frazionamento" e che lo stesso "frazionamento" deve essere redatto da un tecnico abilitato, queste specificative sono sufficienti a superare l'ostacolo della problematica in oggetto.

Bruno Razza
da *Dimensione Geometra* 5/2008

INSEDIATO IL NUOVO CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI

IL NUOVO PRESIDENTE
FAUSTO SAVOLDI, INVIA UNA LETTERA
AL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA

C Il 6 maggio 2008 si è insediato con apposita riunione presso la Sala del Parlamentino del Ministero della Giustizia in Via Arenula a Roma, il nuovo Consiglio Nazionale dei Geometri.

A seguito delle elezioni che si sono svolte nel mese di ottobre 2007, gli undici consiglieri sono:

Geom. SAVOLDI FAUSTO	del Collegio di Brescia
Geom. BENVENUTI ANTONIO	del Collegio di Pisa
Geom. NARDINI MARCO	del Collegio di Roma
Geom. RAZZA BRUNO	del Collegio di Gorizia
Geom. RISPOLI ENRICO	del Collegio di Chieti
Geom. SAVONCELLI MAURIZIO	del Collegio di La Spezia
Geom. PIANTEDOSI EZIO	del Collegio di Avellino
Geom. FORESTO GIUSEPPE	del Collegio di Vercelli
Geom. CASIELLO MARIANO	del Collegio di Matera
Geom. MAZZOCOLI FRANCESCO	del Collegio di Bari

Con votazioni del Consiglio espresse all'unanimità, le cariche istituzionali sono state assegnate a Fausto Savoldi (presidente), Francesco Mazzoccoli (vice presidente) ed Enrico Rispoli (segretario).

Il nuovo Consiglio che sarà in carica per i prossimi cinque anni, è stato rinnovato per sette undicesimi, quindi si prospettano delle grosse novità nella gestione, nelle attività e nelle strategie operative della categoria.

Nella prima seduta sono state analizzate tutte le grandi tematiche che riguardano l'attività dei Geometri, il funzionamento delle strutture collegate, gli impegni più urgenti da affrontare in ambito nazionale ed internazionale.

Il presidente Savoldi ha immediatamente voluto inviare una lettera, sottoscritta anche da tutti i Consiglieri, al nuovo Ministro della Giustizia per evidenziare i problemi della categoria e per chiedere un significativo intervento del Governo a sostegno dei trecentomila Geometri italiani liberi professionisti e dipendenti.

da *Dimensione Geometra* 5/2008

ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI ABUSIVI E DELLE COSTRUZIONI URBANISTICAMENTE IRREGOLARI

Riflessione sul dibattito in corso in merito all'atteggiamento più corretto che deve assumere il tecnico incaricato

Nel lavoro di accatastamento dei fabbricati mai dichiarati al Catasto e di quelli ormai ex rurali, incontriamo spesso molte difficoltà. Ne ricordiamo soltanto una: la presenza di costruzioni abusive o irregolari.

È chiaro che tutti questi fabbricati hanno qualche problematica tecnica, poichè se così non fosse, molto probabilmente, sarebbero già stati accatastati. Spesso le sanatorie richieste non sono ancora state concesse, mancano pareri obbligatori, mancano documentazioni imprevedibili ed irreperibili, certe costruzioni non sono sanabili e così via.

Ed ecco l'imbarazzo del Geometra: si accatasta o non si accatasta il costruito non assentito?

Va ricordato che la legge 47/85 ha

fissato un principio che gli operatori dell'edilizia devono rispettare, che è quello della corrispondenza tra edificato, assentito ed accatastato. Il nostro intervento tecnico deve essere sempre ispirato fondamentalmente a questo principio, attivando tutta la nostra competenza e professionalità in materia. Possiamo discuterne molto a lungo su questo tema, con pareri discordi e non univoci, ma in ogni caso dobbiamo essere consapevoli della nostra responsabilità per ciò che facciamo, presentiamo e firmiamo per conto dei nostri clienti. Dobbiamo sottoscrivere con rettitudine e correttezza professionale, la realtà delle cose tecniche a cui siamo deputati, evitando di avallare situazioni illegittime o addirittura di nasconderle, rendendoci così complici di qualcosa che non va.

Qualcuno osserverà che se accatastiamo anche l'abuso, improvvisamente denunciando i nostri clienti, danneggiandoli irrimediabilmente.

Ebbene, questo non è più vero.

