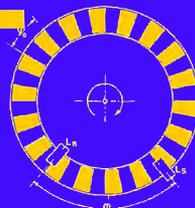


# GEOPUNTO



BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

---

**ROMA RIPARTE, PROGRAMMI  
PER LO SVILUPPO DELLA  
CITTÀ NELL'INTERVENTO  
DELL'ASSESSORE VELOCCIA**

---



**PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI:  
SEMPLIFICAZIONI MA CON "RISERVA"  
PROPRIETÀ COLLETTIVA E USI CIVICI  
TRA TUTELA DEL PAESAGGIO E ASSETTO  
DEL TERRITORIO PORTALE GEOSDH:  
DA GEOWEB SERVIZI INNOVATIVI DI  
ELABORAZIONE IN CLOUD ALTERNANZA  
SCUOLA-LAVORO: UN'OPPORTUNITÀ  
PER IL FUTURO DELLA PROFESSIONE**

# 103·22

Anno XIX - MAGGIO-GIUGNO 2022



# GEOPUNTO

BIMESTRALE DEL COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI DI ROMA

**Editore** Collegio Provinciale dei Geometri di Roma

**Presidente** Maurizio Rulli

**Vice Presidente** Antonio Scaglione

**Segretario** Fabio Colantoni

**Tesoriere** Pietro Tontini

**Consiglieri** Cristina Aiuti, Alessandro Bertarelli,

Alessandro Capodiferro, Marco Carletti,

Luca Chiesi, Giuseppe Ciurluini, Marco D'Alesio,

Fernando De Marzi, Massimo Dejori,

Sergio Paciucci, Alessandro Valente

**Redazione** P.le Val Fiorita, 4/F - 00144 Roma

Tel. 06 54225490

Fax 06 5920051 info@georoma.it

Indirizzo di posta certificata: collegio.roma@geopec.it

**Direttore responsabile** Fabio Colantoni

**Comitato di Redazione** Fabrizio Cantelmi,

Gianluca Caputo, Marco Carletti, Marco D'Alesio,

Fernando De Marzi, Giacomo Moretti,

Sergio Paciucci, Simone Silvestri

**Consulenza Editoriale**

Franca Aprosio

**Progetto grafico e impaginazione**

Artefatto / Manuela Sodani, Mauro Fanti

Autorizzazione del Tribunale Civile di Roma

n. 131 dell'8 aprile 2004.

Gli articoli e le note firmate esprimono solo l'opinione dell'autore e non impegnano il Collegio dei Geometri e la Redazione del periodico.

In copertina:

Sidney Opera House,

di Jørn Utzon (foto Flickr by Cecil Lee)

ISSN 2421-4205

# 103·22

ANNO XIX • MAGGIO-GIUGNO 2022

## SOMMARIO

### 3 FOCUS

Roma riparte: interventi e programmi per lo sviluppo  
*Maurizio Rulli*

### ATTUALITÀ

6 Le responsabilità professionali alla luce del Decreto Antifrode  
*Alessandro Bertarelli*

9 Pannelli solari e fotovoltaici: semplificazioni ma con "riserva"  
*Daniele Corrado*

12 Portale GEOSDH: servizi innovativi di elaborazione in cloud  
*Michele Vicentino*

### ARGOMENTI

16 Proprietà collettiva e usi civici tra tutela del paesaggio e assetto del territorio  
*Silvia Papa*

### CATASTO

22 Accertamenti catastali: il ruolo del geometra  
*Guerrino Petillo, Massimo Forte*

### EVENTI

26 I colori dell'antico: marmi Santarelli ai Musei Capitolini  
*Fabrizio Cantelmi*

### VITA DI COLLEGIO - COMMISSIONI

30 Alternanza scuola-lavoro: un'opportunità per il futuro della professione  
*Giuseppe Ciurluini, Massimiliano Parrino*



**COLLEGIO  
PROVINCIALE  
DEI GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI  
DI ROMA**

## **COMUNICAZIONE AGLI ISCRITTI COME ACCEDERE AGLI UFFICI DEL COLLEGIO**

**Al fine di contingentare gli accessi in sede, si ricorda a tutti gli iscritti che gli uffici del Collegio Geometri di Roma riceveranno esclusivamente su appuntamento.**

**Di seguito i contatti telematici di ogni settore:**

**- UFFICIO DI PRESIDENZA:**

per “SEGRETERIA DEL PRESIDENTE, COMMISSIONI CONSILIARI, FORMAZIONE CONTINUA, CONSIGLIO DISCIPLINA”  
inviare mail a: [presidenza@georoma.it](mailto:presidenza@georoma.it)

**- UFFICIO DI SEGRETERIA:**

per “ISCRIZIONI E CANCELLAZIONI, PRATICANTI, ESAMI DI STATO, CASSA GEOMETRI,  
FIRME DIGITALI, SIGILLI, TESSERE” inviare mail a: [segreteria@georoma.it](mailto:segreteria@georoma.it)

**- UFFICIO USCITE:**

per “PAGAMENTI, FATTURE, ACQUISTI E CONTRATTI” inviare mail a: [tesoreria@georoma.it](mailto:tesoreria@georoma.it)

**- UFFICIO ENTRATE:**

per “QUOTE ASSOCIATIVE ALBO, ESATTORIA” inviare mail a: [esattoria@georoma](mailto:esattoria@georoma.it)

---

### **CATASTO IN PILLOLE**

**Controlli di sistema sui file DOCFA trasmessi al catasto** - In seguito all’attivazione della procedura SIT, sono stati messi a punto dei controlli di sistema che vengono effettuati sui file DOCFA trasmessi al catasto e, a questo proposito, si avvisano i colleghi che occorre prestare particolare attenzione nella compilazione dei quadri 1N e 2N – parte I – dati Catasto Terreni C.T. per i quali occorre compilare il campo Sezione (ove presente).

### **BONUS EDILIZI E COMPENSAZIONE CREDITI CON CONTRIBUTI CASSA GEOMETRI: UNA OPPORTUNITÀ PER I COLLEGHI**

Come è noto, recentemente il Governo è intervenuto sul tema della cessione dei crediti derivanti dai vari bonus edilizi ex art. 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, confermando la possibilità di compensare tale categoria di crediti fiscali con i contributi previdenziali dovuti. I crediti utilizzabili sono quelli disponibili anno per anno, così come risultanti sull’apposita piattaforma messa a disposizione dalla Agenzia delle Entrate.

L’utilizzo in compensazione del credito rappresenta una grande opportunità per i colleghi perché consente di impiegare i crediti di ogni singolo anno per pagare la contribuzione dovuta alla Cassa Geometri, sia corrente che pregressa, senza utilizzare altre risorse proprie.

Per effettuare il pagamento dei contributi in compensazione è sufficiente compilare il modello F24 con i codici tributo della Cassa e inviarlo all’ Agenzia delle Entrate, come già avveniva in passato con altre tipologie di credito. Per qualsiasi ulteriore informazione sulla compensazione scrivere all’indirizzo di posta elettronica certificata [cassageometri@geopec.it](mailto:cassageometri@geopec.it) o tramite servizio Contact Center.

# ROMA RIPARTE: INTERVENTI E PROGRAMMI PER LO SVILUPPO DELLA CITTÀ

MAURIZIO RULLI

In queste pagine è riportata, in sintesi, la relazione tenuta dall'assessore all'Urbanistica di Roma Capitale, Maurizio Velocchia, al convegno tenuto all'Auditorium il 5 maggio scorso. Un intervento che ha toccato moltissimi aspetti della vita della città, avanzando le relative proposte sulla base di queste parole chiave: rigenerazione urbana, sostenibilità, semplificazione e «sburocratizzazione», investimento sulle competenze, partecipazione, analisi dei bisogni, organizzazione. Tenendo presente che, per attirare gli investimenti indispensabili a realizzare il programma, sono necessari tempi certi e maggiore flessibilità. Con una precisa presa di posizione: "Il risanamento delle periferie è il cuore della nostra azione" e l'annuncio di centoventi milioni di euro per opere pubbliche nelle periferie con un nuovo ufficio per la rigenerazione urbana, operativo entro maggio.

Un interessante convegno si è tenuto il 5 maggio scorso all'Auditorium sull'impegnativo e attualissimo tema "Roma Riparte: Rigenerazione, sostenibilità, semplificazione, politiche urbanistiche per lo sviluppo della città". Da registrare la presenza del Sindaco, Roberto Gualtieri, che ha concluso i lavori e la partecipazione di operatori economici e sociali, rappresentanti delle professioni tecniche e istituzioni pubbliche. Di grande interesse gli interventi dell'assessore alle Politiche abitative, Urbanistica della Regione Lazio, Massimiliano Valeriani, e dell'assessore all'Urbanistica di Roma Capitale, Maurizio Velocchia.

**ROMA**

**ROMA RIPARTE**  
RIGENERAZIONE · SOSTENIBILITÀ · SEMPLIFICAZIONE  
POLITICHE URBANISTICHE PER LO SVILUPPO DELLA CITTÀ

**5 GIOVEDÌ  
MAGGIO  
H 10.00**

**AUDITORIUM  
PARCO DELLA MUSICA  
VIA MONTENAPOLEONE  
00186 ROMA**

**SALA PETRASSI  
PALAZZO DE' COSSATTI  
00187 ROMA**

**INTRODUCE**  
MAURIZIO VELOCCIA  
Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale

**INTERVIENE**  
MASSIMILIANO VALERIANI  
Assessore all'Urbanistica e Politiche abitative  
della Regione Lazio

**LE DUE STRATEGIE  
PER IL FUTURO DELLA CITTÀ**

**INTERVENGONO**  
MASSIMO BRUNO  
Dir. Corporate Affairs Officer Ferrovie dello Stato  
NICOLA MACCARINO  
AD Omnitel S.p.A.  
ANTONELLA POLIMENI  
Ripartita Patroca Università La Sapienza di Roma  
CARLO RATTI  
MIT Senseable City Lab Boston

**RIGENERARE LA CITTÀ PER RENDERSI  
PIÙ COMPETITIVA E INCLUSIVA**

**INTERVENGONO**  
ANTONIO GUCCI  
Presidente Apes Roma - ACER  
MARCELLA MALLÉN  
Presidente Avis - Alleanza per lo sviluppo sostenibile  
SILVIA ROVERE  
Presidente Associmobiliare  
ALFREDO SIMONETTI  
Direttore Cassa Estile e CEFMECTP di Roma e provincia

**CONCLUDE**  
ROBERTO GUALTIERI  
Sindaco di Roma Capitale

**COORDINA**  
SARAH BIRETTO  
EYP Communications, Inclusion & Bigger Picture, Sky Italia



Ing. Maurizio Veloccia, assessore  
all'urbanistica di Roma Capitale

Ho deciso di dedicare questo spazio ad una sintesi della relazione dell'assessore Veloccia che ha affrontato temi di grande spessore: rigenerazione urbana, sostenibilità, semplificazione, investimento sulle competenze, partecipazione, analisi dei bisogni, organizzazione.

L'assessore Veloccia ha affrontato molti temi che interessano la città ed i suoi cittadini, proponendo azioni che, una volta attuate, confermeranno la vocazione all'azione che ho avuto modo di testare personalmente fin dal giorno del suo insediamento, auspicando e favorendo il dialogo tra l'amministrazione e tutte le figure professionali tecniche della città.

Tornando all'intervento, la convinzione del relatore è che, partendo dalla premessa che Roma ripartirà nel verso giusto se sarà capace di coniugare lo sviluppo urbano attraverso le direttrici della liberalizzazione e della sostenibilità, per ottenere questo risultato sono indispensabili alcune condizioni. Tra queste, avere una macchina amministrativa preparata, adeguata, consapevole, pronta ad un cambio di rotta rispetto al passato, assumendo decisioni e lavorando con impegno fino a concretizzare i progetti.

