



n | o | t | i | z | i | a | r | i | o

DEL COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI COMO

WWW.PERITIINDUSTRIALI.COMO.IT



SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI **Scatole a sorpresa?**

**La Consulta
boccia
la mediazione
obbligatoria**



**Collegio
e Magistri
Cumacini
un'alleanza
per il territorio**



**La novità
dell'affitto
a riscatto**





sommario

COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI COMO

Via Vittorio Emanuele II, 113
22100 Como
Tel. 031.26.74.31 Fax 031.26.73.88
e-mail: collegioperiticomo@tin.it
e-mail: collegiodicomo@pec.cnpi.it
www.peritiindustriali.como.it

Orari della Segreteria del Collegio:
lunedì 8.30-12.30 / 14.30-18.00
martedì 8.30-12.30
mercoledì 8.30 / 18.00
giovedì 8.30-12.30 / 14.30-18.00

NOTIZIARIO DEL COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI COMO Anno 18 N° 2 Dicembre 2012

- Direttore Responsabile:
per. ind. Paolo Bernasconi
- Editore:
Collegio dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
della provincia di Como
- Consulenza editoriale, grafica
e stampa a cura di:
Elpo Edizioni - Como
www.elpoedizioni.com
- Autorizzazione Tribunale di Como
n. 5/95 del 22/3/1995

Editoriale

3

5

Società tra
professionisti

7

Ristrutturare casa
costa la metà

>>>>



Il mercato
della casa

9

12

Società cooperative
di ingegneria

15

Progetti
edili
e sismo
resistenza

La Consulta
boccia
la mediazione
obbligatoria

17

21

Il Gruppo Giovani

Le mille e una...
perequazione

26

Impianti
fotovoltaici
e catasto

30

>>>>



32

Comunicazioni all'ASL:
notifica preliminare
e detrazione fiscale

>>>>



34

Scuola-lavoro

36

Fascicolo
del fabbricato

38

Ultime
dagli
iscritti

39

Dal Collegio



Riforma e responsabilità

di Per. Ind. Sergio Molinari *Consigliere Nazionale dei Periti Industriali*



*L'odierna crisi
rappresenta
una netta sconfitta
del modello sociale
individualista
che oggi rivela
tutta la sua
fragilità ●*

Il momento che stiamo vivendo, che si sta protrando senza ancora lasciare intravedere in maniera significativa un reale cambiamento, ci induce a qualche riflessione che non lontana alle questioni che ci riguardano più da vicino sia come professionisti sia come categoria.

Allargare lo spazio delle considerazioni e consapevolizzare le situazioni è certamente propedeutico anche per cogliere i particolari che non sfuggono a qualsiasi realtà ed inevitabilmente a ciascuno di noi anche a livello personale.

Se vi è un dato inconfutabile è che l'odierna crisi che stiamo vivendo rivela una "recessione" più profonda che oserei definire identitaria.

Si tratta di una netta sconfitta del modello sociale, assai proposto e praticato, specie nell'ultimo ventennio, e cioè di un modello individualista di società che oggi rivela tutta la sua fragilità.

Come non possiamo affermare che in tutte le pratiche ed in tutti i settori si è

più speso per ragioni personalistiche che in esigenze collettive.

Questo modello sociale, propinato ed anche condiviso, è oggi in netta crisi. Qualche riscontro:

- Il mondo finanziario e del facile profitto.
- Il modello urbano e l'uso indiscriminato del suolo.
- La crisi di un modello sociale volontaristico.
- La mancanza di qualsiasi etica in numerosissimi settori (calcio, lavoro, politica, economia ecc).

Tale condizione ha anche per certi versi determinato un'assuefazione alle cose ed alle situazioni che una sua lettura sincera risulta di difficile comprensione.

Potrebbe così succedere che coniugare tale condizione agli aspetti più attinenti al nostro lavoro di professionisti o ai nostri interessi di categoria, diventi assai difficile e forse incomprendibile.

Ma questi problemi di ordine generale ci coinvolgono pienamente.



Mi spiego.

La considerazione che nella gran parte dei casi noi abbiamo dell'ordine professionale, è quella di un'entità che in qualche misura limita la nostra libera iniziativa, sia questa anche solo la necessità di aderire per poter esercitare una professione.

Non si coglie, o altrimenti lo si coglie in modo molto residuale, l'aspetto più determinante di questa appartenenza che ha lo scopo da un lato di tutelare il consumatore, quale fruitore finale delle nostre attività, ma nel contempo di tutelare anche la professione e con essa anche chi la esercita.

La lettura assai marginalizzata di questo ruolo è stata presa in considerazione dall'opinione pubblica e dai mass-media, specie in questo ultimo anno nel quale si è legiferato sulla riforma delle professioni.

Si è trattato di subire, e non del tutto ingiustificatamente, l'accusa di un ruolo poco evidente degli Ordini Professionali nelle specifiche funzioni assegnate dalle leggi, che sono anzitutto quelle del controllo della qualità delle prestazioni rese. E così ciascuno di noi

si è man mano abituato a pensare esclusivamente in proprio rassicurato in fondo da una consueta assenza di qualsiasi verifica. Non di rado abbiamo assistito a qualche clamorosa debacle. Con quale risultato per l'interessato coinvolto? per i colleghi più attenti e impegnati? In generale per l'attività e la difesa di una specifica competenza?

Viste in quest'ottica, le modifiche introdotte agli ordinamenti professionali appaiono allora meno marginali di quanto lo possano sembrare ad una lettura un pò scontata. Allora, modificare il sistema disciplinare, introdurre l'assicurazione obbligatoria, disporre l'obbligo della formazione continua, diventano evidentemente iniziative finalizzate a rafforzare anche il ruolo sociale di una categoria professionale. Consapevolizzare tale novità non può che non richiamare la responsabilità di ciascuno di noi sia come professionista che come iscritto. Ne deriva che da oggi, anche se in ritardo, non possiamo che sentirci tutti impegnati a partecipare alla vita del Collegio Professionale, portando ciascuno quel contributo che è necessario a tutti.

“

Modificare il sistema disciplinare, introdurre l'assicurazione obbligatoria, disporre l'obbligo della formazione continua, diventano evidentemente iniziative finalizzate a rafforzare anche il ruolo sociale di una categoria professionale ●



A cura del Per. Ind. Florio Bendinelli, Presidente dell'ente di Previdenza dei Periti Industriali (EPPi)

Società tra professionisti Scatole a sorpresa? Non chiara la regola che disciplina i profili previdenziali

Le società tra professionisti sono ad oggi una bella scatola in cui non vorrei si nascondesse, però, qualche sorpresa antipatica. La formula è senza dubbio interessante, per quanto riguarda la qualità del servizio al cittadino, dato che stiamo parlando di un nuovo soggetto multidisciplinare che permetterebbe, almeno potenzialmente, di offrire competenze diversificate così da soddisfare i palati più esigenti.

In qualche modo le “Stp”, come si chiamano in gergo, le società tra pro-

fessionisti, rispondono all'esigenza di offrire uno sportello «senza pensieri» per il cliente. La consulenza offerta è globale, immediata e gli esperti coinvolti lavorano in sinergia così da essere più aggressivi rispetto alle richieste del mercato.

Tra l'altro esiste il massimo rispetto per il profilo di tutela del cliente, che potrà sempre e comunque scegliere un professionista tra i soci abilitati a curare la sua pratica, così da non sminuire la relazione fiduciaria che da sempre ha rappresentato un punto cardine del



rapporto tra professionista e committente. Insomma, le Stp in un momento di difficoltà di accesso al credito, come quello attuale, possono essere una grande attrattiva per i giovani.

In ogni caso ad oggi tutto dorme e lo stop della normativa in sosta forzata nelle stanze del Palazzo di Giustizia conferma un imbarazzo sulla bocca di tutti: molti guardano con sospetto l'introduzione di un eventuale socio di capitale con un eventuale ruolo di amministratore. Un socio non professionista ovviamente non può che essere un'opportunità se si presenta come un sostenitore in solido delle attività, ma la presenza di un soggetto che mira al solo profitto potrebbe incrinare il rispetto verso i principi cardini della deontologia: come comportarsi davanti ad un socio che spinge per aumentare il numero di perizie settimanali, magari alleggerendo i criteri di professionalità fino a quel momento tenuti? Non può rappresentare un passo implicito verso la definizione di studi-aziende, spingendo l'acceleratore proprio su un punto molto controverso? Non c'è grande chiarezza su questo aspetto ma non è il solo punto critico.

La norma in via di approvazione non disciplina ad esempio i profili previdenziali dei soci professionisti: sono assenti i necessari richiami alla qualificazione esatta del reddito che viene prodotto interamente dall'esercizio dell'attività professionale. Parliamoci chiaro: le Stp dovrebbero essere appositamente censite e i soci dovrebbero sottostare, come i singoli professionisti, alla normativa disciplinata. In particolare, ogni socio professionista dovrebbe versare presso il suo ente di previdenza professionale una percentuale del suo reddito a fini

previdenziali («contributo soggettivo») in relazione alla quota societaria di appartenenza. Lo stesso principio dovrebbe valere per il contributo integrativo, cioè per quella quota di «rivalsa» attribuita dal cliente in fattura. Logicamente, il contributo integrativo deve essere ripartito tra i soci professionisti, escluso il socio di capitale, poiché la destinazione di quel contributo è a diretto beneficio delle Casse dell'ente e degli enti di previdenza di categoria.

La proposta in discussione compie, invece, un vero passo indietro rispetto al recente passato.

Una semplice analisi comparativa mostra che i precedenti disegni di legge «gemelli» non trascuravano le criticità conseguenti ad una mancata regolamentazione del profilo previdenziale, tentando, seppur in modi differenti, di dettare una disciplina.

Il vuoto nel testo di legge attuale può invece provocare ambiguità ed interpretazioni fuorvianti. Anche gli amici e colleghi commercialisti hanno paventato la possibilità che la formula della società tra professionisti, se mal interpretata, possa far attrarre le risorse che i soci devono dedicare alla previdenza obbligatoria presso la gestione separata dell'Inps, secondo un meccanismo assolutamente errato e con conseguenze negative per lo stesso socio professionista.

Il mio auspicio è anzitutto che si rimuova il blocco al testo, perché l'inattività non è mai un bel segnale. In secondo luogo mi piacerebbe che, seppur in questa fase finale, fossero comunque coinvolte le professioni direttamente interessate, quelle tecniche e quelle giuridiche, perché possiedono le competenze per indirizzare verso la normativa più efficace.

“

La norma in via di approvazione non disciplina ad esempio i profili previdenziali dei soci professionisti: sono assenti i necessari richiami alla qualificazione esatta del reddito che viene prodotto interamente dall'esercizio dell'attività professionale ●



Entro il **30.06.2013**
ristrutturare casa costa la metà

-55%
AGEVOLAZIONE FISCALE
per la riqualificazione
energetica

-50%
DETRAZIONE
sugli interventi di recupero

www.30giugno2013.it
numero verde 800.978.500

ANCE COMO Confartigianato CNA COMED INCAPIREMI PROVINCIA COMO COLLEGGIO PERITI RISTRUTTORILI E DEI PERITI RISTRUTTORILI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI COMO COLLEGGIO PERITI RISTRUTTORILI E DEI PERITI RISTRUTTORILI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI COMO a Como ANACI

A cura del Per. Ind. Bernasconi Paolo, Presidente del Collegio Periti di Como

Recupero edilizio

Ristrutturare casa costa la metà

Il bonus vale sulle spese effettuate entro il 30 giugno 2013

Il bonus per il recupero edilizio cambia faccia ancora una volta: diventa molto più conveniente e di fatto assorbe quello per il risparmio energetico. La nuova disciplina dettata dal DL 201/2012 (il "salvitalia") non solo per quanto riguarda le aliquote, che passano dal 36 al 50%, ma anche per le diverse date di entrata in vigore dell'agevolazione, legata ad un periodo ristretto e complicate dall'intreccio delle due diverse disposizioni agevo-

lative, quelle edilizie e quelle per il risparmio energetico.

Il quadro, a grandi linee, è questo: dall'entrata in vigore del DL Sviluppo la detrazione per il recupero edilizio passa al 50% su 96mila euro, quindi il tetto di risparmio raddoppia. Restano in vigore tutte le altre regole, dalla rateazione in 10 anni del bonus all'elenco delle opere agevolabili contenuta all'art. 4 del DL 201/2011.

