

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

Il nuovo skyline della nostra città

Milano in continua evoluzione

Pagina 23

Attualità

Uno spazio per raccontare la nostra storia

dalla Redazione
Pagina 08

Approfondimento

Catasto 2.0: la rivoluzione imperfetta

dalla Redazione
Pagina 13

Approfondimento

Agenzia e tecnici: quel dialogo che è mancato

dalla Redazione
Pagina 18

Attualità

Semplificazione in edilizia: meno costi, meno tempi

Franco Colombo
Pagina 28

LA SOLUZIONE NATURALE



I pannelli Celenit sono isolanti naturali perchè composti da materiali ecobiocompatibili: lana di legno di abete rosso e cemento Portland. Soluzioni certificate che assicurano un elevato comfort abitativo.

- isolamento acustico
- assorbimento acustico
- isolamento termico ed inerzia termica
- correzione dei ponti termici
- protezione al fuoco



CELENIT
ISOLANTI NATURALI

CELENIT SPA PANNELLI ISOLANTI TERMICI ED ACUSTICI PER L'EDILIZIA
35019 Onara di Tombolo - PD - Via Bellinghiera, 17 - Tel. +39.049.5993544 - Fax +39.049.5993598
www.celenit.com - www.celenitacoustic.com



SOMMARIO

EDITORIALE

Expo 2015, un'importante occasione di visibilità

Cristiano Cremoli

06

APPROFONDIMENTO

Con il WebGis il sottosuolo a portata di click

Redazione

07

ATTUALITÀ

Uno spazio per raccontare la nostra storia

Redazione

08

ATTUALITÀ

Geometrinexpo apre in Galleria Meravigli

Redazione

09

ATTUALITÀ

Boom di visitatori per il rilancio dell'edilizia

Redazione

11

APPROFONDIMENTO

Catasto 2.0: la rivoluzione imperfetta

Redazione

13

APPROFONDIMENTO

Agenzia e tecnici: quel dialogo che è mancato

Redazione • Intervista a Paolo Radice

18

COPERTINA

Alla scoperta del nuovo skyline milanese

Redazione

23

ATTUALITÀ

Semplificazione in edilizia: meno costi, meno tempi

Franco Colombo

28

NOIGEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

EDIZIONE ONLINE • WWW.GEOMETRI.MI.IT

- Anno: II
- Numero: 02
- Marzo / Aprile 2015

• 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

ACUSTICA
SISTEMI **X**
T by eternoivica

Il primo isolante acustico
100% riciclato, riciclabile
www.eternoivica.com

Lasciati avvolgere
dal silenzio



L'ACUSTICA... NUOVAMENTE!

Il nuovo TXT ha proprietà fonoassorbenti e anti-riverbero ed è in grado di sostituire la fibra in poliestere e le gomme finora utilizzate per tutti gli altri fonoisolanti. Acustica TXT è il primo isolante acustico ricavato interamente dal riciclo di materiali tessili, una svolta ecologica assolutamente innovativa nel settore.

Expo 2015, un'importante occasione di visibilità



Cristiano Cremoli

presidenza@geometri.mi.it

Alla fine tra exoscettici ed exoesaltati il grande evento internazionale ha aperto i battenti. Un'apertura che ha portato un grande entusiasmo da parte della nostra categoria nel vedere che il portabandiera all'inaugurazione dell'evento è stato un Geometra, tal Romano Bignozzi.

Classe 1937 nato a Milano che è stato il Responsabile della Programmazione ed Esecuzione del cantiere di EXPO 2015 che, nonostante tutte le innumerevoli difficoltà, è riuscito a consegnare in tempo per la data d'inaugurazione. Un'esperienza, la sua, di gestione di grandi interventi in tutto il mondo: ha lavorato alla galleria del Gottardo, in tutte le principali autostrade italiane, ha costruito case a Berlino, ferrovie in Algeria e centrali idroelettriche in Sudafrica. Insomma un curriculum di tutto rispetto. Ha avuto una ridondanza mediatica incredibile e per qualche giorno il Geometra Bignozzi è stato l'orgoglio della nazione, l'esempio della laboriosità e della capacità di una categoria. Come non sentirsi orgogliosi in queste occasioni! Soprattutto in questi periodi avere qualche carica di autostima non fa per niente male.

Bignozzi, con il riconoscimento ricevuto dalle più alte cariche dello Stato per aver ben compiuto il Suo lavoro nel consegnare l'opera nei tempi previsti, ha incarnato per un attimo tutti i colleghi che, come lui, in cantieri minori e senza rilevanza mediatica, nelle difficoltà di tutti i giorni, svolgono con passione e precisione il proprio lavoro per portare a giusto compimento l'incarico ricevuto. Un ringraziamento va anche a quei colleghi nostri iscritti che hanno partecipato alla realizzazione del Cantiere di Expo come Coordinatori della Sicurezza o come Topografi per i quali sarebbe interessante avere un contributo di questa loro grande esperienza.

La nostra categoria non è stata protagonista solo nella realizzazione dell'opera ma, come leggerete in questo numero, è presente all'interno dell'esposizione nel Padiglione CONAF (Agronomi e Forestali) e in Expoincittà nello spazio di Galleria Meravigli con un palinsesto di eventi che interesseranno tutto il semestre e coinvolgeranno tutte le realtà provinciali della categoria. Il nostro Collegio è impegnato in prima linea a supportare le rappresentanze nazionali e territoriali nell'organizzazione degli eventi e nella pianificazione delle presenze nel padiglione. Non mi rimane che ringraziare le mie collaboratrici per il grande lavoro che stanno svolgendo e tutti quei Colleghi che, con spirito di servizio, hanno dato la loro disponibilità a rappresentare la Categoria nel padiglione. Grazie Davvero.

Un nuovo modo per condividere le informazioni

Con il WebGis il sottosuolo a portata di click

Nasce dal Gruppo Cap, condiviso con tutti gli ordini professionali interessati, uno strumento gratuito per professionisti che possono trovare in tempo reale informazioni e aggiornare la banca dati



Redazione

redazione@geometri.mi.it

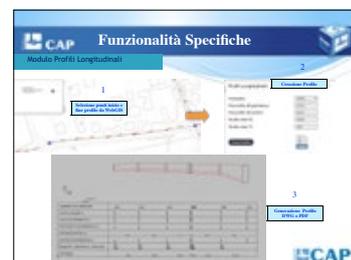
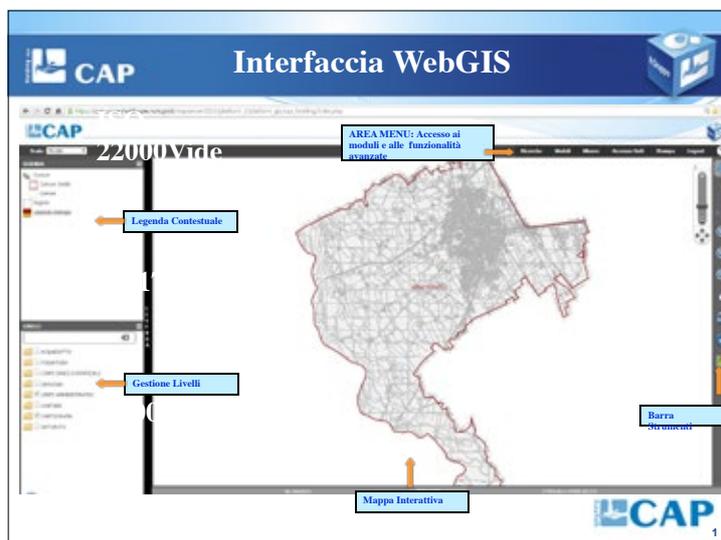
Approfondimenti

WebGIS per i professionisti



Il WebGis del Gruppo Cap è l'estensione alla rete degli applicativi nati e sviluppati per gestire la cartografia numerica. Un sistema informativo che consente di acquisire, estrarre e gestire molte informazioni sul territorio. La piattaforma permette ai professionisti l'accesso gratuito alla consultazione di cartografie, foto, reti e molte altre informazioni legate al sottosuolo dei comuni, aggiornate in tempo reale. Per accedere è necessario collegarsi al sito <https://professionisti.webgis.capholdingtecnologie.it> e registrarsi al sistema. Dopo aver inserito nel form tutte le informazioni richieste la domanda verrà inoltrata all'ufficio SIT del CAP che verificherà i dati e manderà le credenziali di accesso al professionista.