Nel riconoscere la complessità dei problemi di una città ultramillenaria come Roma, Veloccia ha sostenuto che, proprio a fronte di tale complessità, è necessario un approccio il più possibile semplificato. L'intento è di agire a partire dal piano regolatore, senza la necessità di cambiarne

l'impianto, ma rendendone le norme più flessibili, uniformandole con innovazioni legislative, recependo la legge sulla rigenerazione urbana della Regione Lazio. Destinato proprio a quest'ultima legge, ha annunciato che è in via di costituzione un nuovo ufficio per seguirne i processi ed evitare il blocco delle pratiche a causa di un esproprio non fatto o per altre criticità irrisolte. È necessario andare incontro alle nuove esigenze della città che cambia nei suoi usi e nei suoi costumi, soprattutto nel mondo post-pandemico. Molti spazi potranno essere usati con funzioni diverse: residenziali, assistenziali, culturali e per nuove esigenze di impresa. Basta pensare alle strutture del commercio e della logistica, all'offerta ricettiva di qualità, alle infrastrutture tecnologiche, a case migliori in termini di spazi, luce, accessi, a zone verdi ed aree comuni.

Veloccia, nell'affrontare un altro punto ritenuto molto importante che è la sinergia istituzionale, si riferisce non soltanto alla Regione Lazio, ma anche allo Stato. Un rapporto, finora sottovalutato, ma che ha un valore inestimabile perché la Capitale d'Italia ha di fronte appuntamenti a livello nazionale ed internazionale e, grazie alla nuova amministrazione, questo collegamento è stato ricostruito ed è chiara la nuova attenzione che il Governo e il Parlamento dimostrano nei confronti della città. Lo stesso clima va creato anche nel rapporto con i grandi player pubblici statali che hanno un ruolo determinante perché sono parte fisica della città, occupano interi comprensori, so-

**LA CONCLUSIONE DELL'INTERVENTO È LA CONSAPEVOLEZZA CHE ROMA VIVA UNA OCCASIONE DI SVILUPPO STRAORDINARIO NELL'IMMEDIATO E IN UNA PROSPETTIVA CHE TRAGUARDA I PROSSIMI 10 ANNI, DAL GIUBILEO DEL 2025 A QUELLO DEL 2033, PASSANDO PER L'INCREDIBILE OCCASIONE DELL'EXPO A TOR VERGATA: QUESTI EVENTI, PRECEDUTI DAGLI EUROPEI DI NUOTO, POTRANNO GARANTIRE ALLA CITTÀ UN SUO RIPOSIZIONAMENTO INTERNAZIONALE.**

no proprietari di un enorme patrimonio pubblico. Se rigenerazione è soprattutto un'opera di riconversione dell'esistente, questo patrimonio di luoghi pregiati della città va valorizzato con un senso e una cornice strategica che può dare solo il Comune, che non vuole più autoescludersi da questi processi.

Entrando nel concreto, sono molte le iniziative annunciate dall'assessore capitolino: Il Tevere sarà uno degli assi di finanziamento europeo (recupero degli argini, ecc.) insieme all'asse Flaminio (città della scienza Guido Reni, recupero borghetto Flaminio, progetto di riqualificazione del Foro Italico, Stadio Flaminio, EUR ex Fiera di Roma), fino a Torre Spaccata e Cinecittà. In ultimo, la decisione che Tor Vergata ospiti l'EXPO, occasione unica per il Paese e per la città. La rigenerazione urbana è il cuore dell'EXPO e passa proprio dalla rinascita di quel quadrante, del campus e dell'università.

Altro punto fondamentale sono gli scali ferroviari e l'assessore ha confermato il lavoro che si sta facendo su molti scambi, tra cui il nuovo piano di Torricola e l'assetto della stazione Tiburtina da portare a compimento entro l'anno.

Inoltre, mettendo al centro della nuova agenda della città il diritto di tutti gli abitanti di vivere in città inclusive, sottolinea che il risanamento delle periferie è il cuore dell'azione dell'assessorato, per cui, insieme alla Regione, si sta ripartendo dai piani di zona da completare con fondi pubblici, rimettendo in moto i comparti privati con una serie di delibere assunte in questi primi mesi che sbloccano opere idrauliche e infrastrutturali per milioni di euro.

La conclusione dell'intervento è la consapevolezza che Roma viva una occasione di sviluppo straordinario nell'immediato e in una prospettiva che riguarda i prossimi 10 anni, dal Giubileo del 2025 a quello del 2033, passando per l'incredibile occasione dell'EXPO a Tor Vergata. Questi eventi, preceduti dagli europei di nuoto, potranno garantire alla città un suo riposizionamento internazionale. E la certezza è che per realizzare l'ambizioso scopo di questa amministrazione comunale occorra un patto, un'alleanza, un impegno comune con istituzioni, cittadini, professionisti, imprese.

In tal modo Roma potrà ripartire e non fermarsi più.



# LE RESPONSABILITÀ PROFESSIONALI ALLA LUCE DEL DECRETO ANTIFRODE

ALESSANDRO BERTARELLI

## PREMESSA

Per meglio comprendere il tema del mio intervento è necessario contestualizzare la norma, in particolare gli artt. 119 e 121 del “Decreto Rilancio”, DL 34 del 19.05.2022 convertito poi in legge n. 77 del 17.07.2020, nati in piena pandemia di COVID 19 con l'intento di rilanciare un settore che stava lentamente uscendo dalla crisi del 2012 ed era immediatamente ripiombato nello spettro della recessione.

La norma, però, non nasce con una sua forma e vita autonoma, ma deriva dai precedenti bonus ordinari energetici e sismici, nati con presupposti completamente diversi e non facilmente abbinabili, con il risultato di una definitiva scrittura frammentaria oggetto di ben 9/10 modifiche dalla sua introduzione.

Solo con il “Decreto Semplificazioni 2” (DL 77/2021) si è trovata una prima stabilità, con un vistoso aumento delle asseverazioni, passate dalle 37.126 dell'agosto 2022 alle attuali (report ENEA al 31.03.2022) 139.029 ripartite in 21.775 condomini, 72.980 edifici unifamiliari e 44.271 abitazioni indipendenti, per un totale di 24 miliardi ammessi a detrazione, sull'intero territorio nazionale.

Questo impulso positivo ha permesso a tutto il settore primario coinvolto di reagire in maniera immediata alla crisi pandemica, ma subito i problemi incontrati sono stati molteplici: il caro materiali, dovuto allo sbilanciamento tra domanda e offerta e

Sulle problematiche legate al “Superbonus 110% il 13 aprile scorso in streaming si è tenuta la giornata di studio e di approfondimento, promossa dall'Ordine degli avvocati di concerto con il nostro Collegio. Tra le molte tematiche affrontate ricordiamo lo sblocco della cessione del credito, la stretta antifrodi, il quinto aggiornamento dopo il decreto sostegni ter. In rappresentanza del Collegio, dopo il saluto iniziale del Presidente Maurizio Rulli, il consigliere Alessandro Bertarelli ha svolto il suo intervento sul tema “Le responsabilità professionali alla luce del Decreto Antifrode”. Nel testo un'analisi delle conseguenze legate alle nuove sanzioni stabilite per il SuperEcobonus, SuperSismabonus e per altri bonus edilizi.

il caro energia hanno di nuovo fatto ripiombare il comparto in uno stato di torpore attendistico che ha bloccato gli effetti del bonus. Da sottolineare che la causa della *drammatica* ascesa e fallimento del Superbonus è dovuta alla frammentarietà della norma, ad oggi modificata ben 10 volte, seguita dal Decreto Antifrode (DL 13/2022) che, tra i professionisti, ha sollevato una corale indignazione.

Il motivo di tale reazione deriva dal fatto che la norma colpisce il professionista, un soggetto centrale per la riuscita dell'intero progetto, accompagnato, però, da altri molteplici attori, caricandolo di ulteriori responsabilità e punendolo con ammende che giungono fino all'arresto!

Sono perfettamente d'accordo che le frodi vadano perseguite e contrastate, ma in questo caso si è arrivati ad ulteriori distorsioni non calcolate, basti pensare proprio all'obbligo di assicurazione esclusiva che, in caso di dolo e quindi perseguibile penalmente, non copre alcun danno!

La soluzione c'è, e sarebbe stata di facile attuazione se ponderata in maniera opportuna. A fronte di 139.000 asseverazioni e quindi cantieri (ricordo che il comparto immobiliare italiano ha, sul territorio nazionale, un parterre di 60 milioni di unità immobiliari), con crediti negoziati direttamente sui cassetti fiscali dell'Agenzia delle Entrate, sarebbe stato sufficiente attivare lo stesso numero di sopralluoghi mutuando quanto già fatto per l'emersione dei "Fabbricati Fantasma" nel 2012 e impegnando in sopralluogo i tecnici dell'Alde. Ma queste sono soluzioni per un mondo perfetto e non perfettibile.

### LE NUOVE SANZIONI PER I PROFESSIONISTI INCARICATI DI FUNZIONI ASSEVERATIVE

Questo tema, proprio per la sua importanza, è stato già trattato sulle pagine di questa rivista, ma vi sono aspetti che desidero sottolineare partendo dal contenuto dell'art. 2 del D.L. 25 febbraio 2022, n. 13 recante misure urgenti per il contrasto alle frodi e per la sicurezza nei luoghi di lavoro in materia edilizia, nonché sull'elettricità pro-



dotta da impianti da fonti rinnovabili (D.L. 25 febbraio 2022, n. 13 – G.U. 25 febbraio 2022, n. 47).

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2022/02/25/22G00021/sg>

Un provvedimento che stabilisce nuove sanzioni per gli interventi di efficientamento energetico (SuperEcobonus), per quelli di adozione di misure antisismiche (SuperSismabonus) e per alcuni bonus edilizi (Eco e Sisma Bonus classici, Bonus Facciate, Bonus Ristrutturazioni, ecc.). Sanzioni previste come conseguenza alla presentazione di false/infedeli asseverazioni e attestazioni rilasciate in una casistica che per motivi di spazio non sto ad elencare.

Una nota a margine: sanzioni penali e sanzioni amministrative si sommano.

Il vigente (e non 'toccato') comma 14 dell'art.119 del DL 34/2020 prevede inoltre che, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato (e qui si parla, quindi, delle sanzioni ex DL Antifrode 2), ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 euro a 15.000 euro per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa.

### RESPONSABILITÀ DEL PROFESSIONISTA ASSEVERATORE DOPO IL DL ANTIFRODE 2

Abbiamo visto che la legge, al fine di garantire la conformità ai dettami normativi di quanto oggetto di asseverazione, impone la presenza di un soggetto, dotato di una qualifica professiona-

le che si rispecchia in una particolare abilitazione o nell'appartenenza ad un organismo professionale. Il professionista che rilascia l'asseverazione può essere identificato nella figura dell'esercente un servizio di pubblica necessità che, a norma dell'art. 359 c.p., è la persona che nel privato esercita "altre professioni (diverse dalle professioni forense e sanitarie) il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato quando dell'opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi".

Quindi, già prima della pubblicazione del decreto-legge 25 febbraio n. 13, l'asseveratore, in forza dell'attestazione rilasciata, era ritenuto responsabile della veridicità dei dati e delle informazioni dichiarate, rispondendo penalmente per eventuali falsi ideologici e materiali contenuti nella stessa dichiarazione di asseverazione.

La natura dell'asseverazione poteva essere ricondotta al concetto di "certificazione" e quindi alla fattispecie penale di cui all'art. 481 c.p. rubricato "*Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità*". Invero, il certificato, contemplato dal richiamato art. 481 c.p., è inteso come una forma particolare di scrittura privata redatta da un soggetto qualificato (esercente un servizio di pubblica necessità) e rientrante nella sua sfera funzionale, il cui contenuto deve essere quello di attestare fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità. Il reato previsto dall'art. 481 c.p. prevede una pena della reclusione fino ad un anno o della multa da euro 51 a euro 516, con applicazione congiunta delle sanzioni qualora il fatto sia stato commesso a scopo di lucro.

A fronte di quanto sopra esposto, sorge spontanea la domanda di quali siano le novità in materia di sanzioni penali introdotte dall'ultimissimo Decreto-legge 25 febbraio 2022 n. 13.

Il legislatore con la suddetta previsione normativa ha inteso individuare una specifica sanzione penale, stabilendo una multa da 50 mila a 100 mila euro e la reclusione da due a cinque anni a carico del professionista che attesti il falso o ometta

di riferire informazioni rilevanti nelle procedure legate alle diverse detrazioni.

Emerge chiaramente, inoltre, dal comma 13 bis 1, come la sanzione penale si applichi anche nei confronti dell'asseveratore per le attestazioni di cui all'art. 121 comma 1 ter lettera b) DL Rilancio e quindi per le asseverazioni sulla congruità delle spese per i bonus edilizi ordinari.

