

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



Uno strumento all'avanguardia

Nuove Linee Guida ABI

Pagina 18

Attualità

Un milione di m²
di cui ancora non
si conosce il destino

Massimo Cartone
Pagina 07

Attualità

Adempimenti
catastali e nuovo
ravvedimento

Franco Colombo
Pagina 14

Normativa

Interventi edilizi
molto più sicuri,
iter più rapidi

Franco Colombo
Pagina 22

AT 99 MAXYFLEX

Adesivo extrabianco per la posa di grandi formati



Caratteristiche del prodotto AT 99 MAXYFLEX:

- ✓ altissima lavorabilità
- ✓ ottima adesione
- ✓ classificato C2TE S1
- ✓ disponibile in versione extra-bianca e grigia

AT 99 MAXYFLEX è un prodotto specifico per l'incollaggio di vari tipi di pavimentazioni e rivestimenti di piccolo e **grande formato**, in interni ed esterni, su pavimenti esistenti e su pavimenti riscaldanti. É inoltre particolarmente indicato per la **posa di mosaico vetroso** e di **piastrelle in piscine**, dove sono richieste elevata adesione e grado di flessibilità.

**FASSA
BORTOLO**
QUALITÀ PER L'EDILIZIA

SISTEMA POSA PAVIMENTI
E RIVESTIMENTI



• SOMMARIO •

EDITORIALE

Un nuovo capitolo e un solo grande obiettivo: la sinergia

Cristiano Cremoli

06

ATTUALITÀ

Un milione di m² di cui ancora non si conosce il destino

Massimo Cartone

07

ATTUALITÀ

Adempimenti catastali e nuovo ravvedimento

Franco Colombo

14

COPERTINA

Criteri omogenei in materia di stima e calcolo

Emilio Niglis De Lutiis

18

NORMATIVA

Interventi edilizi molto più sicuri, iter più rapidi

Franco Colombo

22

NOIGEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

EDIZIONE ONLINE • WWW.GEOMETRI.MI.IT

- Anno: II
- Numero: 06
- Novembre / Dicembre 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

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



Un nuovo capitolo e un solo grande obiettivo: la sinergia



Cristiano Cremoli

presidenza@geometri.mi.it

Buon anno a tutti.

Accade quindi di trovarsi catapultati in questo 2016 bisestile che ci aspetta in agguato con tutte le sue insidie e opportunità. Insidie perché dire che è passata la turbolenza è un eufemismo.

Opportunità perché come sempre nei momenti di grande cambiamento generale si aprono spiragli e possibili interessanti occasioni. Ovviamente occorre pensare a come volgere in positivo una situazione di difficoltà o disagio. Quindi che fare?

La nostra società sta cambiando noi professionisti dobbiamo trasformarci per restare in gioco, in questi dieci anni abbiamo visto crollare i fatturati e aumentare gli obblighi a nostro carico, ma siamo sicuri che così come stanno evolvendo le cose il mondo delle libere professioni sia pronto?

In questi ultimi vent'anni il nostro mercato di riferimento ha subito una rivoluzione, molti clienti che avevano noi come referenti tecnici oggi si appoggiano a realtà più strutturate credendo così di avere maggiori garanzie (sbagliando), i nostri studi professionali sono di dimensioni ridotte a volte corrispondono ad un solo professionista. Ma quanto è cambiato il nostro lavoro e come cambierà? Qualcuno di voi con i capelli bianchi che lavorava con regolo, teodolite e tecnigrafo dirà certamente che è cambiato tutto. Vero.

Il problema è che questo cambiamento, che non è solo tecnologico ma anche strutturale, negli ultimi tempi, ha avuto una forte accelerazione.

A Noi, che non siamo abituati a vivere alla giornata ma a "programmarci il futuro", questa percezione arriva forte e chiara.

Queste domande, che mi riempiono la mente da qualche tempo e mi obbligano a riflettere con profonda attenzione, continuano a portarmi ad una e una sola risposta: sinergia. Ovvero la messa in rete di competenze e contatti. Come attuarla? Questo è il grande tema che dovremo affrontare in questo nuovo anno e che deve portare tutta la categoria ad una importante maturazione.

Cosa accadrà ai terreni che hanno ospitato il "grande evento mondiale"?

Un milione di m² di cui ancora non si conosce il destino



Massimo Cartone

massimo.cartone@geometri.mi.it

Docente Politecnico di Milano

Sono iniziati i lavori di smantellamento e di recupero di alcune strutture e degli arredi di questa vastissima area ma tutti si domandano come verrà utilizzata e in quanto tempo potrà tornare a vivere

Il tema del dopo Expo è quanto mai complesso perché riguarda un'area che dalla semplice destinazione agricola è passata, in un arco temporale di pochi mesi, a edificabile con caratteristiche strategiche per l'insediamento di grandi opere. Dopo molti ritardi causati in parte dalle immancabili e continue diatribe politiche, nate dal contrasto tra amministrazione locale, Expo e potere centrale, il progetto ha preso il via con l'urbanizzazione e la realizzazione delle opere su un'area che ha ospitato, dal 1 aprile 2015 al 31 Ottobre 2015 il "grande evento mondiale".

