

NOI GEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

A cura del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano



EDIZIONE ONLINE • WWW.GEOMETRI.MI.IT



Video intervista a Maurizio Savoncelli

A Roma per parlare di geometri

Pagina 8

Giulia Bottiani

Vita di Collegio

Una formazione internazionale per il nostro futuro?

Emanuele Mezzasalma
Pagina 09

Vita di Collegio

Il Collegio decentrato è la nostra forza

dalla Redazione
Pagina 16

Attualità

Fondi comuni immobiliari: una nuova bolla?

Massimo Cartone
Pagina 19

Territorio

Progetti dinamici, memoria storica, verde e lavoro

Luciano Zanini
Pagina 30

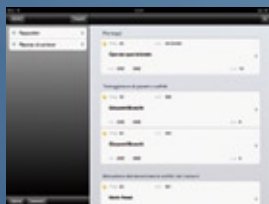


GESTISCI LO STUDIO
O IL CANTIERE
DA QUALSIASI
LUOGO **REAL TIME**

Brogliaccio



Rapportini



Richieste d'acquisto



iStudio



NOIGEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

SOMMARIO

EDITORIALE

Idee e passione: la grande eredità per le giovani generazioni 06
Cristiano Cremoli

COPERTINA

La nostra forza deriva dalla fiducia che ci dà la gente 08
Andrea Muroli

VITA DI COLLEGIO

Una formazione internazionale per il nostro futuro? 09
Emanuele Mezzasalma

VITA DI COLLEGIO

Aspiranti geometri e la prova che vale il futuro 13
Redazione

VITA DI COLLEGIO

Il Collegio decentrato è la nostra forza 16
Redazione

ATTUALITÀ

Fondi comuni immobiliari: una nuova bolla? 19
Massimo Cartone

ATTUALITÀ

I provvedimenti d'interesse per il settore edile 23
Franco Colombo

TERRITORIO

Progetti dinamici, memoria storica, verde e lavoro 30
Luciano Zanini

IL COLLEGIO INCONTRA LE AZIENDE

3 mm di spessore che neutralizzano tensioni e crepe 34
Introduzione: Andrea Gaffarello • Articolo: Marco Dal Pezzo

NOIGEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

EDIZIONE ONLINE • WWW.GEOMETRI.MI.IT

- Anno: I
- Numero: 01
- Gennaio / Febbraio 2014

• Periodico a cura del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano

• Distribuito gratuitamente ai nostri iscritti e ai nostri praticanti, a tutti i Comuni della provincia, ai consiglieri dei Collegi della Lombardia, e tutti i Collegi d'Italia e ad autorità, ai componenti del Consiglio Nazionale, ai consiglieri di amministrazione e a tutti i delegati alla Cassa di Previdenza e Assistenza.

• Periodicità bimestrale

• Autorizzazione del Tribunale di Milano
N. 360 del 19.11.2013

Direzione e Redazione
• Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano
20123 Milano
Piazza Sant'Ambrogio, 21
Tel. 02.8056301 (r.a.)
Fax 02.72000356
redazione@geometri.mi.it
www.geometri.mi.it

Indirizzare la corrispondenza a:
• Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano
20123 Milano
Piazza Sant'Ambrogio, 21
redazione@geometri.mi.it

• Direttore responsabile
Cristiano Cremoli

• Segretario di redazione
Andrea Muroni

• Coordinatore di redazione
Stefania Vignali

• Comitato di redazione
Marzia Ceriotti, Franco Colombo, Elena Corelli, Andrea Gaffarello, Francesco Lottero, Emanuele Mezzasalma, Walter Ventoruzzo, Luciano Zanini e i Coordinatori di tutte le Commissioni del Collegio.

• Graphic design
Double B
www.doubleb.it

• Fotografie e immagini
Giulia Bottiani
(ad eccezione di quelle fornite dagli autori)

• **Attenzione**
Gli articoli e le lettere firmati non impegnano la direzione. Gli articoli, i disegni e le foto, anche se non pubblicati, non si restituiscono. La loro riproduzione è vietata se non autorizzata dalla Direzione. La Direzione si riserva ogni facoltà sui testi ricevuti.



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI MILANO

IL TEMPO PASSA, WIERER RESTA.



La prima e unica azienda italiana che vi dà doppia garanzia:
30 anni sulle tegole, 15 anni sul sistema tetto.



La tegola Wierer resiste a neve, grandine e gelo; è impermeabile all'acqua, insensibile agli urti. Ottenuta da materie prime naturali è ecologica e riciclabile al 100%. La sua perfetta ortometria assicura grande facilità e velocità di posa. È disponibile in oltre 50 varianti estetiche fra modelli, colori e finiture. Per informazioni chiama l'800-115577, scrivi a info.wierer@monier.com o vai su www.wierer.it

Part of the **MONIER GROUP**

WIERER

Idee e passione: la grande eredità per le giovani generazioni



Cristiano Cremoli

presidenza@geometri.mi.it

Eccoci qui! Finalmente teniamo a battesimo il primo vero numero 1 della nostra rivista on line. Un prodotto editoriale in costante evoluzione che intendiamo arricchire sempre di più con contenuti multimediali, come si conviene alle migliori riviste on line.

Un numero questo incentrato sul futuro della nostra categoria, che si apre con un'interessante intervista al nuovo Presidente del C.N.G. Maurizio Savoncelli. Un uomo dinamico, intellettualmente effervescente che avrete modo di apprezzare ascoltando questa sua intervista.

Posso dirvi che dopo anni di sconforto e di immobilismo istituzionale adesso qualcosa si muove e ci sono tutte le condizioni perché ci si possa muovere bene. Le idee ci sono, l'entusiasmo anche e noi saremo attenti e critici osservatori affinché si faccia bene e non si perda ulteriore tempo prezioso. Si prezioso. Perché preziosa è la nostra storia e il bagaglio culturale che ci accompagna. Siamo portatori più o meno involontari di un testimone che ci è stato affidato e dobbiamo trasferire a nostra volta alle giovani generazioni.

Questo lo dobbiamo nel rispetto di chi è stato prima di noi e ci ha trasmesso tanta passione per questo lavoro. Come nella citazione del film "Balde Runner", non lasciamo che «tutto si scioglia come lacrime sotto la pioggia». Come dicevo prima, le condizioni ci sono tutte. Forza Maurizio ora tocca a te!



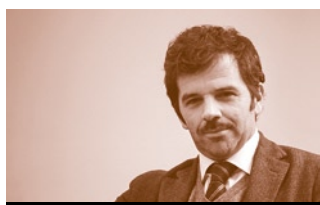
Vendita, noleggio e assistenza tecnica Plotter
CAD e Grafici, tablet, computer e server
Monitor professionali per disegno tecnico e
grafico con calibrazione del colore integrata
Sistemi MFP grande formato con funzioni di
stampa, copia e scansione

**INNOVAZIONE TECNOLOGICA
AL VOSTRO SERVIZIO**

GraphiX
Color Management Expert

Graphix Srl
Viale Giovanni Suzzani, 289
20162 Milano (Mi)
Tel: (+39) 02.87390255
Fax: (+39) 02.99987385
web: www.graphix.it
e-shop: shop.graphix.it
e-mail: info@graphix.it

La nostra forza deriva dalla fiducia che ci dà la gente



Andrea Muroi

andrea.muroi@geometri.mi.it

La video-intervista

Per accedere all'intervista

[cliccare sulla freccia](#)

[al centro della fotografia](#)

Nella foto:

il presidente Maurizio Savoncelli
(ph. Giulia Bottiani)

la figura del geometra, un po' avvocato, un po' contabile, un po' progettista e un po' ragioniere ma unica e versatile, in grado di affrontare temi quali la sicurezza e l'antincendio, ma la sola ad essere veramente parte integrante del territorio

Sono stato a Roma, al Consiglio Nazionale Geometri, per intervistare il neo presidente Maurizio Savoncelli. La scelta di una video intervista mi è sembrata la migliore soluzione, coerente con la nuova modalità multimediale. Certo non siamo dei professionisti ma ci sono buoni margini di miglioramento.

Dedichiamo questo numero ai geometri, questa figura controversa ma unica, versatile, che affronta diverse sfaccettature normative e progettuali. «La forza dei geometri deriva dal territorio e dalla fiducia che ripone in lui la gente!» così ha esordito il presidente Savoncelli.

E io concordo pienamente, a differenza di tantissime altre professioni, noi siamo parte integrante del territorio, lo conosciamo perfettamente, siamo all'opposto della globalizzazione, facciamo parte di un sistematico localismo. La nostra professionalità però non si ferma mai, non è territoriale, è multidisciplinare, ampia e continua, ci consente di trovare spazi nuovi anche in un momento di crisi come quello che stiamo attraversando e che ci auguriamo sia ormai agli sgoccioli. Auspico che questo nuovo stile editoriale possa essere condiviso da tutti voi.



Una formazione internazionale per il nostro futuro?



Emanuele Mezzasalma

geomezzema@gmail.com

Dobbiamo cercare nuovi e più stimolanti spunti e obiettivi che il mercato porrà in essere perché il geometra serve più che mai, laureato e proiettato verso l'internazionalizzazione delle proprie competenze, ma quali sono le competenze?

Col nuovo anno così denso di nuvoloni per l'intero paese si rinnova il dubbio amletico del futuro della Categoria. In realtà le potenziali occasioni di rinnovamento e metamorfosi portate dalla crisi sistemica della nazione potrebbero essere un formidabile viatico per i cambiamenti tanto attesi. Sì perché, ora più che mai, il geometra dovrà cercare nuovi e più stimolanti obiettivi che il mercato porrà in essere nell'immediato futuro. Invero saremmo piuttosto in ritardo, tuttavia è tipico di noi italiani mostrare il meglio proprio quando i tempi sono più cupi e perciò, forse, si è creato il clima migliore per rispondere adeguatamente alle nuove sfide che non potranno ignorare il mercato internazionale.