Il professionista riceverà entro 24 ore la sua user e password per un suo uso esclusivo, ogni registrazione permette di accedere ad un singolo comune, la password ha una durata di sei mesi dopodichè sarà necessario effettuare una nuova registrazione. Sono disponibili diversi livelli tematici: Acquedotto – Fognatura – Geologia – Database Topografico e Carta Tecnica Numerica Comunale – Ortofoto. Grazie alla collaborazione tra il Collegio e il Cap tutte queste informazioni sono ora disponibili.



Uno spazio per raccontare la nostra storia

Inaugurato il 14 maggio il Padiglione degli Agronomi Mondiali in Expo all'interno del quale è presente un corner che ospita la nostra categoria

A seguito di un accordo siglato tra il Consiglio Nazionale Geometri e il Consiglio Nazionale degli Agronomi è stato possibile dedicare uno spazio alla professione dei geometri. Lo stand ideato dal Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, Cassa Italiana Previdenza e Assistenza Geometri e Fondazione Geometri Italiani vedrà la partecipazione di colleghi da tutta Italia per raccontare la storia della professione, la sua evoluzione legata al territorio ma, nello stesso tempo, capace di cogliere le opportunità delle nuove tecnologie e sensibile verso il miglioramento nella gestione delle risorse nell'ottica del rispetto ambientale.

GeometrinExpo è il marchio che accoglierà i visitatori sia all'esposizione universale che nel cuore della città con una serie di eventi programmati nello spazio di Galleria Meravigli. All'inaugurazione del Padiglione hanno partecipato il Consigliere Nazionale Cesare Galbiati e il Vice Presidente del Collegio di Milano Vincenzo Cavanna.

Tutti gli aggiornamenti degli eventi e della partecipazione in Expo è disponibile sul sito www.geometrinexpo.it.



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Approfondimenti

www.geometrinexpo.it



Da sinistra a destra:

Vincenzo Cavanna e Cesare Galbiati, l'Albero della Vita e una veduta interna del Padiglione Italia



Aprire lo spazio fuori Expo dedicato ai geometri

Geometrinexpo apre in Galleria Meravigli

Inaugurato il 21 maggio il Centro Convegni che ospiterà importanti eventi durante tutto il periodo di Expo 2015. Ecco gli appuntamenti da non mancare

Il primo convegno "Dalla progettazione igienica degli ambienti alla qualità in tavola", ha dato il via al nuovo spazio eventi di Galleria Meravigli dedicato alla nostra categoria, ideato e promosso da GEOMETRINEXPO (Consiglio Nazionale Geometri, Cassa Previdenza Geometri e Fondazione Geometri Italiani). Questo primo evento nasce dall'obiettivo di informare il grande pubblico, oltre agli addetti ai lavori, sulle specifiche competenze professionali dei Geometri nell'ambito della sicurezza alimentare, come i requisiti igienico-sanitari degli ambienti di produzione e trasformazione degli alimenti.



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Approfondimenti

www.geometrinexpo.it



I prossimi appuntamenti in Galleria

05 giugno 2015 - ore 16.00

- **Conoscere per gestire**
Fonti rinnovabili e riqualificazione urbana come strumenti di sostenibilità ambientale

In occasione dell'EXPO 2015, GROMA promuove ed organizza, con il patrocinio di Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza Geometri, del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati e di Fondazione Geometri, il primo di tre eventi fuori EXPO, Expo in Città, presso Galleria Meravigli in Milano per il giorno venerdì 5 giugno 2015 alle ore 16,00. L'evento "**Conoscere per gestire - Fonti rinnovabili e riqualificazione urbana come strumenti di sostenibilità ambientale**" vedrà la partecipazione di ogni Azienda e Professionista, chiamati a contribuire e sostenere la riqualificazione del nostro Paese, attraverso la progettazione "evoluta" di edifici "intelligenti" e sostenibili da un punto di vista ambientale.

23 giugno 2015 - ore 10.00 - 13.30

- **Riuso: nuove forme di fruizione urbana e rurale, partecipazione e relazioni sociali**
- **Premiazione concorso EXPO 2015: vincenti e premiati**

21 luglio 2015 - ore 10.00 - 13.30

- **Oltre l'efficienza: la nuova sfida della sostenibilità sarà far dialogare il costruito con l'ambiente**

24 settembre 2015 - ore 10.00 - 13.30

- **Patrimonio architettonico e ambientale: re-inventare l'esistente**

27 ottobre 2015 - ore 10.00 - 13.30

- **La tecnologia al servizio dell'edilizia: il futuro è smart e sostenibile**



Un momento del convegno nella suggestiva cornice della Galleria Meravigli a Milano

 Made Expo: prossimo appuntamento nel 2017

Boom di visitatori per il rilancio dell'edilizia

Oltre 208mila visitatori, 1.450 aziende, più di 36.000 operatori da tutto il mondo. Il successo della fiera biennale dell'edilizia e dell'architettura si conferma anche per questa edizione

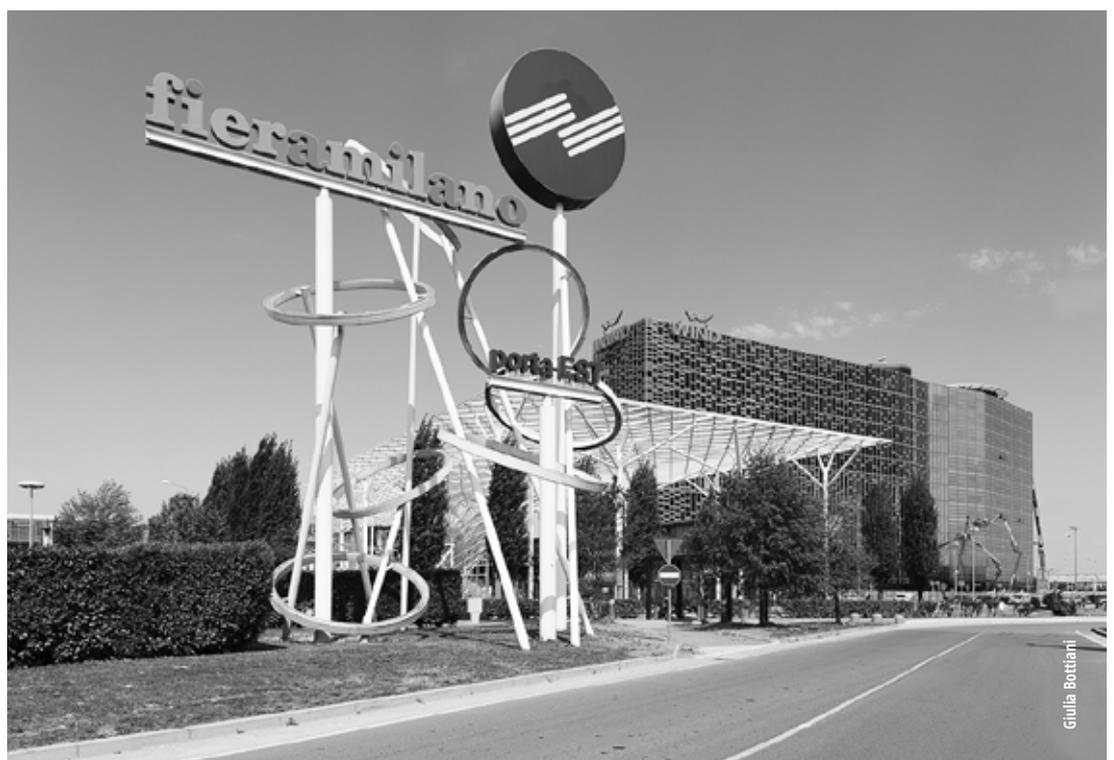


Redazione

redazione@geometri.mi.it

Dal 18 al 21 marzo 2015 la fiera ha ospitato la settima edizione di Made Expo tra le tante novità di quest'anno ha attratto sicuramente maggior attenzione il recupero del patrimonio edilizio con una grande varietà di prodotti e soluzioni mirati alla riqualificazione e al risanamento, con un orientamento che punta sì al comfort, ma senza trascurare la sostenibilità in termini di salubrità e anche ambientali.