Tutto questo terminerà, però, il 30 giun-



Restano in vigore tutte le altre regole, dalla rateazione in 10 anni del bonus all'elenco delle opere agevolabili contenuta all'art. 4 del DL 201/2011



go 2013. Il riferimento è la data di effettuazione delle spese, cioè dei bonifici bancari.

Quindi, per chi ha già lavori in corso, dal testo che è stato diffuso (ma che potrebbe subire ancora modifiche) sembra chiaro che tutte le spese che sosterrà in futuro saranno agevolabili al 50 e non più al 36%.

Cambia anche il tetto che passerà da 48mila a 96mila euro. E dato che la norma è stata esplicitamente congegnata per incrementare la spesa in edilizia (anche se ufficialmente dovrebbe servire a far uscire dal "nero" le imprese sommerse), sembra evidente che incrementare il tetto di spesa anche per chi ha i lavori già iniziati rientri in questa logica. Sul risparmio energetico le cose sono ancora più complicate: oggi esiste solo la possibilità di usare la detrazione di spese sostenute per interventi molto precisi e definiti da regole assai stringenti. Ma il DL Sviluppo introduce una norma, sospesa sino al 31 dicembre 2012, che prevede la possibilità di beneficiare del 36% (che passerà subito al 50%) per interventi sempre di risparmio energetico ma con limiti meno stringenti.

Tra il 50 e il 55% la concorrenza esiste e sul risparmio energetico potrebbe crearsi un po' di confusione tra chi opta per l'una piuttosto che per l'altra soluzione.

Una cosa è sicura: dal 1° luglio 2013 la festa finisce; le regole del 55% spariscono e tutte le agevolazioni rientrano sotto la casistica del 36% sia che si tratti di recupero edilizio sia che si tratti di risparmio energetico.

“

Chi ha già lavori in corso, dal testo che è stato diffuso (ma che potrebbe subire ancora modifiche) sembra chiaro che tutte le spese che sosterrà in futuro saranno agevolabili ●





A cura dell'Ufficio legale di Confedilizia Como

Il mercato della casa

Affitto a riscatto: vantaggi e controindicazioni

Nelle attuali condizioni di mercato l'offerta di case è alta e la domanda rimane sostenuta ma è limitata dalle difficoltà di accesso al mutuo. Pertanto i proprietari di immobili impiegano molto tempo per vendere e generalmente a prezzi inferiori di quanto sperato. Per questo si sta facendo largo una tipologia di contratto che offre benefici a venditori e compratori: l'affitto a riscatto che permette, in sostanza, di detrarre dal

prezzo di acquisto quanto pagato per la locazione. L'affitto a riscatto è una forma contrattuale atipica o mista, non contemplata dal nostro codice civile, ma non per questo illegittima. La sua origine risale agli anni 50/60, quando gli I.A.C.P. (Istituti Autonomi Case Popolari) attuarono il piano casa Fanfani, finalizzato a consentire l'acquisto della prima casa alle fasce meno abbienti della popolazione tramite una locazione di durata parago-



nabile a quella di un mutuo, al termine della quale avveniva il trasferimento della proprietà al conduttore. Una forma contrattuale assai vicina a quella del leasing. Tecnicamente il meccanismo è semplice. Si sottoscrivono contestualmente un contratto di locazione ed un contratto di opzione con il quale il conduttore, a scadenza e prezzo concordati, può acquistare la casa. Il prezzo pattuito per il futuro acquisto è pari alla differenza tra il prezzo dell'immobile e l'importo complessivo dei canoni di locazione che l'inquilino dovrà pagare. Il canone di locazione è generalmente pari a 1,5 volte per l'affitto di mercato previsto per immobili simili. Questa possibile alternativa all'acquisto della casa è destinato principalmente a coloro che, pur avendo un buon reddito mensile, non dispongono dell'ammontare dell'acconto e non possono o non vogliono momentaneamente accendere un mutuo tradizionale. Ma anche chi potrebbe acquistare subito accendendo un mutuo, o chi dispone già dell'acconto, può avere interesse ad adottare la formula dell'affitto a riscatto. Potendo rinviare l'accensione del mutuo al momento del futuro acquisto, l'acquirente richiederebbe alla banca un importo inferiore con spese di istruttoria e notari decisa-mente ridimensionate. Inoltre, se confrontato con un piano di ammortamento di un classico mutuo, l'affitto a riscatto evidenzia un tangibile risparmio sugli interessi da corrispondere. Se alla scadenza fissata il conduttore non intende più esercitare l'opzione di acquisto, può proseguire a pagare il canone fissato nel contratto di locazione, oppure può dare disdetta e liberare l'immobile (facoltà prevista per legge e comunque da inserire specificamente nel contratto di loca-

zione). In caso di disdetta nulla sarà a lui dovuto in restituzione dal locatore: è evidente quindi che chi sceglie l'affitto a riscatto e accetta un canone di locazione più alto del canone medio di mercato ha come obiettivo il futuro acquisto. Affinchè questa formula possa risultare equilibrata e non rischi di incorrere in divieti di legge, sarà necessario che la misura del canone non ecceda la misura di metà del canone corrente di mercato.

È comunque auspicabile che i contratti siano liberamente cedibili a terzi, onde consentire all'acquirente, in caso di incidenti di percorso, di poter interrompere l'acquisto recuperando tutte le somme capitalizzate.

Questa formula presenta alcuni vantaggi per il conduttore/acquirente il quale:

- può acquistare l'immobile dopo un numero determinato di mesi ma ha bloccato il prezzo al momento della stipula dei contratti;
- in caso di acquisto non perderà l'affitto pagato;
- al momento dell'acquisto sarà sensibilmente minore l'importo del mutuo che verrà eventualmente richiesto alla banca con conseguente risparmio sulle spese di istruttoria e sugli interessi dovuti;
- avrà già la disponibilità della casa rispetto alle attese richieste da una pratica di mutuo;
- qualora ne ricorrano le condizioni potrà accedere ai contributi statali sui canoni di locazione per giovani al di sotto dei 30 anni.

Per il locatore/venditore, invece, i vantaggi possono essere:

- la capacità di reddito dell'immobile che non rimane vuoto e genera entrate;
- un'alta probabilità di concludere la vendita poiché il conduttore avrà



Si sottoscrivono contestualmente un contratto di locazione ed un contratto di opzione con il quale il conduttore, a scadenza e prezzo concordati, può acquistare la casa ●



“

Per il cliente inesperto di contrattualistica può risultare pericoloso avventurarsi in una vicenda di questo genere senza assistenza di un esperto del settore che lo assista già in fase precontrattuale ●

tutto l'interesse ad acquistare per non incorrere in una situazione antieconomica avendo corrisposto un canone di locazione superiore al canone di mercato;

- qualora il conduttore non esercitasse il diritto di opzione, il vantaggio economico dato da un canone superiore a quello di mercato per immobili dello stesso tipo.

Tale formula è in rapida diffusione anche tra le imprese di costruzione, causa la persistente difficoltà a vendere gli immobili "a magazzino".

Come detto, visto che la banca potrebbe rifiutarsi di finanziare il potenziale compratore, l'impresa costruttrice propone di affittare il proprio immobile allo stesso soggetto interessato, con la riserva che in un dato momento questi possa esercitare l'opzione di acquisto.

Questa possibilità, come detto, presenta dei vantaggi ma anche delle controindicazioni.

Per il cliente inesperto di contrattualistica può risultare pericoloso avventurarsi in una vicenda di questo genere senza assistenza di un esperto del settore che lo assista già in fase precontrattuale. Spesso, purtroppo, il soggetto firma il contratto di locazione con opzione di acquisto senza la presenza di qualcuno che controlli i documenti che l'impresa propone.

Il notaio che pure potrebbe consigliare in merito, entra in campo troppo tardi, vale a dire solo nel momento in cui il conduttore esercita il diritto d'opzione. Ma quali sono i maggiori rischi di cui il conduttore-acquirente dovrebbe avere consapevolezza?

Una volta stipulato il contratto di locazione affiancato da un separato contratto di opzione contenente il diritto di riscatto, se l'impresa "venditrice" fallisse o vendesse la piena proprietà del-

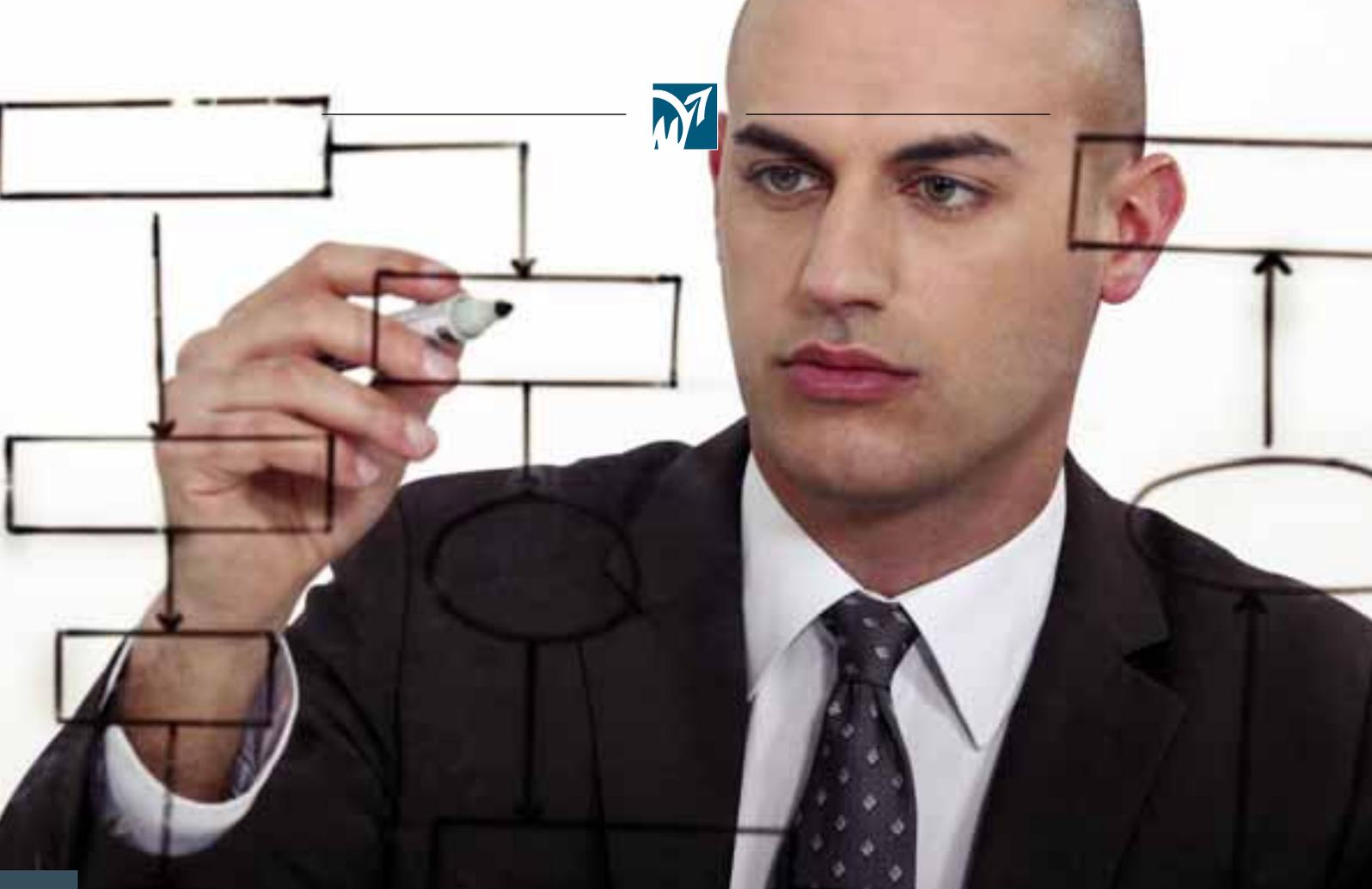
l'immobile a un altro soggetto (sia esso in buona fede o colluso con l'impresa) questi potrebbe disattendere il contratto d'opzione summenzionato vanificando i vantaggi sui quali il conduttore aveva fatto conto quando si era imbarcato nell'operazione. L'affitto a riscatto potrebbe comportare anche delle problematiche sotto il profilo fiscale, qualora non venga predisposto in forma appropriata, facendo particolare attenzione al modo in cui il canone pagato viene convertito in acconto sul prezzo di vendita.