Forse non è il caso che si elenchino i tanti pregi e i pochi difetti della nostra beneamata Categoria e certo, ancor meno, sarà il caso di porre enfasi sui continui, strumentali attacchi che ci vengono mossi a causa delle famigerate competenze professionali. Il geometra serve, serve più che mai, serve laureato e proiettato verso l'internazionalizzazione delle proprie competenze. Già, ma quali competenze? È pertanto, improcrastinabile un'adeguata formazione scolastica di buon livello tesa, già dalla formazione superiore, al conseguimento di una specifica laurea ad hoc per geometri che dovrà trattare l'intero processo produttivo ponendo maggiore enfasi sugli aspetti economici del prodotto edilizio e sulla cantierizzazione delle opere oltre alla buona conoscenza della lingua inglese e italiana, parlata e scritta. Naturalmente è sottinteso lo studio approfondito della Topografia, antica specialità del Perito Agrimensore, splendida eredità, retaggio di un nobile passato, mentre l'Estimo dovrebbe essere inteso nell'etimologia più estesa del termine ossia come riferimento a tutto ciò che ha valore economico (e non) per l'uomo. È necessario conoscere bene i meccanismi che governano l'economia, serve saper dare delle risposte a chi intende investire capitali sui beni immobili, dare indicazioni quanto più precise possibili sulle potenzialità di un investimento immobiliare. Sempre più spesso ci sono richieste consulenze circa l'effettiva valenza di una soluzione merceologica energeticamente efficiente e i relativi tempi

di rientro di un eventuale maggior esborso preventivo. Medesimo successo avrebbe la consulenza in ambito fiscale in un sistema complesso come il nostro ove un commercialista spesso non ha le conoscenze specifiche del geometra riferendomi, ad esempio, alla materia catastale che si regge su linguaggi propri e governa ogni aspetto della tassazione sulla casa. Da questa prospettiva la laurea non è più, da qualche tempo ormai, una medaglia da mostrare ma è uno strumento indispensabile nel corredo di sopravvivenza di chiunque ambisca intraprendere una qualche carriera professionale. Con il libero accesso allo scibile mondiale garantito da Internet è possibile farsi un'idea di ciò che accade all'estero e quali sono le figure professionali più ricercate fra le quali il geometra italiano è, naturalmente, sconosciuto. Gli head hunter, i cacciatori di cervelli, cercano soprattutto giovani laureati, meglio se provenienti da università prestigiose, cui l'inglese fluente non è neppure più un'opzione ritenendolo sottinteso e, anzi, è richiesta la conoscenza della lingua parlata nella regione del mondo dove più probabilmente si andrà ad operare. È drammaticamente evidente come un neodiplomato non abbia alcuna possibilità d'ingresso nel mercato estero. Tutto il nostro sistema è messo alla prova e gli esiti non sembrano incoraggianti soprattutto nell'attuale contingenza, dove, il mercato edile nazionale è in piena recessione da anni e l'unico sbocco possibile è rappresentato da un'esperienza lavorativa all'estero. Spinte sociali, politiche, culturali e, soprattutto, economiche, hanno indotto le specializzazioni, tecniche e non, verso l'atomizzazione settoriale che raggiunge il parossismo negli attuali Politecnici ove si sono accesi corsi di laurea per ogni battito d'ali. Scenario reso ancora più fumoso con il proliferare delle cosiddette lauree brevi nate per sopperire alle esigenze produttive del Paese ma che, vista la scarsa produttività industriale odierna, inevitabilmente, sono venute a creare figure di tecnici costretti a rivolgersi al già saturo settore professionale ingarbugliando ancora di più una matassa già di per sé complicata. Il pensiero limitato dalle singole discipline sta mostrando le corde proprio nella necessità fattuale di fare convergere più saperi, quindi più soggetti, nella realizzazione di qualsiasi prodotto umano, non ultimo quello edile. In altre parole, diventerà sempre più improbabile che il cliente potrà rivolgersi ad un unico consulente orientandosi, pertanto, ad interpellare una squadra di tecnici e professionisti indipendentemente dal tipo di opera da realizzare. A mio modesto parere la specializzazione appare tutt'altro che una conquista ma evidenza, invece, l'impotenza dell'uomo nel controllare la totalità del sapere. Sicché, si diceva, si assisterà sempre di più, nonostante l'avversa congiuntura economica, a una lievitazione dei costi di produzione sul già tartassato comparto edile, anche per le piccole opere. Vi è da rilevare, altresì, che ogni nuova normativa apparentemente tesa alla semplificazione documentale degli iter autorizzativi non fa altro che complicare ancora di più una situazione già ipertrofica. Alcune considerazioni scaturiscono dal breve excursus politico-amministrativo di cui sopra allorché si paleserebbe la necessità di un coordinatore: un soggetto, cioè, dotato di una conoscenza tecnica enciclopedica, per quanto possibile, e in grado di garantire un'assistenza multidisciplinare. Un tecnico preparato e abituato a risolvere problemi con successo perché dotato della più ampia

visione possibile, che sappia andare oltre le conoscenze monodisciplinari tanto invocate nel corso del finire del secolo scorso come unico futuro possibile. La parcellizzazione delle conoscenze sta producendo l'atrofizzazione del sapere e proprio nei settori di confine tra i saperi si trova il terreno vergine da sfruttare, fonte inesauribile di reddito. È chi, se non il geometra, potrebbe avere successo dove altri non riescono neppure a intravedere una possibilità di guadagno? Un titolo che non indica solo una professione ma una mentalità, un modo di essere. Il geometra, campione riconosciuto e bistrattato della mediocrità tecnica, proprio grazie a questa si scopre ora eversivo e rivoluzionario, ribelle contro le scienze parruccone, gelose e rese cieche dai propri limiti del sapere, incapaci di uscire dagli stessi blocchi che si sono create credendo così di poter discettare illimitatamente del proprio orticello ma ignorando la realtà cangiante appena fuori i propri confini. Questo è il limite cui siamo chiamati a superare, il geometra moderno deve sapere, e saper fare, più che in passato.

Scorrendo i cosiddetti P.O.F. (Piani per l'Offerta Formativa), però, s'intuisce come le direttive ministeriali siano ancora scollate dalle reali esigenze del mercato, segno che, con ogni probabilità, le associazioni di categoria godono ancora di scarso ascendente presso il MIUR (Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca, tanto per non risparmiarci nulla). Del resto, le competenze professionali si evolvono di anno in anno, difficile che la scuola possa reggere il passo. Vi sarebbe, altresì, la questione semantica, mai come oggi, infatti, il geometra è "Geometra" per antonomasia, per eccellenza e, anche l'ulteriore specificazione, per certi versi già sorprendente, di "geometra laureato", perderebbe ora di significato. Geometra, perciò, è titolo squisitamente professionale come, ad esempio, quello di avvocato.





Indipendentemente dalla formazione, però, è quell'indefinibile creatura chiamata "mercato" che dirigere i nostri passi segnando, sempre più impellente, il bisogno di un tecnico altamente qualificato, capace di coordinare il lavoro progettuale con quello operativo, che sappia fare da ponte tra l'idea di opera e la sua cantierizzazione, stimandone i costi e i ricavi, proponendo soluzioni merceologiche economiche ed efficienti sia da un punto di vista edilizio, sia ambientale, sia energetico che fiscale, con attenzione ai problemi della sicurezza.

Non si vorrebbe, pertanto, una nuova, inutile, figura professionale formata in stantie università che complicherebbe maggiormente lo scenario lavorativo, servirebbe, invece, un tecnico agile e con una mentalità operativa formatasi sull'esempio delle migliori università internazionali. Le università sembrano dedicate soprattutto a studenti provenienti dai licei e, infatti, almeno il 50% dei nuovi iscritti alla Facoltà di Architettura sono liceali ma il dato più significativo è quello relativo agli abbandoni che vede in testa proprio gli ex studenti provenienti dagli istituti tecnici. Credo che la motivazione ufficiale addotta per questa decimazione così mirata sia l'insufficiente preparazione propedeutica a un corso di laurea così impegnativo. Gli Istituti tecnici sarebbero, per così dire, considerati meno idonei all'avviamento accademico. Il fulcro del problema, invece, è la costruzione dell'offerta formativa che ha creato gabbie culturali per le quali l'università è ancora destinata a chi ha una formazione canonica, un eventuale corso di laurea per geometri non potrebbe prescindere da queste considerazioni. Per l'Europa il geometra italiano è già parificato al collega europeo che, a parte qualche eccezione, è Tecnico laureato e non si comprende come tale parificazione non sia recepita a livello locale. La qualifica accademica del geometra è già nelle cose, pena la scomparsa di questa imprescindibile figura tecnica. Resterebbero da stabilire i modi, i tempi e, soprattutto, le risorse.

Aspiranti geometri e la prova che vale il futuro



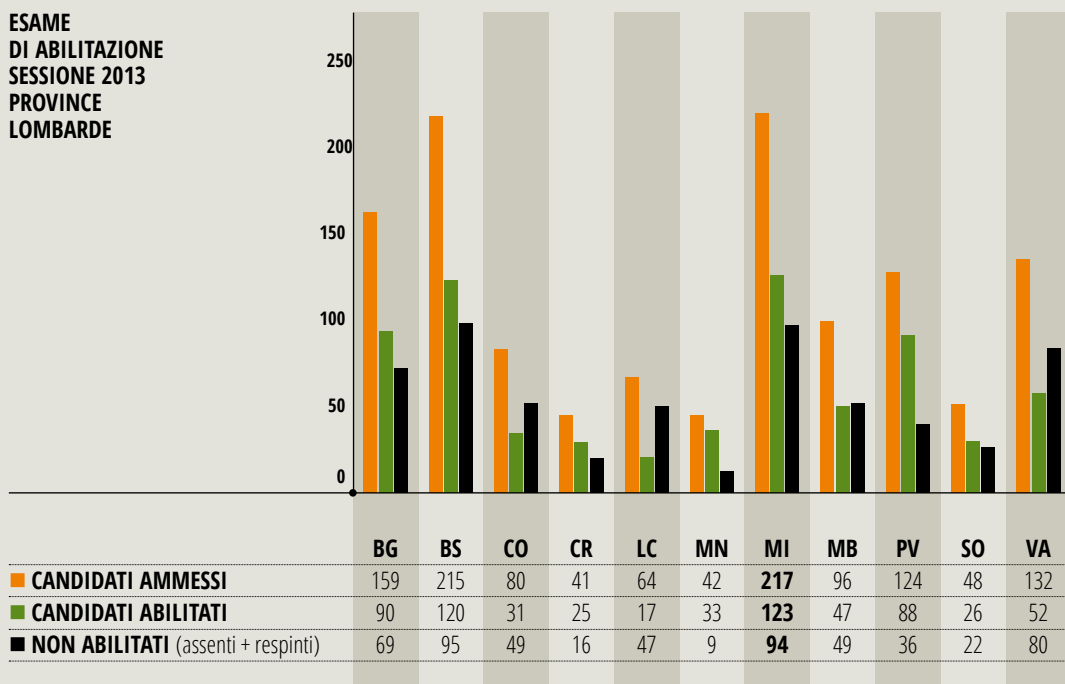
dalla Redazione

redazione@geometri.mi.it

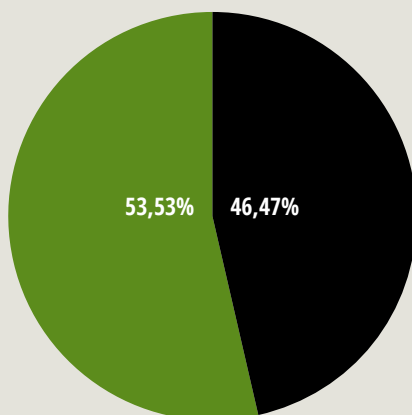
Nell'ambito delle professioni tecniche gli abilitati geometri si collocano tra gli ingegneri e gli architetti. La percentuale di abilitati è uniforme nelle varie province lombarde. Buona parte dei candidati però rinuncia prima di affrontare gli scritti

Tutte le professioni regolamentate prevedono come tappa obbligata l'esame di abilitazione. Gli aspiranti "geometra" di tutta Italia, come stabilito dall'Ordinanza Ministeriale Pubblica Istruzione del 05/03/2013 (pubblicata sulla G.U. n. 20 del 12/03/2013), hanno affrontato le prove scritte il 24 e 25 ottobre, a seguire quelle orali. La prima prova prevedeva di relazionare ed elaborare un progetto di otto unità immobiliari, progetto corredato di planimetria, piante, prospetti, sezioni e grafici esecutivi al 50%. La seconda prova scritta era riferita al calcolo della superficie di un'area edificabile (topografia) e con i parametri dimensionali di piano, richiedeva di elaborare il costo di massima per la costruzione di un corpo di fabbrica residenziale. La percentuale di abilitati alla professione di geometra si è rivelata uniforme nelle varie province lombarde.