In una cornice molto scenografica, 21 milioni di visitatori appartenenti a tutte le nazionalità, hanno potuto visitare i diversi padiglioni, allestiti per aree tematiche e geografiche, accostarsi alle innumerevoli tematiche legate all'alimentazione e alla, auspicabile e sostenibile redistribuzione delle risorse fra i popoli della terra per i prossimi anni. Un doveroso atto di sensibilizzazione che forse però doveva essere compiuto in modo più scientifico.



A destra:
Padiglione Vanke composto da 4.200
lastre in grès porcellanato metallico

In ogni caso dopo il grande successo conseguito, conclusa l'esposizione e senza ancora conoscere i conti, resta l'area, intesa come spazio fisico, alla quale si dovrà dare un futuro proprio in virtù delle grandi potenzialità che le si attribuiscono.

Negli ultimi vent'anni poche volte la città di Milano ha potuto disporre di una superficie territoriale così ampia (oltre 1 milione di m²) delimitata e servita da una efficace viabilità a scorrimento veloce, da una linea della metropolitana con fermata dedicata all'interno del suo perimetro e da una serie di infrastrutture che ne favoriscono la valorizzazione in tempi contenuti e concretamente determinabili.

Certamente non è ne semplice decidere cosa fare di una porzione urbana con queste caratteristiche, già ben conosciuta grazie all'esposizione da poco conclusa da una platea nazionale ed internazionale ansiosa di conoscerne il destino prossimo venturo. Ovviamente si dovrà prestare molta attenzione a non vanificare gli sforzi sostenuti e sprecare dunque un'occasione più unica che rara mancando di valorizzare adeguatamente le potenzialità del sito. Le scelte "strategiche" però andavano compiute ancor prima della realizzazione, in esito a studi approfonditi e di ampio respiro nell'ottica di uno sviluppo urbano proiettato nel futuro e adeguato alle esigenze ed alle aspettative della comunità. Oggi, senza voler trarre conclusioni premature o azzardate, questa situazione pone di fronte all'annoso problema di come sciogliere il triplice nodo rappresentato dalla sempre incerta volontà del potere politico che a diversi livelli, Governo Nazionale, Regione, Comune, non desidera prendere posizione per primo, preferendo agire in seconda battuta sulla base delle eventuali proposte avanzate da altri. È auspicabile che questa fase intermedia di attesa, negativa per qualsiasi iniziativa, termini al più presto possibile, dal momento che, ogni giorno trascorso ad "attendere" incrementa la già consistente mole di oneri finanziari incidendo negativamente sull'operazione di investimento compiuta. L'acquisto delle aree, la realizzazione delle infrastrutture per saldarle in maniera funzionale al tessuto urbano della Città Metropolitana, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno della area espositiva, la bonifica (anche se non ancora pagata - Corsera del 25 ottobre 2015), la realizzazione degli edifici delle varie nazioni, la demolizione di quelli che non verranno riutilizzati, lo smaltimento in discarica di macerie e inerti, il costo dei servizi per la gestione generale dell'intero tessuto urbano interessato (guardiania, pulizia, manutenzione, luce, F.M., acqua, giardinaggio periodico dei 500.000 m² di aree verdi) rappresentano voci di costo che dovranno restituire al più presto un ritorno.

È bene chiarire subito che, non essendoci entrate, il carico degli interessi passivi che si capitalizzano periodicamente nell'investimento, continuerà a crescere fino a quando i nuovi edifici non verranno venduti a prezzo di mercato o messi a reddito mediante contratti pluriennali il cui importo dovrà coprire per lo meno il costo del denaro.

E quanto mai necessario, oltre che opportuno, affrontare con chiarezza e determinazione il tema del riutilizzo delle aree, perché se è vero che gli urbanisti e i progettisti non devono perdere la visione di insieme dell'intervento e gli obiettivi ultimi che si prefigge a livello sociale, è altrettanto vero che i developer non possono mai perdere di vista il business plan e il

suo programma attuativo (tempi e costi), per tenere sotto controllo la variabile più rischiosa e difficilmente quantificabile, quella relativa ai tempi necessari al rientro dei capitali impiegati a finanziare l'operazione di sviluppo e valorizzazione.

Il rischio è che rimandando di giorno in giorno la scelta strategica sul tipo di trasformazione da realizzare e conseguentemente l'inizio della fase attuativa, l'operazione prenda il via già pesantemente gravata da oneri insostenibili, dei quali nessuno dei politici e dei rappresentanti dell'Amministrazione impegnati nell'attuazione del programma di sviluppo, vorrà o potrà rispondere.

È abbastanza semplice intuire come dovrebbe essere perseguito l'obiettivo di un equilibrato rapporto **costi e benefici**.

Ad esempio se viene scelta la strada del **Campus Universitario**, perché il medesimo possa rappresentare un esempio di eccellenza nel campo della ricerca e della formazione, all'altezza delle esigenze e delle aspettative attuali e future del mercato, dovranno essere compiuti investimenti non indifferenti per dotare la struttura dell'organizzazione e dei servizi, a livello generale e a livello personale, che in un'era tecnologica come la nostra sono necessari ed imprescindibili allo scopo.