Ricerca, innovazione e sviluppo di soluzioni green e materiali ecocompatibili sono tematiche quanto più attuali così come la riqualificazione energetica e gli interventi per l'isolamento termico e acustico. Grande attesa per il mega evento che a Made Expo 2015 ha affrontato i temi del costruire e del riqualificare in maniera sostenibile e sicura.



Oltre 9mila professionisti hanno visitato le aree Build Smart! per conoscere le ultime novità nel campo dell'innovazione e della sostenibilità. Attraverso convegni, incontri, workshop, mostre e laboratori interattivi sono stati forniti approfondimenti tecnici, scientifici e normativi su soluzioni, materiali e tecnologie per progettare, riqualificare e costruire edifici confortevoli, sicuri, sostenibili. L'apertura per la prima volta al pubblico di Made Expo ha fatto registrare migliaia di presenze di visitatori non professionisti che hanno avuto l'opportunità di conoscere e vedere da vicino le diverse soluzioni offerte per le ristrutturazioni cogliendo anche la possibilità di rendere la propria abitazione migliore dal punto di vista dell'efficienza energetica e scoprendo anche il modo di sfruttare le agevolazioni fiscali al momento disponibili. Non ultime le curiosità nel campo della domotica che rendono realtà la casa intelligente. In stand multimediali che hanno offerto la possibilità di sperimentare la potenzialità di interagire direttamente con la propria casa in modo semplice e intuitivo, piuttosto che nuovi prodotti di design che integrano le tecnologie touch, e nuovi dispositivi che consentono di proteggerla.

La nostra categoria era presente in uno stand che ha riunito diversi attori: Consiglio Nazionale, Consulta Regionale Lombarda e un vero e proprio desk di assistenza gestito dalla Cassa Geometri. È stata un'importante occasione di incontro con le imprese e con moltissimi studenti che desideravano conoscere meglio le peculiarità della nostra professione.

Il prossimo appuntamento tra due anni nel 2017 con la speranza che oltre alle straordinarie tecnologie e ai prodotti sempre più ecocompatibili vi sia anche una forte ripresa del mercato dell'edilizia.



Catasto 2.0: la rivoluzione imperfetta



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Una riforma "epocale" che deve assolutamente perseguire gli obiettivi di equità, trasparenza e uniformità. Un lavoro immane, da svolgere su 63 milioni di unità immobiliari, da completare entro il 2019, e che conterà sull'apporto dei geometri

Il peso e l'importanza di una riforma come quella del Catasto, così come le attese e le perplessità attorno a un documento di svolta così determinante, si sono potute osservare anche dall'affluenza registrata lo scorso 21 marzo al convegno organizzato dal Consiglio Nazionale Geometri in occasione del Made Expo di Milano Rho, la fiera dell'architettura, del design e dell'edilizia. Una saletta gremita, quella allestita nell'area BuildSmart!, che testimonia l'alto interesse per l'argomento. Tra i relatori, oltre a Gianni Guerrieri, direttore centrale dell'Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate, e Franco Maggio, direttore centrale Catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate, erano presenti anche Maurizio Savoncelli e Antonio Benvenuti, presidente e vice presidente del Consiglio Nazionale Geometri.

Allo stato attuale la riforma del Catasto, che ha come intenti dichiarati equità e trasparenza del sistema fiscale e per cui sono stati stanziati complessivamente 197.674.528 euro da qui al 2019, è ancora in via di definizione. Sono stati emanati, per ora, i decreti attuativi relativi alle commissioni censuarie ripartite in commissioni censuarie locali e commissione censuaria centrale, con sede a Roma. Tutto il resto, novità e introduzioni normative che hanno il carattere di una vera e propria rivoluzione (con tutto ciò che le rivoluzioni si portano dietro, nel bene e nel male), sono ancora in via di approvazione definitiva. Dentro questo elenco di novità ci sono ad esempio la confluenza delle vecchie categorie per gli immobili nella sola categoria O (Categorie di unità immobiliari produttive a destinazione d'uso catastale ordinaria, suddivise poi in Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui; Abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera; Abitazioni tipiche dei luoghi; Uffici, studi e laboratori professionali; Cantine, soffitte e simili; Posti auto coperti, scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli; Negozi, laboratori artigianali e locali assimilabili; Magazzini, locali da deposito e tettoie), l'allineamento delle nuove rendite ai valori dettati dal mercato immobiliare (con timori di un aumento della pressione fiscale)



e il cambio del principio di calcolo delle rendite catastali, che abbandona il computo dei vani per passare al metro quadrato e alla considerazione di un certo numero di variabili a seconda della categoria. Per esempio, per la categoria O/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui) verranno considerate variabili di tipo posizionale così come la tipologia edilizia, lo stato di conservazione, la presenza o meno di ascensore, la superficie, il livello di piano e l'affaccio.

Un lavoro immane, da svolgere su 63 milioni di unità immobiliari e da completare entro il 2019. E che conterà sull'apporto dei geometri per la parte relativa alle unità immobiliari a destinazione speciale, articolati in 18 categorie a seconda del tipo di attività degli impianti (energia, miniere, industria, logistica, ambiente) o degli immobili occupati da servizi (direzionali, commerciali, scuole, sanità, ecc.). Una volta individuate le porzioni di territorio di un dato comune con caratteristiche omogenee già definite, per ogni tipologia immobiliare verrà indicato il valore medio di mercato a cui applicare dei coefficienti correttivi su ubicazione, epoca, destinazione, eccetera, che seguiranno un algoritmo per definire la relazione tra il valore di mercato e le caratteristiche immobiliari, nonché il valore unitario del metro quadrato.

«Con il nostro contributo», ha spiegato in una nota Maurizio Savoncelli, «e con il coinvolgimento dei proprietari degli immobili, dei comuni italiani e della categoria dei tecnici professionisti presenti in modo capillare nel territorio nazionale, il complesso aggiornamento dei valori delle banche dati catastali potrebbe diventare un'occasione per contribuire a una fiscalità sul patrimonio immobiliare più equa, trasparente, semplificata e finalizzata alla crescita. A questo risultato potrebbe concorrere anche un incentivo riservato ai contribuenti, per esempio un credito di imposta a parziale compensazione delle spese sostenute per l'aggiornamento degli archivi catastali». Questa è una delle proposte che il Consiglio Nazionale ha deciso di avanzare, dato «lo spirito collaborativo di una categoria professionale tecnica che per prima ha affrontato così approfonditamente il tema». La categoria, insomma, vuole esserci e vuole contare, perché «commentare a posteriori non avrebbe avuto senso e non avremmo messo al servizio del Paese la potenzialità professionale dei tecnici professionisti», gli fa eco Antonio Benvenuti. «Sul tema abbiamo esperienza, competenza e preparazione senza eguali. Una cosa è certa: più si renderà il sistema trasparente a vantaggio della collettività, più il contribuente sarà messo nelle condizioni di comprendere e verificare con chiarezza e semplicità il processo di revisione del sistema estimativo, meno drastica sarà la ricaduta della riforma in termini di contenzioso e dei costi sociali associati». La riforma, ricorda Savoncelli, «è epocale, in un momento storico che tocca direttamente le tasche del cittadino. Le linee guida dovranno essere equità, trasparenza, semplicità, uniformità comportamentale e chiarezza delle regole. E in questo fondamentale rimane in ogni caso il dialogo con l'Agenzia delle Entrate. Noi ci siamo». La variazione catastale, aggiunge, «la deve fare il professionista, l'unico attrezzato a farlo. È necessario trattare la fiscalità in maniera diversa, considerando le migliorie da apportare costantemente a un immobile, il risparmio energetico e la sicurezza, con costi che devono essere considerati. Sono ripartiti i leasing immobiliari, i mutui, le compravendite, ma la ripresa diventerà apprezzabile non prima di due o tre anni. Bisogna arrivarci preparati, dopo un momento storico particolare e una crisi che ci ha penalizzato enormemente. Per questo la riforma del Catasto è così importante ed è necessario collaborare e condividere, altrimenti si incorrerà in decine di migliaia di ricorsi».