Ulteriore rischio da tenere presente è che l'immobile potrebbe essere gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo stipulato dall'impresa costruttrice per acquistare l'area dei lavori.

Meglio quindi rivolgersi subito, non solo al momento in cui si realizza l'acquisto, a un notaio che verifichi l'eventuale presenza di ipoteca e, nel caso provveda a frazionarla in lotti corrispondenti alle abitazioni.

Ciò onde evitare, ad esempio, che la parte del prezzo ancora dovuta dal cliente non basti alla banca per cancellare l'ipoteca.

Il locatore/venditore, per contro, che pure si impegna a tenere il bene a disposizione del conduttore, non ha alcuna certezza che la vendita si concluda. Ma ciò che più allarma è il fatto che il mondo bancario per erogare il mutuo esige un adeguato livello di "equità" (percentuale di capitale iniziale che il mutuatario ha già versato o è in grado di versare) che l'affitto a riscatto non genera, in quanto le somme accantonate vengono alla fine scontate dal prezzo ma non convertite in acconti. Emerge evidente come tale forma contrattuale, che pure ha molte potenzialità di agevolazioni per gli interessati, presenta, per la verità, anche diversi rischi e zone d'ombra.



A cura dell'Avv. Eugenio Testoni

Edilizia

Società cooperative di ingegneria Un'opportunità inusitata

Il desiderio di associarsi e cooperare è antico e sempre attuale. Da un punto di vista legislativo alcune prestazioni dal contenuto eminentemente tecnico possono essere svolte in forma associativa, anche utilizzando modelli contrattuali tipici delle imprese, come le società commerciali. Per quanto la legge sulle società professionali sia in itinere, il diritto offre strumenti che meritano una attenta valutazione. Con una premessa, più dettata dall'esperienza che dalla legge.

Al di là e per certi aspetti soprattutto a causa del momento storico economico indubbiamente complesso e difficile che stiamo vivendo, il successo professionale è infatti sempre più determinato da elementi che sono più importanti delle condizioni del mercato, e certo della forma giuridica scelta dal professionista o dai professionisti. La competizione è forte, e a fare la differenza credo non siano le competenze tecniche in sé bensì le qualità umane contenute nell'essenza del lavoro professio-



“

La persona precede sempre e qualifica il professionista, e anche nelle associazioni l'elemento umano non deve perdersi. Penso anzi che sia l'elemento vincente ●

nale. Le cosiddette “leggi del mercato” non possono essere ignorate ma l'impegno per dare al cliente un buon servizio, anzi: un ottimo servizio, penso non possa dipendere né da un tariffario né dal prezzo che il cliente è disposto a pagare. Ciò che vale – e che determina il successo professionale – è la qualità del servizio, e la qualità del servizio si fonda su doti che non sono solamente tecniche ma anche, se non soprattutto, umane.

La persona precede sempre e qualifica il professionista, e anche nelle associazioni l'elemento umano non deve perdersi. Penso anzi che sia l'elemento vincente. Il cliente vuole avere a disposizione un team di professionisti capaci e affidabili che propongono una soluzione meditata e ponderata attraverso il confronto e il dialogo. Il cliente sa che, anche se avrà probabilmente un professionista di riferimento, ve ne sono altri nel team che possono affiancarlo e all'occorrenza sostituirlo. Il cliente sa che i “tuttologi” non esistono e che in una valida associazione professionale vi sono competenze diversificate e complementari.

L'elemento umano, è fondamentale anche nei rapporti fra professionisti associati. Solo persone valide sanno interagire rispettandosi e collaborando fattivamente. Il risultato del dialogo interno si tramuta in un prodotto migliore per il cliente, quasi certamente in un risultato di qualità tecnicamente superiore, e in una maggiore possibilità di successo sia per il cliente sia per i professionisti associati.

Quanto agli strumenti giuridici, sebbene come premesso la legge sulle società professionali sia in itinere, in base al diritto attuale vi è una norma che risale al 1994, ritoccata anche recentemente, che regola “Le presta-

zioni relative alla progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva nonché alla direzione dei lavori ed agli incarichi di supporto tecnico-amministrativo alle attività del responsabile unico del procedimento e del dirigente competente alla formazione del programma triennale di cui all'articolo 14”, ovvero la Programmazione dei lavori pubblici di singolo importo superiore a 100.000 euro. Queste prestazioni possono essere svolte “da liberi professionisti singoli od associati nelle forme di cui alla legge 23 novembre 1939, n. 1815” nonché “dalle società di professionisti di cui al comma 6, lettera a), dalle società di ingegneria di cui al comma 6 lettera b) della L. 109/1994”.

L'articolo 17 comma 6 della legge 109 dell'11 febbraio 1994 (“legge Merloni”), prevede che le società di ingegneria siano società di capitali costituite in una delle forme previste dai capi V, VI e VII del titolo V del libro quinto del codice civile, ovvero società a responsabilità limitata, società per azioni, società in accomandita per azioni, e anche sotto forma di società cooperative di cui al capo I del titolo VI del libro quinto del codice civile. Sulle società cooperative vogliamo fermare la nostra attenzione.

Le società cooperative si differenziano dalle società commerciali per molti aspetti. Lo scopo principale non è quello del conseguimento del lucro – tipico delle società commerciali – ma quello mutualistico. Esso non è espressamente definito dalla normativa civile, ma ritengo possiamo qualificarlo, nel nostro caso, come la capacità di fornire ai soci maggiori occasioni di lavoro e di ottenere beni e servizi a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di mercato. Ne consegue un beneficio economico diretto.



Un'altra caratteristica è la votazione in assemblea "a teste" e non in relazione al capitale versato come avviene di regola per le altre forme societarie. Il capitale è variabile ed è consentito l'ingresso di nuovi soci con il gradimento del consiglio di amministrazione nel rispetto delle condizioni poste dallo statuto. È questa un'espressione democratica che prescinde dall'impegno economico di ciascun socio attuando una sostanziale parità fra i professionisti.

Anche nell'ambito del lavoro professionale le società cooperative di ingegneria che eseguono studi di fattibilità, ricerche, consulenze, progettazione o direzioni dei lavori, valutazioni di congruità tecnico economica o studi di impatto ambientale, hanno delle particolarità. Infatti possono essere costituite anche con soci non professionisti che apportano capitale o che svolgono lavori complementari che però, in ogni caso, come già detto, avranno un solo voto a disposizione (principio della votazione "a teste" e non in proporzione al capitale).

Le responsabilità derivanti dall'attività tecnica competono personalmente al socio o ai soci che la eseguono, e in ciò si differenzia dalle associazioni professionali ove invece vige la solidarietà fra gli associati.

Le attività previste nello scopo sociale della cooperativa possono prevedere il concorso di diverse professionalità, attività multidisciplinari di natura intellettuale, ma anche organizzativa e logistica. Lo scopo è di offrire al cliente uno spettro ampio di servizi attingendo da professionalità con differenti abilitazioni, anche di non iscritti agli Ordini professionali, includendo servizi accessori e complementari. Questo a differenza degli studi asso-

ciati ove tutti devono essere iscritti ad Ordini professionali. In ogni caso rimane fermo il divieto per i non professionisti di svolgere l'attività professionale.

La disciplina normativa di base delle società cooperative è modellata su quella delle società per azioni ma con peculiarità che qui non trattiamo per ragioni di spazio.

Annotiamo che il testo della legge di conversione del D.L. 1/2012 prevede che, se la società tra professionisti assume la forma di società cooperativa, la società deve essere costituita da un numero di soci non inferiore a tre; e che in ogni caso i soci professionisti, per numero e partecipazione al capitale sociale, devono avere la maggioranza dei due terzi nelle deliberazioni o decisioni dei soci. Tale previsione appare finalizzata a garantire la prevalenza dei soci professionisti rispetto agli investitori finanziari puri, e a tutelare l'indipendenza dell'attività professionale.

La tassazione delle società cooperative è abbastanza complessa e variegata a seconda delle tipologie.

Vi sono anche agevolazioni tributarie che negli ultimi anni sono state però di volta in volta ridotte. Considerata la complessità della materia non trattiamo l'argomento in questa sede.

In conclusione la cooperazione fra professionisti non è una forma utilizzata frequentemente ma può essere presa in considerazione soprattutto dai giovani, ma non solo. Anzi, una compagine affiatata di giovani e colleghi più "navigati" probabilmente offre un servizio più completo ed efficace, oltre trasmettere un messaggio di maggiore affidabilità alla clientela, il che – in un'ottica di mercato – certo non guasta.

“

Annotiamo che il testo della legge di conversione del D.L. 1/2012 prevede che, se la società tra professionisti assume la forma di società cooperativa, deve essere costituita da un numero di soci non inferiore a tre; e che in ogni caso i soci professionisti, per numero e partecipazione al capitale sociale, devono avere la maggioranza dei due terzi nelle deliberazioni o decisioni ●



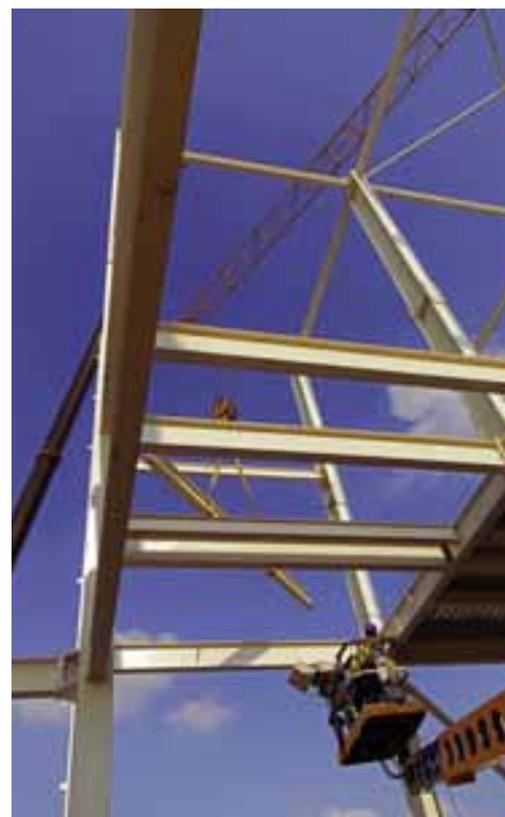
A cura dell'Ing. Fulvio Roncoroni

Progetti edili e sismo resistenza Dal 2009 più attenzione al dettaglio costruttivo

Normative

La progettazione strutturale ha visto l'introduzione, dal luglio 2009, di una normativa che impone la progettazione con criteri di sismo resistenza a tutte le costruzioni edificate nell'intero territorio nazionale. L'ambito provinciale di pertinenza del Collegio ricade nei siti di bassa sismicità, ciononostante ogni attività connessa alla realizzazione o trasformazione di un edificio non può ignorare tale aspetto che interessa ogni figura coinvolta nel

processo costruttivo, dalla concezione dell'edificio fino alla sua gestione. Tutti coloro che oggi operano nell'ambito progettuale, devono possedere quelle conoscenze di base che consentano loro di sovrintendere a vario titolo alla esecuzione della costruzione curando la realizzazione del dettaglio costruttivo che è condizione indispensabile al raggiungimento delle prestazioni richieste alla costruzione. La sfida al sisma, alla pari di altre



È soprattutto la cura del dettaglio costruttivo ad assicurare alle sezioni ed agli elementi strutturali la desiderata duttilità che permette alle costruzioni di deformarsi plasticamente ●

tematiche legate sempre all'ambito delle costruzioni si gioca dapprima sul tavolo del progettista già allo stato di concezione primordiale della costruzione, dove solo una corretta dislocazione dei volumi e degli elementi resistenti può conferire quella regolarità dell'edificio fondamentale ai fini di scongiurare incontrollati movimenti in occasione di significative azioni orizzontali. Solo la consapevolezza degli effetti nefasti di talune, spesso involontarie, interazioni tra strutture ed elementi di finitura, quali configurazioni a pilastro corto o piani deboli, ne può evitare (nel successivo stadio di progettazione definitiva) la loro l'insorgenza.

È soprattutto la cura del dettaglio costruttivo ad assicurare alle sezioni ed agli elementi strutturali la desiderata duttilità che permette alle costruzioni di deformarsi plasticamente "assecondando ed adattandosi" al sisma piuttosto che sfidandolo con inopportuni elementi molto resistenti ma incapaci di dissipare energia, come era nella logica della progettazione meno recente.