Logicamente questo panorama esige un rigido controllo dei costi di realizzazione e gestione che andranno opportunamente, quantificati, verificati ed analizzati da organismi qualificati esterni al campus, nell'ottica della più totale trasparenza e con il preciso obiettivo di scongiurare costosi ritardi in fase di realizzazione e la generazione del solito "carrozzone" utile solo a favorire la formazione di voragini di passività generate da gestioni di comodo, delle quali nessuno conosce l'inizio e la fine. Il compito primario sarà proprio quello di non appesantire i canoni di locazione che Università, Istituti di ricerca, Centri di innovazione, Incubatoi, dovranno pagare al **Developer** finanziatore e realizzatore dell'operazione.

Certo pensare oggi alla quantificazione dei canoni può far sorridere quanti sono abituati a firmare avveniristici planivolumetrici, o a tener conferenze dove l'applauso è scontato fin dall'inizio in modo da trarre lustro e guadagno senza fare troppa fatica.

È invece proprio dai flussi di cassa in entrata che sarà opportuno partire, perché se dai Gestori di Expo non sono ancora stati dichiarati tutti gli incassi (si conosceranno solo a Marzo), tutti i costi sostenuti e quelli da sostenere (ad esempio la bonifica delle aree - vedi Corsera del 25 ottobre 2015) per chiudere concretamente la prima fase, a maggior ragione sarà importante iniziare concretamente la seconda determinandone preventivamente obiettivi, tempi e costi.

Chiarito l'ammontare delle partite contabili in "dare" e in "avere" presenti fino ad oggi, la fase della scelta su "cosa fare" è importante e necessaria perché i tempi vanno restringendosi ed è prevedibile che da oggi all'inaugurazione dei primi edifici passeranno almeno 4 o 5 anni, se tutto andrà bene. Una maxi operazione di sviluppo che ha come oggetto un piano di lottizzazione complesso come questo, andrà scomposta in lotti la cui attuazione dovrà essere strettamente correlata con gli altri: in particolare gli edifici per l'attività didattica e la ricerca dovranno essere realizzati contemporaneamente a quelli per la ristorazione ed ai residence per lo studio

e l'alloggio degli studenti. Dovrà prevedersi un efficace e razionale coordinamento tra le diverse attività per governare al meglio la progettazione, gli iter e i tempi di rilascio dei titoli abilitativi e delle deroghe da parte degli enti preposti della Pubblica Amministrazione, le conferenze dei servizi, la realizzazione e la gestione delle opere.

Queste osservazioni nascono dall'aver esaminato, come tante migliaia di contribuenti italiani, le opere incompiute presenti sul nostro territorio nazionale, lo spreco delle risorse economiche, l'utilizzo non sempre razionale dello spazio urbano (ogni giorno il consumo di territorio a Milano è di 20.063 m², pari in un anno a 1.100 campi da calcio - dal Corsera del 14 maggio 2012) e le innumerevoli occasioni perdute per dimostrare a livello internazionale le potenzialità e la capacità produttiva ed imprenditoriale del nostro Paese dalla concezione dell'idea alla sua concreta realizzazione. Ma è bene tornare al problema dei costi perché non tutti i flussi di cassa in entrata, necessari per un giusto equilibrio del binomio costi-benefici, potranno essere coperti dalle già gravose tasse universitarie. Per questo motivo sarà necessario conoscere sin da ora quali saranno i capitali stanziati a fondo perduto che potranno essere erogati, nazionali ed europei, con quali tempistiche e a quali condizioni, per la realizzazione di un progetto di questo tipo. Potrà sembrare strano che si parli più di argomenti finanziari che di urbanistica ma è necessario per determinare tempi sufficientemente certi per



A destra:
Area Expo vista dall'alto

la realizzazione, per la consegna degli edifici e la loro messa a reddito e per il rientro dei capitali investiti mediante la cessione degli immobili realizzati ai **Fondi immobiliari etici**.

Pensare in grande non ha mai fatto male a nessuno tranne quando si gestisce male il denaro pubblico. Nel caso specifico già oggi tutti o quasi ci chiediamo sempre più spesso dove vanno a finire i soldi delle tasse dei cittadini di Milano. Molte volte hanno alimentato un gran numero di opere incompiute o in investimenti di dubbia utilità. Speriamo che l'esperienza di Expo non si aggiunga a quella lista.

L'interrogativo sul "dopo Expo" doveva essere posto, ma era una riflessione che andava elaborata in fase preventiva, probabilmente già quando si è immaginato di avanzare la candidatura e si è scelta l'area, per non trovarsi ora a dover governare un'incertezza che per sua natura non può che generare passività e malcontento nella comunità.

Così come per la grande esposizione sono state date giornalmente tante informazioni che facevano sentire il cittadino partecipe di un progetto temporalmente breve che avrebbe investito la città metropolitana, altrettanto dovremmo conoscere i dati fondamentali del dopo Expo che interesserà la città per un periodo temporalmente lunghissimo facendo comprendere a tutti come e quanto si è speso, come e quanto si è incassato, cosa come e quando e in cosa si trasformerà, quali rientri ci sono stati e quali ci saranno, quanto si potrà spendere e i rientri secondo le scelte che verranno effettuate e i tempi divisi per fasi che si intenderà adottare. Senza questa piattaforma di informazioni l'immagine di quanto è stato fatto corre il rischio di appannarsi rapidamente e di lasciare che nella mente dei contribuenti insorgano forti dubbi (come se ne avessero già pochi) sulle capacità dei loro amministratori.