A supporto delle attività di riforma del sistema estimativo del Catasto dei fabbricati ci saranno delle applicazioni realizzate direttamente dal Sit, il Sistema integrato del territorio, che supporterà le strutture centrali e periferiche dell'Agenzia delle Entrate «nelle attività ordinarie e straordinarie». Un sistema aperto e integrato che condivide e scambia informazioni con gli enti che gestiscono il territorio e la fiscalità immobiliare, ponendo l'accento su integrazione dei dati (anagrafe immobiliare integrata) e dei processi (procedure edilizie), controllo qualità su dati e processi, gestione unitaria dei dati e dell'infrastruttura tecnologica affidata all'Agenzia. In poche parole, il Sit è il nuovo sistema catastale per la gestione delle informazioni immobiliari ed è un'evoluzione dell'attuale sistema catastale e cartografico, un moderno Gis (Geographic information system) realizzato in architettura web. La realizzazione del Sit si inserisce poi nel progetto più ampio di attuazione dell'Anagrafe immobiliare integrata (Aii),

«intesa come luogo deputato all'integrazione dei dati gestiti dall'Agenzia, nati e storicamente conservati in forma separata», superando così la caratterizzazione dei sistemi basata sulla separazione tra cartografia, censuario terreni e urbano, planimetrico. In questo modo l'Agenzia punterebbe a migliorare la qualità dei dati, il controllo sulle rendite catastali e le attività di accertamento tecniche.

«Come categoria abbiamo degli obblighi», ha ribadito Antonio Benvenuti, vice presidente del Consiglio Nazionale Geometri. «E tra questi c'è quello di essere interlocutori concreti, dando un contributo di trasparenza e osservazione. Per un tecnico che si appresta a valutare un immobile la prima domanda è quali sono le basi del valore, il dato temporale e la data della stima, il valore che si deve fondarsi su quelli di mercato e che deve rimanere tale per un periodo medio lungo. Nella bozza del decreto questo non è chiaro, cosa cioè significhi valore. Bisogna definirlo bene, e per cautelarsi dai ricorsi è utile capire quali dati analizzare. È questo l'elemento vero di trasparenza. Va detto che si sta facendo una stima di massa, per cui i dati sono fondamentali. Si stimano milioni di immobili con errori anche del 20%: attenzione dunque a come l'Agenzia delle Entrate andrà a rilevarli, altrimenti si vanifica l'intero lavoro e se si fanno degli errori, questi verrebbero moltiplicati nel calcolo, producendo ulteriori errori». La trasparenza, ricorda Benvenuti «è prevista dalla legge delega. Stiamo parlando di una riforma importantissima, per cui è fondamentale come la si realizza. Il ruolo del tecnico sarà di profonda conoscenza dell'estimo, il saper rilevare i dati correttamente».



A spasso per Made Expo: gli stand della fiera e lo spazio di Build Smart dedicato all'incontro con i geometri

**Da sinistra a destra:**

Franco Maggio e Gianni Guerrieri,
dell'Agenzia delle Entrate.
Di seguito Antonio Benvenuto,
Vice Presidente Consiglio
Nazionale Geometri

«Noi siamo attrezzati e pronti», chiude Savoncelli. «Siamo anche molto attenti a quelli che saranno i passaggi, perché per noi professionisti è un elemento molto importante che questa riforma funzioni veramente. Per quanto riguarda il nostro intervento in materia, saremo noi a occuparci delle destinazioni speciali, per cui sarà chiesto aiuto ai geometri e ai professionisti per le stime dirette dei fabbricati a destinazione speciale, che sono circa 2 milioni e richiedono un sopralluogo tecnico. Quindi dico che sarà necessario attrezzarci dal punto di vista conoscitivo molto puntuale e professionale. Sulle ordinarie si gioca una partita importante. Stiamo chiedendo al governo una cosa per noi molto chiara: non chiudiamo la porta a un'attività volontaria del cittadino che vuole collaborare, magari premiandolo con un credito d'imposta. Dal momento in cui non dovesse farlo, fornendo dati di superficie, di consistenza, allora partiranno anche le stime, le statistiche. Ci sono ancora degli aspetti abbastanza empirici in questo progetto che porteranno inevitabilmente non al contenzioso tributario ma a quella fase ancora di discussione dove noi ci saremo. Noi chiediamo al legislatore di avviare una fase in cui il cittadino sia parte attiva, con il professionista, che si presenti per riportare la propria consistenza immobiliare e la propria valutazione. Ed è ovvio che con 60 milioni di unità immobiliari non si potrà sperare in una reattività completa. Ma all'inizio si potrebbe procedere così. I geometri in questa riforma ci sono oggi perché stanno discutendo in modo collaborativo con la struttura dell'Agenzia delle Entrate e discuteranno ancora con le commissioni parlamentari, così come abbiamo fatto per le commissioni censuarie in modo molto pressante nella parte attuativa. Nella parte delle ordinarie saremo di supporto effettivo a tutti i cittadini possessori di immobili, e parliamo di numeri veramente importanti, con molte unità immobiliari che non hanno strumenti per misurare la superficie (e ce ne sono parecchie ancora), senza planimetrie che andranno necessariamente fatte. Siamo pronti anche a realizzare software e strumenti per occuparci di queste attività. Speriamo che il prodotto informatico che l'Agenzia ha elaborato sia disponibile per tutti i professionisti. Il nostro Paese è fortemente penalizzato dalla mancanza dei dati, dobbiamo riconquistare la posizione di prim'ordine che avevamo nel 1940, con l'avvento delle operazioni di accertamento e classamento dell'allora Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Ma facciamo attenzione a non confondere però la tassazione con la definizione di un archivio imponibile certo. Nel primo caso, i coefficienti vengono decisi dalla politica, nel secondo, il geometra può divenire un alleato prezioso».

Paolo Radice sulla nuova riforma del Catasto

Agenzia e tecnici: quel dialogo che è mancato

La riforma del Catasto ha un'importanza enorme per il nostro Paese ma ha ancora bisogno «dell'esperienza, della competenza e della preparazione» dei professionisti



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Approfondimenti

D.lgs 198/2014



Di fronte alla proposta di riforma del Catasto in esame da parte del governo, non manca chi, all'interno del Consiglio Nazionale Geometri e del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Milano, avanza dubbi e preoccupazioni verso ciò che inevitabilmente si configura come «un complesso aggiornamento dei valori delle banche dati catastali», che dovrebbe «contribuire a una fiscalità sul patrimonio immobiliare più equa, trasparente, semplificata e finalizzata alla crescita». Quella del Catasto, ha detto più volte il presidente nazionale Maurizio Savoncelli in occasione dell'incontro di sabato 21 marzo 2015 al Made Expo, la fiera dell'architettura e dell'edilizia di Milano (Rho), è certamente «una riforma epocale». Che però ha ancora bisogno «dell'esperienza, della competenza e della preparazione» dei professionisti e del dialogo tra questi e l'Agenzia delle Entrate che l'ha elaborata e proposta. Ne abbiamo parlato con Paolo Radice, Segretario del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano.



Il Segretario Paolo Radice



Qual è il ruolo che il Consiglio Nazionale può ancora giocare nella partita della riforma del Catasto?

«Sono convinto che l'Agenzia delle Entrate sia decisa ad andare avanti per la propria strada, ma credo sia altrettanto certo che le associazioni, le categorie professionali, possano ancora contare molto per migliorare la bozza della riforma. Come Collegio di Milano ci siamo riuniti di recente in qualità di uditori con Assimpredil-Ance e Aspesi per capire come con questa rete di professioni tecniche si possa provare a proporre suggerimenti prima che la bozza stilata dall'Agenzia delle Entrate diventi definitiva. Pare di capire però che la categoria nutra diversi timori verso questa riforma. Tutti si aspettano molto da questa riforma. Ma la paura che ho percepito è che i risultati che l'Agenzia sta predicando da tempo – e che dovrebbero portare alla famosa perequazione – non siano così immediati. Quanto alle rendite catastali, il timore è che a essere spremuti finiscano per essere come sempre i Comuni più virtuosi. L'impressione è che l'Agenzia delle Entrate stia affrontando in solitudine una riforma così importante: e dall'ultima riforma del 1992 che si parla di cambiare. L'Agenzia delle Entrate avrebbe potuto ascoltare più approfonditamente le professioni, sedendosi a un tavolo e ricevendo stimoli esterni.»