La sfida al sisma richiede l'uso del fioretto piuttosto che della spada!

Nei più recenti terremoti che hanno colpito il nostro territorio dall'Abruzzo alla Pianura Padana, quest'ultima da poco classificata di modesta sismicità, ho potuto constatare come nella maggior parte dei casi sia l'assenza o la scarsa cura del dettaglio a determinare la rovina delle costruzioni.

Credo che la partita con il sisma non si vinca nè con classificazioni territoriali più o meno raffinate nè tantomeno a colpi di sentenze avverse a chi

avrebbe dovuto conoscere l'imprevedibile, ma con una diffusa cultura tecnica, fatta di conoscenze qualitative dei fenomeni e di strategie progettuali ed esecutive conformi alle conoscenze tecniche più recenti, laddove il mero calcolo di dimensionamento diventa solo una componente, essenziale ma non prioritaria, del bagaglio di competenze del tecnico del settore edile.

Con questa consapevolezza, e una buona dose d'azzardo ho raccolto la proposta del Presidente di "parlare di costruzioni sismoresistenti agli studenti del corso per praticanti senza usare formule nè troppi riferimenti normativi ma disquisendo concettualmente intorno a principi e strategie"

Ne è nato un mini corso di approccio non matematico e qualitativo, enfaticamente diremmo di "conceptual design" alle strutture soggette ad azione sismica; solo chi lo ha frequentato ne può esprimere un giudizio circa l'utilità.

A mio modesto parere ho trovato da parte dei praticanti un alto grado di soddisfazione che in talune circostanze è sfociato in un atteggiamento che definirei di vero entusiasmo.

A conclusione di questa mia breve ma sentita esperienza mi sento di rivolgere al Vs. collegio questa domanda: "È un'utopia perseguire questa strada, naturalmente migliorabile, rivolgendola verso altri tecnici interessati, magari in sinergia con il neonato Comitato Tecnico Scientifico della "Magistri Cumacini" dalla quale molti hanno appreso le prime nozioni tecniche, e dai cui Maestri io ho ricevuto la passione per le strutture?"

A cura dell'Avv. Lorenzo Maratea

La Consulta boccia la mediazione obbligatoria



1. Premessa

Come noto, ad esito della camera di consiglio del 24 ottobre 2012, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità della disposizione di cui all'art. 5 comma 1 del D.Lgs. 28/2010 per eccesso di delega legislativa. Successivamente, in data 6 dicembre 2012, la Corte costituzionale ha reso note le motivazioni a sostegno della decisione. Esse non hanno "sorpreso" quanti avevano scrupolosamente messo a confronto legge delega (L. 18 giugno 2009 n. 69) e decreto delegato (D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28), tenuto peraltro conto della peculiare evidenza dell'"eccesso" che la Corte (operato un doveroso confronto fra "modelli"¹⁾ ha rinvenuto a partire da due dati normativi, ossia dall'art. 60, comma 3, lett. n della legge delega e dall'art. 60 comma 3 lett. c². Tali norme, più di altre, evidenzieranno l'intenzione del Legislatore della delega di prevedere forme facoltative di accesso alla mediazione e non

obbligatorie come invece previsto dal Governo con l'emanazione del decreto legislativo.

Va detto che la sentenza, pur ampiamente attesa (specie dagli addetti ai lavori) solleva non solo questioni di natura giuridica (di tali profili ci occuperemo fra breve *sub* n. 2); va infatti notato che la mediazione - oltre a rappresentare una riforma funzionale ad accelerare i tempi di soluzione delle controversie - ha rappresentato ed, in parte, rappresenta un'opportunità di lavoro per le diverse categorie professionali coinvolte dal decreto, le quali - alla luce della decisione della Corte - invocano tutela e garanzie³. Anche di tali temi è opportuno trattare, anche se consapevoli della relatività di ogni giudizio su tale terreno.

Quella che è tuttavia ineludibile - giunti a questo punto - è la perplessità circa le effettive prospettive della mediazione in Italia tenuto anche conto della consistenza degli investimenti che la Riforma aveva suscitato

⁽¹⁾ Si allude al modello di mediazione emergente dalla legge delega e quello che è (*melius era*) delineato dal decreto legislativo.

⁽²⁾ Le due norme - nel corpo della legge delega - disciplinano, la prima, l'informativa da parte dell'avvocato circa la "possibilità" di fare ricorso al procedimento, la seconda, l'estensione di norme (quelle di cui al decreto legislativo 17 gennaio 2003) che prevedevano "un procedimento di conciliazione stragiudiziale nel quale il ricorso alla mediazione trovava la propria fonte in un accordo fra le parti (contratto o statuto)".

⁽³⁾ Fra queste, senz'altro quella dei periti industriali n.d.r.



inducendo soggetti economici pubblici e privati a costituire organismi di conciliazione contando evidentemente sulla obbligatorietà del procedimento e, dunque, su un pressoché sicuro ritorno economico data anche la gamma estremamente ampia delle materie indicate nel decreto. Prima però di addentrarci nella diatriba, anche politica, che concerne lo strumento in questione, vale formulare qualche precisazione a partire dalla sentenza n. 272/2012 della Consulta.

2. La sentenza

La pronuncia della Corte ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della parte del decreto legislativo che dispone l'obbligatorietà del procedimento, pena l'improcedibilità della domanda. Mentre la Consulta reputa la mediazione facoltativa dotata della "necessaria copertura" offerta dalla legge delega, il secondo modello (la mediazione obbligatoria n.d.r.) "è - secondo la Consulta - privo dell'ancoraggio nella norma suddetta" la quale risulterebbe "silente" rispetto a tale punto. Tale silenzio è dalla Corte ritenuto significativo, specie alla luce del peculiare grado di dettaglio raggiunto dalla legge n. 69/2009 in relazione ad altri aspetti⁴; farebbe propendere per l'idea che, tacendo circa l'obbligatorietà, il Legislatore della delega volesse così escludere radicalmente la possibilità stessa di una obbligatorietà.

A nulla vale, nel *reasoning* della Corte, l'attenzione dell'UE al procedimento di mediazione; tale dato non è ritenuto equivalente ad "una esplicita o implicita opzione a favore del carattere obbligatorio della mediazione". Scrive la Corte, l'art. 3 della Direttiva 2008/52/CE del 21 maggio 2008 "non impone e nemmeno consiglia l'adozione del modello obbligatorio".

Sgomberato il campo dal profilo collegato all'incidenza del diritto comunitario, restava la sopra indicata sfasatura fra contenuto della delega e suo concreto esercizio: da ciò la decisione, in qualche modo "a rime obbligate" da parte della Corte.

3. Un nuovo disegno di legge?

Alla luce dei dati che si sono sopra riassunti e scatenatosi il dibattito mediatico il Governo ha cominciato a ragionare intorno ad una soluzione che possa ripristinare l'istituto anche in ragione degli interessi economici che risultano coinvolti e che la sentenza della Corte (pur giuridicamente ineccepibile) ha obiettivamente leso. Significativa la reazione del Ministro Severino che ha prudentemente parlato di una volontà del Governo di fare leva su incentivi alla mediazione (v. *La Corte costituzionale bocchia la mediazione obbligatoria nelle controversie civili e commerciali in Il Sole 24 Ore*, inserito il 24 ottobre 2012) quale strumento di rivitalizzazione del procedimento. Spazi in fondo esistono e sono ben percorribili tenuto conto che la Corte non ha bocciato il decreto legislativo per ragioni sostanziali, ma a partire da un profilo di ordine formale che è quello collegato alla violazione dell'art. 77 Cost. avendo i giudici costituzionali (secondo quanto si è già detto) rilevato un esercizio della funzione normativa da parte del Governo non adeguatamente "coperto" dalla legge con cui il Parlamento aveva conferito delega all'Esecutivo⁵.

4. Lo stato dell'arte

Va detto che anche qualora il Legislatore non intendesse intervenire, non sarebbe corretto suonare un definitivo *requiem* per la mediazione.



⁽⁴⁾ Statuisce la Corte che non si può certo ritenere che "l'omissione (quella concernente l'obbligatorietà) riguardi un aspetto secondario o marginale" tenuto anche conto - prosegue la Consulta - dei lavori parlamentari "durante i quali il tema della obbligatorietà o meno della mediazione fu più volte discusso".

⁽⁵⁾ L'art. 77 Cost. recita al I comma quanto segue: "L'esercizio della funzione legislativa non può essere delegato al Governo se non con determinazione di principi e criteri direttivi e soltanto per un tempo limitato e per oggetti definiti". In ordine al procedimento di mediazione, va pure detto che il tema dell'eccesso di delega era stato adeguatamente segnalato dalla dottrina più attenta.



Restano significativi spazi la cui operatività dipende tuttavia fatalmente dal grado di adesione che i cittadini ed in specie gli operatori della giustizia sapranno esprimere verso il procedimento. Occorre infatti notare che la Corte costituzionale ha infatti ritenuto illegittimo il disposto della legge che impone la mediazione a pena di improcedibilità della domanda civile, mentre impregiudicato resto il profilo relativo alla mediazione facoltativa ed a quella delegata, punti che, per vero, non erano stati neppure oggetto di sospetto da parte dei giudici remittenti. Risulta pertanto aperta la possibilità di inserire nei testi contrattuali più disparati (appalti, vendite di beni mobili ed immobili) clausole in grado di imporre tale passaggio come propedeutico all'azione giudiziaria. Tale scommessa, se così possiamo definirla, è tanto più suscettibile di essere vinta se si considera, da in lato, la perdurante crisi del sistema giustizia e, dall'altra, il fallimento dello strumento arbitrale il quale, tanto per ragioni di costo, quanto, in senso lato, culturali non può certo dirsi di "uso comune". Tanto detto, resta il nodo politico della questione e la difficoltà di comprendere fino in fondo per quale ragione il procedimento di mediazione nella sua declinazione obbligatoria riscuota e suscita sentimenti così contrastanti.

5. Il punto politico della questione

La bocciatura da parte dei giudici della Consulta ha dato di nuovo fuoco alle polveri della polemica mai sopita fra il ceto degli avvocati (principale promotore della questione di costituzionalità) e le categorie che il Legislatore aveva inteso coinvolgere

nel programma di riduzione del carico gravante sugli uffici giudiziari e che, diversamente dall'avvocatura, avevano salutato la novità come uno strumento per mettere a frutto competenze (spesse volte tecniche) in un ambito diverso da quello tradizionalmente proprio e non necessariamente collegato all'esercizio di poteri "autoritativi" o, comunque assimilabili a quelli propri del giudice (ci si riferisce al campo delle consulenze tecniche di ufficio di cui all'art. 696 e ss. c.p.c.).

Occorrerebbe interrogarsi profondamente su tale contrapposizione (non anomala in tempi di radicalizzazione del conflitto sociale e di diffusa insofferenza verso prassi lecite ed illecite di "cricche" e "caste"), ma è evidente come un'indagine adeguatamente profonda necessiti di tempi e competenze incompatibili con il presente scritto; quella che, ad avviso dello scrivente, è indubbia è la sensazione che le parti coinvolte non solo non abbiano inteso le potenzialità tecniche dell'istituto, ma neanche la sua attitudine a tradursi in *business*. Non si sono create le sinergie fra gli attori in gioco che era lecito attendersi e che avrebbero consentito una più corretta ed equa distribuzione delle opportunità generate dal decreto legislativo. Di tale miopia le prime vittime sono state e sono i cittadini che (complice anche l'insufficienza della campagna informativa che ha accompagnato la promulgazione) continuano a patire tempi intollerabili nella definizione delle liti.

Ugualmente frustrate risultano le aspettative delle categorie che hanno salutato con entusiasmo la novella ed adesso ne vedono depauperato il potenziale, ma - come si è detto - la partita sembra tutto tranne che chiusa.



CHIUSURA NATALIZIA
Gli uffici del Collegio
chiuderanno
dal 22 dicembre 2012
al 6 gennaio 2013 compresi.