Di certo l'articolo del Corsera del 22 dicembre 2015 evidenziava come l'Amministratore delegato Giuseppe Sala avesse presentato un bilancio positivo di Expo per 14,9 milioni di euro. Tuttavia le partite sono ancora aperte. Ad esempio ci sono in corso trattative con le società per gli extra costi dei vari appalti, così come le società EXPO e AREAEXPO (quella proprietaria dei terreni) devono decidere chi si sobbarcherà i costi, lievitati da 6 a 72 milioni di euro per le bonifiche e così via. Ricordo che il bilancio vero e proprio sarà presentato a primavera.

E cosa dire degli oneri finanziari? Degli ammortamenti? Dei biglietti venduti a 5 euro? E che fine farà l'area? Chi trarrà reali benefici se ce ne saranno? Nel Corsera del 5 gennaio 2016, a pagina 2, una serie di personalità della politica si sbizzarriscono nel dare le loro idee passando dal "decida la gente. No a chi specula" ad immaginare "laboratori di ricerca", o ancora ad un fantomatico "polo di sviluppo con i comuni", piuttosto che a "tre parchi e biotecnologie" o "accademia e terreni agricoli" o al più gettonato "campus universitario".

Vogliamo pensare in positivo, vogliamo credere che le opzioni proposte saranno esaminate attentamente nell'interesse della collettività e che le scelte porteranno ad un risultato concreto e soddisfacente. Nel frattempo però non possiamo fare a meno di continuare a riflettere sul cosa, sul quando, sul come e soprattutto su chi si troverà a dover pagare il conto, non senza qualche legittimo timore.

Sistema Posa Pavimenti e Rivestimenti: per un risultato a regola d'arte



Con il **Sistema Posa Pavimenti e Rivestimenti**, Fassa Bortolo offre ai professionisti dell'edilizia una vasta gamma di soluzioni con prodotti performanti, selezionati e testati nel Centro Ricerche interno e presso enti accreditati, rispondendo così ai requisiti di un'edilizia di qualità certificata.

Dai fondi di posa, fondamentali per ottenere un risultato tecnico ed estetico di alto profilo, agli impermeabilizzanti, necessari per evitare infiltrazioni d'acqua e conseguenti danni alle strutture; dagli adesivi, che rispondono ai requisiti imposti dalle normative internazionali, con una gamma di soluzioni idonee per diverse tipologie di fondo e di rivestimento, per spessori e destinazioni d'uso, fino ai riempitivi per fughe, disponibili in una vasta gamma di colori.

Per completare il Sistema, Fassa propone anche una serie di accessori e di attrezzature specifiche, necessari ad una corretta esecuzione e a facilitare gli interventi di messa in opera. La qualità dei prodotti del **Sistema Posa Pavimenti e Rivestimenti** è garantita dai diversi Certificati ottenuti, che ne attestano le elevate prestazioni e la conformità ai parametri più severi fissati anche a livello internazionale. Tutti i prodotti del Sistema rispondono infatti ai rigorosi criteri della Certificazione per la bio-edilizia **LEED®**, (Leadership in Energy and Environmental Design), che attesta gli edifici eco-sostenibili, sia dal punto di vista energetico, che del consumo di risorse ambientali necessarie per la loro realizzazione. Gli adesivi hanno inoltre ottenuto la prestigiosa Certificazione **GEV EMICODE**, un marchio volontario



relativo alle emissioni dei componenti organici volatili e semivolatili (VOC e SVOC) rilasciato da **GEV** (Gemeinschaft Emissionskontrollierte Verlegewerkstoffe, Klebstoffe und Bauprodukte). Nello specifico, parliamo di classificazione **GEV EMI CODE EC 1Plus**, che attesta le bassissime emissioni dei componenti organici volatili (VOC) dei prodotti.

La prestigiosa Certificazione **"CERTIFIÉ CSTB CERTIFIED"** è stata ottenuta dagli adesivi AD 8 grigio, AT 99 MAXYFLEX bianco e grigio, AP 71 TECH grigio e AZ 59 FLEX grigio. Si tratta di un marchio di qualità rilasciato dal **CSTB** (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), il principale organismo certificatore francese di valutazione tecnica. Basandosi sulla Norma Europea NF EN 12004, tale Certificazione volontaria attesta la classificazione delle performance degli adesivi per piastrelle, la loro messa in opera e la relativa applicazione, con un sistema di controllo della produzione che garantisce la qualità costante dei prodotti per permettere all'utilizzatore di scegliere la soluzione più idonea a seconda dell'intervento da realizzare.