Pertanto, le sanzioni penali sono eventualmente inflitte nei confronti dei professionisti che svolgono le asseverazioni dei requisiti tecnici per gli interventi di efficientamento, per la congruità delle spese e per l'efficacia della messa in sicurezza antisismica.

La disposizione punisce non solo la condotta inerente alla dichiarazione di informazioni false ma anche l'omissione di informazioni rilevanti "sui requisiti tecnici del progetto di intervento o sulla effettiva realizzazione dello stesso" con la possibilità di un aumento di pena se il fatto viene commesso per conseguire un ingiusto profitto per sé o per altri.

Insomma, con l'introduzione del comma 13 bis.1, il professionista asseveratore responsabile di aver esposto informazioni false ovvero di aver ommesso informazioni rilevanti sarà sottoposto ad una pena della reclusione e ad una multa ben più gravose rispetto a quelle previste dal reato di cui all'art. 481 c.p. sopra analizzato, che si configurava essere la corretta qualificazione giuridica delle false attestazioni nelle asseverazioni.

## CONCLUSIONE

Una domanda finale. Perché nella filiera – committente, impresa, professionista asseveratore e professionista abilitato al rilascio del visto di conformità – colpire solo il professionista?

La volontà, a mio avviso, è quella di frenare ancora di più il provvedimento che, nell'intento aveva ed avrebbe avuto risvolti positivi sull'economia di larga scala, ma in realtà non ha mai avuto una vera e propria copertura finanziaria!



# PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI: SEMPLIFICAZIONI MA CON “RISERVA”

DANIELE CORRADO

Al fine di limitare la pressione che l'attuale conflitto Russia-Ucraina esercita sulla dipendenza energetica europea dai combustibili fossili russi, il D.L. n. 17/2022 compie una semplificazione delle procedure per poter realizzare in tempi celeri interventi volti al risparmio energetico, soprattutto per quanto concerne il fotovoltaico. In sostanza, l'installazione di impianti a fonti rinnovabili sui tetti di edifici pubblici e privati e in aree agricole e industriali viene considerata quale intervento di manutenzione ordinaria. Fanno eccezione gli impianti realizzati su beni paesaggistici di notevole interesse pubblico. Ne consegue l'opportunità che il professionista verifichi sempre il Piano Regolatore Generale e relative norme tecniche di attuazione, il regolamento edilizio vigente ed i vincoli esistenti sull'immobile e nella zona in cui esso ricade.

## IL DECRETO ENERGIA È LEGGE, LE NOVITÀ IN VIGORE

Nella G.U. n. 50 del 1° marzo 2022 è stato pubblicato il D.L. n. 17/2022, recante misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali, convertito nella [Legge 27 aprile 2022, n. 34](#), entrata in vigore il 29 dello stesso mese.

Tale decreto assume una rilevanza fondamentale se letto alla luce dell'invasione della Russia nei confronti dell'Ucraina che sta influenzando negativamente i mercati mondiali. Dall'inizio del conflitto, infatti, si è verificato un forte aumento, a livello mondiale, dei prezzi delle principali materie prime e in particolare dei carburanti, facendo registrare picchi storici nei prezzi dell'energia.

Al fine di limitare e sostenere il più possibile la pressione che tale conflitto esercita sui mercati, i leader dell'Unione Europea hanno convenuto di “svincolare” il più rapidamente possibile l'UE dalla dipendenza dai combustibili fossili russi. A tal proposito, nel Consiglio europeo di marzo sono state discusse misure volte ad attenuare l'impatto degli elevati prezzi dell'energia e a garantire l'approvvigionamento energetico, focalizzando l'attenzione su tre aspetti:



- opzioni per le misure di mercato
- stoccaggio e acquisti comuni del gas;
- misure a breve termine per alleviare l'impatto sui cittadini e le imprese.

In tale contesto, si inseriscono le misure strutturali e di semplificazione in materia energetica e per il rilancio delle politiche industriali finalizzate al contenimento degli effetti dell'aumento dei prezzi nel settore elettrico e del gas naturale. Con il Decreto Legislativo n. 17 del 2022, si è cercato, infatti, di semplificare tutte quelle procedure che, fino a qualche tempo fa, non permettevano di poter realizzare in tempi celeri interventi volti al risparmio energetico, soprattutto per quanto concerne tutti quegli interventi connessi al fotovoltaico ed agli adempimenti dichiarativi necessari. Nel dettaglio:

- Azzeramento degli oneri generali di sistema applicati alle utenze "non domestiche in bassa tensione, per altri usi, con potenza disponibile fino a 16,5 kW, nonché alle utenze con potenza disponibile pari o superiore a 16,5 kW, anche connesse in media e alta/altissima tensione o per usi di illuminazione pubblica o di ricarica di veicoli elettrici in luoghi accessibili al pubblico".
- Riduzione dell'Iva al 5% e degli oneri generali nel settore del gas per usi civili e industriali per il trimestre aprile-giugno 2022 (art. 2).
- Credito d'imposta, a favore delle imprese a forte consumo di energia elettrica e di gas naturale (art. 4 – 5).
- Sostegno alle esigenze di liquidità delle imprese conseguenti agli aumenti dei prezzi dell'energia (art. 8).
- Misure per sostenere i maggiori costi delle imprese di autotrasporto.
- Misure strutturali e di semplificazione in materia energetica (art. 9 Semplificazioni per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili e art. 21 Disposizioni per aumentare la sicurezza delle forniture di gas naturale).

## LA SEMPLIFICAZIONE NON RIGUARDA IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Proprio quest'ultimo punto merita particolare attenzione in quanto all'art. 9 viene previsto, per il fotovoltaico, un intervento di semplificazione per l'installazione sui tetti di edifici pubblici e privati e in aree agricole e industriali. Tale installazione viene considerata quale intervento di manutenzione ordinaria e quindi non subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso.

Ma su questo punto è bene fare un po' di chiarezza. L'art. 9 del D.L. in questione - Semplificazioni per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili - sostituisce integralmente il comma 5 dell'articolo 7-bis del [decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28](#), che cito testualmente:

*«5. Ferme restando le disposizioni tributarie in materia di accisa sull'energia elettrica, l'installazione, con qualunque modalità, anche nelle zone A degli strumenti urbanistici comunali, come individuate ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, ivi compresi strutture, manufatti ed edifici già esistenti all'interno dei comprensori sciistici, e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree dei medesimi edifici, strutture e manufatti, sono considerate interventi di manutenzione ordinaria e non sono subordinate all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi compresi quelli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, a eccezione degli impianti installati in aree o immo-*

*bili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, individuati mediante apposito provvedimento amministrativo ai sensi degli articoli da 138 a 141 e fermo restando quanto previsto dagli articoli 21 e 157 del medesimo codice. In presenza dei vincoli di cui al primo periodo, la realizzazione degli interventi ivi indicati è consentita previo rilascio dell'autorizzazione da parte dell'amministrazione competente ai sensi del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.*

*Le disposizioni del primo periodo si applicano anche in presenza di vincoli ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c), del medesimo codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, ai soli fini dell'installazione di pannelli integrati nelle coperture non visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici, eccettuate le coperture i cui manti siano realizzati in materiali della tradizione locale».*

Per quanto concerne l'art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico al comma 1 lettere b) e c), recita:

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:
  - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
  - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (inclusi i centri ed i nuclei storici).

Dalla lettura degli articoli si evince che l'estensione della semplificazione per l'installazione dei pannelli fotovoltaici, solari termici, ecc., nelle zone omogenee A (centro storico e nuclei storici), è solo su quegli immobili che non hanno un vincolo diretto e non sono soggetti a notevole interesse pubblico.

Nonostante questa semplificazione, resta inteso che anche per gli altri immobili è sempre opportuno richiedere l'autorizzazione prima di intervenire sui fabbricati prendendo visione di tutte le norme connesse e previste nel PRG, nel regolamen-

to edilizio vigente al fine di verificare tutti i vincoli che potrebbero interessare il bene e la zona in cui ricade il fabbricato stesso.

Su tale decreto-legge, convertito in legge 34/2022, non vi è alcuna esclusione e/o deroga espressa nel caso in cui vi siano dei vincoli nella zona piuttosto che sull'immobile stesso.

## CONCLUSIONI

Da quanto sin qui detto, è auspicabile che il professionista verifichi sempre il Piano Regolatore Generale e relative norme tecniche di attuazione, il regolamento edilizio vigente ed i vincoli esistenti sull'immobile e nella zona in cui esso ricade.

Per fare qualche esempio, qualora vi fosse un divieto anche da parte del comune stesso, magari non sull'edificio in questione ma nella zona in cui esso ricade, sarà opportuno che il professionista analizzi questi limiti e quindi richieda un parere preventivo all'ente che ha espresso il divieto.

Oppure ancora, per le zone "Patrimonio Unesco", andrà quindi richiesto un parere all'ente competente, previa idonea progettazione architettonica ed impiantistica con descrizione dettagliata delle caratteristiche tipologiche ed impiantistiche di ciò che s'intende andare ad installare sul tetto dell'edificio.

A parere dello scrivente, è anche opportuno focalizzare l'attenzione in materia di sicurezza in quanto, al fine di poter installare un impianto che sia fotovoltaico o solare termico e mantenerlo correttamente nel tempo, soprattutto su tutti i tetti a falda inclinata, è consigliabile tenere conto di tutti quei parametri minimi di sicurezza, come ad esempio l'installazione di una cosiddetta "linea vita" e, pertanto, si dovrà andare a studiare una idonea progettazione di tutte quelle opere, strutturali e non, di ausilio all'installazione ed alla manutenzione futura di tale impianto che, in ogni caso, sono soggette ad autorizzazione strutturale ed urbanistica.

In conclusione, tale legge comporta sì una semplificazione della disciplina, ma ciò non toglie che ogni situazione andrà sempre analizzata caso per caso, edificio per edificio.

# PORTALE GEOSDH: SERVIZI INNOVATIVI DI ELABORAZIONE IN CLOUD



MICHELE VICENTINO\*

Il Portale GeoSDH (acronimo di “Geospatial Smart Data Hosting”) è la piattaforma tecnologica in cloud con la quale GEOWEB S.p.A. mette a disposizione un insieme di servizi di elaborazione che, operando con diverse tecnologie e in differenti settori applicativi, consentono la trasposizione della realtà fisica nella corrispondente realtà digitale potendone aumentare, allo stesso tempo, il corredo di informazioni e realizzare modelli 3D digitali (<https://www.youtube.com/watch?v=CIKH6PZo1DQ>).

La scelta di GEOWEB di realizzare questo portale è coerente con quella che, da sempre, è la sua *mission*: nel corso dei suoi oltre vent’anni di vita, GEOWEB ha sempre cercato di accompagnare i propri iscritti nell’acquisto di soluzioni indirizzate alle specifiche necessità del professionista tecnico, a vantaggiose condizioni economiche.

Tutti i servizi del portale GeoSDH, infatti, da un punto di vista tecnico e tecnologico, permettono all’utente di ammortizzare i costi derivanti dalla necessità di acquistare specifici software commerciali e, nello specifico, quelli necessari alle prime fasi del processo di traduzione dei dati strumentali di un rilievo in modelli digitali, in particolare nel formato “nuvola di punti 3D”, che costituisce il punto di partenza per procedere verso la costruzione dei modelli digitali più completi, indicati come “i digital twins” – i gemelli digitali – della realtà fisica.

Una descrizione approfondita della piattaforma tecnologica presente sul sito Geoweb e definita con un accattivante ed efficace slogan: Cattura la realtà fisica e trasformala in modelli 3D virtuali. In altre parole, servizi e tecnologie per facilitare i professionisti a realizzare scansioni LiDaR, all’inizio riservate ai contesti delle costruzioni delle infrastrutture e delle applicazioni topografiche in genere, oggi sempre più diffuse anche nel settore dell’edilizia residenziale e commerciale. Con i sistemi Mobile Mapping System si è poi arrivati a realizzare velocemente rilievi LiDaR di spazi ampi e articolati, mentre l’utilizzo dei droni, Sistemi SAPR, ha permesso di effettuare ancor più semplicemente i rilievi di edifici, condomini o singole unità immobiliari. Nell’articolo un’esaustiva descrizione dei servizi presenti nel Portale e della possibilità di usufruire di vantaggiose condizioni economiche.