Buon Natale

Il Collegio Dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Como, l'anno prossimo, giunge all'ambizioso traguardo di 60 anni di vita. Per celebrare l'evento il 5 ottobre 2013 si svolgerà la cerimonia ufficiale e un incontro tecnico con le relative premiazioni. La data rappresenta il culmine di una serie di incontri, seminari tecnici, giornate di studio per operatori che si susseguiranno nel corso di tutto il prossimo anno. Si tratta, infatti, di un anniversario che riveste grande valore per il Collegio, composto attualmente da un migliaio di periti. Alla data significativa e alle manifestazioni collaterali verrà data ampia visibilità, attraverso i mass media. Così come sarà evidenziata la disponibilità di sostenitori o sponsor che vorranno contribuire a segnalare l'evento. I 60 anni dalla costituzione del Collegio di Como rappresentano un tappa importante e un motivo di orgoglio e di soddisfazione per il contributo professionale, che, a livello locale e nazionale, i periti portano nei settori della pubblica amministrazione, delle istituzioni, degli enti e delle associazioni del territorio.

60° ANNIVERSARIO DI COSTITUZIONE
DEL COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI
E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO



COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI COMO



Il Gruppo Giovani



Visita allo Juventus Stadium ed alla Mole Antonelliana

A cura del Per. Ind. Gabriele Citterio,
Coordinatore Gruppo Giovani

Sabato 24 novembre, il gruppo giovani del collegio ha organizzato una visita congiunta allo Juventus Stadium ed alla Mole Antonelliana, entrambi situati nella città di Torino.

Lo Juventus Stadium è il primo ed unico stadio di proprietà in Italia, nel quale hanno sede gli incontri casalinghi, della squadra torinese, a partire dalla stagione 2011-2012.

La realizzazione di tale opera che sorge al posto del vecchio Delle Alpi, è stata firmata da un'Associazione temporanea di impresa ed è stato realizzato nel rispetto dei tempi e dei costi previsti.

Esso può ospitare 41.000 spettatori, suddivisi in 4 grandi settori, ed oltre allo stadio, è presente un museo dedicato alla storia dello Juventus,



Il Gruppo Giovani

mentre all'esterno, aree verdi e spazi pubblici aperti si articolano insieme a nuove aree commerciali previste nella trasformazione di questa porzione di città.

Il tour è iniziato con la visita al museo, all'interno del quale sono celebrati i 115 anni di storia e di trionfi, attraverso l'esposizione di trofei e memorabili, calati in una realtà dove la componente multimediale è molto forte e trasforma lo spazio espositivo in un luogo coinvolgente.

Successivamente siamo stati condotti fino all'ingresso principale, un atrio sorretto dalle stesse mura del vecchio Stadio Delle Alpi ma rimodernizzato internamente, che viene considerato un punto d'incontro tra ospiti, tifosi, dirigenti e giornalisti.

Dopo aver visionato le sale dedicate alla stampa ed alle interviste, e lo spogliatoio della Juventus, siamo stati condotti al tunnel che i giocatori percorrono per entrare in campo.

Il campo è affascinante, la distanza minima dalla prima fila al campo di gioco è pari a 7,5, ci sono solamente 4cm di erba in superficie e 55cm di terreno in profondità che consente di avere un migliore riscaldamento ad acqua, con sonde di regolazione in funzione della temperatura esterna, alimentato dal teleriscaldamento.

Nel pomeriggio, ci siamo trasferiti nel centro storico della città per effettuare la visita al monumento simbolo della città di Torino, la Mole Antonelliana.

Con i suoi 167 metri, è attualmente l'edificio più elevato di Torino e fu per lungo tempo anche la costruzione in muratura più alta d'Europa, nel corso

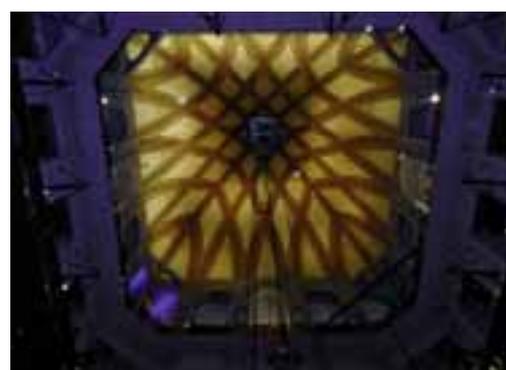
del Novecento delle importanti ristrutturazioni rinforzarono la struttura con cemento armato e travi di acciaio.

La forma del monumento è particolare ed unica, la parte inferiore in muratura è piramidale a base quadrata, sopra di essa si innalza una grande cupola quadra e curva, con pareti in muratura lisce e di forma allungata. Mediante un ascensore con pareti in cristallo trasparente, che risale al centro della cupola, abbiamo potuto godere di una panoramica della città a 360°.

Al suo interno ha inoltre sede il Museo Nazionale del Cinema, che ogni anno accoglie migliaia di persone, risultando così uno dei musei più frequentati d'Italia.

Il patrimonio del museo comprende oggi le collezioni costituite dalle raccolte dedicate all'archeologia del cinema (collezione Prolo, collezione Barnes), alla storia della fotografia (apparecchi e accessori, documenti fotografici), alle raccolte di cinema (manifesti e corredi pubblicitari, documenti fotografici, apparecchi ed accessori, materiali di scena, raccolta di incisioni e registrazioni sonore) ed una vasta cineteca costituita da più di settemila titoli di film che, appartenenti a diverse cinematografie, ripercorrono la storia del cinema dalle origini ai giorni nostri.

La seconda visita organizzata dal gruppo giovani, dopo quella ai cantieri AlpTransit di maggio, ha dato un piacevole riscontro, dando lo spunto in futuro a noi giovani di ricercare ed organizzare visite ed eventi sempre più stimolanti.





Il Gruppo Giovani



Lo stadio: i principali numeri e dati delle opere edili:

960.000	ore di lavoro
250	la media giornaliera di addetti con punte di 450
70	mezzi utilizzati per i lavori
94.000 mq	di pavimentazione totale
180.000 mc	di movimentazione terra
60.000 mc	di calcestruzzo in opera
4.500	tonnellate di tondini per armature di calcestruzzo
2.000 mq	di vetro
25.000 m	di travi prefabbricate e gradoni
12.000 mq	di solai prefabbricati
5.000 t	di carpenteria metallica strutturale
10.000 mq	di rivestimento esterno in alucobond
86 m	l'altezza dei due pennoni di acciaio dal peso di 650 t l'uno
1.500 m	di recinzioni
1.300	porte

Lo stadio: i principali numeri e dati degli impianti:

32.000 mc	di aria raffrescata
7.400	lampade di cui 350 per l'illuminazione del campo
500 km	di cavi elettrici
2.000 lux	illuminamento del campo da gioco
190.000 mc	di aria trattata
27 km	di tubazioni per il riscaldamento del campo





Il Gruppo Giovani

CNPI:” IL futuro siamo noi giovani, è arrivato il momento di partecipare attivamente...”

Una nuova Commissione Giovani e Pari Opportunità

A cura del Per. Ind. Alessandro Biccellari,
Componente Commissione Nazionale Pari Opportunità



In data 20 Settembre 2012 si è instaurata la nuova Commissione Giovani e Pari Opportunità voluta dal CNPI, una grande opportunità per i giovani con lo scopo di creare, in tutti i Collegi del territorio Nazionale, Gruppi Giovani riconosciuti e quindi una nuova classe dirigenziale nel futuro.

Questo è un passo fondamentale, che speriamo possa coinvolgere una grande parte di professionisti che fino ad oggi hanno solo assistito all' evolversi degli eventi senza potersi esprimere, probabilmente anche per una scarsa conoscenza dell' ambiente collegiale e dei meccanismi che si muovono attorno ad esso.

In questo senso la nuova Commis-

sione ha il compito di indicare le linee guida sulla formazione di Gruppi Giovani tramite l' esperienza dei propri componenti che già hanno creato questa struttura nei rispettivi collegi. Creare quindi una rete di collegamento a livello nazionale per sviluppare una nuova coscienza negli iscritti presenti e in quelli futuri, per recuperare quel senso di appartenenza alla categoria che è andato un po' scomparendo.

Partecipare alla vita collegiale crea i presupposti per un miglior funzionamento del collegio e dei servizi ad esso collegati, garantendo anche un adeguato ricambio generazionale sia a livello Provinciale che Nazionale.

A breve verrà ufficializzato il nuovo statuto della Commissione giovani e



Un nuovo modo di relazionarsi, uno stile vicino alle nuove generazioni con l'utilizzo delle tecnologie per dare l'impulso necessario ad una più responsabile partecipazione di noi, giovani ●

pari Opportunità, che darà il via ad una serie di iniziative per sensibilizzare tutti i collegi verso i problemi dei giovani, per avvicinarli e aiutarli ad iniziare il difficile percorso del Professionista; un aiuto importante fatto dai giovani per i giovani.

Un nuovo modo di relazionarsi, uno stile vicino alle nuove generazioni con l'utilizzo delle nuove tecnologie per dare l'impulso necessario ad una più responsabile partecipazione di noi, giovani.

Una frase ricorrente al CNPI durante la riunione sottolineava: "Il futuro siamo

noi giovani e quindi è arrivato il momento di partecipare attivamente alla costruzione portando idee nuove, fresche e intelligenti perché è giusto che anche noi ci assumiamo delle responsabilità in quanto professionisti che svolgono e svolgeranno tale attività".

Se ciò che verrà deciso e programmato darà dei risultati sapremo di aver fatto un buon lavoro tutti insieme, altrimenti tutti insieme dovremo trovare le giuste contromisure in modo tale che gli errori del passato non compromettano il futuro delle prossime generazioni.

Festival delle professioni di Trento Un evento che farà storia.

Nella splendida cornice della città di Trento si è svolto il primo festival delle professioni, evento unico nel suo genere, fortemente voluto dalla Provincia e soprattutto organizzato dal Gi.pro (Giovani professionisti) tramite un tavolo di dialogo tra tutti gli ordini e collegi del territorio. Esempio di grande unione e collaborazione tra le nuove generazioni di professionisti di ogni settore senza forme di prevaricazione per sminuire professionalità e competenze degli stessi, anzi dimostrazione di serietà e fini comuni che se avessero un seguito a livello nazionale darebbero forza a tutte le categorie. Suddiviso in molteplici convegni dislocati nell'area cittadina e quindi facilmente raggiungibili anche a piedi, uniti ad un alto livello di competenza tecnica ed espositiva l'evento festival, a mio personale giudizio, raggiunge gli obiettivi che il Gi.pro si era posto, dimostrando che i due anni di organizzazione antecedenti hanno ottenuto il successo meritato. Da sottolineare anche il significato dato al tema del festival, partendo da una semplice domanda: "Professioni, sono utili al Paese?"; fino ad affermare: "Le professioni sono utili al Paese!". All'interno di queste due frasi ci siamo noi, ogni giorno impegnati nella professione, con la volontà di migliorare e di offrire un servizio sempre migliore e competente. Aree di dibattito in cui sono presenti i Professionisti, ma anche i liberi cittadini che desiderano conoscere più approfonditamente questa realtà, che, come dal titolo di un incontro viene chiamata: "Professionisti se li conosci non li eviti"; deve essere una presa di coscienza da parte nostra, che desideriamo far capire quanto il contributo della nostra categoria sia fondamentale, non solo in termini economici ma di competenza e di valore umano. Dal 18 al 20 ottobre si è svolto il festival delle professioni di Trento, un evento che si legge con il sorriso per l'ironia delle parole, ma con un profondo senso di responsabilità e competenza da parte di chi lo ha pensato, organizzato ed eseguito. Credo fermamente sia stata una bella opportunità poterlo visitare, conoscere parte di chi lo ha organizzato mettendoci il proprio tempo e risorse mentali, sapendo che comunque non sarà un evento isolato ed irripetibile ma avrà un seguito al quale sempre più persone potranno e vorranno partecipare.