Inoltre, l'adesivo AT 99 MAXYFLEX grigio è stato anche uno dei prodotti presi in considerazione nell'ambito del **"Programma italiano per la valutazione dell'impronta ambientale"**, sviluppato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare per determinare l'Impronta di **Carbonio (Carbon FootPrint)** nel Ciclo di Vita dei prodotti e quindi il relativo impatto ambientale. Questo studio è stato per l'Azienda un ulteriore spunto per analizzare il sistema produttivo e puntare al continuo miglioramento in termini di riduzione di impatto sull'ambiente.



Adempimenti catastali e nuovo ravvedimento

Le novità introdotte dalla Legge di stabilità premiano la collaborazione riducendo le sanzioni ai contribuenti che tempestivamente si autocorreggono



Franco Colombo

architetturacolombo@virgilio.it

Approfondimenti

Legge di stabilità 2015

D.Lgs - 18.12.1997 - n. 472

Circolare n.3 - 11.04.2006



Dal 1° ottobre 2015 sono in vigore le modifiche introdotte all'istituto del ravvedimento operoso in materia di pratiche catastali. Le novità sono state introdotte dall'art. 1, comma 637, lett.b) della legge n.190 del 23 dicembre 2014, cosiddetta legge di Stabilità 2015, che ha modificato l'art. 13 d.lgs. n. 472 del 18 dicembre 1997, che disciplina l'istituto del ravvedimento operoso.

Obiettivo: compliance fiscale

Le nuove norme mirano a premiare la collaborazione dei cittadini con il Fisco, graduando, ovvero riducendo, le sanzioni in modo proporzionale alla tempestività dei contribuenti ad autocorreggere le infrazioni commesse. I contribuenti, per i tributi amministrati dall'Agenzia delle Entrate, possono dunque attivare il ravvedimento e regolarizzare errori ed omissioni commessi in dichiarazione, a prescindere dal fatto che la violazione sia già stata constatata o che siano iniziati accessi, ispezioni, ve-



rifiche o altre attività amministrative di controllo di cui il contribuente abbia avuto formale conoscenza. Restano esclusi da tale possibilità invece i contribuenti a cui è stato notificato un atto di liquidazione, di irrogazione delle sanzioni o, in generale, di accertamento o che abbiano ricevuto comunicazioni di irregolarità, di cui all'art. 36-bis d.p.r. n. 600/1973 e art. 54-bis d.p.r. n. 633/1972, o l'esito del controllo formale, di cui all'art. 36-ter d.p.r. n.600/1973.

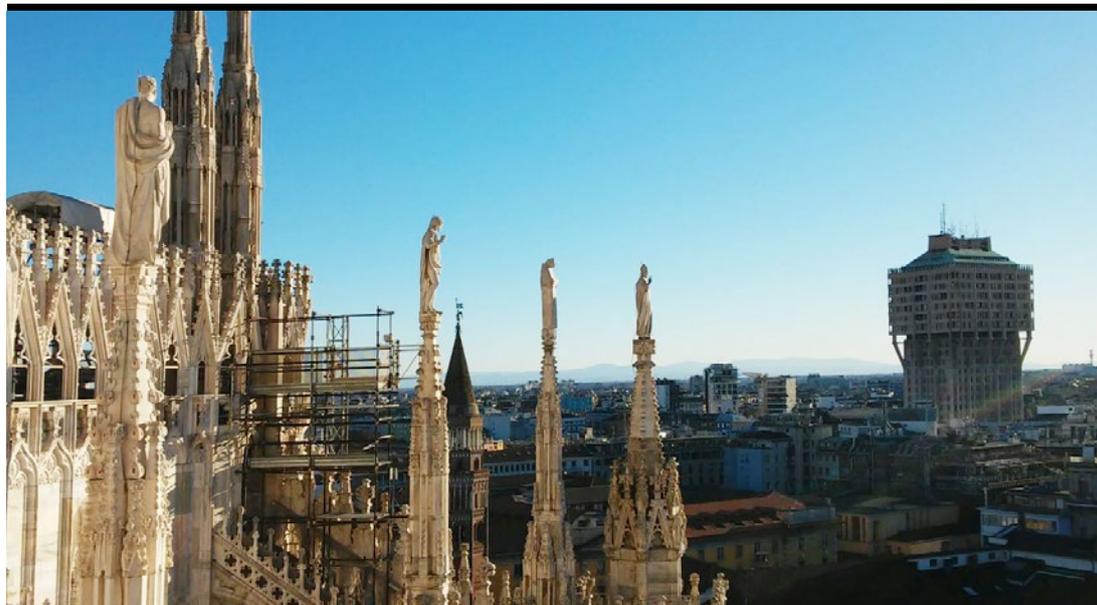
Nuove casistiche di Ravvedimento

Il rinnovato art.13 d.lgs. n.472/1997, oltre alle due fattispecie di ravvedimento già applicate alla materia catastale, di cui alle lett. b) e lett. c) del comma 1 del suddetto articolo, introduce ora altre due nuove casistiche, di cui alle lett. b-bis) e lett. b-ter). Trovano quindi ora applicazione le seguenti specie di ravvedimento:

- **sanzione ridotta a 1/10 del minimo** di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione, se la dichiarazione viene presentata con ritardo **non superiore a 90 giorni** o, nei casi di omissione di presentazione della dichiarazione periodica prescritta in materia di imposta sul valore aggiunto, se la dichiarazione viene presentata con ritardo **non superiore a 30 giorni**; (lett. c);
- **sanzione ridotta a 1/8 del minimo**, se la regolarizzazione di errori e omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, **avviene entro il termine** per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione o, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro 1 anno dall'omissione o dall'errore; (lett.b);
- **sanzione ridotta a 1/7 del minimo**, se la regolarizzazione di errori ed omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, **avviene entro il termine** per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione o, quando non è prevista dichiarazione periodica, **entro 2 anni dall'omissione o dall'errore**; (lett. b-bis);
- **sanzione ridotta a 1/6 del minimo**, se la regolarizzazione di errori ed omissioni, anche incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, **avviene oltre il termine** per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello nel corso del quale è stata commessa la violazione o, quando non è prevista dichiarazione periodica, **oltre 2 anni dall'omissione o dall'errore**; (lett. b-ter).

Aggiornamento procedura Docfa

Per garantire una corretta gestione delle richieste di ravvedimento, l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato le procedure telematiche in uso ad uffici fiscali e professionisti, aumentando le casistiche di ravvedimento operoso presenti nella configurazione delle funzionalità dell'applicativo Sister. Con le modifiche apportate il professionista usando la specifica opzione di "ravvedimento operoso" può richiedere, in relazione alla tipologia di dichiarazione inviata telematicamente, il ravvedimento operoso coerente alla tempistica con cui è avvenuta la regolarizzazione spontanea e pagare la relativa sanzione nella misura corrispondente.



In particolare, in caso di ravvedimento operoso:

- ordinario: per i casi di cui alle lett. c), lett. b), lett. b-bis), lett. b-ter) come sopra illustrate, i termini si calcolano in relazione alla "data di fine lavori" indicata dal professionista nella dichiarazione Docfa;
- rendita presunta: il ravvedimento viene calcolato in relazione alla "data scadenza termine", richiamata in automatico dal sistema e selezionata dal professionista. Per le date "31 agosto 2012", "2 aprile 2013", "30 aprile 2013" trova applicazione solo il ravvedimento oltre i 2 anni dalla violazione (lett.b-ter). Per la fattispecie "altra data", che il professionista deve riempire manualmente, possono invece trovare applicazione tutte le casistiche di cui alle lett. c), lett. b), lett. b-bis), lett. b-ter);
- dichiarazione di ruralità: il ravvedimento viene calcolato in relazione alla "data scadenza termine" richiamata in automatico dal sistema e selezionata dal professionista. Le date sono: "30 novembre 2012" e "31 maggio 2013" per le quali trova applicazione solo il ravvedimento oltre 2 anni dalla violazione (lett.b-ter);
- sistema maggio 2012: il ravvedimento viene calcolato in relazione alla "data fine lavori" indicata dal professionista, per la quale trova applicazione solo il ravvedimento oltre 2 anni dalla violazione (lett.b-ter).

Ravvedimento per tardiva presentazione del tipo mappale

Le implementazioni apportate al servizio prevedono anche la possibilità di richiedere, contestualmente alla presentazione della dichiarazione Docfa, il ravvedimento per violazione correlata alla tardiva presentazione del tipo mappale, in conformità a quanto stabilito dalla circolare n.3 dell'11 aprile 2006, prot. n. 28334, dell'Agenzia del Territorio. A tal fine è stato introdotto un campo nella schermata di Sister nel quale il professionista inserisce la data di presentazione del tipo mappale, nel campo "data protocollo Pregeo". Tale informazione consentirà al sistema di calcolare, oltre la sanzione Pregeo, anche gli interessi moratori dovuti per il tardivo versamento dei tributi speciali catastali del tipo mappale. È stata introdotta anche la possibilità di bloccare il ravvedimento, nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate sia incorsa nella decadenza quinquennale di cui all'art.20, comma 1, d.lgs. n.472/1997.

Integrazione della procedura di Workflow di aggiornamento

Sono state implementate anche le procedure di Workflow di aggiornamento usate per la trattazione delle dichiarazioni Docfa presentate sia telematicamente che, in via residuale, in front-office. In particolare, per il front-office le tipologie di adempimento applicabili risultano: ordinario, rendita presunta, fabbricato rurale e sisma maggio 2012, e per ciascuna di queste sono state integrate le casistiche di ravvedimento secondo i requisiti e i criteri previsti per la presentazione telematica. Introdotta anche la possibilità, secondo le modalità sopra descritte, di ravvedimento operoso Pregeo.