ESAME
DI ABILITAZIONE
SESSIONE 2013
PROVINCE
LOMBARDE



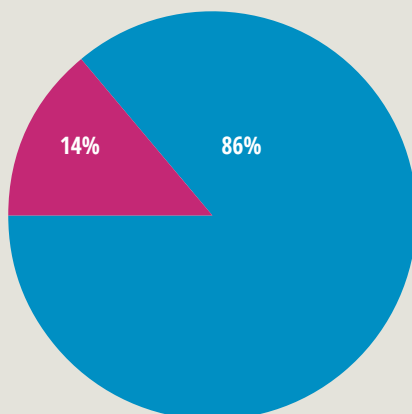
ESAME DI ABILITAZIONE - REGIONE LOMBARDIA
SESSIONE 2013



■ ABILITATI
■ NON ABILITATI

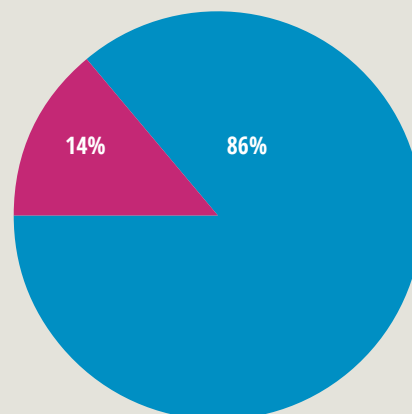


ESAME DI ABILITAZIONE - PROVINCIA DI MILANO
SESSIONE 2013



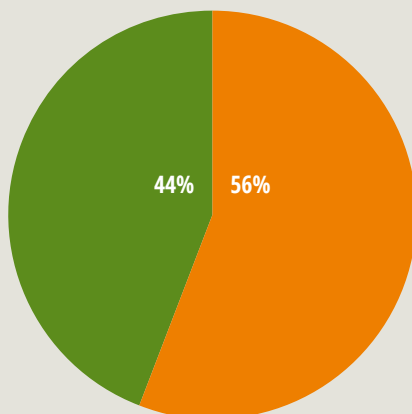
■ CANDIDATI UOMINI
■ CANDIDATI DONNE

ESAME DI ABILITAZIONE - PROVINCIA DI MILANO
SESSIONE 2013



■ ABILITATI UOMINI
■ ABILITATI DONNE

ESAME DI ABILITAZIONE - PROVINCIA DI MILANO
SESSIONE 2013



■ ESAMINATI (PRESENTI ALLE PROVE)
■ ESAMINATI ABILITATI



Nell'ambito delle professioni tecniche gli abilitati geometri si collocano tra gli ingegneri (85%-90%) e gli architetti (grossomodo intorno al 50%) fonte CRESME ricerche 2013. Rispetto alla precedente sessione d'esame non si rilevano eclatanti novità: a Milano i promossi sono aumentati dal 47% al 56%, percentuale che sale all'80% solo se rapportata agli esaminati, su 217 candidati solo 154 hanno preso parte alle prove.

Questo dato evidenzia indubbiamente una criticità: buona parte dei candidati rinuncia ancor prima di affrontare gli scritti. Sarebbe semplicistico liquidare il fenomeno attribuendolo a carenze motivazionali e/o scarsa applicazione da parte delle nuove generazioni, ignorando così delle problematiche strutturali. In teoria il percorso ideale per diventare professionista prevede una preparazione di base a cura degli Istituti Tecnici Superiori e l'approfondimento/rifinitura delle nozioni attraverso l'esperienza del praticantato.

Vi sono tuttavia corsi di preparazione all'esame di abilitazione, con lezioni di topografia, estimo, catasto, argomenti di progettazione, prevenzione, redazione di relazioni tecniche, etc. riproposte con l'approccio concreto di chi è un "addetto ai lavori", un professionista.

Dalle analisi effettuate nello specifico del nostro corso di preparazione agli esami si può vedere che su 154 candidati che si sono presentati 123 hanno superato l'esame, di questi 86 erano iscritti al corso organizzato dal Collegio, quindi il 70% degli abilitati. Detraendo dagli iscritti al corso i "non frequentanti", (meno di 10 presenze) e chi non si è presentato all'esame la percentuale sale a circa 80%.

Questi dati mostrano che il corso di preparazione ha dato un buon risultato a chi effettivamente lo ha frequentato. Un esame, come quello di abilitazione alla professione, è complesso per sua natura trattando molteplici specialità che nella vita professionale pochi fanno nella sua totalità. Viviamo in un mondo dove le informazioni cambiano continuamente, la proliferazione di norme e regolamenti è tale che non permette di stare al passo se non specializzandosi in una delle aree tematiche tipiche della nostra professione.

Per questo motivo la frequenza ad un corso di preparazione è importante. Perché permette di programmare le attività di studio nel tempo, giorno per giorno, essendo stimolati dal gruppo e dai docenti. Senza l'impegno di confrontarsi con altri si tende a procrastinare lo studio e la preparazione, riducendosi poi alla fine quando ormai il tempo è troppo esiguo. Al pari il corso di formazione deve avere un solo obiettivo, ben focalizzato e chiaro, come quello che deve essere impresso nella mente di chi deve prepararsi: "superare l'Esame". Questo è stato l'obiettivo che ci siamo prefissi sin dall'inizio, trasmettendo non solo le nozioni puramente tecniche, ma anche la giusta motivazione e i consigli pratici, i cosiddetti "trucchi del mestiere".

Il corso deve essere un punto di riferimento, non solo per il ripasso di topografia o di estimo, ma per trovarvi la giusta motivazione, il giusto atteggiamento che portano ad applicarsi con costanza e autodisciplina. Le considerazioni sopra esposte evidenziano la complessità del cammino che porta alla nascita di un geometra e la necessità di una riforma volta a valorizzarne la professionalità in ambito nazionale ed europeo.

Il Collegio sempre più vicino ai colleghi sul territorio

Il Collegio decentrato è la nostra forza

Tra le novità che il Collegio vuole mettere in campo per il 2014 il decentramento è la più importante. Avvicina al territorio e permette l'aggiornamento su scelte e percorsi intrapresi. Un vero laboratorio dove far conoscere e farsi conoscere



dalla Redazione

redazione@geometri.mi.it

Approfondimenti

[Geocam - Sezione di Milano](#)

[Consiglio di Disciplina](#)

[Redazione NoiGeometri](#)



Giovedì 6 febbraio si è svolto al Falck Village di Sesto San Giovanni il primo incontro di decentramento sul territorio del Collegio per il 2014. Altri appuntamenti si erano svolti nel 2013 e avevano permesso di comprendere come sia importante per i consiglieri ascoltare la voce del territorio. In una sala piena di colleghi il consigliere Gianfranco Macrina, che ha organizzato l'evento, ha aperto l'incontro sottolineando l'importanza di questo tipo di attività: «Vogliamo conoscere i problemi che avete nelle vostre zone e scambiarcvi informazioni utili per migliorare il lavoro di tutti». Insieme ai Consiglieri e al Direttivo al completo si sono affrontati molti temi riguardanti sia la trasformazione che il Collegio sta attraversando sia alcune tematiche di particolare interesse come l'attività della Cassa e del catasto. Si sono susseguiti interventi del presidente Cristiano Cremoli, del tesoriere Giuseppe Moroni, del segretario Paolo Radice che hanno illustrato l'attuale situazione del collegio dopo gli interventi messi in campo lo scorso anno sia per quanto riguarda il taglio di alcuni costi importanti nel bilancio sia fornendo una considerevole panoramica sull'attività che verrà intrapresa nel 2014.



Da sinistra destra:
 il presidente Cristiano Cremoli,
 il Segretario Paolo Radice
 la consigliera Marzia Ceriotti,
 il consigliere Gianfranco Macrina
 il consigliere Sabino Fiore
 e il Consigliere Andrea Gaffarello

**Da sinistra destra:**

il tesoriere Giuseppe Moroni,
il vice presidente Vincenzo Cavanna
e il consigliere Andrea Muroni

Un'importante svolta verrà offerta dalla formazione continua, gestita ora dalla Fondazione, con la disponibilità di corsi con un costo calmierato. Una novità del 2014 è l'uscita della nuova rivista "Noi Geometri" il cui primo numero è stato lanciato nel dicembre 2013. Il periodico non è più in formato cartaceo ma digitale ciò ha comportato una miglior fruibilità anche grazie alla possibilità di arricchirla con contenuti multimediali e l'abbattimento dei costi di stampa e spedizione. A questo proposito i geometri che vogliono dare un contributo possono scrivere all'indirizzo redazione@geometri.mi.it.

È stato attivato secondo la normativa il nuovo Consiglio di Disciplina che seguirà le istruttorie delle sanzioni disciplinari per le quali il Consiglio dovrà prendere atto. Il Collegio di Milano può inoltre vantare un proprio rappresentante eletto nella CIPAG di Roma, il Presidente Cremoli, questo potrà portare sicuramente dei vantaggi per quanto riguarda le novità che interverranno a livello nazionale. Sono stati molti anche gli interventi dei consiglieri tra cui Andrea Muroni che ha parlato del nuovo organismo "Geocam", e delle nuove figure professionali ad esso legato, Massimo Cartone, presidente onorario del Collegio, ha invece evidenziato come il Governo abbia fatto l'ennesimo regalo alle banche obbligando i professionisti all'utilizzo per la riscossione dei pagamenti all'apparecchiatura Pos. Per il momento l'obbligo è slittato al 30 giugno 2014 ma l'augurio è che questa ennesima "tassa" possa essere cancellata.

Moltissime sono state le domande soprattutto in merito alla Cassa geometri e al Catasto, gli argomenti al momento più sentiti dai colleghi. Una piacevole serata che ha dato un impulso positivo alla scelta di collegio partecipato che stiamo perseguendo. Sono tante le novità che il collegio metterà in campo nel 2014 per migliorare i servizi resi ai colleghi e per aumentare anche la propria efficienza. Per questo siamo tutti invitati a contribuire garantendo la nostra partecipazione ai momenti di incontro e condividendo idee e valutazioni su quanto deve essere realizzato. Il 6 marzo invece è stata la volta di Nerviano, nella splendida Sala Bergognone, l'intero Direttivo e molti consiglieri hanno fornito il resoconto dell'attività svolta e delle nuove proposte per il 2014.