A cura dell'Ing. Omar Gilardoni, Fondazione De Jure Publico

Le mille e una... perequazione

La perequazione, tecnica pianificatoria introdotta per la prima volta nel sistema normativo lombardo dall'articolo 11 della LR 12/2005, riflette il **passaggio da un'urbanistica "precettiva"** (quella, per intendersi fondata sulla zonizzazione dei PRG) all'**urbanistica "consensuale"** che è alla base della filosofia dei PGT, all'interno della quale vi è (quantomeno sulla carta) ampio spazio per il ricorso alle

procedure negoziali fra la Pubblica Amministrazione ed i soggetti privati. Sostanzialmente, come noto, la perequazione è basata sull'assegnazione di un potenziale edificatorio uniforme a tutte le proprietà che concorrono alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio, prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria delle singole aree e dall'imposizione di vincoli di inedificabilità pre-



“

Regione Lombardia ha istituito al comma 3 un ulteriore strumento alternativo all'espropriazione: la cessione compensativa, sulla cui legittimità si è espresso favorevolmente il TAR Lombardia con la sentenza 27 gennaio 2012 n. 297, richiamando tra l'altro i fondamentali principi espressi in materia dal Consiglio di Stato nella sentenza 13 luglio 2010 n. 4545 ●

ordinati alla realizzazione di opere collettive; nasce dalla necessità di superare la discriminatorietà degli effetti insita nel tradizionale sistema della zonizzazione, ricercando, **attraverso l'applicazione del principio di giustizia redistributiva**, la cosiddetta "indifferenza" dei proprietari rispetto alle scelte di piano e favorendo la concreta attuazione di interventi di riqualificazione del territorio.

Pur essendo generalmente considerata un istituto innovativo e, pertanto, non di rado oggetto di applicazioni dal carattere pionieristico o quantomeno sperimentale viste talvolta con diffidenza dalle Amministrazioni più "conservatrici", la perequazione è stata in realtà adottata in epoche - come vedremo in seguito - non così recenti e con modalità alquanto diverse da Comune a Comune prima ancora di trovare legittimità costituzionale con la previsione contenuta nell'art. 5, comma 3, della legge 12 luglio 2011 n. 106 di conversione del DL 13 maggio 2011 n. 70: modificando l'art. 2643 del Codice Civile, è stato introdotto l'obbligo di trascrizione per **"i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"**. Pur restando aperti molteplici profili di criticità (si pensi ad esempio alla dibattuta natura giuridica dei diritti edificatori perequati) tale disposizione costituisce un esplicito avallo, da parte del legislatore nazionale, alla perequazione, in particolare al modello diffuso o generalizzato nell'ambito del quale **è previsto che le potenzialità volumetriche circolino dai fondi-sorgente verso i fondi accipienti**.

Il citato art. 11 LR 12/2005 prevede infatti due diverse forme di perequazione: nella **perequazione parziale** (o

limitata ovvero per ambiti o comparti edificatori) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale **"possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti se mantenuti"**; nella **perequazione generalizzata** (ovvero riguardante l'intero territorio comunale) il Piano delle Regole può **"attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di interventi previsti"** e regolamentare la cessione gratuita al Comune delle aree destinate nel Piano alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, da effettuarsi all'atto dell'utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo. In quest'ultima ipotesi **si verifica l'attribuzione da parte dei Comuni di diritti edificatori virtuali** spettanti anche alle aree destinate a opere o servizi pubblici ed **esportabili** in zone insediative diverse da quelle che li generano.

Regione Lombardia ha istituito al comma 3 un ulteriore strumento alternativo all'espropriazione: la **cessione compensativa**, sulla cui legittimità si è espresso favorevolmente il TAR Lombardia con la sentenza 27 gennaio 2012 n. 297, richiamando tra l'altro i fondamentali principi espressi in mate-



ria dal Consiglio di Stato nella sentenza 13 luglio 2010 n. 4545. Essendo *“finalizzata ad attenuare le disuguaglianze derivanti dalla pianificazione urbanistica, assicurando al contempo all'Amministrazione lo strumento per acquisire, senza oneri, con modalità diverse dall'esproprio, aree da destinare a scopi di pubblico interesse”* può *“legittimamente risolversi nella sostituzione della proprietà pubblica a quella privata sulle aree destinate a servizi pubblici, senza denotare perciò solo alcun profilo di illegittimità, trattandosi di un effetto riconducibile, in parte all'esercizio del potere conformativo e, per il resto, all'accordo tra PA e privato in sede di pianificazione di dettaglio”*.

Al di fuori dei confini lombardi, particolarmente significativa è l'esperienza tracciata dal **PRG di Roma**, il quale ha delineato cinque formule di perequazione. Gli *“ambiti di compensazione”* sono porzioni di territorio in cui il PRG distingue tra le previsioni edificatorie attribuibili ai proprietari, quantificate sulla base della disciplina urbanistica previgente, e quelle riservate al Comune per finalità di interesse pubblico; tali ambiti si attuano per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, con la conseguenza che, una volta approvato lo strumento urbanistico esecutivo, i proprietari dell'ambito cedono al Comune la superficie fondiaria corrispondente alle previsioni edificatorie riservate allo stesso. Il **“contributo straordinario di urbanizzazione”**, pari a due terzi del valore immobiliare conseguibile a seguito delle disposizioni del PRG, è volto a riequilibrare gli effetti della rendita determinata dal nuovo piano e può essere versato direttamente al Comune oppure scomputato mediante la diretta realizzazione delle opere; le **“compensazioni urbanistiche”** si riferiscono invece alle

capacità edificatorie promesse con il *“Piano delle Certezze”* e non ancora attribuite. Infine vi sono gli **“incentivi per il rinnovo”** edilizio, consistenti in un premio di edificabilità al fine di promuovere la riqualificazione urbana in tutto il sistema insediativo esistente, e la **“cessione compensativa”** ideata quale strumento alternativo all'esproprio per le aree a destinazione pubblica: queste ultime, in specifici ambiti e per finalità di riqualificazione urbana, possono essere acquisite mediante la concessione ai proprietari di previsioni edificatorie da localizzare *in situ* o trasferibili negli *“ambiti di compensazione”*; le aree sono acquisite mediante la concessione alla proprietà di un'edificabilità commisurata all'estensione delle stesse ma da concentrare soltanto su di una loro parte o da trasferire su altre aree. Le esperienze perequative non si fermano soltanto alla Capitale: rilevanti sperimentazioni locali sono state promosse da numerosi Comuni, fra i quali **Casalecchio di Reno (BO)**, Torino, Cesena, Parma, Piacenza. Il **Comune bolognese** è ritenuto l'apripista in Italia della perequazione: il piano, risalente addirittura al 1992, adotta la perequazione diffusa, coinvolgendo nella pianificazione urbanistica perequativa tutte e quattro le categorie (territorio urbano consolidato, urbano marginale, periurbano e aperto) nelle quali era stato classificato il suolo. Altro piano a perequazione generalizzata è quello di **Parma**, il quale suddivide i suoli in tre classi (aree interne al centro abitato, aree esterne ed aree del centro edificato precedentemente vincolate) operando sulla base di due concettualizzazioni: la *“città pubblica”* e la *“città privata”* (ambiti di trasformazione). L'edificazione delle aree di trasformazione è subordinata alla realizzazione degli interventi previsti nella *“città*

“

Altro piano a perequazione generalizzata è quello di Parma, il quale suddivide i suoli in tre classi (aree interne al centro abitato, aree esterne ed aree del centro edificato precedentemente vincolate) operando sulla base di due concettualizzazioni: la “città pubblica” e la “città privata” (ambiti di trasformazione) ●



pubblica”: quando i proprietari cedono al Comune le aree destinate alla città pubblica essi ricevono dei “crediti edilizi” (capacità edificatoria) trasferibili nella città privata. Il PRG di **Ravenna** del 1993 è invece un pionieristico esempio di perequazione parziale: alle aree della cintura verde che si intendeva realizzare intorno all’agglomerato urbano veniva attribuito un indice di edificabilità molto contenuto (0,1 – 0,033) spendibile dai proprietari solo nel comparto di riqualificazione (Darsena). Le aree della cintura verde, una volta ceduti i diritti edificatori, venivano poi acquisite gratuitamente, o a valori agricoli, dal Comune; la disponibilità dei proprietari dei suoli situati in prossimità dell’area da riqualificare a dare attuazione al progetto della Darsena, facendo atterrare i diritti edificatori decollati dalla cintura verde o destinando parte delle proprie aree a interventi di edilizia residenziale pubblica, era ripagata da un “premio” volumetrico.

Le positive esperienze locali succedutesi negli anni, le sentenze della giurisprudenza e gli estemporanei quanto disorganici riconoscimenti legislativi giunti in tema di perequazione non fanno tuttavia cadere in secondo piano l’opportunità e la **necessità** di una **legge nazionale sul governo del territorio** che disciplini in maniera chiara ed esaustiva tale istituto e che consenta di superare definitivamente i “problemi di inquadramento” (vedasi la sentenza del Consiglio di Stato 21 agosto 2006 n. 4833) di particolari fattispecie, per esempio quella dove la perequazione “è attuata non già mediante il decollo e atterraggio di cubature edificabili da un suolo all’altro inter privatos bensì a favore dell’Amministrazione in vista della realizzazione di interventi di interesse pubblico”.



L'Agencia delle Entrate ha precisato che tutti gli impianti fotovoltaici a servizio della residenza, nella quantità massima di 3 Kw per ogni unità abitativa allacciata alla rete elettrica in forma singola o di condominio, non sono soggetti a denuncia e sono da considerare impianti a servizio della residenza ●

A cura del Per. Ind. Enrico Martinelli

Impianti fotovoltaici e catasto

Con nota circolare protocollo 31892 del 22 giugno 2012 la Direzione Centrale del Catasto e Cartografia dell'Agencia del Territorio ha provveduto, finalmente, a comunicare i principi e le procedure per l'eventuale attestamento degli impianti fotovoltaici. Riprendendo la normativa e le precisazioni dell'Agencia delle Entrate ha innanzi tutto precisato che tutti gli impianti fotovoltaici a servizio della residenza, nella quantità massima di 3 Kw per ogni unità abitativa allacciata alla rete elettrica in forma singo-

la o di condominio, non sono soggetti a denuncia e sono da considerare impianti a servizio della residenza. Gli altri impianti qualora installati a servizio di unità produttiva, comportano la mutazione della rendita catastale dell'unità cui sono collegati, mentre in caso di utilizzo disgiunto, come peraltro già precisato con la risoluzione n. 3 del 6 novembre 1988 della medesima direzione dell'Agencia, gli impianti devono essere censiti autonomamente in categoria D/1 – opifici. La nota circolare oltre al riassunto



della normativa di riferimento e dei concetti di riferimento, nel secondo punto precisa con discreta chiarezza quali sono le installazioni per cui vige l'obbligo di accatastamento: di grande importanza è il secondo paragrafo in cui, richiamando principi pregressi, fissa la soglia minima da cui occorre procedere alla redazione di variazione catastale dell'unità servita dall'impianto, precisando che "lo stesso (impianto) ne incrementa il valore capitale (o la redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore".

Nel corso di precedenti incontri fra la Commissione Catasto e la Commissione Elettrotecnica di questo Collegio, a seguito dell'esame delle problematiche relative a questo tipo di denuncia, si è provveduto a stimare quale sia la redditività reale di questa tipologia di impianti, tenendo conto che come precisato anche nella nota circolare, nella valutazione non si devono inserire le agevolazioni fiscali ed economiche date dai diversi Conti Energia in quanto incentivi dati da Leggi e norme speciali, ma semplicemente il beneficio economico derivante dalla vendita all'Ente gestore dell'energia prodotta, depurato dalle spese di manutenzione e di gestione dell'impianto stesso. È stato quindi valutato che per ogni Kw di picco installato il reddito al netto delle spese di gestione e di manutenzione è pari ad €. 89,- circa e quindi, nella valutazione se esiste obbligo di redazione

di variazione catastale per aggiornamento della rendita occorre riportare la rendita catastale in banca dati con il valore ottenuto moltiplicando la rendita economica dell'impianto per la sua effettiva capacità.

Esemplificando, un edificio industriale avente una rendita catastale di € 10.000,- sulla cui copertura è stato installato un impianto di complessivi 30 kwp, necessita di variazione urbana in quanto la rendita economica dell'impianto è pari ad € 2670 (30 x 89) e quindi superiore al 15% della rendita catastale in banca dati; se la rendita catastale dell'unità fosse di € 20.000 la variazione catastale non risulta obbligatoria.

La nota circolare al terzo paragrafo precisa con dovizia di particolari tutte le casistiche connesse alla denuncia o meno di impianti a servizio o su edifici in categoria D/10, sempre tenendo conto delle osservazioni e del sistema di calcolo sopra riportato.