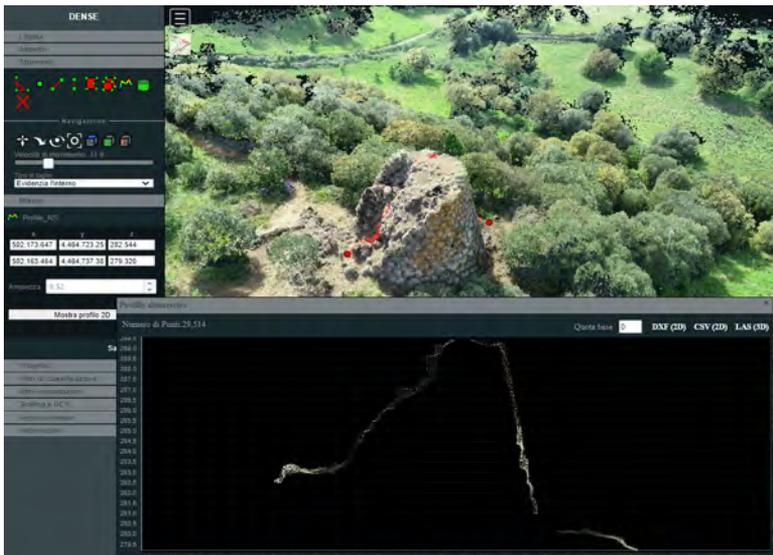
45° Congresso del CNGeGL - 2019, Bologna: intervento dell'ing. Vicentino "La presentazione delle attività di Ricerca e Sviluppo di GEOWEB"

Le nuvole di punti 3D costituiscono il risultato di due metodologie di acquisizione: le **scansioni LiDaR** e la **fotogrammetria**. Le scansioni LiDaR sono state dapprima riservate ai contesti delle costruzioni delle infrastrutture – anche in considerazione dei costi – e delle applicazioni topografiche in genere. Oggi, invece, costituiscono una tecnologia sempre più diffusa anche nel settore dell'edilizia residenziale e commerciale grazie alla disponibilità di prodotti dedicati a questi contesti che richiedono, per il loro acquisto, un investimento più contenuto e quindi certamente più accessibile anche al singolo professionista. Negli ultimi anni, inoltre, si sono diffusi sul mercato i cosiddetti sistemi **MMS (Mobile Mapping System)** che, montati su veicoli, su droni, su zaini a spalla o anche "a mano", grazie alla tecnologia **SLAM (Simultaneous Localization And Mapping)**, permettono di realizzare velocemente rilievi LiDaR di spazi "ampi e articolati", con una qualità più che adeguata alle necessità relative a questi contesti applicativi. Peraltro, con una completezza e copertura dell'ambiente di interesse per il rilievo difficilmente raggiungibili, nella pratica, con "strumenti LiDaR su cavalletto".

Contemporaneamente a questa maggiore praticabilità dei rilievi LiDaR, si è osservata anche una grande diffusione nell'utilizzo dei droni – i cosiddetti **sistemi SAPR** - che hanno reso più semplice ed economico il rilievo di vaste aree mediante un insieme di immagini fotografiche, prima rileva-

bili solamente attraverso i metodi della topografia classica, ovvero attraverso il rilievo di "pochi punti". Questa tecnologia ha permesso di effettuare ancor più semplicemente i rilievi di edifici, condomini o singole unità immobiliari, aumentando, pertanto, la platea di coloro che hanno cominciato ad utilizzare un tipo di approccio fotogrammetrico per i propri rilievi. In questo scenario, si è resa disponibile una ampia offerta di software dedicati alla fotogrammetria, sia da parte di storiche e grandi aziende del settore, che di nuove realtà aziendali, quali spin-off accademici. Sono stati, infatti, messi a punto innovativi algoritmi di Computer Vision che hanno consentito di "rilassare", almeno in parte, alcuni vincoli di ripresa delle immagini, in particolare quelli legati all'orientamento delle sequenze degli scatti consentendo di elaborare immagini "comunque orientate" – altrimenti indicate con il termine "full 3D" – che hanno, di fatto, reso la fotogrammetria una metodica più accessibile per tutti.

Le soluzioni software, disponibili attualmente sul mercato per la fotogrammetria di nuova generazione, sono tutte caratterizzate da due aspetti in particolare: il primo, relativo ai costi rilevanti per il loro acquisto (o anche per l'uso in abbonamento, ossia con costi ricorrenti), quasi mai ammortizzabili per chi non fa dei rilievi fotogrammetrici la propria attività principale; il secondo, relativo ai costi di acquisto di computer dotati di grandi quantità di memoria RAM e con schede grafiche (GPU) di ultima generazione di elevate prestazioni che, peraltro, non consentono di ridurre i tempi di elaborazione al di sotto delle decine di ore – spesso anche diverse decine – tipiche per questo tipo di computazione. Quindi, ne deriva la necessità di dotarsi di un hardware, costoso, dedicato ad un uso esclusivo nell'esecuzione delle elaborazioni fotogrammetriche e inutilizzabile, in questi frangenti, per altre attività. Hardware, inoltre, soggetto ad una forte obsolescenza, spesso peraltro, in-



Il CloudViewer di GeoSDH per la visualizzazione, l'analisi, la misura e l'estrazione di informazioni delle nuvole di punti 3D

dotta artificialmente dagli stessi produttori di software e hardware.

In questo scenario che il professionista tecnico deve affrontare, volendo altresì far uso di queste tecnologie e metodologie ma ottimizzando gli investimenti, il Portale GeoSDH si offre come la soluzione capace di supportare le prime fasi nel processo di produzione del 'gemello digitale' della realtà fisica. Le prime fasi di questo workflow, come già anticipato, consistono nel trasformare i dati di rilievo - di misura strumentale - in modelli digitali a nuvole di punti, a partire dalle quali, sempre all'interno del Portale, è possibile utilizzare ulteriori funzionalità che permettono di estrarre altra "informazione". Già in questi primi passi, quindi, GeoSDH può esercitare un suo ruolo cardine, facendosi carico, per conto del professionista, dell'onere di seguire lo sviluppo di queste tecnologie e di gestire l'obsolescenza dell'hardware e del software, mentre dal punto di vista commerciale l'aspetto chiave è il principio del *"paghi quando e quanto lo usi"*: l'utente sostiene un costo solo e soltanto nel momento in cui fa un uso effettivo di un determinato servizio del Portale senza nessun investimento anticipato o costo ricorrente.

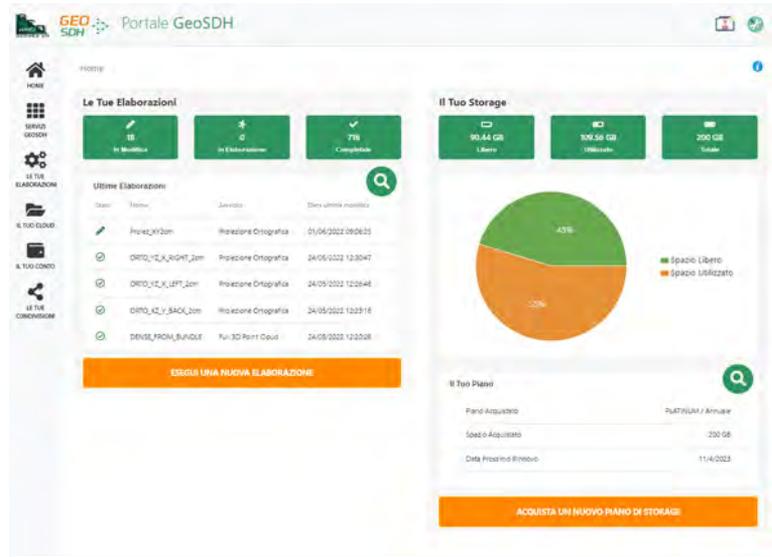
Entriamo ora nella descrizione dei servizi e delle funzionalità presenti nel Portale. Il punto di partenza è certamente dato dal **Servizio di Storage**:

un'area di memorizzazione in cloud, fino a 200 GB, all'interno della quale l'utente esegue il caricamento dei dati dei propri rilievi, conservandoli in un ambiente protetto grazie ai protocolli di sicurezza messi in atto da GEOWEB sulla sua infrastruttura. Una volta disponibili nell'area di memorizzazione in cloud, questi dati possono quindi essere forniti come input per i servizi di elaborazione.

Nel Catalogo dei Servizi del Portale GeoSDH in grado di gestire e valorizzare questi dati derivanti dai rilievi possiamo trovare:

- **GeoDaC (Geo Data Capture)**, che consente di trasformare in dati gestibili nel cloud, in un browser Internet, i file dei formati standard delle *point cloud 3D* con l'obiettivo di renderne possibile la loro visualizzazione, l'analisi e l'esecuzione di misure in termini *digitali*;
- **3DCapture**, dedicato al *workflow fotogrammetrico* per la traduzione di immagini fotografiche (aeree e/o terrestri) in *nuvole di punti 3D*. 3DCapture contiene in sé, inoltre, l'applicazione **ImageTrack**, una funzionalità esclusiva di GeoSDH che fornisce la possibilità di utilizzare le stesse immagini di un rilievo fotogrammetrico per produrre foto-restituzioni di tipo professionale. ImageTrack si presenta come un'applicazione desktop per il sistema operativo Windows,

La home page del Portale GeoSDH



in grado di importare il *modello stereoscopico* delle immagini elaborate dalla fase di **Bundle Adjustment** di **3DCapture**: attraverso l'utilizzo dei principi della visione stereoscopica e grazie a funzionalità di disegno e di editing tipiche di un software CAD in esso integrate, ImageTrack consente di produrre modelli vettoriali tridimensionali di grande precisione metrica.

A questi servizi, dedicati alla gestione nel cloud e alla produzione di modelli 3D a “nuvole di punti”, si aggiungono ulteriori funzionalità: la generazione di immagini metriche da proiezioni ortografiche di una (porzione di) nuvola di punti su un piano di interesse, comunque orientato; la produzione automatica di modelli, in formato DXF, che esprimono in termini vettoriali le componenti geometriche lineari di sezioni orizzontali o verticali di interesse presenti nelle nuvole di punti, corredati di ulteriori informazioni che hanno lo scopo di supportare l'utente nella necessaria fase di validazione di quanto prodotto dal processo di riconoscimento automatico; la registrazione di nuvole di punti 3D, imprescindibile quando si ha la necessità di raccogliere, in un unico modello, nuvole di punti prodotte con strumenti e metodologie di rilievo diverse, dello stesso contesto o di aree fra loro limitrofe, eventualmente eseguiti anche in tempi diversi tra loro.

In ultimo, grazie alla funzionalità di *sharing* (condivisione), ogni oggetto, file o modello genera-

to attraverso i servizi di elaborazione presente nell'area di memorizzazione in cloud, può essere condiviso con committenti o collaboratori attraverso un semplice link.

In particolare, quando il link generato è relativo ad una nuvola di punti 3D, questo può contenere al suo interno alcuni livelli autorizzativi, che abilitano i destinatari del link a visualizzare autonomamente la nuvola di punti e accedere a quello che è il corredo informativo che è possibile integrare nel modello 3D (in termini di componenti geometriche quali punti, angoli, dislivelli, polilinee, poligoni, volumi, profili di variazione altimetrica e UCS). Inoltre, quando al link viene associata una specifica autorizzazione, si potrà agire su questo corredo informativo modificandolo e/o integrandolo, rendendolo visibile in tempo reale al proprietario del modello 3D nella propria area GeoSDH.

Chiudiamo questo excursus sui servizi del Portale GeoSDH con una novità di quest'anno: un calendario di webinar tematici, dedicati ad argomenti specifici e basati su esempi pratici, ai quali è possibile iscriversi e partecipare secondo le proprie disponibilità ed in ragione di eventuali specifici temi di interesse nell'uso dei servizi di elaborazione.