Il decentramento sul territorio prevede altri sei incontri per riuscire a coprire tutta la provincia di Milano, per avvicinarsi quanto più possibile ai colleghi che per diversi motivi non possono recarsi in sede. "Ci Siamo!" rimane il filo conduttore dell'attività del Collegio.

La mediazione torna in pista!



Come saprai, con la conversione del “decreto del fare”,
Legge 9 agosto 2013 n°98, è stata reintrodotta la mediazione delegata
quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale
in molti settori della nostra attività professionale.

Si riapre quindi la strada per le attività degli organismi di mediazione e dei mediatori.

Come sappiamo tutti la mediazione offre a tutti i cittadini la possibilità
di una risposta concreta ed efficace alle controversie

L'organismo di mediazione interprofessionale nazionale GEO-C.A.M.,
iscritto al registro degli Organismi di mediazione presso il Ministero della Giustizia,
è l'organismo nazionale dei Geometri ed è strutturato su 47 sezioni
dislocate sul territorio nazionale, presso i Collegi dei Geometri e Geometri Laureati,
che operano con un unico regolamento e secondo elevati standard professionali.

Se sei mediatore abilitato o sei un professionista interessato a tale attività
rivolgiti ai responsabili di sezione presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
per conoscere tutte le attività oppure consulta il sito web www.geo-cam.it.



Mediatori GEO-C.A.M. professionisti nella mediazione

**ORGANISMO DI MEDIAZIONE INTERPROFESSIONALE
NAZIONALE GEO-C.A.M. - ROMA**

SEZIONI DISTACCATE OPERATIVE:

GEO-C.A.M. - Sezione distaccata di Milano

presso Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano - P.zza Sant'Ambrogio, 21 - 20123 Milano
Tel. 02/8056301 interno 7 - Fax 02/72000356
milano@geo-cam.it - milanoodm@pec.it

Fondi comuni immobiliari: una nuova bolla?



Massimo Cartone

massimo.cartone@geometri.mi.it

In collaborazione con:

prof. Terenzio Somasca

Sono stati concepiti con la prospettiva e una ipotetica capacità di conservare un valore attraverso il trascorrere del tempo. Puntavano a creare un volano positivo per i risparmiatori... ma siamo proprio sicuri che oggi sia proprio così?

Si sente sempre più spesso parlare di fondi comuni di investimento immobiliari. Questi fondi consentono di trasformare investimenti immobiliari in quote di attività finanziarie che consentono di generare liquidità senza che l'investitore debba necessariamente acquisire direttamente un immobile; di conseguenza si può dire che questi "innovativi" prodotti finanziari nati nel 1998 erano stati concepiti con la prospettiva e una ipotetica capacità di conservare un valore attraverso il trascorrere del tempo, soprattutto nelle fasi di mercato in cui la riduzione progressiva dei tassi di interesse rendesse attraente l'investimento immobiliare.

In buona sostanza, questi fondi, puntavano a creare un volano positivo per i risparmiatori... ma siamo proprio sicuri che oggi sia proprio così?

A prescindere dal tipo di fondo, i fondi immobiliari hanno per variabile l'effetto **valore immobiliare** connesso al **apprezzamento** o **deprezzamento** del bene "mattone" di un mercato immobiliare che oggi è in forte crisi con gestione oligarchiche, spesso asmatico per la politica immobiliare del nostro paese e ancor più spesso inquinato da molteplici e controversi, interessi prima fra tutto quello riconducibile al detto latino "Pecunia non olet". Bisogna ricordare che superati gli anni '80 la percentuale di italiani proprietari di casa è passata dal 30% del 1945 al 70-80% dei nostri giorni (dati più o meno confermati e forniti in maniera difforme da varie fonti). Poiché il segmento residenziale rappresenta il 60% del mercato il resto degli investimenti (quello al quale sono interessati i Fondi) è confluito nel comparto dei cosiddetti immobili d'impresa.

Quest'ultimo è costituito da edifici terziari direzionali (gli uffici), terziari commerciali (centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio, alberghi, residences), produttivi (capannoni, depositi, laboratori) dedicati ai servizi (piattaforme per logistica, autorimesse) che pur producendo canoni di locazione necessitano per la loro realizzazione forti investimenti di capitale erogati parzialmente solo con linee di credito concesse dalle Banche. I Promotori che hanno scelto, quale loro attività primaria, la realizzazione degli immobili a reddito hanno sempre considerato che con i canoni

di locazione percepiti riuscivano a coprire l'ammortamento di un finanziamento bancario nel medio lungo periodo per un importo del 50 - 70% del costo d'investimento. Annualmente il canone percepito, a causa delle forti tasse sul patrimonio, sul reddito ritraibile dagli immobili e per le quote di manutenzione straordinaria, a tutt'oggi ancora a carico del proprietario viene ridotto di una percentuale del 40-50%.

Aggiungo anche che l'esiguo adeguamento annuale del canone pari al 75% (contrariamente al 100% proposto anni fa dal Ministro Bernini) dell'indice del costo della vita per tutta la durata contrattuale (6+6 o 9+9) non è in grado di riallineare il valore dell'investimento agli incrementi che si determinano nel mercato nel medio, lungo termine. Non dimentichiamo che l'Indice per il costo della vita per gli accordi con la CEE non può superare il 3% annuo anche se dal 2007 come tutti sappiamo gli incrementi dei prezzi di beni e servizi sono schizzati su ben altri livelli. In questa realtà l'immobile, messo a reddito, non riesce a restituire **l'equity** e **la marginalità** al Promotore entrambi questi valori rimangono congelati al suo interno fintanto che lo stesso non verrà alienato a un Investitore Istituzionale. Intorno al 1995 dopo un periodo di gestazione durato una quindicina d'anni sono nati i Fondi Immobiliari di diverso tipo e natura, la cui funzione primaria era duplice: da un lato disancorare il capitale ingessato nelle costruzioni consentendo ai Promotori di ideare e realizzare altre operazioni a reddito, dall'altro fornire un'alternativa ai piccoli risparmiatori (80% della piramide del risparmio) quelli che oltre ad investire nei Titoli di Stato desideravano accedere mediante l'acquisto dei Certificati Immobiliari alle Grandi operazioni che per loro erano e rimangono tabù per motivi organizzativi e di capacità economica. Logicamente il tutto immerso nella quotidiana realtà del mercato immobiliare italiano caratterizzato da alti e bassi (più bassi che alti) con un andamento difforme in termini di intensità e durata che ha visto negli ultimi 50 anni almeno 7 diverse e trasversali crisi con origini e caratteristiche dissimili tra loro e con una politica immobiliare del governo quantomeno



complessa, confusa se non disastrosa, dove il bene immobiliare è massacrato di tasse e balzelli. A quanti sono presenti nel mercato dal dopoguerra ad oggi è noto (secondo l'indagine annuale realizzata dall'Ufficio Studi della Banca d'Italia) che il mattone, normalmente, rende il capitale nel medio, lungo periodo (10-20 anni).

Dopo la penultima crisi del mercato immobiliare durata ben 10 anni dal 1989 al 1999 è iniziata nel 2007 l'attuale (con epicentro dal crollo delle Borse Mondiali) che ha caratteristiche e prospettive imprevedibili tali da richiedere per lo meno altri cinque anni per dare inizio a una vera ripresa economica da misurare secondo le componenti del caratteristico binomio economico: investimenti > occupazione, risparmi > consumi.

Purtroppo in tutto questo periodo le Società dei Fondi Immobiliari dovranno fare i conti con le mancate rivalutazioni, lo sfritto e l'inesigibilità a causa degli scarsi o inesistenti fatturati dei Conduttori, l'incidenza e il forte incremento dei maggiori costi di manutenzione e adeguamento in termini di normativa sulla sicurezza e qualità all'interno degli edifici e di risparmio energetico e tecnologia innovativa.

Il tutto tradotto nella coppia: tassi di capitalizzazione più alti e qualità del prodotto. Queste sono le dolenti note che anche ultimamente il Corsera del 27 dicembre 2013 ha sottolineato in un suo articolo nella rubrica Economia (pag. 35): I Grandi Investitori Internazionali del Real Estate hanno tirato fuori dai cassetti i dossier Italia. Naturalmente con regole ben diverse di quelle osservate nel recente passato: la variabile prezzi viene valutata considerando che secondo i principali operatori esiste ancora spazio per una riduzione netta dei valori perché il mercato ha reagito alla crisi bloccandosi. Potrebbero forse anche esistere delle concrete condizioni per la ripresa, ma solo nei casi in cui i venditori prenderanno atto della necessità di ridurre le richieste. Sul fronte dei rendimenti, invece vengono considerate le operazioni che consentono redditività elevate con tassi di capitalizzazione che vanno dal 7% per i prodotti nuovi e maggiormente innovativi posti in posizioni centrali, al 9% per i prodotti medi. È intuibile cosa potrà essere richiesto per quelli con ubicazione e caratteristiche marginali. Logicamente non è solo una questione di location ma anche di tipologie, rischio per illiquidità, architettura, qualità dei materiali e delle tecnologie impiegate, garanzie sulla continuità e solvibilità del Conduttore. Sempre il Corsera lunedì 16 dicembre 2013 nella rubrica Risparmi e Servizi titola "Fondi Immobiliari" si prepara il salvagente, perdite anche superiori al 70%, difficile per le SGR smobilizzare.

Liquidare i Fondi significa prendere in considerazione il fatto che fra il recente 2013 e il 2021 ne andranno in scadenza ben 26 per un totale di mq. 4.248.543 di costruito corrispondenti a un valore di 6.634 milioni di euro dei quali i soli uffici rappresentano il 44% (Corsera lunedì 24 giugno 2013 pag. 35). Pur prendendo atto delle forti tensioni mercuriali presenti attualmente nel mercato non è ancora stato pubblicato, da parte dei Fondi Immobiliari un'adeguata auto critica sulle modalità con le quali hanno effettuato i loro Investimenti, le ragioni per le quali hanno acquisito certe tipologie a scapito di altre forse più sicure e remunerative. È certo un fatto per non mandare in crisi, per anni, questo settore verrà emanata una proroga delle scadenze tutt'ora in corso con il risultato che al suo termine

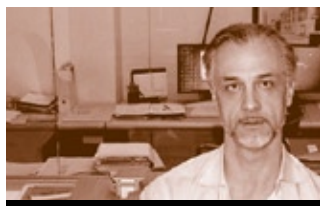


ci si renderà conto che certe tipologie sono ulteriormente invecchiate, la loro resa è scesa e per renderle maggiormente appetibili sarà necessaria una consistente revisione dei tassi di capitalizzazione. Per far digerire ai nuovi acquirenti la pillola dell'acquisto lo "zuccherino" sarà rappresentato da tassi alti e prezzi bassi : è la regola.