E così non è successo?

Da quando l'Agenzia delle Entrate per opera del governo Monti ha assorbito l'Agenzia del Territorio, che si occupava della parte professionale, tecnica e catastale, si è creata una sorta di barriera, che è controproducente perché un buon dialogo tra professionisti e Agenzia delle Entrate, che ritengo un elemento essenziale, poteva giovare anche a questa riforma. Negli anni avevamo costruito un rapporto con l'Agenzia del Territorio che dava risultati, anche riguardo le sperimentazioni di tutta una serie di nuove procedure a livello di pratiche catastali sia di terreni o di catasto urbano che nel tempo sono subentrate. Abbiamo sempre partecipato alle sperimentazioni creando un valore aggiunto e apportando anche il nostro piccolo contributo. Questo con la vecchia Agenzia del Territorio non sarebbe accaduto, perché eravamo maggiormente coinvolti già nelle fasi preliminari dei nuovi progetti.

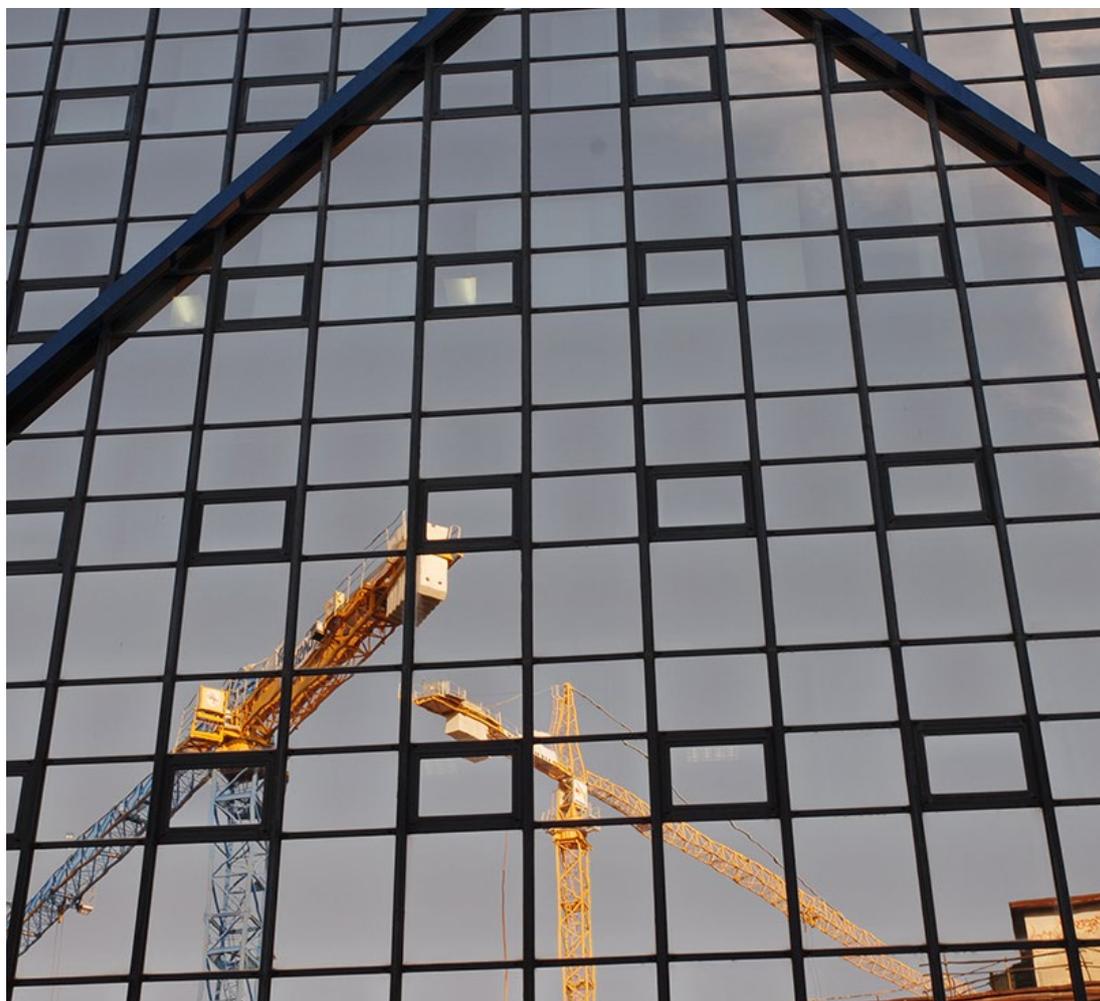
Quali sono però i veri punti critici di questa riforma?

Il fatto che con la riforma si passi a calcolare non più in vani ma in metri quadri è un elemento assodato e da tempo parliamo della necessità di operare questa trasformazione, perché porta a una perequazione che è corretta. Ma il timore è che utilizzando come base i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) si seguano dati forniti da un mercato immobiliare che da cinque anni attraversa una fase molto delicata e particolare, con un numero di transazioni operate nel famoso biennio 2012-2014 che non riteniamo certamente ideali per capire ad esempio parametri e prezzi da utilizzare in una determinata zona. Così come abbiamo timori sull'utilizzo, per avere delle nuove rendite, dei valori che l'Agenzia indica come metodi di calcolo, e cioè il piano, lo stato di conservazione, la presenza o meno di ascensori, la superficie, l'affaccio. Non credo siano caratteristiche così intrinseche che diano una sicurezza di metodo corretta. Chi meglio di

noi professionisti conosce l'interno degli immobili? L'Agenzia delle Entrate non potrà supplire anche a questo compito e si limiterà considerare i dati catastali. Dati riguardanti tipo di pavimentazione, di serramenti, anno di costruzione, eccetera. Molti di questi sono già immagazzinati, ma non è detto che il professionista li abbia sempre riportati correttamente. E allora la domanda è: su questi dati chi farà i sopralluoghi? Si prenderanno le foto dal nuovo sistema basato sulla sovrapposizione delle mappe e dei rilievi, della cartografia catastale, dei dati censuari planimetrici e dell'Omi, delle ortofoto e dei grafici stradali? Sì, si può fare anche così ma la questione rimane ugualmente molto delicata.

Quali riflessi potrebbero esserci per il lavoro dei professionisti?

Se la riforma prende una linea definitiva non condivisa, ci saranno molti ricorsi che magari potrebbero portare anche maggior lavoro per i professionisti, ma che ricadrebbero sempre sui cittadini, che di tasca loro dovrebbero provvedere a fare i ricorsi, ma che per contro potrebbero mettere in seria difficoltà il lavoro dell'Agenzia delle Entrate. Una serie immane di ricorsi da una parte, quindi, ma dall'altra un lavoro da affrontare con gli immobili a carattere speciale, quelli che attualmente rientrano nella categoria catastale D. L'Agenzia non avrà possibilità né tempo per uscire a fare i controlli e le stime, e pare che noi dovremmo essere di supporto. Potrebbe nascere una convenzione con prezzi calmierati o qualcosa del genere, ma è una cosa che sarebbe da definire.





Aumenterà il lavoro per i professionisti?

Non so. Una delle ultime convenzioni con l'allora Agenzia del Territorio, da me molto criticata, era stata fatta sui famosi fabbricati fantasma. L'Agenzia aveva operato dei voli sovrapponendo mappe ed evidenziando come dalle mappe catastali alle ortofoto risultassero un certo numero di fabbricati che non erano stati segnalati dai cittadini. Non riuscendo a fare tutti i sopralluoghi l'Agenzia del Territorio aveva proposto una convenzione l'allora presidente del Consiglio Nazionale Geometri, ma a titolo gratuito. Il Consiglio Nazionale aveva poi chiesto ai Consigli provinciali di coordinarsi con gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio per attivare questa convenzione. E, naturalmente, è stato molto difficile trovare professionisti disposti a uscire per sopralluoghi a titolo gratuito.

Il Collegio organizzerà corsi di preparazione sulla riforma del Catasto?