*\*Ingegnere, Responsabile Innovazione, Ricerca e Sviluppo GEOWEB SpA*

# PROPRIETÀ COLLETTIVA E USI CIVICI TRA TUTELA DEL PAESAGGIO E ASSETTO DEL TERRITORIO

SILVIA PAPA\*

## PREMESSA

All'indomani dell'entrata in vigore della L. 20 novembre 2017, n. 168 ("Norme in materia di domini collettivi") si è animato il dibattito ed accesa l'attenzione, prima ancora che sugli assetti amministrativi dedicati (gli enti esponenziali), sulla natura, consistenza e rilevanza socioeconomica dei domini collettivi quali assetti fondiari diffusi e oggetto di dominio collettivo da parte delle comunità titolari dei detti beni.

Si è, pertanto, iniziato a considerare questa forma diversa di possedere, il dominio collettivo appunto, non più soltanto come un retaggio storico rimesso ad antiche nozioni di storia medievale, di intralcio allo sviluppo urbanistico ed economico delle realtà territoriali, ma come una rinnovata occasione di valorizzazione del territorio, di tutela ambientale e salvaguardia delle antiche tradizioni e valori locali, in perfetta coerenza con gli indirizzi sovranazionali di tutela ambientale e, non in ultimo, come spunto di riflessione e riorganizzazione degli assetti urbanistici locali.

## LA LEGGE 168/2017 E LA CONSERVAZIONE DEGLI USI CIVICI

La **L. 168/2017** ha ribadito, enfatizzandoli, i capisaldi della tutela dei beni civici fondati sui principi di indisponibilità, imprescrittibilità e inusufruttibilità,

Partendo dalla legge 168/2017, l'articolo pone l'attenzione sulla natura e rilevanza socioeconomica dei domini collettivi, considerandoli come una rinnovata occasione di valorizzazione del territorio e salvaguardia delle antiche tradizioni, in coerenza con gli indirizzi sovranazionali di tutela ambientale e come spunto di riflessione e riorganizzazione degli assetti urbanistici locali. Purtroppo, malgrado i nobili intenti della legge, sono emerse lacune applicative che hanno prodotto conseguenze pratiche negative. La soluzione potrebbe essere una legge nazionale che si imponga finalmente sull'opportunità dei singoli restituendo alla collettività beni di antico valore e condizionando, per il futuro, gli assetti e le pianificazioni territoriali, in coordinamento con gli enti esponenziali, quali ordinamenti giuridici primari delle comunità originarie.



precisando, soprattutto, come il regime giuridico dei beni collettivi resti quello della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale, concentrando l'attenzione sul vincolo paesaggistico gravante *ex lege* sui beni civici, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera h) del [D.lgs. 42/2004](#) che *“garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio”*. Con ciò determinandosi un diverso approccio interpretativo ed applicativo delle norme contenute nella L. 1766/27, con particolare riferimento a quelle destinate alla disciplina della previa assegnazione a categoria dei beni di uso civico previste dagli artt. 11 e 12, con risvolti più pregnanti in termini di sostanziale disapplicazione di tutte quelle norme non compatibili con l'attuale assetto dei beni collettivi e la loro importanza paesistico ambientale, di cui la destinazione imposta è corollario e strumento applicativo-funzionale. È stato in proposito precisato (Sent. Corte Costituzionale n. 113/2018) <https://www.cortecostituzionale.it/actionSchedaPronuncia.do?anno=2018&numero=113> che: mentre la L. 1766/27 differenziava la destinazione delle terre di uso civico prevedendo che le terre di categoria a) fossero adibite a boschi e pascoli (art. 12 L. 1766/27) e quelle ascritte dall'art. 11 della medesima legge alla categoria b) (terreni convenientemente utilizzabili per la coltura agraria) fossero oggetto di ripartizione e cessione in

enfiteusi (art. 13 e ss. della L. 1766/27) a membri della comunità per l'esercizio dell'attività agricola, i profondi mutamenti economici e sociali intervenuti nel secondo dopoguerra hanno modificato l'orientamento del legislatore nel senso di una conservazione unitaria dei patrimoni nel loro complesso. In sostanza sono venuti in evidenza diversi profili di interesse generale, in particolare quelli paesaggistici ed ambientali che hanno coinvolto l'intero patrimonio di uso civico. Questa evoluzione normativa, si è manifestata prima con l'art. 1 del D.l. 312 del 1985, che ha sottoposto a vincolo paesaggistico, tra l'altro, *“le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate dagli usi civici (art. 82, quinto comma, lettera h, del D.lgs n. 616 del 1977) e poi con l'art. 142, comma 1, lettera h), del D.lgs. 42 del 2004 che ha inserito detti beni nel codice dei beni culturali e del paesaggio”*.

Tale percorso normativo, coerente con l'evoluzione sociale ed economica della società ha la funzione, in questa sede, di tracciare il perimetro di una ristrutturazione sistematica che oggi, al culmine della sua speculazione scientifica, ha raggiunto il punto massimo di svolta. Quello che, professionisti a diverso titolo coinvolti, non possono più disattendere.

Il punto del discrimine tra un prima, fatto di tradizione agricola relegata a poche e rare realtà periferiche, gestito da enti polverosi, qualche volta dimenticati e destinati a favorire gestioni di comodo, avallate da legislazioni fin troppo permissive, ed un dopo, fatto di un presente proiettato ad una disciplina organica, funzionale alla valorizzazione del patrimonio ambientale che i domini collettivi custodiscono e destinata, soprattutto, a ricoprire un ruolo di primo rilievo negli assetti organizzativi territoriali, sempre meno indiscriminati. Nel vigente quadro normativo, infatti, si evince che la previa assegnazione a categoria dei beni civici non è più necessaria, essendo il vincolo paesaggistico-ambientale già perfetto a prescindere da tale operazione, peraltro non più funzionale agli scopi culturali, come un tempo prefigurati e neppure coerente col medesimo vincolo ambientale. Non può,



pertanto, disattendesi l'assunto generale per cui i terreni di dominio collettivo restano fissati in un'unica ed immutabile destinazione, quella agro-silvo-pastorale, all'interno di una struttura demaniale sostanzialmente irreversibile in quanto alveo di tutela e conservazione paesistico ambientale.

In tale contesto, dunque, si viene espungendo dall'ordinamento la parte delle norme contenute nella L. 1766/27 in tema di assegnazione a categoria funzionale alla quotizzazione dei terreni coltivabili il cui fisiologico esito era l'affrancazione e, dunque, la trasformazione del demanio in allodio, oggi incompatibile con la conservazione ambientale. È stato in proposito affermato che *“la linea di congiunzione tra le norme risalenti e quelle più recenti, che hanno incluso gli usi civici nella materia paesaggistica ed ambientale, va rintracciata proprio nella pianificazione: ai piani economici di sviluppo per i patrimoni silvo-pastorali di cui all'art. 12 della L. 1766/27 vengono ad aggiungersi ed a sovrapporsi i piani paesaggistici di cui all'art. 143 del D.lgs. n. 42 del 2004. La pianificazione prevista da questi ultimi - a differenza del passato - riguarda l'intero patrimonio dei beni civici e non solo i terreni identificati dall'art. 11 della L. 1766/27 con la categoria a)”* Sent. Corte Costituzionale 103 del 2017.

<https://www.cortecostituzionale.it/actionSchedaPronuncia.do?anno=2017&numero=103>

Ed in questa logica di conservazione e valorizzazione si inserisce la precisa volontà dell'ordinamento di conformarsi all'impostazione costituzionalmente orientata sin qui ripercorsa mediante l'espulsione formale di tutte quelle disposizioni con

essa incompatibili. Si veda al riguardo la richiamata sentenza della Corte Costituzionale n. 113/2018 che, dichiarando costituzionalmente illegittimo l'art. 8 della Legge Regionale del Lazio 3 gennaio 1986 n. 1, come modificata dalla [Legge Regionale del Lazio 27 gennaio 2005 n. 6](#) (regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie), ha espunto dall'ordinamento quella norma regionale che, in un assetto di premialità, consentiva la sanatoria degli immobili edificati abusivamente sui terreni di proprietà collettiva di uso civico, previa alienazione del terreno secondo le modalità e le condizioni stabilite dal medesimo articolo sulla scorta di poteri amministrativi sostanzialmente esorbitanti il riparto delle competenze tra Stato e Regioni nelle materie come quella in argomento. Ne è derivata, non soltanto la ripermetroazione delle competenze tra Stato e Regione nelle materie di rilevanza nazionale come quella di che trattasi, ma soprattutto il definitivo reinquadramento degli assetti fondiari collettivi, nella loro nuova veste di beni tutelati e di rilievo paesistico ambientale, condizionando, alla luce dei connotati normativi già in vigore con la L. 168/2017, la futura amministrazione urbanistica delle realtà locali interessate da beni di dominio collettivo, anche mediante la valorizzazione degli enti esponenziali, i quali, considerati nella loro realtà pre-statuale, trovano autonoma collocazione e protezione in seno alla Repubblica, mediante la capacità di auto-normazione ed autonoma gestione agli stessi rimessa.

Eppure, in disparte le considerazioni in ordine all'opportunità di dotare i domini collettivi di maggiore e più pregnante dotazione amministrativa ol-



tre che finanziaria, necessaria a garantire la loro sopravvivenza allo scopo di tutela e conservazione sin qui delineato, nel quadro sistematico ripercorso, non possono non trovare un ruolo di primo piano le ripercussioni applicative che un simile assetto normativo ha avuto nella gestione territoriale e nei suoi derivati urbanistico amministrativi. Si è precisato che a mente del legislatore del 2017, la proprietà collettiva e, dunque, i terreni di demanio civico gravati da uso civico, mantengono, rafforzata, la loro antica qualità di terreni demaniali e di permanente destinazione agro-silvo-pastorale, sgomberando il campo, una volta per tutte, da due errate conclusioni: la prima, che i terreni di tale categoria possano subire modifiche nella destinazione d'uso od essere sottoposte ad impieghi incompatibili con la permanente destinazione citata; la seconda, che la legittimazione ex art. 10 L. 1766/27, nelle ipotesi ancora esistenti, non incidendo sulla destinazione demaniale del terreno, non consente il rilascio di titoli edilizi fuori o dentro interventi di pianificazione urbanistica di volta in volta licenziati dalle amministrazioni locali. La storia recente ha dimostrato, in maniera tutt'altro che positiva, l'enorme equivoco, a volte opportunisticamente così definito, di voler adattare le norme allora esistenti alle esigenze di sviluppo delle realtà locali, molto spesso sprovviste di adeguate pianificazioni, avallate da forme di speculazione personale e professionale e favorite dalla congiunzione politico amministrativa interna ai comuni e ai domini collettivi, con la conseguenza di aver restituito un territorio disomogeneo, una qualità di servizi e nuclei abitativi inadeguati ed insoddisfacenti ove non dannosi per l'ambiente e gravosi per il paesaggio.

Ne è esempio il richiamato art. 8 della L.R. Lazio n. 1/86 che, insieme ai corrispondenti normativi presenti in Leggi di altre regioni, ha consentito, mediante un articolato assunto interpretativo, una "selvaggia" edificazione corredata dalla dissoluzione del patrimonio collettivo irrimediabilmente perso. Soltanto gli interventi ravvicinati della Corte Costituzionale hanno permesso di porre un termine al disordine, dando alla materia la connotazione che merita e restituendo, alle categorie di beni, la giusta disciplina.

#### LACUNE APPLICATIVE DELLA L. 168/2017

Tuttavia, la panacea del demanio civico apparentemente raggiunta con la L. 168/2017 e con gli interventi della Corte Costituzionale non ha tardato a manifestare le lacune applicative che ne sono derivate, lacune di natura normativa e che hanno prodotto conseguenze pratiche di non poco momento, oggi di difficile soluzione e, *medio tempore*, di paradossale derivazione. Il comma n. 7 dell'art. 3 della L. 168/2017 prevede che, dalla data di entrata in vigore della legge medesima, entro dodici mesi le regioni avrebbero dovuto esercitare le competenze ad esse attribuite dall'art. 3, comma 1, lettera b), numeri 1), 2), 3) e 4) dalla Legge n. 97 del 1994, adempimento che di fatto non è stato rispettato e che ha determinato un discarico di responsabilità amministrative e gestionali sui domini collettivi, per la maggioranza, impreparati ad un simile carico di responsabilità oltre che sprovvisti delle dotazioni amministrative di base per poter intervenire, in maniera adeguata nella gestione formale del patrimonio agli stessi rimesso.