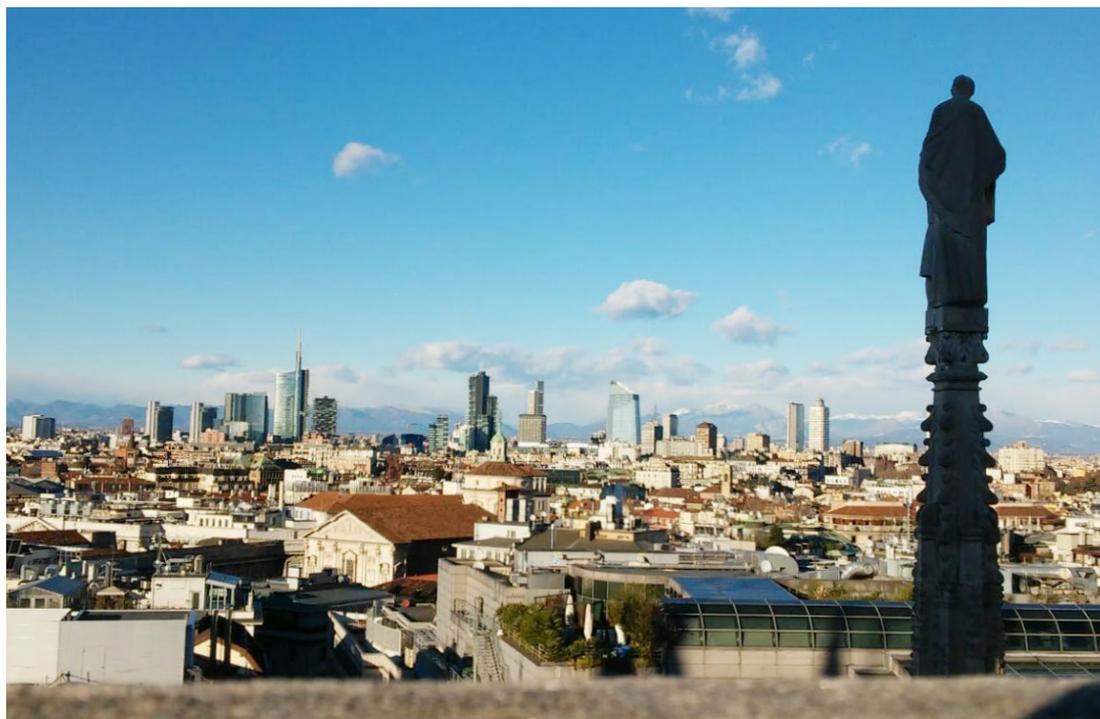
Implementazioni delle procedure di Cassa

Sono stati implementati i servizi di cassa correlati alla presentazione in front-office delle domande di volture, integrate con tutte le casistiche di ravvedimento, di cui alle lett.c), lett.b), lett.b-bis), lett.b-ter), applicabili alle violazioni di omessa o tardiva presentazione delle domande.

Aggiornato anche il listino dei servizi di cassa con l'introduzione, per ciascuna tipologia di violazione catastale, di tutte le casistiche di ravvedimento ora previste.

Nota

Per una corretta applicazione delle norme sopra descritte, si raccomanda la lettura dell'allegato tecnico, prot. n. 122760 del 28 settembre 2015, "Implementazione delle funzionalità correlate alla gestione del ravvedimento operoso. Fattispecie di ravvedimento applicabili", elaborato dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia delle Entrate, allegato alla nota, prot. n.123479 del 29 settembre 2015, della stessa Direzione Centrale e avente oggetto: "Adempimenti catastali e ravvedimento operoso. Modifiche introdotte dalla legge di stabilità 2015 all'art. 13 del d.lgs. n.472 del 18/12/1997. Implementazione delle procedure informatiche e indicazioni operative".



Criteri omogenei in materia di stima e calcolo



Emilio Niglis De Lutiis

e.delutiis@studiodelutiis.it

Valutatore Certificato

Inarcheck VIPRO

Approfondimenti

[Linee guida valutazioni immobiliari](#)

[Stima degli immobili](#)

[Direttiva 2014/17/UE](#)



La ripresa delle compravendite immobiliari ha reso necessario un miglioramento della qualità e dell'efficienza delle perizie, con il conseguente aggiornamento della disciplina in materia

Il mercato dei mutui, in termini di nuove erogazioni, nel periodo gennaio-ottobre 2015, rispetto allo stesso arco temporale del 2014 ha avuto un incremento a +94,3% (fonte ABI), diventano pertanto fondamentali la qualità ed efficienza delle perizie immobiliari. Le nuove Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sono basate su requisiti di massima trasparenza, certezza ed economicità.

Le Linee Guida sono state presentate il 14 Dicembre 2015 a Roma nel corso della giornata formativa "Le valutazioni immobiliari in un contesto di integrazione europea", e si presentano come uno strumento all'avanguardia in Europa per il mercato italiano del credito ipotecario con lo scopo di renderlo ancora più efficiente, dinamico ed integrato.

Le Linee Guida ABI sono state elaborate da ABI, Assovib, congiuntamente al Collegio nazionale degli agrotecnici, Collegio nazionale dei periti agrari, Consiglio dell'Ordine nazionale dei dottori agronomi e dei dottori forestali, Consiglio nazionale degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori, Consiglio nazionale degli ingegneri, Consiglio nazionale dei periti industriali, Consiglio nazionale geometri e Tecnoborsa.