Il Collegio di Milano deve essere in ogni caso presente e organizzare seminari per informare i colleghi. Ma a oggi l'unico documento prodotto riguarda la formazione delle tre commissioni censuarie: la Commissione catasto terreni, la Commissione catasto urbano e una commissione ad hoc per la riforma del Catasto, dove dovrebbero entrare dei componenti dell'Agenzia e dell'Anci, e componenti delle associazioni delle categorie professionali. Tutto il resto non è ancora stato definito.

Sui tempi dunque non ci sono certezze?

Non so quanto tempo ci vorrà, onestamente. È chiaro che la riforma ha carattere epocale, ma in questo momento il fatto di non avere certezze anche sull'imposizione fiscale crea un ulteriore aggravio di tensioni e timori, sia nel costruttore sia nel ceto medio che acquista case e che ha paura a fare certi investimenti. Mi auguro che la nostra categoria, insieme alle altre professioni e associazioni continuerà a fare sentire il proprio peso. Ma non sono convinto che la situazione sia così rosea come viene dipinta. Di sicuro ne vedremo delle belle.

edificio PLURIPIANO
realizzato CHIAVI IN MANO
in 10 MESI
classe energetica A



Alla scoperta del nuovo skyline milanese

Milano è in continua evoluzione. La propulsione architettonica avviata anche grazie a Expo sta trasformando la città e ha tracciato, in pochi anni, nuove linee e nuove bozze di paesaggio

Se nell'iconografia popolare ogni città del mondo ha i suoi simboli e quei particolari tratti che la contraddistinguono e la rendono unica e riconoscibile, quelli che rimandano a Milano hanno subito negli ultimi anni una rapida trasformazione, mutando in pochi anni senso e significati nel tracciare nuove linee e nuove bozze di paesaggio. Piaccia o non piaccia, Milano è cambiata e con l'Expo questa mutazione ha avuto un'accelerazione senza precedenti. A livello simbolico – dicevamo – al Duomo e al Castello Sforzesco si sono affiancati i 230 metri di altezza della Torre UniCredit e le geometrie della piazza intitolata all'architetto e designer Gae Aulenti. Ed è proprio il nuovo quartiere di Milano Porta Nuova, nell'area compresa tra Garibaldi, Repubblica, Isola, ex Varesine, corso Como e il nuovo parco della Biblioteca degli Alberi (che debutterà, seppur con un allestimento provvisorio, in tempo per Expo 2015), a essere metafora del cambiamento



Redazione

redazione@geometri.mi.it

?



Giulia Bottani

della città, del suo skyline, dei nuovi grattacieli e della sua visione architettonica. Un itinerario all'interno e lungo questo perimetro può così diventare, nei mesi di Expo ma non solo, motivo di scoperta ed esperienza formativa.

Si prenda, ad esempio, come punto di partenza la Stazione Garibaldi, rinnovata con un importante intervento di restyling nel 2006 che l'ha trasformata in un polo multifunzionale, per puntare a piedi verso piazza Gae Aulenti: un concept basato sull'idea di un camminamento circolare – il cosiddetto Podio – rialzato di qualche metro rispetto al livello della strada, tra vasche geometriche d'acqua, installazioni, negozi. Ad attirare l'attenzione, una volta salite le scale che portano al centro dello slargo del complesso firmato dall'architetto argentino César Pelli, ci penserà «l'opera d'arte pubblica permanente» Egg, di Alberto Garutti, con i suoi ventitré tubi in metallo cromato ottone attraverso i quali è possibile ascoltare suoni e parole provenienti «da vari luoghi e spazi dell'edificio» e che sviluppandosi in verticale collegano i piani interrati. Al centro, si alza il Solar Tree, l'albero-lampada solare a led progettata da Ross Lovegrove per Artemide, «legato al rapporto tra uomo-luce, al benessere dell'individuo e alla sua percezione degli spazi, al tema dell'uso consapevole dell'energia e delle risorse dell'ambiente».

Salendo con lo sguardo non si può non notare, nella corsa di vetri, acciaio e luci riflesse che avvolgono l'intera piazza, la Torre UniCredit, il grattacielo più alto del progetto Porta Nuova ed edificio più alto d'Italia, realizzato dalla società Hines Italia. Trentun piani per circa 230 metri di altezza, compresi gli 85 della guglia in acciaio e vetro: è questo il vero simbolo della città nuova. A completare il circolo strutturale della piazza, svettano i ventidue piani della Torre B e gli undici della Torre C, così come il particolare edificio dalle sinuose e bianche forme realizzato dallo studio milanese Piuarch, con la facciata che guarda sulla piazza composta da grandi vetrate e quella opposta protetta da un sistema di schermi solari.





In piazza Gae Aulenti è possibile, per esempio, fare una sosta proprio al piano terra della UniCredit Tower alla Feltrinelli Red (Read, Eat, Dream), un interessante sviluppo concettuale di spazio tra libri, cibo, design, eventi e attività. Fuori dal circolo di piazza Gae Aulenti si trova infine la Corte Verde di Corso Como, tra via Rosales e via Viganò, realizzata su progetto di Cino Zucchi nel tentativo di realizzare una connessione «tra la nuova città che sale» e gli edifici esistenti di fine Ottocento, mentre poco più in là si trova il cosiddetto Armadillo, dalla particolare struttura in legno e vetro, progettato da Michele De Lucchi come luogo di incontri, conferenze, esposizioni. Se ci si vuole poi fermare per mangiare qualcosa od osservare come un luogo storico e rimpianto di Milano – il vecchio e glorioso Teatro Smeraldo – è stato trasformato insieme alla piazza su cui affaccia, si può optare per una visita da Eataly, famosissimo market, ristorante, libreria e spazio polifunzionale, espressione della creatura imprenditoriale di Oscar Farinetti.

Proseguendo poi su viale Monte Grappa si incrocia l'edificio in stile neoromanico decorato in terracotta con facciata in mattoni a vista delle Cucine Economiche, progettato dall'architetto Luigi Broggi nel 1883 per conto dell'Opera Pia Cucine Economiche. Mentre camminando su via Melchiorre Gioia e svoltando a destra su viale della Liberazione ci si avvicina a un altro simbolo della riqualificazione urbana di questa zona strategica di Milano: l'ormai celebre Torre di diamante, dalla geometria irregolare, costruita su progetti dello studio Kohn Pederson Fox Associates e di Arup che, puntando al risparmio energetico, impiegano materiali ecocompatibili, pannelli solari e fotovoltaici. Poco più avanti, sulla sinistra, si imbecca via Vittor Pisani, che apre all'orizzonte la figura della Stazione Centrale e invita a camminare sotto i suoi portici fino a piazza Duca d'Aosta e al Grattacielo Pirelli, gioiello di architettura milanese e «simbolo di modernità, espressione del dinamismo della grande imprenditoria manifatturiera lombarda e della prima ondata di internazionalizzazione dell'economia

italiana». Progettato da Gio Ponti nel 1950, è stato inaugurato dieci anni più tardi: 127 metri d'altezza, per una struttura razionale, realizzata con vetro, alluminio e acciaio. Da qui è d'obbligo imboccare via Galvani e arrivare fino al nuovo complesso, sede della Regione Lombardia. Un'architettura votata a stupire. E stupisce. Per le sue forme sinuose, aperte e concave, che corrono geometriche e che riuniscono oltre alla sede degli uffici regionali, un centro congressi, una grande sala teatro, negozi, bar, ristoranti e altro ancora. Tornando poi, per chiudere questo itinerario, verso la Stazione Garibaldi si va incontro agli edifici residenziali denominati Bosco Verticale, due torri progettate dallo Studio Boeri (di Stefano Boeri, Gianandrea Barreca, Giovanni La Varra) e realizzato da Hines Italia, vincitore nel 2014 del premio International Highrise Award promosso dal Museo di

Architettura di Francoforte perché – ha sostenuto il presidente della giuria, Christoph Ingenhoven – «espressione del bisogno umano di contatto con la natura» e, ancora, «idea radicale e coraggiosa per le città di domani, che rappresenta un modello per lo sviluppo di aree ad alta densità di popolazione in altri Paesi europei». Architettura, dunque, come «anticipazione del futuro», ha detto Stefano Boeri, «e non solo come affermazione di uno stile o di un linguaggio. Il Bosco Verticale è il primo esempio al mondo di una torre che arricchisce di biodiversità vegetale e faunistica la città che lo accoglie».