Può darsi che all'orizzonte si affacci una Società Finanziaria che costituisca il Fondo dei Fondi come era stato citato da un articolista del Sole 24 Ore anni fa, ma sia ben chiaro nessuno fa niente per niente: i canoni andranno capitalizzati a tassi più alti perché sono fermi o quasi da troppo tempo e gli acquisti non sempre sono stati fatti dopo aver effettuato una vera **due diligence a 360°** dalla quale estrarre realistici dati relativi ai costi di gestione, manutenzione, adeguamento, ripristino e potenziamento dell'impiantistica, manutenzione straordinaria programmata degli edifici, nonché una ricerca di mercato per appurare prudenzialmente non solo canoni e prezzi ma anche scenari di incrementi o decrementi del mercato nel medio periodo, il tutto corredato da una perizia che contenga corrette e serie ipotesi di sviluppo e valorizzazione e mai con valori di "comodo". Logicamente questo tipo di approccio attuato prima dell'acquisto costa e richiede tempi ben più lunghi di quelli usati attualmente basati sul mordi e fuggi ma è di estremo aiuto per la gestione (NOI più congrui = maggior capitalizzazione) ed evita almeno in parte, in presenza del mercato in forte discesa, stasi e perdite per mancato canone o per carenza di appeals nei confronti della domanda.

Al momento attuale le perdite riportate dal Corsera, per evitare il rischio fallimento, andranno riassorbite, il come è ancora tutto da stabilire: qualche poltrona ballerà ma non preoccupiamoci troppo, via da un posto c'è ne è sempre pronto un altro, della retribuzione ai risparmiatori non si parla neppure, per certe posizioni deve essere sempre in ascesa e consolidata anche in presenza di evidenti, forti e prevedibili passività. Ma qualcuno doveva forse controllare qualcosa? Ma avrà controllato? L'ipotesi è che migliaia di risparmiatori possano forse rimanere delusi sui tempi e i modi del loro investimento.

I provvedimenti d'interesse per il settore edile



Franco Colombo

architetturacolombo@virgilio.it

Un unico articolo in 749 commi che, secondo le stime, dovrebbe portare, tra gli altri risultati, ad un calo complessivo delle tasse. L'auspicio quello di un maggiore coraggio, a livello nazionale ed europeo, per non perdere ripresa che si sta avviando

Dal 1° gennaio 2014 è entrata in vigore la legge n. 147/2013 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", cd. Legge di stabilità 2014, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 27 dicembre 2013.

Composta di un unico articolo, strutturato in 749 commi, la legge "prevede interventi per 27,3 miliardi di euro nel triennio 2014-2016, di cui 11,6 miliardi solo nel 2014", che uniti agli altri provvedimenti in programma dovrebbero portare, secondo le stime della Presidenza del Consiglio dei Ministri, fra gli altri risultati anche "ad un calo complessivo delle tasse nel triennio, dal 44% al 43,3%". In particolare: 14,6 miliardi saranno destinati agli sgravi fiscali¹, 11,2 miliardi ad investimenti, impegni internazionali ed azioni sociali² e 1,5 miliardi, nel solo 2014, per investimenti a livello locale, grazie all'allentamento dei vincoli del Patto di Stabilità Interno per gli enti locali che potranno escludere da quest'ultimo, i pagamenti destinati agli investimenti e per debiti pregressi relativi a spese in conto capitale.

Approfondimenti

Legge 27.12.2013, n. 147



1) Inclusi: la riduzione dell'Irpef per redditi fino a 55.000 euro, riduzione del costo del lavoro per le imprese per 1,2 miliardi di euro nel 2014, blocco dell'IVA al 4% per le imprese sociali



Fra le numerose norme anche la modifica delle modalità di voto che si svolgeranno in un'unica giornata elettorale, la domenica dalle 7.00 alle 23.00, con un risparmio di 100 milioni di euro. Vediamo ora più nel dettaglio alcune delle principali disposizioni, che unite a quelle citate in precedenza, si segnalano di interesse per il settore edile ed immobiliare.

Riforma della tassazione immobiliare

Viene introdotta (commi 639, 682-685, 688-703) l'Imposta Unica Comunale (IUC) articolata in IMU, in Tassa sui rifiuti urbani (TARI) e in Tassa sui servizi indivisibili (TASI). TARI e TASI andranno quindi a costituire la cosiddetta Service Tax che dovrebbe garantire finanziamenti in piena autonomia alle casse comunali ma anche un rapporto di assoluta trasparenza con i cittadini secondo il principio del "vedo, pago, voto". La disciplina in materia prevede l'obbligo di presentazione di una specifica dichiarazione relativa alla IUC, redatta su modello predisposto dal comune, entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o detenzione di locali ed aree assoggettabili al tributo ed ha valore anche per gli anni successivi, qualora non intervengano modificazioni dei dati dichiarati.

- **IMU** (commi 707-713, 719-730): a carico del proprietario, si applicherà a tutte le unità immobiliari, esclusa l'abitazione principale non di lusso e relative pertinenze, con l'eccezione quindi degli immobili di categoria A/1, A/8 e A/9. Ulteriori esclusioni sono previste al comma 707, lett.b, n.3. Inoltre, è prevista (commi 715-716) la deducibilità dell'IMU, relativa ai soli immobili strumentali, dal reddito di impresa e da quello derivante l'esercizio di arti e professioni, nella misura del 30% per il periodo d'imposta 2013. La deduzione tornerà al 20% per il periodo d'imposta 2014, mentre permane l'indeducibilità dell'IMU dall'Irap.

- **TARI** (commi 641-668, 686): calcolata sulla superficie calpestabile di locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti e suscettibili di produrre rifiuti urbani, sarà a carico del possessore o detentore dei locali o aree stesse e servirà a finanziare i costi di raccolta e smaltimento rifiuti. La base imponibile ai fini dell'imposta sarà, per le unità a destinazione ordinaria iscritte o iscrivibili in catasto, la superficie calpestabile già dichiarata o accertata ai fini dei precedenti prelievi sui rifiuti (TARSU e TARES) o delle tariffe di igiene ambientale (TIA 1, TIA 2). A seguito del completamento delle procedure di aggiornamento dei dati catastali, avviate dai Comuni e dall'Agenzia delle Entrate, la base imponibile sarà costituita dall'80% della superficie catastale determinata secondo i parametri stabiliti dal D.P.R. n.138/1998. Per le unità immobiliari diverse da quelle a destinazione ordinaria, la superficie assoggettabile rimane quella calpestabile. Le tariffe d'imposta saranno stabilite da ciascun Comune, con proprio regolamento, che potrà prevedere anche riduzioni ed esenzioni, nei casi indicati al comma 659.

- **TASI** (commi 640, 669-679, 681, 687, 731): calcolata sul valore catastale di fabbricati, inclusa quindi l'abitazione principale, aree scoperte ed aree edificabili, a qualsiasi uso adibiti, sarà a carico sia del possessore che del detentore dell'immobile. In caso di locazioni ad esempio, il conduttore dovrà pagare una quota percentuale variabile dal 10 al 30%, a seconda del-

2) Fra cui: 2 miliardi nel 2014 per rifinanziare la Cassa Integrazione Guadagni, 800 milioni per i Fondi per la carta acquisti, per la non autosufficienza e per le politiche sociali, mentre 1,8 miliardi saranno destinati al Fondo per le Piccole e Medie Imprese. 330 milioni di euro nel triennio 2014-2016 saranno finalizzati invece alla tutela del suolo, il miglioramento della gestione delle risorse idriche e la bonifica delle discariche abusive, 50 milioni saranno destinati alla sola Protezione Civile.

Per gli investimenti in infrastrutture si segnalano 3,9 miliardi circa nel triennio per la ricostruzione dell'Aquila e nel Pollino, la continuazione della Salerno-Reggio Calabria, l'efficientamento del trasporto pubblico locale, la manutenzione della rete stradale e ferroviaria, l'ampliamento dei tratti di alta velocità sulle direttive Milano-Venezia e Napoli-Bari, la velocizzazione del Corridoio Adriatico, ed il completamento del MOSE entro il 2017. Il Fondo per lo sviluppo e la coesione (ex FAS) potrà contare su uno stanziamento di 54,8 miliardi di euro nel periodo 2014-2020, di queste somme però solo 1,5 miliardi di euro saranno disponibili nel triennio 2014-2016

le disposizioni comunali. La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'IMU, con un'aliquota di base del 1 per mille, che il Comune può, con deliberazione consiliare, aumentare o diminuire fino all'azzeramento. Per il 2014 l'aliquota massima non può superare il 2,5 per mille, e permane il vincolo secondo cui la somma delle aliquote TASI ed IMU non deve essere superiore all'aliquota massima consentita per l'IMU e fissata, dalla legge statale al 31 dicembre 2013, al 10,6 per mille. Anche per la TASI è prevista la possibilità di riduzioni o esenzioni nei casi già introdotti per la TARI. Per il 2014 lo Stato mette a disposizione dei Comuni un contributo di 500 milioni di euro per finanziare le detrazioni dalla Tasi a favore dell'abitazione principale e relative pertinenze nonché dei familiari dimoranti abitualmente e residenti anagraficamente nell'immobile adibito ad abitazione principale. Per la dichiarazione TASI si applicano le norme per la presentazione della dichiarazione IMU.

• **IRPEF sugli immobili sfitti (commi 717-718):** a partire dal 2013, il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati, siti nello stesso Comune in cui si trova l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, concorrerà alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali, nella misura del 50%.

Tracciabilità pagamento affitti (comma 50)

Per qualunque importo riguardante il pagamento di canoni di locazione, quindi anche inferiori alla soglia massima ad oggi consentita per il pagamento in contanti, pari a 1.000 euro (art. 12 d.l. n.201/2011 convertito c.m.i. dalla l. n.214/2011), si stabilisce che tali importi siano corrisposti





attraverso strumenti, bancari o postali, che ne assicurino la tracciabilità, con l'esclusione completa dell'uso del contante. La norma si applica alla locazione di immobili a destinazione abitativa, esclusi gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Possibile riduzione detrazioni per oneri (commi 575-576)

Se entro il 31 gennaio 2014 non verranno adottati provvedimenti per razionalizzare le detrazioni per oneri previste dall'art.15 del TUIR (D.P.R. n.917/1986), la misura delle detrazioni previste dallo stesso art.15, comma 1, che riguardano fra l'altro gli interessi passivi dei mutui per l'acquisto dell'abitazione principale, passi dal 19% al 18% per il periodo d'imposta 2013 e al 17% per il periodo d'imposta 2014.

Deducibilità canoni leasing immobiliare (comma 162-163)

Per i contratti, relativi a beni immobili, stipulati dal 1 gennaio 2014, il periodo di deducibilità dei canoni di leasing passa a 12 anni.

Potenziamento dell'ACE (comma 137-138)

Viene aumentato l'incentivo alla patrimonializzazione delle imprese, tramite il potenziamento dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica) che passa dall'attuale 3% al 4% nel 2014, al 4,5% nel 2015 e al 4,75% nel 2016.