Le indagini dell'Agenzia e del Comune, i raffronti dei dati per via telematica, le aerofotogrammetrie, i controlli già previsti per legge e la trasparenza in generale, consentono a chiunque ne abbia voglia, di conoscere tutte le realtà dei luoghi, per cui possiamo tranquillamente toglierci questo scrupolo. Piuttosto, non dobbiamo dimenticare che la legge prevede (in mora della parte interessata) l'intervento di surroga attraverso l'accatastamento eseguito dall'Agenzia, la quale non guarderà nessun altro aspetto dell'immobile ed accatasterà comunque, tutto l'edificato. Ma determinante sarebbe l'intervento dei Comuni e degli Amministratori, che dovrebbero prendere atto di queste situazioni e contribuire ad identificare soluzioni credibili e fattibili. Nel frattempo per noi il problema rimane aperto, possiamo soltanto far bene il nostro lavoro.

da Il Sole 24 Ore.com

LE VECCHIE CASE RURALI SONO FABBRICATI DI LUSSO?

Recenti fatti mi hanno portato a fare alcune considerazioni su come l'interpretazione di normative, anche correttamente ispirate al momento della loro emanazione, alla luce delle mutate realtà odierne, possano creare diverse problematiche se applicate in modo eccessivamente rigido.

Nello specifico, si tratta della normativa che prevede l'inserimento al Catasto Urbano dei fabbricati che hanno perso la caratteristica

Quando il catasto non considera la reale situazione del nostro patrimonio edilizio

intrinseca di fabbricato rurale. È fuori dubbio che tali immobili debbano essere censiti nella loro reale consistenza, ma sicuramente ad ognuno di noi sarà capitato di trovarsi di fronte a casistiche ove vecchie stalle, porcilaie, fienili o

quant'altro, vani in origine normalmente funzionali nella normale organizzazione di una semplice attività contadina, che ora sono di fatto diventati vani inutilizzati e spesso abbandonati e difficilmente trovavano una destinazione rapportabile ai normali vani accessori urbani. Per non parlare, poi, delle abitazioni con un considerevole numero di camere, al tempo indispensabili per ospitare le famiglie numerose composte da genitori, svariati figli, zie, nonni e magari

bisnonni, ai vecchi tempi, ospitati tutti in una unica unità immobiliare. Certamente in seguito sono intervenute migliorie e ristrutturazioni che, di frequente, hanno aumentato forse il numero dei bagni, alcune camere sono diventate studi o salotti, ma spesso le altezze sono rimaste quelle di una volta, probabilmente non adeguate e non adeguabili alla normativa vigente. Come si sa, i componenti dei nuclei familiari si sono notevolmente ridotti, i nonni, per non parlare dei bisnonni, non vivono più in un unico nucleo familiare.

Le esigenze abitative sono cambiate completamente ed in questi grandi spazi, molto spesso, risiedono soltanto due persone dove prima risiedevano anche dieci persone o più.

La vita ha il suo scorrere e quando, dei due, uno viene a mancare, il coniuge superstite, più probabile la vedova che il vedovo, incarica il geometra di fare la successione e qui si innesca il caso che merita di essere raccontato.

Diligentemente il tecnico, trattandosi di prima casa, invoca le agevolazioni fiscali, così come previsto dall'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131, richiamato dall'art. 69, comma 3 e 4 della Legge 21 novembre 2000 n. 342 dichiarando che detto immobile, per il quale si chiede l'agevolazione "prima casa", è abitazione non di lusso. Alla continua ricerca di potenziali evasioni, può capitare che l'Agenzia delle Entrate chieda all'Agenzia del Territorio di verificare se l'immobile di cui alla denuncia di successione presentata, abbia le caratteristiche di casa di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al DM. LL. PP. del 02/08/1969.

Con un'ottica forse troppo ristretta, l'Agenzia del Territorio rileva che l'abitazione presenta una caratteristica per essere considerata di lusso, ai sensi del predetto Decreto: "art. 6 - unità immobiliari con superficie utile complessiva superiore a 240 mq". Nello specifico l'immo-

bile è ubicato nel centro storico dell'abitato, è un fabbricato pluripiano di vecchia data, realizzato secondo i canoni tradizionali di un tempo, ossia con l'obiettivo di ospitare famiglie numerose.

Non presenta finiture di lusso e, da memoria storica, risulta edificato da prima del 1900.

Il diligente Geometra esegue anche una indagine urbanistica e richiede una specifica dichiarazione al Comune che attesti la presunta data di edificazione del fabbricato.