DON'T WORRY, BUILD HAPPY!

Con il sistema YTONG costruisci tutto, anche la tua serenità.

YTONG, un unico materiale da costruzione per un elevato risparmio energetico.

YTONG, con le sue materie prime completamente naturali è oggi il più innovativo sistema costruttivo in calcestruzzo cellulare. Attraverso le sue efficaci performance prestazionali di isolamento termico e acustico, di traspirabilità e di resistenza al fuoco ogni costruzione acquisisce massima qualità ed eccellenti valori di stabilità e sicurezza.

La gamma **YTONG**, grazie alla sua elevata leggerezza, permette una facile e veloce applicazione, offrendo alta lavorabilità e rapidità di posa.



COSTRUIRE IL FUTURO, RIQUALIFICARE L'ESISTENTE

multipor®

YTONG®

 Dal Governo arriva il cronoprogramma per i settori strategici

Semplificazione in edilizia: meno costi, meno tempi

Approvata con il Consiglio dei Ministri del 1° dicembre 2014, l'Agenda per la semplificazione 2015-2017 inizia in questi mesi a prendere forma



Franco Colombo

architetturacolombo@virgilio.it

Approfondimenti

Agenda per la semplificazione

Legge 164 - 11.11.2014

D.lgs 102/2014



Il provvedimento, in attuazione dell'art.24 del d.l. n.90/2014 come convertito dalla l. n.114/2014, individua infatti per il triennio in corso gli interventi più importanti, con relativo cronoprogramma di attuazione, in cinque settori strategici, cittadinanza digitale, welfare e salute, fisco, edilizia, impresa, "per innalzare", come spiega il Governo, «la competitività del paese e migliorare la qualità di vita delle persone».

Basata su una "logica di risultato" che valuterà il successo degli interventi «sulla base di un'effettiva riduzione di costi e tempi e non sul numero di norme introdotte od eliminate», l'Agenda verrà monitorata ed aggiornata periodicamente dall'attività ministeriale e dalla Conferenza unificata fra Governo, Regioni ed Enti locali.

Per il settore edile in particolare, sull'effettivo rilancio di quest'ultimo gravano da tempo eccessivi costi burocratici, ritardi, elevata differenziazione delle procedure fra comuni ed incertezza sugli adempimenti richiesti. Tutto ciò contribuisce a posizionare l'Italia al 112esimo posto della graduatoria Doing Business della Banca Mondiale, mentre il dipartimento della Funzione Pubblica ha stimato costi burocratici pari a 4,4 miliardi di euro all'anno ed un tempo medio di rilascio per il permesso di costruire di 175 giorni. L'obiettivo dei provvedimenti in Agenda è dunque quello di «ridurre di almeno il 20% tempi e costi delle procedure edilizie ed assicurare la certezza degli adempimenti per cittadini ed imprese».

Interventi in edilizia

Modelli unici semplificati ed istruzioni standardizzate

- Maggio 2015 - predisposizione modello SuperDia.
 - Dicembre 2015 - adattamento modulistica unificata alle specificità regionali.
 - Giugno 2016 - completamento modulistica (agibilità, comunicazioni di inizio e fine lavori, etc) con relativo adattamento regionale.
 - Dicembre 2016 - adozione di tutti i modelli unici da parte di Regioni e Comuni.
- Con l'accordo siglato il 12 giugno 2014 in Conferenza Unificata, sono stati

già adottati i modelli unificati e semplificati per la presentazione di SCIA edilizia e per la richiesta di PdC, mentre a gennaio 2015 sono già stati predisposti i modelli unici per la presentazione di CIL e CILA per interventi di edilizia libera, che dal 16 marzo potranno essere utilizzati da cittadini ed imprese.

Semplificazione dell'autorizzazione paesaggistica per interventi di lieve entità

- Marzo 2015 - predisposizione del regolamento, in attuazione del d.l. n.83/2014 e del d.l. n.133/2014 cosiddetto Sblocca Italia, che disciplinerà le autorizzazioni paesaggistiche per piccoli interventi, che costituiscono il 75% delle autorizzazioni rilasciate, con conseguente eliminazione dell'autorizzazione per alcuni interventi cosiddetti minimi.

Pianificazione delle procedure edilizie online

- Marzo 2015 - predisposizione del piano di operatività per i sistemi di compilazione online di istanze, segnalazioni e comunicazioni.

Adozione del regolamento edilizio unico

- Novembre 2015 - predisposizione dello schema tipo di regolamento edilizio, secondo quanto previsto dal decreto Sblocca Italia, come convertito dalla l. n.164/2014, che andrà a sostituire gli oltre 8.000 regolamenti edilizi esistenti.

Effettiva operatività dello Sportello unico per l'edilizia su tutto il territorio nazionale

- Dicembre 2015 - affiancamento formativo del personale e primo monitoraggio.
- Dicembre 2016 - interventi correttivi e secondo monitoraggio.

Verifica delle misure già adottate in edilizia e semplificazione delle procedure preliminari

- Dicembre 2015 - promozione e verifica degli interventi di semplificazione già adottati per individuare i correttivi da introdurre.
- Dicembre 2016 - semplificazione delle procedure per acquisire pareri, nulla osta ed autorizzazioni preliminari al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Il Regolamento Edilizio Unico

"Innovazione e semplificazione in edilizia: verso il Regolamento edilizio unico", questo il titolo dello studio curato da Legambiente e presentato all'omonimo convegno tenutosi a Roma, il 19 febbraio scorso, alla presenza di istituzioni ed associazioni di settore. Al convegno, il presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, Leopoldo Freyrie, ha ancora una volta richiamato l'attenzione sulla necessità di superare la frammentarietà normativa in materia, tramite l'adozione di un "regolamento edilizio unico sostenibile".

«Quasi tutti gli 8.000 regolamenti edilizi vigenti - ha sottolineato Freyrie - sono stati redatti secondo la logica della nuova edificazione», ma la vera svolta, anche per la normativa sempre più stringente sul consumo di suolo e per l'affermarsi dei nuovi modelli di smart cities improntati ad una migliore qualità dell'abitare, «è che il regolamento edilizio unico sia rivolto

al Ri.U.So, cioè alla rigenerazione urbana sostenibile, con norme chiare e prestazionali condivise», in un paese oltretutto come il nostro «nel quale due edifici su tre sono in condizioni di degrado, la metà dei quali è stata poi edificata in zona sismica prima dell'obbligatorietà dell'applicazione delle norme antisismiche».

Secondo lo studio di Legambiente quindi i comuni che hanno introdotto parametri di sostenibilità nei loro Regolamenti edilizi sono 1.182, pari al 14,7% dei comuni italiani, con una popolazione coinvolta di 23,5 milioni di abitanti, pari al 39% della popolazione italiana. Il 35% di questi comuni ha sede in Lombardia, il 13% in Toscana, il 12% in Emilia-Romagna, regione che ha voluto anche anticipare, dal 5 gennaio 2015, l'attuazione di un unico Regolamento edilizio per tutti i suoi 340 municipi, ma anche al Sud iniziano ad aumentare i comuni in cui si introducono prevalentemente obblighi in materia di fonti rinnovabili, orientamento degli edifici e isolamento termico. La sintesi che se ne ricava è quella di un settore in forte cambiamento, trainato da un numero significativo di buone pratiche già avviate sul territorio nazionale con successo e da Direttive europee, quali la 2010/31 e 2012/27 recepite rispettivamente dalla l. n.90/2013 e dal D.lgs. n.102/2014, che impongono parametri sempre più stringenti, quali dal 2021 edifici di nuova costruzione ad energia prossima allo zero, mentre già dal 2019 quest'obbligo entrerà in vigore per gli edifici pubblici.



In breve sintesi, vi presentiamo ora i principali parametri di sostenibilità presenti nei diversi Regolamenti oggetto di studio, in quanto sarà su questi che si concentrerà il nuovo Regolamento edilizio unico per spingere l'innovazione e contribuire ad un effettivo rilancio del settore.