Rivalutazione beni d'impresa e partecipazioni (commi 140-147)

A beneficio di società di capitali e di tutti gli enti che svolgono attività commerciali, per i beni di impresa e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio 2012, con esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa, è prevista la possibilità di

rivalutazione. La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio 2013, da approvarsi nel 2014, ma il maggior valore attribuito ai beni si considera riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap a partire dal 2016 e attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap, con un'aliquota del 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per quelli non ammortizzabili. L'importo oggetto del versamento può essere corrisposto in tre rate annuali di pari importo, senza pagamento di interessi o può essere portato in compensazione.

Rivalutazione terreni (commi 156-157)

Reintrodotta la possibilità di rideterminare il valore d'acquisto di terreni edificabili e con destinazione agricola, posseduti alla data del 1° gennaio 2014, tramite una perizia giurata di stima ed il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, pari al 4% dell'intero valore rivalutato delle aree. La redazione ed il giuramento della perizia devono essere effettuati entro il 30 giugno 2014, così come il versamento dell'imposta sostitutiva, se si desidera versarlo in un'unica rata. L'imposta può altresì essere rateizzata fino ad un massimo di tre rate annuali, di pari importo, con scadenza entro il 30 giugno delle annualità 2014, 2015 e 2016.

Proroga detrazioni per ristrutturazioni edilizie (comma 139)

Per tutto il 2014 la detrazione sarà pari al 50%, passerà al 40% nel 2015. L'importo massimo di spesa su cui calcolare la detrazione stessa sarà pari a 96.000 euro fino al 31/12/ 2015.

Proroga detrazioni per acquisto mobili (comma 139)

Prorogata fino al 31/12/2014 la detrazione del 50% per mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione; la detrazione sarà calcolata su un importo massimo di spesa di 10.000 euro. L'art.1, comma 2, lett.a) del d.l. n.151/2013, cd. Milleproroghe, ha sospeso la norma secondo cui per l'acquisto di mobili non potevano comunque essere considerate agevolabili spese superiori a quelle sostenute per i lavori di ristrutturazione.

Proroga ecobonus (comma 139)

Per interventi relativi a singole unità immobiliari è confermata la detrazione del 65% per tutto il 2014, la detrazione sarà invece del 50% per il 2015. Per gli interventi relativi a parti comuni di edifici condominiali (art. 1117 e 1117-bis del codice civile) o che interessano tutte le unità immobiliari di un singolo condominio, la detrazione del 65% è confermata fino al 30/06/2015, passerà al 50% per le spese sostenute dal 1/07/2015 al 30/06/2016.

Proroga detrazioni per interventi antisismici (comma 139)

Per interventi relativi ad edifici adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive, ricadenti in zone sismiche ad alta pericolosità, la detrazione sarà pari al 65% per tutto il 2014, scenderà al 50% nel 2015. Il tetto massimo di spesa su cui calcolare la detrazione sarà di 96.000 euro fino al 31/12/2015.

Imposta di bollo per atti telematici (commi 591-596)

Dal 1 gennaio 2014 sarà applicata un'imposta di bollo di 16 euro, sulle istanze volte ad ottenere provvedimenti amministrativi, certificati, estratti, copie e simili, trasmesse via web ad uffici ed organi delle pubbliche amministrazioni, nonché sugli atti e provvedimenti rilasciati per via telematica dalle stesse pp.aa.

L'imposta sarà applicata in misura forfettaria, a prescindere dalle dimensioni del documento trasmesso, ed entro il 30 giugno 2014 saranno stabilite, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, le modalità di pagamento per via telematica della suddetta imposta di bollo, anche attraverso l'utilizzo di carte di credito, di debito o prepagate.

Conclusioni

Dopo i toni comprensibilmente entusiasti espressi dal Governo nei giorni di licenziamento della manovra, che con lo stesso Letta ha sottolineato come "per la prima volta, si sia riusciti a fare una legge di Stabilità dove i conti quadrano senza aumentare le tasse e senza tagli al sociale e alla sanità", i giudizi negativi non si sono fatti attendere. Se Confindustria ha parlato di "un'occasione mancata" e Rete Imprese Italia definisce "un'aspirina", le misure prese dal Governo, non meno critici sono stati i commenti di Ance e Confedilizia.

Paolo Buzzetti ha tenuto a sottolineare la riduzione del 14,8% nel 2014 per gli investimenti in infrastrutture, rispetto al 2013. L'ANCE ha inoltre evidenziato come l'entrata in vigore della nuova TASI "comporti effetti deleteri su tutti i **beni merce** delle imprese edili", che seppur esclusi dall'IMU dovranno subire un prelievo improprio per servizi di cui non fruiscono; per le aree ad uso edificatorio, la TASI andrà invece a sommarsi all'IMU, senza tenere conto che tali aree "già contribuiscono al finanziamento dei servizi comunali tramite gli oneri urbanistici e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione."

Inoltre, con l'introduzione dell'Irpef sugli immobili sfitti, considerando IMU, TASI e TARI, una casa non locata andrà a scontare l'assoggettamento al carico di ben 4 imposte.

Ai rilievi ANCE fa' eco il presidente di Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, che evidenzia "l'abnorme aumento della base imponibile catastale sia ai fini IMU che TASI", per via dei moltiplicatori aumentati in modo esponenziale e passati dall'essere applicati in via provvisoria, secondo quanto approvato dal governo Monti, all'essere stabilizzati in via definitiva ed estesi anche alla TASI. Il tutto, mentre nuovi aumenti sono già in previsione nel prossimo "decreto Enti Locali", secondo cui i Comuni potranno aumentare dallo 0,1 allo 0,8 per mille le aliquote TASI fissate dal Governo proprio nella legge di Stabilità appena approvata.

Il risultato è l'incertezza e la "confusione" di tanti provvedimenti forse soggetti a troppi ricatti politici e a vincoli internazionali eccessivamente penalizzanti lo sviluppo e la crescita.

L'auspicio è quindi quello di un maggiore coraggio, sia a livello nazionale che europeo, per non perdere la timida ripresa che si sta avviando ed evitare che il nostro paese, per usare le parole del presidente Buzzetti, "sia destinato al declino industriale e sociale".





one team

AUTODESK® REVIT LT™

IL SOFTWARE DI PROGETTAZIONE BIM PER L'ARCHITETTURA,
ALLA PORTATA DI TUTTI.

La soluzione intuitiva ed economica per i professionisti interessati alla transizione
al Building Information Modeling (BIM) che ti permetterà di:

- > creare progetti di alta qualità in minor tempo
- > migliorare la qualità della documentazione e della rappresentazione con modelli intelligenti
- > visualizzare i progetti in maniera più intuitiva
- > creare rendering fotorealistici



One Team S.r.l.
VIA RONDONI, 1 MILANO

One Team Point
VARESE CREMONA TORINO GENOVA PESARO

www.oneteam.it

Progetti dinamici, memoria storica, verde e lavoro



Luciano Zanini

lucizan@libero.it

Il concorso internazionale del nuovo Parco della Lambretta premia quattro proposte che si distinguono per l'attinenza alle linee di indirizzo del bando, per la valorizzazione dei manufatti esistenti e degli elementi della storia dell'area

In data 25 ottobre 2013, a cura del "Comitato Amici Del Retrobosco - Parco della Lambretta" diretto dal presidente Fernando Martini, ebbe luogo presso Urban Center di Milano la mostra e la relativa premiazione dei progetti di alcuni studenti universitari, italiani ed europei, che hanno partecipato al bando di concorso internazionale del nuovo Parco della Lambretta. Detto comitato è una associazione di cittadini impegnati a sostenere un progetto civile e culturale finalizzato al rispetto ed allo sviluppo ecologico del territorio al fine di salvaguardare l'ambiente naturale della provincia e della città di Milano.

Nel caso specifico il progetto è stato definito "**Metrobosco**", nome finalizzato alla soluzione dei problemi ambientali relativi all'inquinamento dell'aria e dell'acqua. Oltretutto nell'ambito della stessa mostra era presente una giuria composta da rappresentanti del Comune e della zona di decentramento, da professionisti della comunicazione, da urbanisti e da architetti che nelle sedi opportune avevano precedentemente valutato le proposte progettuali, rappresentate in mappa e descritte nelle relazioni di accompagnamento di ciascun progettista.

Tra i progetti presentati la commissione ha selezionato all'unanimità quattro proposte premiate che si distinguono per la corrispondenza alle linee di indirizzo del bando e, in particolare per la valorizzazione dei manufatti esistenti e degli elementi della storia industriale dell'area. Una condizione che caratterizza il progetto che sarà poi realmente attuato, consiste nel fatto che alcuni fabbricati industriali saranno riutilizzati per nuove produzioni. In altre parole il nuovo Parco, oltre a mantenere la memoria storica della attività passata, sarà insieme un luogo di verde e di lavoro, cioè un bene che risponde al verde e alla occupazione.

Tra le personalità intervenute alla manifestazione delle premiazioni, oltre al presidente del comitato promotore Fernando Martini, Ada Lucia De Cesaris, vice sindaco, assessore all'Urbanistica, Edilizia privata, Comune di Milano e Chiara Bisconti, assessore qualità della vita, sport, risorse umane, verde e arredo urbano.

Il primo progetto classificato è stato vinto da Regina Enhuber, cittadina tedesca. Il suo progetto prevede una struttura chiara privilegiando il trattamento dei fattori ambientali, recuperando anche la memoria storica dell'acqua (il Lambro). È un progetto dinamico che può partire con costi contenuti e definirsi nel tempo, assumendo come motivo conduttore la depurazione e la gestione delle acque. Il secondo classificato, attribuito alla coppia Deandrate-Zöller, denota una vocazione particolare e univoca per il parco e per la struttura industriale dimessa, ponendo al centro l'attività orticola come progetto partecipativo dei cittadini. Il terzo classificato, di Zhao Zhuping, illustra più soluzioni d'uso per il parco dando la dovuta importanza alla presenza dell'acqua e suo duplice riuso per gli orti e per i vivai. Il quarto classificato considera il parco come luogo di cerniera periferica in grado di valorizzare degli spazi verdi nel contesto locale mantenendo e sottolineando frammenti di memoria industriale. In conclusione, tutti i progetti rispondono alle indicazioni del bando con repertorio molto articolato di possibili usi degli spazi attrezzati in modo pertinente alle attese degli abitanti del quartiere.



Giulia Bottani



Giulia Bottani

Storia post-industriale

Dopo la chiusura della attività della INN-SE (Innocenti - Sant'Eustachio) finalizzata alla produzione della storica motoleggera "Lambretta", è stata costituita la società "Rubattino 87 srl" che in qualità di proprietaria dell'area industriale compresa tra le vie Pitteri e Rubattino, quartiere Lambrate, ha presentato al Comune di Milano un Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) seguita poi, in data 7 marzo 1996, dalla delibera consiliare n° 22. Successivamente, in data 5 dicembre 1997, il Comune di Milano, la Regione Lombardia ed il Ministero dei Lavori Pubblici hanno sottoscritto l'Accordo di programma per l'attuazione del Piano di Riqualificazione Urbana secondo i contenuti previsti dalla proposta approvata. Detto Accordo di Programma è stato successivamente ratificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 148 in data 11 dicembre 1997 ed è stato approvato con DPRG n. 60973 del 1° giugno 1998.