Trattandosi di fabbricato costruito in data anteriore all'entrata in vigore del D.M. 2 agosto 1969, si applica quanto previsto, dall'art. 10 del medesimo Decreto, ovvero le disposizioni del precedente Decreto Ministeriale di data 4 dicembre 1961. Reperire il D.M. del 1961 non è cosa semplice, ma una volta arrivati al testo, per altro pubblicato sulla G.U. n. 319 del 13.02.1962, vi si legge che sono considerate case di lusso quelle che presentano le seguenti caratteristiche:

TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

CARATTERISTICHE	SPECIFICHE DELLE CARATTERISTICHE
1 - Superficie dell'appartamento	Superficie utile netta complessiva superiore a mq 200 esclusi dal computo terrazze balconi, cantine, soffitte e scala.
2 - Ascensore	Di qualunque tipo, sia in chiostrina, scala, sede propria, quando il fabbricato ha meno di quattro piani sopraelevati.
3 - Impianto speciale di acqua	Quando è indipendente dall'impianto di riscaldamento calda per usi domestici.
4 - Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi.
5 - Montacarico o ascensore di Servizio	Quando il fabbricato ha meno di sette piani sopraelevati.
6 - Scala principale	Con pareti rivestite di marmi pregiati di altezza superiore a cm 170 di media.
7 - Vano utile	Superficie utile netta media dei vani utili (escluso cucina, corridoi e locali di servizio) superiore a mq 25.
8 - Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,50; salvo che i regolamenti edilizi locali, attualmente vigenti prescrivano altezze minime superiori.
9 - Prospetti su vie e piazze	Eseguiti con rivestimenti di marmi pregiati al di sopra del davanzale del piano primo sopra il piano terreno e sopra il rialzato.
10 - Porte d'ingresso gli appartamenti	1° di legno intagliato, scolpito, intarsiato e dorato; 2° con fregi sovrapposti o impressi.
11 - Infissi interni	Come ai numeri 1 e 2 della caratteristica 10.
12 - Pavimenti	In marmo pregiato.
13 - Pareti	Quando siano rivestite di stoffa, cuoio lavorato, carta dorata, argentata, vellutata, laminata o con qualsiasi altro materiale di pregio.
14 - Soffitti	A cassettoni, oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano.
15 - Impianto di condizionale d'aria	Quando è indipendente dall'impianto di riscaldamento.
16 - Gabinetto-bagno padronale	Con rivestimenti alle pareti superiori a cm 180 di marmo pregiato e quando la superficie utile del locale supera mq 7.

le case costruite nelle aree destinate dal piano regolatore a ville signorili e parco privato;

le case circondate da giardino o parco o area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta e composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale con superficie utile complessiva superiore ai mq 200, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte e scala;

le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre cinque caratteristiche fra quelle previste dalla tabella allegata al presente decreto. La presenza della sola caratteristica 1 (uno) della tabella, non appare in questo caso sufficiente affinché l'abitazione possa essere considerata di lusso, in quanto le caratteristiche presenti devono essere oltre cinque.

Se poi vogliamo analizzare più nello specifico, scopriamo come alcune caratteristiche, che potevano rendere un fabbricato di lusso nel 1961, ora sono obbligatorie per legge, vedasi ad esempio la 2 ove l'ascensore è previsto solo per i fabbricati con più di 4 piani; la 3 ove l'impianto di acqua calda può essere separato, magari a pannelli solari. Questo semplice esempio, nato da esperienze dirette, ma altri sicuramente potrebbero essercene, dimostra come una frettolosa verifica dell'Agenzia porti a situazioni ingiuste e penalizzanti per il cittadino, che poi si trova costretto ad estenuanti e costose procedure di ricorso.

La causa di queste possibili definizioni catastali che identificano caratteristiche che non rispecchiano l'evoluzione intervenuta nelle co-

struzioni, va ricercata nell'obsolescenza di talune norme che (pur essendo vigenti ed operanti ai fini fiscali e/o catastali, nulla hanno più da spartire con l'intervenuto ammodernamento ed adeguamento delle norme urbanistiche ed igienico edilizie.

Capita quindi di trovarsi di fronte a casi reali, in cui un'immobile dispone di vani che per il Catasto sono utili e produttivi di reddito, ma che confrontati con la normale ed odierna valenza e funzionalità abitativa (rispettosa di tutte le attuali norme edilizie) finiscono in una condizione di assoluta marginalità se non addirittura vengono ridotti alla inutilizzabilità e quindi anche all'impossibilità di vendita.