1) Isolamento termico: affrontato in 964 comuni, nel 92% dei quali vi è l'obbligo di rispettare i limiti di trasmittanza degli edifici previsti dalle Linee Guida Nazionali. Incentivi al miglioramento delle prestazioni sono previsti solo dal 7% dei comuni. I più bassi limiti di trasmittanza risultano quelli del comune di Collegno (To): 0,25 W/m²K per pareti esterne e 0,23 W/m²K per strutture opache orizzontali di pavimento e copertura.

2) Serramenti: presente in 572 r.e.; nel 79% dei casi si fa obbligo di rispettare i parametri specifici stabiliti a livello nazionale per fascia climatica. I limiti più restrittivi si registrano in alcuni comuni del Bergamasco con trasmittanza massima ammessa di 1,6 W/m²K (fascia E) a fronte di un parametro nazionale di 2,2 W/m²K. Incentivi previsti nel 27% dei comuni.

3) Tetti verdi: non esistono parametri di riferimento a livello nazionale, ma solo specifiche regole di progettazione definite dalla norma UNI 11235; il tema è comunque inserito in 404 r.e.; solo nel 7% dei casi è incentivato, nei nuovi edifici, il ricorso ad almeno il 20% a coperture verdi. Buone pratiche in materia si registrano a Pavia che obbliga di realizzare almeno il 50% di coperture a verde in edifici industriali e/o del terziario, e in alcuni Comuni della provincia di Lecco dove vi è l'obbligo di copertura del 30% della superficie anche per edifici residenziali che ristrutturino il tetto.

4) Isolamento acustico: inserito in 389 r.e. con limiti di emissioni acustiche che coincidono, nel 75% dei casi, con i limiti nazionali. Nel 13% dei casi previsti incentivi al raggiungimento di livelli di isolamento maggiori di quelli obbligatori. Promosso l'uso, anche per edifici esistenti, di isolanti acustici per solai, pareti, tetti, coperture ed impianti. Solo nella provincia di Pisa, grazie al già presente Regolamento unitario per l'area, sono presenti prescrizioni da osservarsi già in fase di progettazione e conseguente realizzazione degli edifici.

5) Orientamento e schermatura: presente in 533 r.e., e nell'80% dei casi i due requisiti sono obbligatori, con percentuali variabili di oscuramento delle vetrate e con orientamento dell'edificio lungo l'asse sud-est/sud-ovest. Fra le innovazioni previste in alcuni comuni si segnalano obblighi di schermatura fino all'80% delle superfici vetrate, incentivazioni in forma di riduzione degli oneri di urbanizzazione (comune di Piacenza) ed installazione di vetri a controllo solare e di finestre fotovoltaiche.

6) Permeabilità dei suoli: nessun parametro né norme obbligatorie previsti a livello nazionale, il tema è comunque affrontato in 261 comuni nei quali si indica prevalentemente la percentuale di lotto edificabile da lasciare a verde o permeabile e la densità arborea delle aree verdi. Scandiano (RE) e Bolzano risultano le eccellenze nazionali, con l'introduzione dell'Indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (R.I.E.) che negli interventi edificatori limita la quantità di superfici impermeabili. A Mortara (Pv) promosso l'uso di pavimentazioni verdi permeabili nelle aree carrabili degli edifici.

7) Materiali locali e riciclabili: nessun obbligo a livello nazionale, il tema è comunque affrontato in 543 comuni, nella stragrande maggioranza dei quali le norme risultano generiche e si riferiscono in modo indistinto a

materiali ecocompatibili. Incentivi sono previsti solo dall'11% dei comuni. Ancora molto rare le buone pratiche in materia quali, obbligo di riciclabilità dei materiali prodotti in sede di demolizione e per le nuove costruzioni, l'obbligo di riciclabilità, in caso di demolizione, di almeno l'80% dell'intero involucro edilizio, esclusi gli impianti.

8) Energie rinnovabili: è il tema più trattato nei r.e. Norme sul fotovoltaico sono presenti in 979 comuni, mentre il solare termico è introdotto in 903 comuni. Prevalentemente vi è l'obbligo di installare pannelli fotovoltaici di 1kW. L'uso di altre fonti rinnovabili è inserito, in modo non obbligatorio, in 252 comuni; nel 63% di questi si promuovono impianti alimentati a biomasse, spesso in abbinamento ad impianti termici già presenti nell'abitazione, il 27% dei comuni promuove invece l'uso di impianti minieolici e nel restante 10% si spinge verso impianti miniidroelettrici.

9) Risparmio idrico: non esistono parametri obbligatori a livello nazionale, anche se con la l. n.90/2013 sono state introdotte detrazioni fiscali per interventi in materia. Il risparmio è comunque inserito in 747 comuni, dove inizia ad essere obbligato/incentivato nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni integrali, attraverso l'uso di sistemi individuali di contabilizzazione del consumo, di cassette w.c. a doppio pulsante o con tasto di fermo, dispositivi di decalcarizzazione, e temporizzatori, per edifici non residenziali. Si segnalano buona parte dei comuni della provincia di Lecco, in cui vi è l'obbligo di un risparmio pari al 30% rispetto al valore di 250 lt al giorno per abitante.

10) Recupero acque meteoriche: mentre a livello nazionale esiste solo obbligo di separazione, il tema è presente in 637 comuni, nell'80% dei quali il requisito è obbligatorio, ma solo per abitazioni che posseggono aree in cui è possibile riusare le acque (garage, giardini, etc); incentivata anche la contestuale realizzazione di impianti idrici duali, di adduzione e distribuzione, con impiego delle acque piovane per usi domestici non potabili.

11) Recupero acque grigie: obbligo di separazione a livello nazionale, per il resto non esistono parametri precisi su questo tema, che è comunque incluso in 247 r.e. comunali, nel 19% dei quali è obbligatorio in caso di nuova costruzione e ristrutturazione importante. Incentivi previsti nell'11% dei casi. Nel comune di Ravenna vige l'obbligo di recupero almeno del 70% delle acque grigie, grazie a filtri idonei che le rendano adatte ad usi compatibili sia interni che esterni all'edificio.

12) Fitodepurazione: introdotta in 117 comuni, il 95% dei quali ne promuove in modo generico l'uso, mentre nel restante 5% il requisito è incentivato. Si segnala, nei pressi di Firenze, il comune di Dicomano che ha realizzato nel 2003 quello che è ancora ad oggi il più grande impianto italiano di fitodepurazione applicata come trattamento secondario. Un impianto che utilizza oltre 6.000 m² di superfici per trattare i reflui di un abitato di 3.500 persone.

13) Pompe di calore: affrontato in 275 comuni, nell'8% dei quali si obbliga all'installazione in alternativa a fonti rinnovabili, nell'85% dei casi invece l'uso è solo promosso, sempre in alternativa alle rinnovabili.

14) Caldaie a condensazione: inserito nel r.e. di 253 comuni, prevalentemente viene istituito l'obbligo d'uso in caso di nuova costruzione e di sostituzione degli impianti di riscaldamento.

15) Contabilizzazione individuale del calore: introdotto in 389 comuni, è reso obbligatorio nell'84% dei r.e. per i nuovi edifici e nei casi di nuova installazione/sostituzione del sistema di produzione di calore.

16) Ventilazione meccanica: prevista in 419 comuni, ma l'obbligo di adozione per i nuovi edifici e le grandi ristrutturazioni è previsto solo nel 27% dei casi. Incentivi previsti nell'8% dei comuni. In alcuni municipi, prevalentemente del Bergamasco e del Novarese, previsto l'obbligo di recupero di calore per almeno il 70%.

17) Teleriscaldamento: affrontato in 349 comuni, nel 65% dei quali, per nuove costruzioni e ristrutturazioni, vi è l'obbligo di allaccio alla rete di distribuzione se presente entro 100 mt. di distanza, obbligo di predisposizione per futuro allacciamento se la rete è presente entro 1.000 mt.

18) Certificazione energetica: obbligatoria già in 557 comuni, nel 12% dei quali per i nuovi edifici e le ristrutturazioni di più del 25% di superficie, è previsto il raggiungimento come minimo della classe B, con relativa redazione finale di APE. Da registrare nei comuni di Fiesole (Fi) e Catania l'introduzione dell'obbligo di classe A in tutti i nuovi edifici e le ristrutturazioni, con incentivi quali anche sgravi sugli oneri di costruzione.