Da notare che il PRU aveva previsto oltre alla realizzazione di edifici residenziali e strutture commerciali, anche il Parco Urbano e ciò ha permesso la costituzione del Comitato Parco della Lambretta, convinto sostenitore del progetto civile, culturale ed ecologico da realizzare al fine di salvaguardare l'ambiente naturale della provincia e della città di Milano. Inoltre il Comitato vuole che la Regione Lombardia riconosca il progetto come primo Parco circolare interurbano d'Italia, un Parco polivalente, comprendente, boschi, cascate, attività agricole e sportive.

In data 29 settembre 1998, la Società Rubattino 87 S.R.L. ed il Comune di Milano hanno sottoscritto la Convenzione attuativa del PRU per stabilire che il programma di riqualificazione urbana venga attuato in due fasi. Per ciascuna fase sono previste contemporaneamente opere pubbliche e private. La prima fase operativa dell'intervento è già completata in parte. La società Rubattino ha realizzato la quasi totalità degli edifici residenziali, le attrezzature commerciali, buona parte delle opere di urbanizzazione primaria e una parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

È in corso la riqualificazione architettonica di un palazzo esistente che sarà ristrutturato e prenderà il nome di "Palazzo di Cristallo" che avrà funzioni strategiche al servizio del realizzando parco. La fase due prevede la realizzazione del nuovo Polo Universitario denominato "Campus della Chimica e del Farmaco". Inoltre il completamento del grande Parco Urbano con la creazione di una grande area a verde attrezzato, posta tra il cosiddetto "Palazzo di Cristallo" e il Polo Universitario.

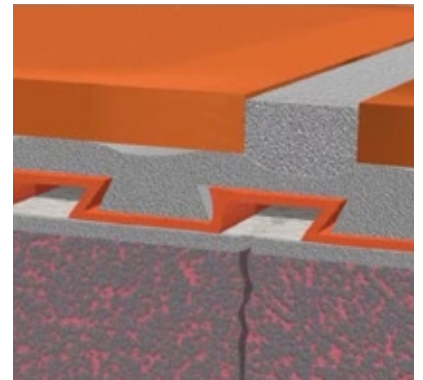
Conclusioni

In breve riassunto quanto già detto in merito al Parco della Lambretta e accenno a quanto non è stato possibile conoscere in merito allo sviluppo delle opere in programma: **a)** Il Parco si sviluppa lungo un asse est/ovest, è attraversato dal fiume Lambro e, nello stesso punto è sorpassato dalla tangenziale est di Milano. Nella programmazione del parco sono previste anche attività di sport e tempo libero. Inoltre vi saranno organizzate attività ricreative di cultura e di spettacolo. **b)** A ovest dell'area già realizzata sono in corso di realizzazione edifici abitativi e commerciali. **c)** I percorsi pedonali sono collegati all'asse principale che attraversa le future residenze. **d)** Sono previsti parcheggi interrati di pertinenza e di uso pubblico.

L'ORIGINALE



Il sistema brevettato a “coda di rondine”
flottante Schlüter®-DITRA 25



Da più di 25 anni Schlüter®-DITRA 25 è sinonimo di guaina di separazione e di impermeabilizzazione dei supporti per superfici in ceramica e pietre naturali.

Grazie al principio dell'ancoraggio a “coda di rondine” e al tessuto non tessuto sul lato inferiore Schlüter®-DITRA 25 neutralizza le tensioni tra sottofondo e rivestimento, evitando così fastidiose crepe sulla superficie piastrellata.

La nostra lunga esperienza Vi dà la sicurezza di un sistema brevettato e testato nel tempo.

Per saperne di più Vi invitiamo a visitare il ns. sito
www.schlueter-systems.com

QUALITÀ CERTIFICATA



prodotto certificato
conforme alle normative UE



SISTEMI INNOVATIVI



Schlüter-Systems Italia Srl. · Via Bucciardi n. 31/33 · 41042 Fiorano Modenese (Mo)
Tel. +39 0536914511 · Fax +39 0536911156
info@schlueter.it · www.schlueter-systems.com

**DIFFIDATE
DALLE IMITAZIONI**

3 mm di spessore che neutralizzano tensioni e crepe



Introduzione

Andrea Gaffarello

andrea.gaffarello@geometri.mi.it

Articolo

Marco Dal Pezzo

Le aziende nel settore delle costruzioni investono molto per adeguare la produzione ed i servizi offerti alle esigenze degli operatori professionali, alle sollecitazioni del mercato ed alle normative nazionali ed europee.

La rubrica **"Il Collegio incontra le Aziende"** nasce dalla preziosa collaborazione con importanti realtà aziendali che mettono a disposizione i loro massimi esperti per affrontare i temi di maggiore interesse per la nostra professione con il reciproco obiettivo di contribuire alla divulgazione delle nuove tecnologie. Le partnership avviate con grandi realtà aziendali, nazionali ed internazionali, attestano l'impegno profuso dal Collegio per essere interprete ed interlocutore della categoria nel contesto economico ed industriale.

Collaudato nel 1987, milioni di metri quadri posati, prima guaina ad essere certificata CE e prodotto dell'anno nel 2012. Schlüter®-DITRA 25, con il suo classico colore arancione intenso è un sistema collaudato su balconi e terrazzi in tutto il mondo

Si rinnova, in questo numero, l'appuntamento con una delle più importanti aziende specializzate nel settore "materiali per la posa di ceramica e pietre naturali" rivolti all'edilizia professionale: Schlüter-Systems Italia Srl. Fondata nel 1994 è la filiale della multinazionale tedesca Schlüter-Systems KG, realtà con oltre 700 dipendenti con sedi in America, Canada, Francia, Spagna, Inghilterra, Turchia e Italia. Nell'articolo che segue, Marco Dal Pezzo, responsabile del Centro Nazionale di Formazione Professionale Schlüter-Systems Italia, illustra le caratteristiche uniche sul mercato di Schlüter®-DITRA 25, da più di 25 anni sinonimo di guaina di separazione e di impermeabilizzazione dei supporti per superfici in ceramica e pietre naturali. Un sistema unico che, nel lontano 1987, rivoluzionò il classico concetto delle guaine fino ad allora conosciute. In occasione del venticinquennale Schlüter-Systems ha deciso un piccolo restyling che ha riguardato principalmente la comunicazione, modificando il nome della guaina da "Schlüter®-DITRA" a "Schlüter®-DITRA 25".

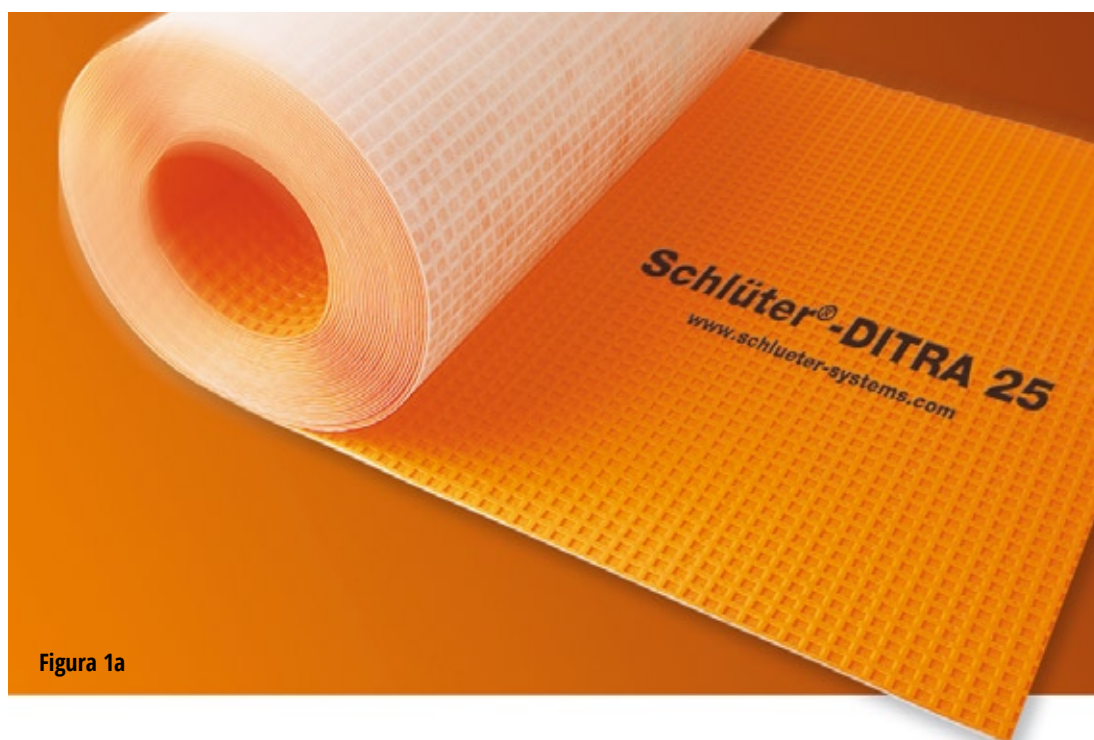


Figura 1a

La storia

Werner Schlüter è stato il primo a percepire la necessità di creare un supporto, direttamente rivestibile, in grado di assolvere l'importante funzione di "separazione" tra fondo e superficie piastrellata. Un supporto innovativo, "specifico" per un materiale come la ceramica, dalle caratteristiche meccaniche eccezionali che, unite alle alte prestazioni degli adesivi, spesso necessita di un grado di libertà allo scorrimento rispetto al sottofondo. Negli anni Ottanta era infatti già noto che i "sottofondi" sui quali si posano le piastrelle sono spesso soggetti a movimenti diversi rispetto a quelli della superficie piastrellata, determinando nel tempo, sulla superficie stessa, crepe, fessurazioni e distacchi non accettabili nell'ambito di uno sviluppo tecnologico e moderno della posa.

Va quindi dato particolare merito alla Schlüter-Systems se questo principio di "desolidarizzazione" è oggi ampiamente riconosciuto nella nostra realtà edile. Il colpo di genio che il Maestro posatore Werner Schlüter ebbe nella piccola città di Iserlohn, in una Germania ancora divisa dal muro, costituisce oggi un sistema ampiamente collaudato su milioni di terrazzi e balconi in tutto il mondo.

Spesso oggetto di tentativi di imitazione, Schlüter®-DITRA è rimasta da sempre "L'Originale", facilmente riconoscibile nei cantieri, dal suo tipico colore arancione intenso e tutt'ora protetta da importanti brevetti internazionali (figura 1a e 1b).

Le funzioni

Schlüter®-DITRA 25 è una guaina in polietilene di 3 mm di spessore, rivestita sul lato inferiore con uno speciale tessuto ed è in grado di assolvere a 3 funzioni fondamentali: separazione, sfogo delle tensioni di vapore, impermeabilizzazione.