Elio Miani
da *Il Sole 24 Ore.co*

DECRETO LEGGE 27 MAGGIO 2008, N. 98

DISPOSIZIONI URGENTI PER SALVAGUARDARE IL POTERE DI ACQUISTO DELLE FAMIGLIE. (G.U. N. 124 DEL 28-5-2008)

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di emanare disposizioni urgenti di carattere finanziario che incrementano il potere di acquisto delle famiglie, anche mediante l'adozione di misure volte alla ristrutturazione dei mutui bancari, nonché di rilancio e sviluppo economico;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 21 maggio 2008;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali;

E m a n a
il seguente decreto-legge:

Art. 1.

Esenzione ICI prima casa

1. A decorrere dall'anno 2008 è esclusa dall'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo.
2. Per unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo si intende quella considerata tale ai sensi del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, nonché quelle ad esse assimilate dal comune con regolamento vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9 per le quali continua ad applicarsi la detrazione prevista dall'articolo 8, commi 2 e 3, del citato decreto n. 504 del 1992.

3. L'esenzione si applica altresì nei casi previsti dall'articolo 6, comma 3-bis, e dall'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo n. 504 del 1992, e successive modificazioni sono conseguentemente abrogati il comma 4 dell'articolo 6 ed i commi 2-bis e 2-ter dell'articolo 8 del citato decreto n. 504 del 1992.
4. La minore imposta che deriva dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3, pari a 1.700 milioni di euro a decorrere dall'anno 2008, è rimborsata ai singoli comuni, in aggiunta a quella prevista dal comma 2-bis dell'articolo 8 del decreto legislativo n. 504 del 1992, introdotto dall'articolo 1, comma 5, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. A tale fine, nello stato di previsione del Ministero dell'interno l'apposito fondo è integrato di un importo pari a quanto sopra stabilito a decorrere dall'anno 2008. In sede di Conferenza Stato-Città ed autonomie locali sono stabiliti, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, criteri e modalità per la erogazione del rimborso ai comuni che il Ministro dell'interno provvede ad attuare con proprio decreto.
Relativamente alle regioni a statuto speciale, ad eccezione delle regioni Sardegna e Sicilia, ed alle province autonome di Trento e di Bolzano, i rimborsi sono in ogni caso disposti a favore dei citati enti, che provvedono all'attribuzione delle quote dovute ai comuni compresi nei loro territori nel rispetto degli statuti speciali e delle relative norme di attuazione.
5. Al fine di garantire il contributo di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 13 del 17 gennaio 2006, come determinato dall'articolo 1, comma 251, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, il Ministero dell'interno eroga al soggetto di cui al medesimo decreto ministeriale 22 novembre 2005, per le medesime finalità, lo 0,8 per mille dei rimborsi di cui al comma 4.
6. I commi 7, 8 e 287 dell'articolo 1 della legge n. 244 del 2007 sono abrogati.
7. Dalla data di entrata in vigore del presente decreto e fino alla definizione dei contenuti del nuovo patto di stabilità interno, in funzione della attuazione del federalismo fiscale, è sospeso il potere delle regioni e degli enti locali di deliberare aumenti dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote di tributi ad essi attribuiti con legge dello Stato. Sono fatte salve, per il settore sanitario, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 174, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, e successive modificazioni, e all'articolo 1, comma 796, lettera b), della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e successive modificazioni, nonchè, per gli enti locali, gli aumenti e le maggiorazioni già previsti dallo schema di bilancio di previsione presentato dall'organo esecutivo all'organo consiliare per l'approvazione nei termini fissati ai sensi dell'articolo 174 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 2.