Si badi, un patrimonio, e questo è l'aspetto più significativo da evidenziare, all'indomani della descritta incostituzionalità, lasciato alle conseguenze di edificazioni illegittime e, alla luce delle inclinazioni normative sin qui richiamate, irrimediabilmente insanabili. Le conseguenze di oltre trent'anni di legislazione premiale, perpetrata *sine die* e cavalcata da opportunismi elettorali in epoche in cui l'esigenza di comprendere le conseguenze dell'edificazione indiscriminata non era stringente, si sono rese gravemente evidenti in questi ultimi anni. Le istanze di sanatoria aperte ai sensi della nota L. 47/85, trasfusa nella L.R. Lazio n. 1/86 in materia di controllo dell'attività urbanistica, rimaste inevase per decenni anche per quelle porzioni di territorio gravate da vincoli demaniali e da usi civi, unitamente a leggi di riforma e sistemazione catastali che hanno restituito una fedele fotografia della consistenza urbanistica dei territori, si sono trasformate in emergenza economico-sociale oggi non ignorabile.

E ciò, evidentemente, non soltanto in quanto incide negativamente sulle descritte esigenze di tutela e conservazione del patrimonio, di fatto mortificate dalla presenza di interventi edilizi che ne hanno alterato, irreversibilmente, i connotati originali, ma soprattutto in quanto ciò si ripercuote in un sostanziale *impasse* operativo, fatto di impraticabilità degli interventi demolitori incompatibili con la salvaguardia delle allocazioni abitative di centinaia di famiglie destinate, al contrario, ad essere messe per "strada" e di contemporanea perpetuazione di illegittimità amministrativa destinata alla estinzione degli enti esponenziali schiacciati

dalle imputazioni fiscali (IMU e TASI) conseguenti, con conseguenti possibili danni erariali astrattamente prefigurabili.

### **OCCORRE UNA LEGGE NAZIONALE PER RESTITUIRE ALLA COLLETTIVITÀ BENI DI ANTICO VALORE**

Con intervento di modifica dell'art. 3 della L. 168/17, ad opera del c.d. decreto governance PNRR (D. l. 77/2021) art. 63-bis, si è avuta, di recente, l'illusione che il legislatore, mediante gli istituti dei trasferimenti di uso civico e delle permutate aventi ad oggetto terreni ad uso civico appartenenti al demanio civico, avesse inteso così correggere il *vulnus* normativo creatosi a seguito della citata incostituzionalità così tracciando la sorte dei terreni demaniali che avessero perso irreversibilmente la loro destinazione in conseguenza dell'indiscriminata edificazione sin qui descritta. Invece, è stato efficacemente chiarito (Sen. Prof. Pagliari) come, la novella di cui al richiamato art. 63-*bis* tutt'altro che rappresentare un'occasione di sanatoria postuma, si riferisce ad ipotesi, invero, non riferibili ai patrimoni collettivi come definiti dall'art. 3 L. 168/2017. Ed in particolare: costituiscono patrimonio collettivo soltanto i beni indicati, specificatamente nelle lettere a), b), c), e) ed f) dell'art. 3 della L. 168/17 e non anche quelli di cui alla lettera d), ovvero quei beni, si badi, di proprietà privata o pubblica gravati da uso civico non ancora liquidati, i quali, dunque, per essere di proprietà diversa da quella collettiva (patrimonio civico), sono esclusi da questa



categoria, egualmente tutelati sotto il profilo ambientale e paesaggistico, oltre che aventi rilevanza culturale, ma esclusi dalla categoria del demanio civico definita. Soltanto per i beni di cui alla lettera d) è prevista la disciplina esposta dall'art. 63-bis del D.L. 77/2021 trattandosi di beni di proprietà privata o pubblica gravati da usi civici non ancora liquidati e per questo non riferibili alla categoria dei beni di patrimonio collettivo. Tra questi, non esistono terreni ancora gravati da usi civici non ancora liquidati. Ne deriva pertanto che, la novella del 2021, lungi dal rappresentare un'occasione di salvezza di quelle realtà collettive mortificate dall'edificazione indiscriminata, costituisce una timida previsione correttiva limitata a poche realtà rimaste in vita sul territorio nazionale e comunque non destinata alle situazioni contingenti sin qui rappresentate.

Il mancato intervento delle Regioni, previsto dal richiamato comma 7, art. 3 L. 168/17, ha determinato, in questo quadro normativo ancora incompleto e di incerta applicazione, la astratta devoluzione in capo agli enti esponenziali, dell'onere di esercitare le competenze previste dall'art. 3, comma 1, lettera b), numeri 1), 2), 3) e 4) della legge 31 gennaio 1995 n. 97, mediante l'autonomia statutaria comunque garantita e previo provvedimento di esecutorietà reso dalla giunta regionale competente, senza che a ciò possa attribuirsi il valore di indiscriminata autonomia e libera determinazione in una materia vincolata come quella in argomento. D'altro canto, il solo riconoscimento della personalità giuridica di diritto privato, nulla apporta, in tema di efficace e pregnante gestio-

ne amministrativa da parte degli enti esponenziali dei patrimoni collettivi, restando questi ultimi meri enti di gestione ordinaria destinatari diretti e di pronta escussione delle conseguenze indeterminate di una simile incertezza e di un passato altrettanto nebuloso. Resta dunque un presente fatto di patrimoni collettivi immodificabili e, in tante realtà territoriali non impiegabili nella loro permanente destinazione, molto spesso irreversibilmente compromessi e di fatto espunti dalla categoria di appartenenza, senza che gli enti gestori stessi possano, a diverso titolo, intervenire, nelle determinazioni di sorta necessarie oltre che nelle pianificazioni territoriali che ne derivano.

## CONCLUSIONI

Le nobili intenzioni dalla L. 168/17 si scontrano con una realtà davvero poco romantica dei beni collettivi, protagonisti dell'ambivalente inclinazione umana e tutta italiana di voler riscattare un'idea collettivista di proprietà, molto lontana dal concetto individualista ed esclusivista che tanto conosciamo. Chissà se l'atto di forza di una legge nazionale, nella misura in cui non permetterà nessuno sconto e nessuna premialità, non si imponga finalmente sull'opportunismo dei singoli restituendo alla collettività beni di antico valore condizionando, per il futuro, gli assetti e le pianificazioni territoriali, in coordinamento con gli enti esponenziali, quali ordinamenti giuridici primari delle comunità originarie, ove sopravvissuti alla trasformazione culturale auspicata.

\*Avvocato

# ACCERTAMENTI CATASTALI: IL RUOLO DEL GEOMETRA

GUERRINO PETILLO\*, MASSIMO FORTE\*



## PREMESSA

Il presente contributo è volto ad analizzare le opportunità professionali dei geometri nella tutela del cliente avverso gli accertamenti catastali (riclassazioni). Tale attività, in affiancamento con gli avvocati, assume un ruolo centrale, sia per le riclassazioni odierne, che per quelle future alla luce della Riforma del Catasto.

Come si esporrà di seguito, il Disegno di Legge Delega, tra criticità e dubbi, è destinato a mutare il panorama tecnico e giuridico del catasto, con notevoli ripercussioni attese per accertamenti e contenziosi.

La riforma, difatti, generica e per certi versi contraddittoria, fa emergere la necessità di tutela sia tecnica che legale, anche nella prospettiva di future incertezze riguardo al corretto classamento da attribuire in caso di DOCFA.

## LA RIFORMA DEL CATASTO: NOVITÀ ED ASPETTI CONTROVERSI

L'attesa riforma del catasto è stata approvata in Commissione Finanze, lo scorso 3 marzo 2022 per un solo voto (22 contrari e 23 favorevoli), delegando il Governo all'attuazione, dal 2026, di rilevanti modifiche alla disciplina afferente al sistema di rilevazione catastale di cui si specificherà nel presente contributo<sup>1</sup>.

Un contributo che analizza il ruolo del geometra, in affiancamento con gli avvocati tributaristi, al fine di tutelare gli interessi del cliente sia avverso gli accertamenti catastali (riclassazioni) odierni che per quelli futuri, alla luce della attesa Riforma del Catasto generica e per certi versi contraddittoria. Al fine di individuare le opportunità professionali dei tecnici, gli Autori ripercorrono i nodi principali del catasto e le pronunce della Cassazione che hanno sottolineato l'importanza che la perizia redatta dal geometra sia di elevata qualità tecnica per far comprendere alla Commissione Tributaria il reale stato dei luoghi, dimostrando che gli stessi non meritano il riclassamento catastale. In conclusione, la difesa del cliente può dirsi completa se l'avvocato cura la parte legata alla legittimità (contestazioni in diritto) e il geometra quella del merito (valutazioni tecniche).

La discussa Legge Delega, non si pone solamente l'obiettivo di contrastare il fenomeno degli immobili "fantasma" e le irregolarità catastali, ma si appresta a toccare anche le unità immobiliari regolarmente accatastate mediante l'attribuzione di nuove rendite catastali (attualizzate ai valori di mercato) e l'introduzione di un meccanismo di adeguamento periodico dei valori patrimoniali e delle rendite.

Non ha tardato a sopraggiungere il timore di un innalzamento della pressione fiscale a carico dei contribuenti. A stemperare gli animi, non appare difatti sufficiente la previsione dell'art. 6, comma 2, secondo cui le informazioni rilevate non saranno utilizzate per la determinazione della base imponibile dei tributi (la cui applicazione si fonda sulle risultanze catastali) né, comunque, per finalità fiscali.

Difatti, non sembra errato pensare che una rivalutazione delle rendite catastali (ormai datate) possa comportare un impatto tributario o, comunque, nuovi accertamenti a carico dei contribuenti.

In questo panorama, è fondamentale il ruolo del geometra, unitamente all'attività difensiva dell'avvocato tributarista al fine di tutelare gli interessi del cliente.

Per individuare le opportunità professionali dei tecnici occorre ripercorrere, seppur brevemente, i nodi principali del sistema catastale italiano e la giurisprudenza innovativa della Corte di Cassazione in ordine ai c.d. riclassamenti catastali.

Nel merito, le procedure di revisione del classamento catastale consistono nell'assegnare alle unità immobiliari interessate diverse categorie, o classi, tra quelle già individuate dai relativi quadri, con la conseguente attribuzione di una nuova rendita catastale. Le principali due procedure in oggetto sono state introdotte dalla Legge Finanziaria del 2005<sup>2</sup> al fine di correggere le più evidenti situazioni di scostamento tra le remote classazioni attribuite in epoche precedenti e le mutate condizioni qualitative delle microzone di territorio urbano, ambientale ed edilizio.



#### **REVISIONE DEL CLASSAMENTO AI SENSI DELL'ART.1, COMMA 335, DELLA L. N.311 DEL 2004 (LEGGE FINANZIARIA DEL 2005)**

Con esplicito riferimento al primo procedimento su accennato, la Legge Finanziaria del 2005, all'art.1, comma 335, ha previsto la possibilità, per i Comuni, di chiedere all'Amministrazione catastale la revisione parziale del classamento degli immobili. L'Agenzia, una volta accertata la sussistenza dei presupposti, avvia l'attività di riclassamento e revisione delle rendite catastali.

La revisione, che può modificare la categoria e la classe dell'unità immobiliare, comporta anche la variazione della rendita catastale che viene successivamente notificata ai soggetti intestatari mediante avvisi di accertamento.

Occorre sottolineare, peraltro, che le disposizioni su citate devono essere lette in combinato disposto con i documenti di prassi emanati dall'Agenzia del Territorio e più precisamente la [Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 15 febbraio 2005](#) (così come disposto dal comma 339) e la [Circolare n. 9/T del 1° agosto del 2005](#), da cui possono desumersi le procedure in base alle quali il Comune potrà richiedere la revisione dei valori catastali delle unità immobiliari con valore catastale "inadeguato" e altre disposizioni di carattere operativo e di calcolo.

Nel merito la revisione dei classamenti catastali delle unità immobiliari interessa soltanto alcuni degli edifici presenti in una o più microzone comunali per i quali il rapporto tra il valore medio catastale si discosti per più del 35% dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

È necessario, pertanto, al fine di indagare le corrette modalità di calcolo, analizzare i diversi elementi presi a parametro dalla normativa vigente:

- a)** Il valore medio di compravendita al metro quadrato degli immobili della singola microzona (per tipologia omogenea o per categoria catastale); **b)** Il valore medio di compravendita al metro quadrato considerato per tutte le microzone comunali; **c)** Il valore medio catastale al metro quadrato delle unità immobiliari omogenee nella singola microzona; **d)** Il valore medio catastale delle unità immobiliari omogenee in tutte le microzone del Comune di riferimento.