1. La funzione di **separazione** (figura 2), è sicuramente quella che ha caratterizzato maggiormente il sistema fin dalla sua ideazione. Infatti, il doppio strato di adesivo con interposta Schlüter®-DITRA 25 realizza uno strato di scorrimento orizzontale in grado di prevenire il trasferimento delle crepe sul pavimento, annullando di fatto le tensioni generate da due corpi che si muovono in maniera differente. Questo principio garantisce una maggiore sicurezza, riduce i tempi morti in cantiere e permette una maggiore flessibilità progettuale sia in utilizzo in interno sia - e forse soprattutto - in utilizzo in esterno.

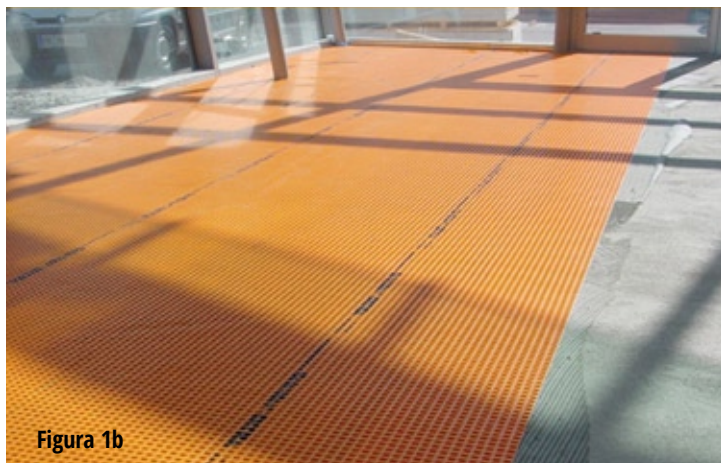


Figura 1b

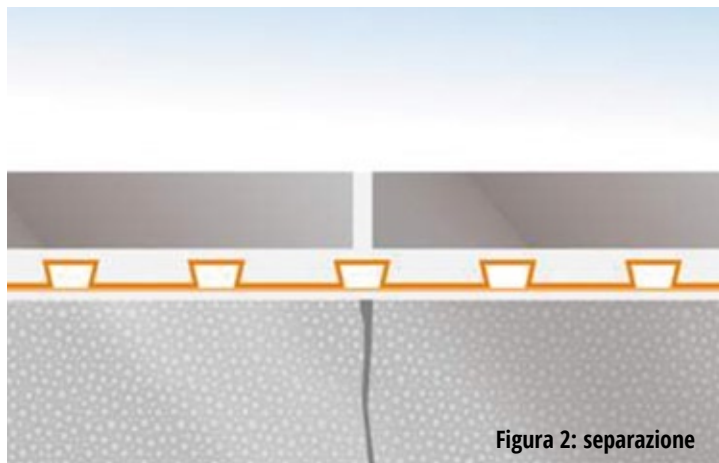
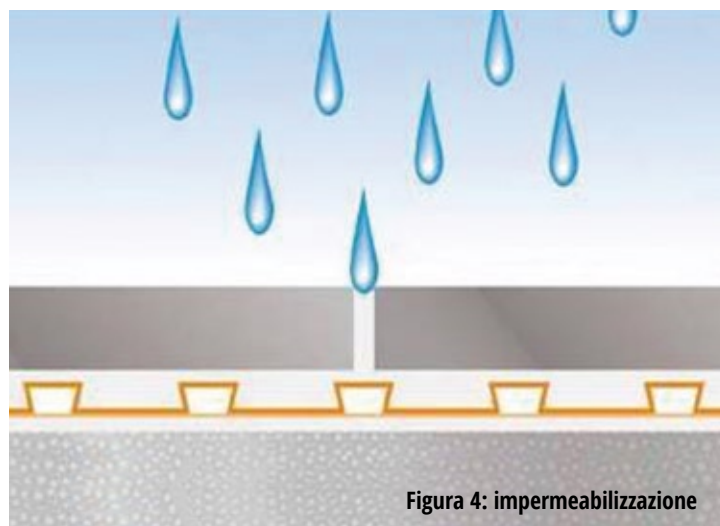
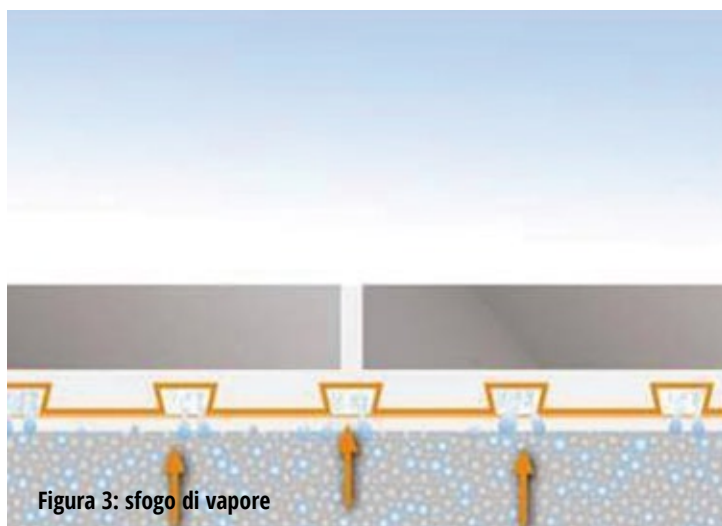


Figura 2: separazione



Qui sopra:

La mancanza di un sistema di impermeabilizzazione può causare il degrado anche strutturale di un balcone

2. Altra importante funzione svolta dalla guaina Schlüter®-DITRA 25 è il **controllo delle tensioni di vapore** (Figura 3). È questa una caratteristica in grado di produrre conseguenze estremamente vantaggiose nella gestione del cantiere, soprattutto quando questo è collocato in esterno ed è la stagione invernale. Il controllo delle tensioni causate dal vapore è ottenuto efficacemente grazie alle piccole cavità poste al di sotto della guaina. Queste cavità sono infatti in grado di distribuire le pressioni generate dal vapore di risalita e - dovuto alla fase di asciugatura del fondo su cui è adagiata la stessa guaina - su una superficie maggiore, diminuendone in maniera importante l'intensità, garantendo la presa del sistema ad adesivo e consentendo la realizzazione della posa in opera delle piastrelle non appena il massetto sia calpestabile.

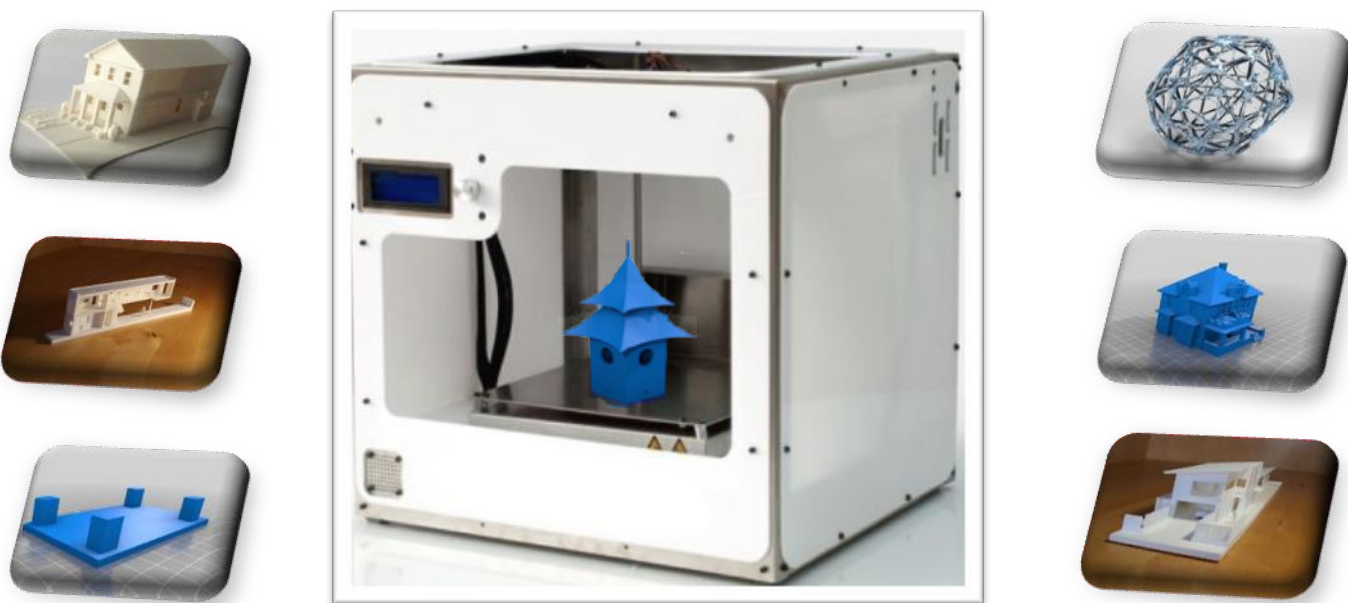
3. La struttura in polietilene di Schlüter®-DITRA 25 permette di realizzare un sistema di **impermeabilizzazione** del sottofondo in abbinamento al manto ceramico (Figura 4) con la semplice aggiunta delle fascette Schlüter®-KERDI-KEBA, sigillate nei punti di giunzione della guaina mediante Schlüter®-KERDI-COLL. Peraltro le fascette Schlüter®-KERDI-KEBA, disponibili in diverse altezze, sono in grado di risolvere i più diversi attacchi ai punti critici anche attraverso l'impiego di Schlüter®-KERDI-FIX, sigillante polimerico. La funzione di impermeabilizzazione è infine completata da importanti accessori, come gli scarichi ed i gocciolatoi, attraverso i quali è possibile realizzare non solo uno strato impermeabile sicuro, ma anche un pavimento ben rifinito.

I numeri ed i riconoscimenti di una storia di un successo

Il mercato edile internazionale ha collaudato l'intuizione del 1987 del Maestro di posa Werner Schlüter con milioni di metri quadri posati. Schlüter®-DITRA 25, lo strato che evita crepe e fessure permettendo la posa su massetti appena calpestabili garantendone al contempo l'impermeabilizzazione, ha percorso una concreta, lunga e prestigiosa strada. Schlüter®-DITRA 25 è stata la prima guaina nel suo genere ad aver ottenuto il certificato CE e, a riprova della fiducia del mercato nei suoi confronti, nel 2012 è stata eletta "Prodotto dell'anno" nella categoria "impermeabilizzazione del sottofondo" dai lettori della rivista "Fliesen und Platten", organo ufficiale dei posatori tedeschi.

La Nuova Rivoluzione Industriale si chiama STAMPA IN 3D

IMMAGINATE UN OGGETTO DISEGNATO IN 3D, E STAMPATO
DIRETTAMENTE NEL VOSTRO UFFICIO



SCOPRITE QUELLO CHE POTRETE PRODURRE CON LA NUOVA LINEA DI

STAMPANTI 3D

A NOLEGGIO CON CONDIZIONI COMMERCIALI RISERVATE AGLI ISCRITTI AL
COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI MILANO



Per ogni informazione chiamateci ai numeri : 02.66169 .324/.303