Misure sperimentali per l'incremento della produttività del lavoro

1. Salva espressa rinuncia scritta del prestatore di lavoro, nel periodo dal 1° luglio 2008 al 31 dicembre 2008, sono soggetti a una imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle addizionali regionali e comunali pari al 10 per cento, entro il limite di importo complessivo di 3.000 euro lordi, le somme erogate a livello aziendale:
 - a) per prestazioni di lavoro straordinario, ai sensi del decreto legislativo 8 aprile 2003, n. 66, effettuate nel periodo suddetto;
 - b) per prestazioni di lavoro supplementare ovvero per prestazioni rese in funzione di clausole elastiche effettuate nel periodo suddetto e con esclusivo riferimento a contratti di lavoro a tempo parziale stipulati prima della data di entrata in vigore del presente provvedimento;
 - c) in relazione a incrementi di produttività, innovazione ed efficienza organizzativa e altri elementi di competitività e redditività legati all'andamento economico dell'impresa.
2. I redditi di cui al comma 1 non concorrono ai fini fiscali e della determinazione della situazione economica equivalente alla formazione del reddito complessivo del percipiente o del suo nucleo familiare entro il limite massimo di 3.000 euro. Resta fermo il computo dei predetti redditi ai fini dell'accesso alle prestazioni previdenziali e assistenziali, salve restando le prestazioni in godimento sulla base del reddito di cui al comma 5.
3. L'imposta sostitutiva è applicata dal sostituto d'imposta. Se quest'ultimo non è lo stesso che ha rilasciato la certificazione unica dei redditi per il 2007, il beneficiario attesta per iscritto l'importo del reddito da lavoro dipendente conseguito nel medesimo anno 2007.

4. Per l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e il contenzioso, si applicano, in quanto compatibili, le ordinarie disposizioni in materia di imposte dirette.
5. Le disposizioni di cui ai commi da 1 a 4 hanno natura sperimentale e trovano applicazione con esclusivo riferimento al settore privato e per i titolari di reddito da lavoro dipendente non superiore, nell'anno 2007, a 30.000 euro. Trenta giorni prima del termine della sperimentazione, il Ministro del lavoro, della salute e delle politiche sociali procede, con le organizzazioni sindacali dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, a una verifica degli effetti delle disposizioni in esso contenute. Alla verifica partecipa anche il Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione, al fine di valutare l'eventuale estensione del provvedimento ai dipendenti delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni.
6. Nell'articolo 51, comma 2, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, la lettera b) è soppressa.

Art. 3.

Rinegoziazione mutui per la prima casa

1. Il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Associazione bancaria italiana definiscono con apposita convenzione, da stipulare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, aperta all'adesione delle banche e degli intermediari finanziari ai sensi dell'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, le modalità ed i criteri di rinegoziazione, anche in deroga, laddove fosse applicabile, a quanto stabilito ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del citato decreto legislativo n. 385 del 1993, dei mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale anteriormente alla data di entrata in vigore del presente decreto.
2. La rinegoziazione assicura la riduzione dell'importo delle rate del mutuo ad un ammontare pari a quello della rata che si ottiene applicando all'importo originario del mutuo il tasso di interesse come risultante dalla media aritmetica dei tassi applicati ai sensi del contratto nell'anno 2006. L'importo della rata così calcolato rimane fisso per tutta la durata del mutuo.
3. La differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione è addebitata su di un conto di finanziamento accessorio regolato al tasso che si ottiene in base all'IRS a dieci anni, alla data di rinegoziazione, maggiorato di uno spread dello 0,50.
4. Nel caso in cui, successivamente alla rinegoziazione effettuata, la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento originariamente previsto e quello risultante dall'atto di rinegoziazione generi saldi a favore del mutuatario, tale differenza è imputata a credito del mutuatario sul conto di finanziamento accessorio.
Qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato l'ammortamento del mutuo ha luogo secondo la rata variabile originariamente prevista.
5. L'eventuale debito risultante dal conto accessorio, alla data di originaria scadenza del mutuo, è rimborsato dal cliente sulla base di rate costanti il cui importo è uguale all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione e l'ammortamento è calcolato sulla base dello stesso tasso a cui è regolato il conto accessorio purchè più favorevole al cliente.
6. Le garanzie già iscritte a fronte del mutuo oggetto di rinegoziazione continuano ad assistere il rimborso, modalità convenute, del debito che risulti alla data di detto mutuo.
7. Le banche e gli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 del decreto legislativo n. 385 del 1993 che aderiscono alla convenzione di cui al comma 1 formulano ai clienti interessati, secondo le modalità definite nella stessa convenzione, la proposta di rinegoziazione entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto. L'accettazione della proposta è comunicata dal mutuatario alla banca o all'intermediario finanziario entro tre mesi dalla comunicazione della proposta stessa.
La rinegoziazione del mutuo esplica i suoi effetti a decorrere dalla prima rata in scadenza successivamente al 1° gennaio 2009.
8. Le operazioni di rinegoziazione dei mutui sono esenti da imposte e tasse di alcun genere e per esse le banche e gli intermediari finanziari non applicano costi nei riguardi dei clienti.