A completamento della stessa nota, la Direzione dell'Agenzia del Territorio ha prodotto un Allegato Tecnico contenente le modalità di denuncia degli impianti, sia posti a terra che in copertura di edifici, da utilizzare sia per la redazione delle Denunce di Cambiamento a catasto terreni sia per le pratiche urbane.

Nel sito istituzionale dell'Agenzia del Territorio, nella sezione normativa, è possibile reperire sia la Risoluzione 3/2008, sia la nota circolare del 22/06/2012.



A cura della Commissione Sicurezza

Sicurezza sul lavoro

Comunicazioni all'ASL: notifica preliminare e detrazione fiscale

Nel caso di interventi soggetti al D.Lgs. 81/08 "sicurezza sul lavoro", per i quali venga richiesta anche la "detrazione fiscale", il Committente deve farsi carico di inviare due distinte comunicazioni all'A.S.L. competente.

L'art. 99 del D.Lgs. 81/08 prevede l'obbligo, da parte del Committente o del Responsabile dei lavori, di invio della Notifica Preliminare all'A.S.L. competente (e anche alla Direzione Provinciale del Lavoro) per i cantieri temporanei e mobili dove vengono svolti lavori edili indicati nell'allegato X del suddetto decreto.

La Notifica Preliminare viene predisposta nei seguenti casi:

- cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea;
- cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica (dove è prevista una sola impresa), ricadono nella categoria di cui al punto precedente (più imprese) per effetto di variante sopravvenute in corso d'opera;
- cantieri in cui opera una sola impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini giorno.

Il documento, predisposto con un apposito programma (occorre munirsi di lettore smart card e pin della carta regionale servizi) attraverso il sito www.previmpresa.servizirl.it/cantieri, deve contenere obbligatoriamente i dati indicati nell'allegato XII del D.Lgs. 81/08 tra i quali:

- indirizzo del cantiere.
- committente (i) (nome (i), cognome (i), codice fiscale e indirizzo (i)).
- natura dell'opera.
- data presunta d'inizio dei lavori in cantiere.
- identificazione, codice fiscale o partita IVA, delle imprese già selezionate.

Per quanto sopra si può rilevare che l'obbligo di invio della Notifica Preliminare esiste quasi sempre tranne nel caso di un'unica impresa, con un'entità lavorativa inferiore a 200 uomini giorno, quando non si è in presenza di un titolo abilitativo quale permesso di costruire o dia e quindi solo con interventi minimi quali manutenzione ordinaria, cil o scia.

Per quanto riguarda le detrazioni fiscali, introdotte nel 1998, più volte prorogate e modificate (vds. DL 83 del 22.06.2012 "misure urgenti per la crescita del paese") che riguardano



“

Il documento, predisposto con un apposito programma (occorre munirsi di lettore smart card e pin della carta regionale servizi) attraverso il sito www.previmpresa.servizirl.it/cantieri, deve contenere obbligatoriamente i dati indicati nell'allegato XII del D.Lgs. 81/08



una vasta gamma di interventi tra i quali si possono citare in sintesi:

- interventi di cui alle lettere b) c) e d) dell'art. 3 del dpr 380/01 (testo unico edilizio) per manutenzione straordinaria su singole unità immobiliari;
- interventi di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;

deve essere inviata all'ASL una comunicazione con raccomandata A.R. con le seguenti informazioni:

- ubicazione dei lavori da effettuare;
- dati del committente;
- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine rispetto agli obblighi posti dalla vigente normativa di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

Dalle normative si rileva che detta comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alla condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare.

Tradotto dal burocrate, la Commissione Sicurezza interpreta che detta comunicazione all'ASL va sempre inviata in presenza della Notifica Preliminare così come chiarito dal Ministero delle Finanze con la circolare dell'11.05.1998 n. 121 Min. Finanze – Dip. Entrate Aff. Giuridici Serv. III art. 1 commi 1, 2, 3, 6 e 7, art. 13 comma 3

della legge 27.12.1997 449.

Il primo aspetto che merita una riflessione è che di fatto vengono inviate all'ASL due comunicazioni, con gli stessi dati ad eccezione "dell'assunzione di responsabilità, da parte dell'impresa, in ordine rispetto agli obblighi posti dalla vigente normativa di sicurezza sul lavoro e contribuzione". In ogni caso il committente o responsabile dei lavori deve per legge (D.Lgs. 81/08) verificare, prima dell'affido dei lavori, l'idoneità tecnica delle imprese esecutrici chiedendo la documentazione necessaria quale DURC, visura CC.II.AA., DOMA ecc. Il secondo aspetto, riguarda il fatto che se ci trovassimo in presenza di lavori di modesta entità, quale manutenzione ordinaria con unica impresa e un'entità inferiore a 200 uomini al giorno e quindi non soggetta ad invio di Notifica Preliminare, non occorrerebbe inviare comunicazione all'ASL. Si potrebbe pertanto concludere, ad interpretazione della normativa, che non occorre presentare la comunicazione all'ASL quando non è previsto l'obbligo di Notifica Preliminare.

Rimangono dei dubbi interpretativi sull'invio della doppia comunicazione all'ASL e a tal proposito, interpellato il contact center dell'Agenzia delle Entrate, è stata ribadita la necessità dell'invio della doppia comunicazione (notifica preliminare e raccomandata). Ci si augura che a breve, magari in seguito alla presentazione di interpellanti da parte degli ordini professionali e/o associazioni di categorie, possano pervenire, da parte dell'Agenzia delle Entrate, circolari esplicative per chiarire definitivamente i dubbi sull'invio della doppia comunicazione all'ASL.



A cura del Per. Ind. Orazio Spezzani, Segretario del Collegio periti di Como

Scuola-lavoro

Il collegio, promotore di iniziative per gli studenti dell'I.T.I.S. Magistri Cumacini



Come molti di Voi sapranno, il nostro Collegio dalla fine dell'Anno Scolastico 2011-2012, è entrato a far parte del Comitato Tecnico Scientifico dell'Istituto Scolastico "Magistri Cumacini".

È stato un traguardo raggiunto con non poche difficoltà ed innumerevoli sollecitazioni, che ci riempie, senza falsa modestia, di orgoglio perché, crediamo, ci permette di dare un importante contributo alla formazione dei futuri periti industriali.

Così come prevede la normativa, il Comitato Tecnico Scientifico, si prefigge lo scopo di integrare la scuola nel contesto economico, sociale e professionale.

È con questa logica che è possibile individuare il nesso con la realtà circostante, approfondire la conoscenza dei fenomeni macro e microproduttivi attraverso l'evolversi di talune figure professionali; il percorso che va individuato è quello che, partendo dal territorio, investe l'economia globalizzata, diventando un'esigenza di reale orientamento.

Questo diventa un atto dovuto ai molti studenti che, il più delle volte, si iscrivono ad un indirizzo di istruzione secondaria superiore senza avere alcun progetto di vita né alcuna speranza di poter seriamente costruire il proprio futuro.

In questa prospettiva, ovviamente, l'utilizzo delle quote di flessibilità previste dalla riforma assumono una particolare rilevanza, specie se la relativa decisione potrà avvalersi dei suggerimenti di esperti provenienti dal mondo del lavoro e delle professioni. Con il contributo di tutte le Organizzazioni che operano sul nostro territorio tra le quali rientra anche il nostro Collegio Professionale è stato possibile, grazie soprattutto alla condivisione del progetto da parte dell'Istituto "Magistri Cumacini", creare il Comitato Tecnico Scientifico.

Nel ricercare quale tipo di iniziativa sarebbe stata efficace per poter trasmettere quella conoscenza che potesse incidere (in modo complementare all'istruzione scolastica)

“

*Il Comitato
Tecnico Scientifico,
si prefigge
lo scopo di
integrare
la scuola
nel contesto
economico,
sociale e
professionale ●*



Per quanto riguarda l'attività pratica e riferita specificatamente agli argomenti trattati in forma teorica in aula, il nostro gruppo di lavoro è riuscito ad individuare alcuni soggetti che si sono resi disponibili a svolgere presso le proprie aziende, dei veri e propri "stage informativi" ●

sulla formazione dello studente, abbiamo individuato principalmente due strade.

La prima è stata quella di far "toccare con mano" quanto veniva appreso sui banchi di scuola.

La seconda è stata quella di implementare l'istruzione scolastica attraverso il trasferimento (con lezioni "frontali") delle esperienze maturate durante lo svolgimento della propria attività professionale da parte di un perito industriale.

Per quanto riguarda l'attività pratica e riferita specificatamente agli argomenti trattati in forma teorica in aula, il nostro gruppo di lavoro è riuscito ad individuare alcuni soggetti che si sono resi disponibili a svolgere presso le proprie aziende, dei veri e propri "stage informativi".

Il tema principale che è stato individuato è quello dell'Involucro Edilizio; l'ampio settore che racchiude in sé molte operatività ci ha permesso di spaziare attraverso molti argomenti, tutti coincidenti con i percorsi formativi degli studenti.

Tra questi spiccano:

- progettare e costruire una casa in legno: efficienza, qualità e sicurezza;
- quali valutazioni nelle scelte delle tipologie di isolamento;
- scarico acque reflue, adduzione idrica e riscaldamento;
- il ruolo della finestra nella riqualificazione e nella casa efficiente;
- principi e criteri per la progettazione dei sistemi di anticaduta;
- rilievo e strumentazione GPS;

- catasto: cosa sono e come si utilizzano le procedure di aggiornamento catastale;
- la domotica nel sociale ed al servizio del risparmio energetico;
- gli impianti fotovoltaici;
- illuminazione: dalla tecnologia tradizionale ai leed;
- vmc: ventilazione meccanica controllata;
- impianto idrico-sanitario e riscaldamento a bassa temperatura;
- le fonti rinnovabili: la geotermia e l'energia solare.

Tutti gli incontri si terranno presso le ditte specializzate oppure presso l'istituto scolastico e presenteranno una prima parte teorica, dove verrà illustrato agli studenti la normativa di riferimento specifica della materia per poi successivamente passare alla parte pratica con la presa visione dei materiali e delle tecnologie a loro associate.

Il ruolo del professionista sarà quello di integrare a completamento della spiegazione, l'argomento trattato portando la propria esperienza lavorativa.

Crediamo che solo con una sinergia tra le componenti scuola, associazioni di categoria, mondo delle professioni e mondo dell'imprenditoria, sarà possibile trasmettere ai nostri giovani, delle valide opportunità di crescita formativa; ciò darà loro (qualora lo vorranno) la possibilità di affacciarsi al mondo del lavoro con un bagaglio culturale e formativo di sicuro interesse.

Questo è almeno quello che noi, collegio professionale, ci auguriamo.



A cura del Per. Ind. Luigi Gerna

Fascicolo del fabbricato Sottoscritta la convenzione tra il Collegio Periti Industriali e ALER della Provincia di Como



Il fascicolo del fabbricato è il documento che costituisce la “carta d’identità” di un immobile, racchiude tutte le informazioni tecniche ed anagrafiche dello stesso, partendo dalle origini, ne percorre le fasi costruttive, fino al momento della consegna alla committenza, che ne dispone l’aggiornamento quando richiesto.

Il documento raccoglie gli allegati grafici significativi, le fotografie, i particolari e contiene apposite sezioni dedicate allo stato manutentivo dei componenti costruttivi, degli impianti e delle dotazioni, fissa e stabilisce gli interventi programmati di verifica e di manutenzione periodica, per il corretto mantenimento in esercizio del bene, nell’interesse del proprietario e della collettività.

Da tempo i Periti Industriali stanno operando, sia a livello locale che nazionale, con l’intento di sensibiliz-

zare, non solo gli operatori del settore, ma l’intero tessuto sociale, sull’importante funzione ed utilità pubblica del fascicolo del fabbricato.

Perseguendo tale obiettivo il Collegio di Como ha intrapreso con ALER – Azienda Lombarda per l’Edilizia Residenziale della Provincia di Como, una collaborazione per la redazione di un fascicolo, relativo ad un fabbricato di sua proprietà, oggetto di nuova costruzione. L’iniziativa trova spunto dalla Circolare del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 16063 del 9 luglio 2010 (G.U. n. 172 del 26 luglio 2010), che impone agli Enti pubblici non territoriali, di dotare tutti gli edifici di loro proprietà, di un proprio fascicolo e ne traccia le linee guida.