Definiti questi valori occorrerà poi individuare due indici:

- 1)** Il rapporto, con riferimento alla singola microzona, tra il valore medio di mercato aggiornato per tipologia di immobile (precedente lett. a) e il valore medio catastale (precedente lett. c);
- 2)** Il rapporto riferito a tutte le microzone comunali tra valori medi di mercato (lett. b) e valori medi catastali (lett. c).

Sarà, pertanto, possibile da parte dell'Amministrazione effettuare la revisione catastale suddetta qualora i due rapporti si discostino in misura significativa, ovvero in misura uguale o superiore al 35%.

#### **IL PROCEDIMENTO DI REVISIONE DI CUI ALL'ART.1, COMMA 336, DELLA L. N. 311 DEL 2004 (LEGGE FINANZIARIA DEL 2005)**

Con specifico riguardo al secondo procedimento di cui in premessa, i Comuni, ai sensi del comma 336, che nel proprio territorio accertino la presenza di immobili non iscritti in catasto, ovvero



iscritti con un classamento divenuto incoerente a seguito di intervenute variazioni edilizie, devono richiedere ai soggetti titolari di diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli stessi di presentare la denuncia di iscrizione (o variazione) in catasto ai sensi del **D.M. 19 aprile 1994 n. 701** entro 90 giorni (c.d. procedura DOCFA).

Se entro tale termine il possessore dell'immobile non adempie a quanto indicato, l'ufficio provinciale provvederà a tale adempimento ponendo i rispettivi oneri a carico del primo.

A chiarimento delle modalità operative del procedimento interviene il successivo comma 337 della Legge n. 311 del 2004, prevedendo, ai fini fiscali, che la rendita dichiarata dal possessore, avvalendosi della procedura DOCFA, o attribuita dal Comune in caso di inadempimento, produca i propri effetti dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello cui è riferita la mancata denuncia in catasto.

Gli effetti fiscali così determinati, pertanto, potrebbero retrocedere anche con riferimento a periodi di imposta precedenti qualora l'Ente espliciti nel proprio atto la data accertata entro cui il possessore avrebbe dovuto presentare la denuncia catastale.

## I PIÙ RECENTI ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI: IL RUOLO FONDAMENTALE DEI TECNICI

Sul punto, le pronunce della Corte di Cassazione hanno difatti sottolineato il carattere fondamentale del ruolo dei tecnici (geometra) nel contenzioso avverso gli accertamenti catastali.

In particolare, la Corte ha statuito più volte che il provvedimento di riclassamento deve essere adeguatamente motivato in ordine agli elementi indicati nel D.P.R. n. 138/1998: la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato e della singola unità immobiliare. (Cass. n. 41218/2021 e Cass. n. 19810/2019)

Anche per quanto attiene alla riclassazione DOCFA, la giurisprudenza ritiene fondamentale la presenza di valutazioni tecniche circa elementi di fatto quali descrizioni, misure, grafici e planimetrie che vengano elaborati sulla base di criteri tecnici fissati dalla disciplina regolamentare in materia catastale (Cass. n. 41179/2021 e Cass. n. 3104/2021).

Alla luce di quanto detto il ruolo del geometra risulta centrale.

La difesa del cliente può infatti dirsi completa solo se l'avvocato cura la parte legata alla legittimità (contestazioni in diritto) ed il geometra quella del merito (valutazioni tecniche).

Compito principale del geometra è quindi redigere una perizia di elevata qualità tecnica che sia focalizzata sull'obiettivo di far comprendere alla Commissione Tributaria il reale stato dei luoghi, dimostrando che gli stessi non meritano il riclassamento catastale.

Ai fini di una corretta interpretazione della perizia, la stessa deve essere redatta in modo semplice e schematico.



La sinergia fra le sopramenzionate categorie professionali risulta dirimente per un'efficace gestione delle controversie.

Il prezioso apporto che può conferire il geometra è l'effettuazione di perizie ed accertamenti catastali, con i quali l'avvocato potrà successivamente corroborare e valorizzare le argomentazioni difensive.

Occorre sempre ricordare che la perizia tecnica è destinata ad essere valutata da Commissioni Tributarie oberate di lavoro ed il relatore di ciascuna Commissione è uso elaborare una breve sintesi della perizia tecnica da proporre alla Commissione ed alle parti nella pubblica udienza.

Al fine di evitare una sintesi inappropriata e superficiale della perizia, è importante che la stessa sia redatta con modalità schematica e con molti brevi capoversi (ad esempio struttura e caratteristiche del fabbricato o ancora qualità delle finiture). Sarà così più semplice, anche per l'avvocato difensore incidere in modo dettagliato e specifico nel corso della difesa orale.

\*Avvocati Tributaristi

<sup>1</sup> Disegno di Legge Delega approvato dal Consiglio dei Ministri in data 05 ottobre 2021.

<sup>2</sup> L. n. 331 del 2004, art. 1, ai commi 335 e 336.

# I COLORI DELL'ANTICO. MARMI SANTARELLI AI MUSEI CAPITOLINI

FABRIZIO CANTELMÌ



“**C**hi s’aggiri ancor oggi per il Palatino, per i Fori, per le rovine di terme e di monumenti, vedrà tra i sassi e la terra smossa, soprattutto dopo la pioggia, spiccare piccole scaglie e frammenti di varia sorta di marmi colorati. Questi frammenti non sono pietre originarie del suolo di Roma, ma vengono da tutte le parti dell’Impero” (tratto da *Marmora romana*, testo del 1971 scritto da Raniero Gnoli, geniale studioso che si occupò a lungo dei diversi tipi di marmi trovati a Roma, in Europa e Africa settentrionale). Il termine “marmo” deriva dal greco “marmairon” che significa “risplendere” dunque, – tradizionalmente – si dicono marmi tutte quelle pietre che possono essere polite e che, una volta levigate, assumono un aspetto lucido.

## AUMENTO DELL'INTERESSE PER I MARMÌ ANTICHI NEI SECOLI DAL V AL XIX SECOLO

L’attenzione da parte di artisti e di uomini di cultura per i marmi antichi affonda le sue radici nell’età dell’Umanesimo. Parallelamente all’osservazione diretta delle rovine antiche, gli umanisti rivolsero il loro interesse alle fonti scritte nelle quali i riferimenti ai marmi e alle pietre ornamentali impiegate nell’antichità appaiono numerosi, confermando per il mondo antico una cultura del marmo molto più sviluppata di quanto i resti stessi lasciassero

Verso la fine del secolo, a Roma, l’effettuazione di scavi privati portò alla creazione di collezioni marmologiche composte da veri e propri reperti archeologici, come mattonelle e frammenti di rivestimenti. A questo si riconnette la mostra dei marmi Santarelli che, selezionati dall’omonima collezione, presenta 82 frammenti per lo più architettonici della Roma imperiale, creando così un archivio non solo geologico ma anche geopolitico, architettonico e artistico. L’esposizione ha una durata straordinaria di dieci anni, rendendo questo progetto più simile a un riallestimento museale che a una mostra temporanea vera e propria. Il criterio espositivo è stato quello di includere marmi policromi allo stato di frammento, che non fossero stati rilavorati in altre epoche successive al periodo imperiale.



intravedere. A fronte di questo interesse, continuò per secoli il reimpiego dei marmi antichi per le esigenze delle nuove costruzioni. Solo nel 1597 un monaco domenicano di S. Maria Novella, a Firenze, Agostino del Riccio compilerà un primo testo (*Istoria delle Pietre*) contenente la nomenclatura e la descrizione dei marmi, pietre dure e gemme da lui stesso osservati. Il Seicento segnerà lo sviluppo massiccio dell'impiego dei marmi colorati e bianchi nell'edilizia e nell'arredo e di conseguenza un incremento notevole di interesse verso i materiali lapidei impiegati nell'antichità. Nel 1738, uscirà a Vienna la prima edizione di un testo fondamentale per la marmologia archeologica ed artistica e che costituirà fino a tutto l'Ottocento la fonte principale per antiquari, archeologi e collezionisti: il *De Antiquis marmoribus* dell'antiquario e poeta napoletano Biagio Garofalo.

#### **SVILUPPO DELLE COLLEZIONI MARMOLOGICHE A CARATTERE ANTIQUARIO ED ARCHEOLOGICO**

In Italia, e di conseguenza anche all'estero, nei secoli XVIII e XIX si intensificherà la creazione di collezioni marmologiche a carattere antiquario ed archeologico, favorite dal parallelo sviluppo dell'archeologia sperimentale di scavo a Roma, a Pompei ed in altre parti d'Italia. Soprattutto a

Roma si verificherà una vera e propria produzione di campionari di marmi antichi destinati alla vendita, con botteghe di marmisti specializzate in "mostre", queste ultime vendute nei pressi del Campo Vaccino e già nella seconda metà del Settecento oggetto di speculazioni e truffe, come testimonia il viaggiatore tedesco J.J. Ferber. Egli nel 1772 in una sua lettera stigmatizza "l'avidità e l'ignoranza" dei marmisti romani abituati a vendere "mostre" con uno stesso litotipo ripetuto molte volte e denominato con termini diversi. Se le "mostre" di marmi antichi da ora e fino alla fine dell'Ottocento costituiranno un fenomeno collezionistico a carattere privato relativamente diffuso in Italia ed in molti altri paesi europei nei quali si sviluppa un fiorente mercato antiquario, nella museologia archeologica prendono sempre più corpo collezioni marmologiche di contenuto e qualità più vasti realizzate da marmisti sotto la direzione di studiosi ed antiquari. In questo settore, capostipite del collezionismo erudito moderno fu l'avvocato romano Faustino Corsi. Intorno al 1820 il Corsi mise insieme una collezione di mille campioni di marmi ed altri litotipi pregiati antichi in forma di lastre rettangolari (7,5x15x3 cm) lucidate su una delle due facce grandi. Nel 1825 ne pubblicò il catalogo; due anni dopo questa importantissima collezione fu acquistata dall'inglese Jarret che, successivamente, la donò all'Università di Oxford dove oggi si trova. Negli stessi anni



nei quali lavorava Faustino Corsi operò nell'ambiente romano l'archeologo e viaggiatore inglese, Edward Dodwell, il quale mise insieme una collezione di 247 lastre di forma quadrata (11x11x2 cm), oggi al Museo di Geologia dell'Università di Roma "La Sapienza".

Ancora a Roma si segnala, nella prima metà del XIX secolo, l'attività collezionistica e pubblicitaria dei fratelli Tommaso e Francesco Belli i quali, dopo il Corsi, sono da considerarsi tra i maggiori esperti di marmologia archeologica dell'Ottocento anche se, purtroppo, la loro attività di ricerca si indirizzò per buona parte alla creazione di collezioni da mercato. Delle diverse raccolte approntate dai fratelli Belli, sembra che l'unica rimasta in Italia sia quella realizzata da Tommaso, intorno al 1840, costituita da 603 bellissimi campioni di grosso formato (22,5x13,5x6 cm) dotati di etichette con il nome del marmista ed indicazioni topografiche di confronto. Oggi, anche questa splendida collezione si trova al Museo di Geologia dell'Università "La Sapienza".

#### **DALLE COLLEZIONI DI LASTRINE A QUELLE DI REPERTI ARCHEOLOGICI: LA COLLEZIONE SANTARELLI IN MOSTRA**

Verso la fine del secolo, a Roma ed in Italia, il fenomeno del collezionismo di marmi antichi andò

lentamente ad esaurirsi, forse per il timore di un intervento a tutela del patrimonio artistico del nuovo Stato unitario, limitativo nei confronti dei proprietari di fondi sui quali insistevano persistenze di carattere archeologico. L'effettuazione di scavi privati in varie regioni italiane portò, però, alla creazione di altre collezioni marmologiche composte non più da lastre di formato standardizzato ma da veri e propri reperti o lacerti archeologici come mattonelle e frammenti di rivestimenti.

A questo filone interpretativo si riconnette la mostra *I Colori Dell'Antico. Marmi Santarelli ai Musei Capitolini* dove, per l'occasione, sono stati selezionati 82 frammenti per lo più architettonici della Roma imperiale provenienti dalla Fondazione Santarelli, creando così un archivio non solo geologico ma anche geopolitico, architettonico e artistico.