L’accordo di programma tra i due Enti è stato sottoscritto il 5 ottobre scorso tramite apposita convenzione, nella



quale è stato individuato l'immobile da esaminare: si tratta di un complesso di edilizia residenziale convenzionata, costituito da due edifici "gemelli", situati in Comune di Mozzate (CO), località San Martino, Via Don Osvaldo Bellomi 22/24, nell'ambito del Piano di Zona denominato "Brera 167", realizzato dall'ALER in parte con fondi propri, ed in parte con finanziamento a cura della Regione Lombardia.

Il fabbricato "A" situato a Sud del comparto è costituito da un piano interrato con 10 autorimesse, 9 cantine e vani tecnici, mentre i tre piani fuori terra ospitano complessivamente 9 unità residenziali, composte da 3 vani oltre i servizi.

Il fabbricato "B" a Nord del precedente è il "fratello maggiore", risulta attestato ad una quota altimetrica più elevata, comprende al piano interrato 12 autorimesse, 12 vani cantina e spazi tecnici, con un totale di 12 unità abitative di 2/4 vani + servizi ciascuna, distribuite in 4 unità per ognuno dei tre livelli fuori terra.

Allo stato attuale, i due edifici da esaminare risultano in fase di finitura, restano da ultimare parte degli impianti tecnologici centralizzati, sono in corso le opere di pavimenta-

zione esterna e di sistemazione dell'area verde di pertinenza.

Il Collegio Periti Industriali ha assunto l'impegno di redigere il documento gratuitamente, tramite apposita commissione tecnica interna all'ufficio designata, che ha già iniziato le operazioni peritali, partendo da un primo esame della documentazione tecnica fornita dall'ALER, unitamente a dei sopralluoghi congiunti in cantiere con l'ufficio tecnico dell'Ente medesimo, che proseguiranno durante tutta la fase di completamento delle opere.

L'ultimazione del fascicolo e la messa a disposizione del documento definitivo, da redigere sotto forma di pubblicazione, avverrà contestualmente alla cerimonia ufficiale di consegna del fabbricato da parte dell'ALER ai soggetti assegnatari degli alloggi, presumibilmente nella primavera 2013.

Questa iniziativa promossa dal Collegio dei Periti Industriali, ha trovato nell'ALER della Provincia di Como un interlocutore disponibile, oltre che un'Ente sensibile alla tematica proposta, confermando ancora una volta la necessità "sociale" di dotare tutti gli edifici, siano essi nuovi o esistenti, del proprio fascicolo del fabbricato.



ALTEZZA MEDIA INTERNA CHIARIMENTO ASL

È noto che le competenze tecniche in materia edilizia appartengono agli Uffici Tecnici Comunali, mentre la normativa vigente assegna all'ASL competenze per la valutazione tecnico-discrezionale per gli aspetti sanitari legati alle condizioni di benessere negli ambienti a supporto delle determinazioni comunali.

Circa la disponibilità del cubo d'aria respirabile del locale le normative ASL stabiliscono che l'ALTEZZA è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio. L'ALTEZZA MEDIA INTERNA degli spazi di abitazione non deve essere inferiore a m 2,70.

Nel caso specifico di un locale con solaio piano con presenza di travetti, l'altezza media perché il locale possa definirsi abitabile, deve essere calcolata prendendo come riferimento l'altezza sotto il travetto e l'altezza sotto l'assito, garantendo che la media sia quella prevista dalla normativa del luogo di ubicazione dell'immobile (DPR 380/01 e Regolamento Locale di Igiene Titolo III) ●

...E RENDE GIUSTIZIA AL PERITO

La Corte di Appello di Milano riforma la sentenza del Tribunale Ordinario di Como che aveva revocato il decreto ingiuntivo ottenuto da un nostro iscritto nei confronti del committente il suo incarico professionale.

Nello specifico si trattava della realizzazione di un appartamento nel sottotetto di un immobile sito in Pianello del Lario (per la quale erano necessari la demolizione del tetto preesistente, la fornitura e getto di calcestruzzo per travi armate sopra soletta, la fornitura e posa di murature per opere di sopraelevazione nonché fornitura e posa di nuova copertura), con affidamento di un "ampio mandato professionale" comprensivo di una fase preliminare e della direzione dei lavori di recupero del sottotetto, comprese le connesse pratiche di accatastamento e delle attività tecniche accessorie.

Tale contratto era stato improvvisamente revocato dal committente che aveva eccepito l'inadempimento della prestazione professionale con la motivazione che l'intervento edilizio oggetto di progettazione incideva sulla staticità dello stabile implicando la soluzione di problematiche demandate alla competenza di architetti o ingegneri.

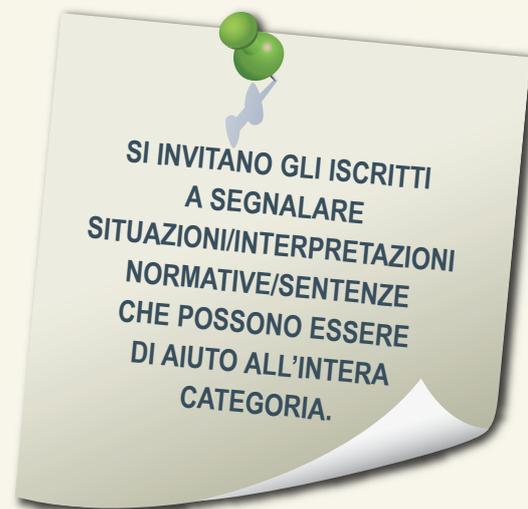
Il Tribunale di I grado aveva avallato la posizione del committente ritenendo, appunto, la prestazione in oggetto relativa ad una struttura non semplice ed a soluzioni complesse.

La Corte di Appello, invece, ricorrendo ad una doverosa interpretazione evolutiva di un dato normativo risalente ad un ottantennio, necessaria ad adeguarne la portata alle innovazioni tecniche intercorse nonché alla accresciuta preparazione professionale della categoria, ha, però, deciso in favore del nostro iscritto ritenendo che la prestazione dovesse rientrare nella competenza professionale del perito edile.

Inoltre, le diverse considerazioni svolte dai professionisti ai quali il committente si era rivolto non erano altro che "soluzioni diverse" inerenti all'ambito della discrezionalità tecnica prerogativa di ogni professionista e non connotavano l'attività del nostro iscritto erronea o contraria alle regole dell'arte ovvero in modo da giustificare l'ipotesi di inadempimento e, quindi, di risoluzione del contratto ●

Ultime dagli iscritti

A cura della Segreteria





Notizie dal Collegio

Segreteria

COLLEGHI ABILITATI ANNO 2012

- **EDILIZIA:** Caron Ambra, Corticelli Alessandro, Degani Filippo, Fornasari Matteo, Lombardo Andrea, Mancassola Federico, Missaglia Federico, Ravelli Ivan, Re Alessandro, Soffritti Giacomo.
- **ELETTROTECNICA ED AUTOMAZIONE:** Carrafiello Claudio, Conti Paolo, Diaco Fabio, Negrisolo Raffaele, Raso Davide, Ratti Dario, Tarelli Marco.
- **ELETTROTECNICA (precedente ordinamento):** Cairoli Stefano.
- **TERMOTECNICA:** Cattaneo Stefano, Floreale Edoardo, Papis Riccardo, Mauri Fabio, Mauriello Rita, Pontiggia Davide.
- **CHIMICA:** Parravicini Raffaella.
- **MECCANICA:** Albertoli Luca, Trombetta Silvano.

ESAMI DI STATO 2012

Il Consiglio direttivo del Collegio ha deciso di premiare i colleghi che all'esame di Stato per l'esercizio della libera professione hanno conseguito una votazione finale maggiore o uguale a 75/100 con l'iscrizione gratuita al Collegio per i primi due anni. Tale opportunità sarà riservata ai colleghi che all'atto dell'iscrizione non avranno compiuto il ventottesimo anno di età.

Congratulandoci con i colleghi, riportiamo di seguito i nominativi:

- ALBERTOLI LUCA	85/100	- MISSAGLIA FEDERICO	79/100
- CARRAFIELLO CLAUDIO	93/100	- PARRAVICINI RAFFAELLA	93/100
- CATTANEO STEFANO	95/100	- PONTIGGIA DAVIDE	80/100
- DIACO FABIO	85/100	- RASO DAVIDE	94/100

IN PROGETTO...

AGGIORNAMENTO COORDINATORI DELLA SICUREZZA. In scadenza il 13 maggio 2013 il termine entro cui i Coordinatori della sicurezza devono aver conseguito 40 ore di aggiornamento obbligatorio per il mantenimento dell'abilitazione.

CORSO DI 40 ORE / MODULO DI 8 ORE. A tale riguardo il Collegio e l'A.P.I.CO. stanno organizzando un corso completo di 40 ore e il consueto modulo annuale per dare a tutti la possibilità di mantenere la propria abilitazione.

CORSO DI 40 ORE DI AGGIORNAMENTO PREVENZIONE INCENDI AI SENSI DEL DPR 1° AGOSTO 2011, N. 151. L'obbligo di frequentare 40 ore di aggiornamento per il mantenimento dell'iscrizione nei registri del Ministero ha scadenza nel termine di cinque anni dall'entrata in vigore del decreto istitutivo dell'obbligo. Il collegio e l'A.P.I.CO. stanno già programmando un corso completo di 40 ore che si svolgerà nei prossimi mesi.

GIORNATE DI STUDIO

Già programmate tre giornate di studio in collaborazione con la Fondazione De Jure Publico sui seguenti argomenti:

- *Modifiche alla normativa in materia di attività edilizie specifiche: sottotetti – parcheggi – coperture in cemento - amianto – ascensori.*
- *Riconoscimento a livello nazionale per la perequazione. Trasferimenti e cessioni dei diritti edificatori.*
- *La rinnovata disciplina dei titoli abilitativi alla luce delle più recenti disposizioni nazionali e regionali.*



Notizie dal Collegio

IL COLLEGIO, IN COLLABORAZIONE CON A.P.I.CO., È SEMPRE IN PRIMA LINEA PER OFFRIRE UNA VALIDA OFFERTA FORMATIVA

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER COORDINATORI DELLA SICUREZZA. Il Collegio ha patrocinato un corso di aggiornamento per coordinatori della sicurezza nei cantieri della durata di tre ore organizzato dalla società SOMAIN ITALIA, azienda leader nel settore della sicurezza nei cantieri - linee vita, sistemi e protezioni anticaduta -. Il corso si è svolto lo scorso 17 ottobre presso la Fiera MADE EXPO - Milano Architettura Design Edilizia - che ha avuto luogo a Rho nei giorni tra il 17 e il 20 ottobre 2012. Nello specifico, l'argomento oggetto del corso ha riguardato la responsabilità e gli obblighi della committenza nella sicurezza del lavoro in quota e i sistemi anticaduta nelle norme tecniche con la proposizione del modello Somain Italia.



LUNEDÌ 26 NOVEMBRE 2012 – APPROVAZIONE BILANCIO PREVENTIVO 2013

L'Assemblea degli iscritti ha approvato all'unanimità il bilancio di previsione per l'anno 2013 predisposto dal Consiglio del Collegio.

CANCELLAZIONE DALL'ALBO

Si ricorda che il termine entro cui sarà possibile richiedere la cancellazione dall'albo, senza dover essere vincolati al rinnovo della quota associativa dell'anno successivo è il 30 NOVEMBRE di ogni anno (Delibera n. 4 del 25.03.2002). Tale informazione è pur presente sul sito del Collegio.

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER MEDIATORE CIVILE E COMMERCIALE "TECNICHE DI COMUNICAZIONE E NEGOZIAZIONE".

Il corso, della durata di 18 ore complessive, è stato organizzato dalla GEF Consulting SpA, l'ente di formazione che già l'anno scorso aveva tenuto il corso di Abilitazione dei Mediatori. I contenuti affrontati nel corso erano diretti al perfezionamento delle capacità comunicative dei soggetti mediatori al fine di migliorare la futura intesa con le parti della mediazione e finalizzati a fornire la possibilità di acquisire le tattiche di persuasione e le tecniche di negoziazione necessarie per consentire il raggiungimento di un accordo soddisfacente per entrambe le parti.

LUNEDÌ 26 NOVEMBRE 2012 – INCONTRO EPPI. Nel pomeriggio presso la sede del Collegio si è tenuto un incontro di aggiornamento alla presenza del Vice Presidente dell'ente di Previdenza Gianpaolo Allegro e del Consigliere del CIG Paolo Bernasconi.