L'esposizione ha una durata straordinaria di dieci anni, rendendo questo progetto più simile a un riallestimento museale che a una mostra temporanea vera e propria. Per questo motivo è stato pensato un allestimento che potesse durare nel tempo e interpretare nello spazio il messaggio curatoriale della mostra. Si è scelto di mostrare i frammenti policromi – di diverso taglio, peso e colore – sulle quattro pareti della sala principale, ognuna equivalente a ciascuno dei quattro punti cardinali (ad indicare l'area di provenienza). Le



griglie metalliche a parete richiamano alla memoria gli elementi divisori per catalogare e studiare le collezioni di pietre e minerali, dando una visione d'insieme del vasto numero di marmi usati in epoca romana e delle elaborate cromie e venature delle varie tipologie marmoree. Il criterio espositivo è stato quello di includere marmi policromi allo stato di frammento, che non fossero stati rilavorati in altre epoche successive al periodo imperiale.

Questo 'campionario esploso' di frammenti policromi è in dialogo con il campionario Santarelli e quello Capitolino, entrambi presenti nell'adiacente sala didattica. Il campionario Santarelli è composto da due armadi espositori di 422 esemplari. La raccolta fu costituita a inizio Ottocento a Roma utilizzando due vetrine del tardo XVIII secolo in legno laccato e dorato. Il campionario Capitolino invece è stato realizzato da Enrico Guj ed è formato da 288 campioni, di cui 160 a vista, allestiti in due vetrine e raccolti presumibilmente fra la seconda metà dell'Ottocento ed i primi del Novecento. Si è scelto, inoltre, di includere in mostra come unica opera scultorea un torso femminile con testa di Dioniso, in quanto formata da otto

tipologie marmoree diverse. La scultura raffigura un raro torso femminile in porfido rosso d'Egitto, con testa maschile del dio Dioniso in marmo bianco lunense. Il torso presenta un notevole panneggio in porfido rosso del II secolo d.C., con restauri in rosso antico e rosso antico brecciato. Tra il Cinquecento e il Seicento il torso venne integrato con l'aggiunta delle spalle e delle braccia tagliate in marmo pario e inserita la testa di Dioniso. La scultura rappresenta una lavorazione tipica della Roma barocca quando era invalsa la moda di creare, con il riutilizzo di preziosi marmi antichi, statue composte da sculture frammentarie riadattate e riunite. Il basamento neoclassico su cui poggia il torso è realizzato in giallo antico, l'erma in alabastro con sottostante giallo antico, mentre la base inferiore è in africano con i piedi ferini in bronzo. Nella sala didattica, poi, è esposta una selezione di attrezzi per la lavorazione del marmo provenienti dalla raccolta di Enrico e Sandro Fiorentini: ulivella, piccone, mazzetta, trapano a violino, picchiarelli, subbie, oggetti che fino al Novecento hanno animato con il loro tintinnio le botteghe dei marmorari di Roma.

## ALTERNANZA SCUOLA-LAVORO: UN'OPPORTUNITÀ PER IL FUTURO DELLA PROFESSIONE

Gli autori esprimono la profonda convinzione dell'importanza fondamentale che riveste nella scuola l'attività di orientamento, sia in entrata che in uscita, per favorire gli studenti a compiere una scelta corretta e ragionata relativa alla loro futura occupazione. In queste pagine si parla dell'orientamento in uscita, un obiettivo che, dopo un periodo difficile dovuto alla pandemia, quest'anno è stato raggiunto con successo, non solo per il numero degli istituti e degli studenti che hanno partecipato, ma per l'entusiasmo con cui è stato accolto. Va sottolineato che uno dei principi base del nostro Collegio è quello di accompagnare costantemente i ragazzi, nel loro percorso formativo prima e nell'avvio dell'attività lavorativa poi, affiancando gli iscritti con un'esperienza formativa costante e qualificata

GIUSEPPE CIURLUINI\* - MASSIMILIANO PARRINO\*\*

**I**l futuro della professione è quanto mai incerto e gravato da molte incognite. In questo contesto, assumono particolare rilevanza le prospettive future, affidate in buona parte nel ricambio generazionale. Incentivare i giovani a diventare geometra non è un'opzione, ma un obbligo, in virtù soprattutto di una riforma dell'accesso alle professioni, che ha reso obbligatorio un cammino universitario, determinando così una "concorrenza sleale" dei Tecnici Laureati, Architetti ed Ingegneri su tutti. La finalità sta non solo nell'illustrare i vantaggi di un lavoro sempre competitivo, come dimostrano alcune rilevazioni statistiche, che vedono soprattutto gli architetti in forte recessione, ma nel mostrare come il Collegio Geometri di Roma e Provincia, accompagni costantemente i ragazzi, nel loro percorso formativo prima e nell'avvio dell'attività lavorativa poi, affiancando gli iscritti con un'esperienza formativa costante e qualificata. Il famoso motto inglese "non sare-

te mai soli" (you'll never walk alone) rispecchia esattamente la filosofia del nostro Collegio che, da sempre, si pone come sostegno di tutti i colleghi, facendo mai venir meno il supporto e la solidarietà. L'impegno in ambito scolastico, la cosiddetta "Alternanza Scuola Lavoro", è per l'appunto il "cavallo di Troia" che ci consente di entrare direttamente nelle scuole e dialogare con insegnanti e studenti. Altrimenti nota con l'acronimo PCTO - Percorsi per le Competenze Trasversali e l'Orientamento, essa consiste in un programma di affiancamento degli studenti delle classi CAT - Costruzioni Ambiente e Territorio, la sigla che ha sostituito l'Istituto Tecnico per Geometri, un'altra picconata alla nostra categoria, con percorsi mirati di lezioni in classe e stage negli studi professionali, attività quindi di Orientamento in Uscita.

Il Collegio è attivo sia negli "Open Days", - Orientamento in Entrata - giornate promozionali degli istitu-

ti scolastici, di cui abbiamo dato ampio risalto in un precedente articolo, che nel programma "Alternanza Scuola Lavoro", con le attività portate avanti, dalle varie Commissioni, in particolar modo le Commissioni Istruzione/Scuola, Giovani, Certificazione Energetica e Catasto/Topografia.

Assieme ai colleghi di queste Commissioni, quali Roberto Capomazza, Barbara Incivilito, Maria Grazia Massimi, Claudio Pandolfi, Mario Scifoni, Andrea Tozzi, Patrizia Traietti, Mauro Urbani (in rigoroso ordine alfabetico), con l'ausilio di alcuni Consiglieri del Collegio, quali il Presidente Maurizio Rulli, Fabio Colantoni, Pietro Tontini, Alessandro Capodiferro, Luca Chiesi, Sergio Paciucci, e Massimo De Jori, ma anche grazie alla disponibilità dei colleghi sui territori quali Matteo D'Amici, Michela Martino, Michele Frosi, Emilio Corbelli, oltre naturalmente ai sottoscritti, abbiamo realizzato, in questi ultimi tre



Alcuni momenti dell'attività svolta all'Istituto C. Matteucci: in alto da sinistra il geometra Giuseppe Ciurluini insieme al collega Emilio Corbelli.

In basso, da sinistra, i geometri Massimiliano Parrino e Giuseppe Ciurluini



anni, molti eventi formativi strutturati in lezioni di circa due ore, ma in particolare, in questo ultimo anno scolastico, superati in qualche modo tutti i condizionamenti e le limitazioni legate all'emergenza Covid, siamo riusciti a realizzare una vera e propria offerta for-

mativa consistente in un pacchetto di 10/12 lezioni da 2 ore ciascuna, quindi 20/24 ore di pura formazione professionale, con ultima lezione dedicata a test di apprendimento e/o commenti, impressioni e considerazioni, da parte degli studenti su quanto proposto; tale

offerta è stata attuata, per intero, in ben 3 Istituti CAT, l'Antonio Cederna – Cesare Battisti, di Velletri (Roma), il "Carlo Matteucci" di Roma e il "Giuseppe di Vittorio" di Ladispoli, e, in forma ridotta, in altri 3 CAT, l'Emanuela Loy di Nettuno, l'Alberto Ceccherelli

sempre di Roma e il "Toscanelli" di Ostia; come 1° anno post Covid, riteniamo che non è poco, anzi ...

I temi di questa nostra offerta formativa sono naturalmente le specifiche materie che affrontiamo quotidianamente nell'espletamento della professione: Catasto, Urbanistica, Pratiche Edilizie, Sicurezza sul Lavoro, Prevenzione Incendi, Rilievi ed indagini Diagnostiche, Ambiente e Clima, Efficientamento Energetico, Valutazioni Immobiliari, Bonus Edilizi. Temi sui quali abbiamo riscontrato un notevole successo tra i ragazzi, ma anche tra gli insegnati, gradimento confermato dalla volontà espressa dagli stessi Istituti Scolastici di replicare in futuro analoghe iniziative.

Da citare, perché è stata assai significativa, l'iniziativa di sostituire il test di valutazione finale, con una lezione dedicata interamente ai ragazzi, chiamati ad illustrare in un elaborato scritto i loro commenti, le loro reazioni ed impressioni su quanto proposto. L'idea ha ottenuto un successo al di là di ogni aspettativa ed ha rilevato, in particolare, la buona preparazione di fondo degli studenti, che hanno saputo esprimersi con concetti chiari ed una scrittura corretta, sia nella forma che nei contenuti, ed inoltre ci ha permesso di effettuare quelle modifiche e miglioramenti per rendere la nostra proposta sempre più interessante, tanto da poter affermare di aver creato e consolidato una sorta di format, in grado di essere proposto

ed attuato in tutti i CAT di Roma e Provincia.

Con viva soddisfazione pubblichiamo uno dei commenti, ritenuto particolarmente significativo.

---

*Valentina Cenciarelli  
CAT Velletri*

*"Ho avuto la possibilità di partecipare ad un corso pomeridiano, svolto da professionisti del Collegio di Roma. È stata una bellissima esperienza e ci hanno fornito l'opportunità di entrare pian piano nei vari campi di lavoro che la nostra scuola può fornirci. Abbiamo imparato cosa è il catasto terreni, il catasto fabbricati e i relativi programmi che vengono utilizzati, come Docfa e Pregeo. Abbiamo imparato quanto sia importante la sicurezza nel cantiere e le figure responsabili della sicurezza. Infine, abbiamo approfondito il tema sull'efficientamento energetico.*

*Considero importante e fondamentale la conoscenza di questi argomenti per noi studenti che pensiamo ad un futuro in questo settore.*

*È stato molto interessante venire a conoscenza di argomenti, che forse si erano solo sentiti dire o che magari erano stati letti, potendo ampliare la nostra conoscenza con nozioni più ampie. Significativo è stato anche l'utilizzo di strumenti che non avevamo mai usati prima, potendo imparare praticamente la loro utilità e non limitandoci ad una conoscenza puramente teorica.*

*Sicuramente, guarderò il mondo con occhi diversi, ponendo più at-*

*tenzione a ciò che mi circonda in modo da poter riconoscere tutto ciò che questo corso mi ha insegnato. Credo che uno dei tanti obiettivi fosse proprio questo, oltre ad ampliare la nostra formazione, non avendo mai avuto, in precedenza, l'occasione di poter svolgere l'alternanza scuola-lavoro con dei professionisti, nell'ambito dell'ambiente scolastico, ma credo – anzi, ne sono certa – che finirò questo corso con molte conoscenze in più e sicuramente più formata".*

---

Considerazioni come questa, ma ce ne sono state tantissime altre dello stesso tono, sono la migliore gratificazione e ricompensa per l'impegno ed il sacrificio di tutti i colleghi che si stanno dedicando a questa – che può senz'altro essere definita una vera e propria missione – sperando di ampliare la platea di colleghi disponibili, in modo da non caricare eccessivamente sui soliti volontari tale gravoso, ma come detto, gratificante impegno.

Di questa iniziativa rimane, comunque, il convincimento di aver avviato un percorso che sicuramente potrà dare frutti a beneficio della Categoria in un futuro abbastanza prossimo.

\*Consigliere Referente  
Commissione Istruzione-Scuola

\*\*Membro Commissioni  
Istruzione ed Energetica