Principio cardine ed essenziale per garantire la stabilità dell'industria bancaria nelle operazioni di erogazione dei crediti, nelle emissioni o acquisizioni di titoli ritornati da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite, è la trasparenza e la corretta valutazione degli immobili. Da tempo si avvertiva l'esigenza di introdurre una serie di criteri di omogeneità in questa materia, soprattutto in riferimento a specifici indicatori quali la metodologia di calcolo della superficie, del volume e del tipo di valutazione adottata (stima comparativa o confronto di mercato, per capitalizzazione del reddito, ecc.), così come il concetto di valore di mercato e livello di professionalità dei periti incaricati della valutazione (vedi norma UNI 11558:2014 - Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenza, abilità e competenza). Per la valutazione degli immobili è stata recentemente pubblicata la norma UNI 11612-2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" che in principalmente prevede:



- a) l'adozione degli Standard Estimativi Internazionali, Europei, Nazionali oltre alle Linee Guida ABI;
- b) l'applicazione dei procedimenti Market, Income e Cost Approach;
- c) l'utilizzo di Comparabili veri e riscontrabili ovvero Prezzi e Caratteristiche di immobili simili;
- d) l'incarico ai Valutatori Immobiliari di cui alla norma UNI 11558 con relativa certificazione delle competenze;
- e) i contenuti delle lettere d'incarico;
- f) le fasi del processo valutativo;
- g) le indagini di mercato;
- h) le modalità di redazione del Rapporto di Valutazione;

Con l'aggiornamento delle Linee guida si è concluso il processo di adeguamento ai più recenti standard europei di valutazione. La trasparenza e la corretta valutazione degli immobili sono elementi essenziali nelle operazioni di erogazione dei crediti.

I principi che consentiranno di eseguire stime immobiliari nel rispetto di parametri di chiarezza e trasparenza nei confronti di tutte le parti interessate sia privati (clienti mutuatari) che istituzionali (Tribunali delle esecuzioni immobiliari, Agenzia delle Entrate, etc.), sono il valore di mercato, il codice di condotta dei valutatori, le procedure e i metodi di valutazione, quali il metodo del confronto di mercato (MCA - Market comparison approach), metodo finanziario e il metodo del costo. Il metodo del confronto di mercato (MCA) è basato sulla ricerca del prezzo di un insieme di immobili simili a quello oggetto di stima che sono stati contratti di recente e il cui prezzo è noto. Questo metodo denominato MCA (Market comparison approach), permette di stimare il valore di mercato ed il canone di locazione attraverso immobili simili a quello in oggetto. Il metodo del confronto consente di confrontare gli immobili simili attraverso aggiustamenti che derivano dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.

Il metodo di stima è basato su un sistema di equazioni lineari, che si possono impostare dai dati rilevati attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto, che appartengono al medesimo segmento di mercato, che siano stati contratti di recente e abbiano prezzo noto. Il metodo finanziario (Income Approach) è il procedimento per calcolare il valore di mercato di un immobile attraverso la capitalizzazione del reddito, considerando la capacità degli immobili di produrre reddito. Si utilizza l'Income Approach quando mancano dati dal mercato delle compravendite per poter utilizzare il metodo del confronto di mercato. Il procedimento si basa sulla trasformazione del reddito in valore di mercato attraverso il saggio di capitalizzazione. Il metodo si articola in tre procedimenti:

- a) il procedimento di capitalizzazione diretta;
- b) il procedimento di capitalizzazione finanziaria;
- c) l'analisi del flusso di cassa scontato.

Il metodo dei costi (Coast Approach) determina il valore di mercato di un immobile, sommando il valore dell'area come se fosse edificabile e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza sia funzionale che economica. L'impiego del metodo del costo è raccomandato nella stima di immobili speciali, immobili secondari, parti di immobili complessi, di aziende agricole e industriali che hanno un mercato ridotto o addirittura assente.

Le linee Guida sono suddivise in capitoli denominati **requisiti** che riportano le definizioni di valore di mercato, il codice di condotta, procedure e metodi di valutazione e il rapporto di valutazione, e da capitoli denominati **note esplicative** che riportano i metodi, sistemi e procedimenti di stima. Vi è anche una appendice per la definizione dei valori diversi dal valore di mercato. Preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del suo obiettivo o scopo della valutazione che consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato (**Requisito 1 Valore di mercato**).

Il principio dello scopo afferma che il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima. Uno stesso immobile, con riferimento ad un certo tempo e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima (Codice delle Valutazioni Immobiliari IV - Tecnoborsa SCpA). Il Codice di condotta (**Requisito 2**) si rivolge al perito nella sua qualità di valutatore così come definito nella parte introduttiva della Direttiva 2014/17/UE che applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione. Tra le varie indicazioni del codice di condotta si rimarca anche qui la formazione continua alla quale il perito deve conformarsi, infatti il punto R.2.3.5 riporta: "Il perito deve mantenere costantemente aggiornate le proprie conoscenze professionali nelle materie attinenti la valutazione immobiliare. Al fine di garantire un livello costante di aggiornamento professionale nella valutazione immobiliare, un perito deve svolgere attività di formazione pari ad almeno 60 ore ogni tre anni; tale formazione deve essere documentata." Tra tutti i requisiti contenuti nel codice di con-

dotta vi è anche un articolo inerente il compenso precisando che per l'attività valutativa al perito deve essere riconosciuto sia l'adeguato tempo di sviluppo sia il giusto compenso. In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza e alla complessità della valutazione nonché al tempo disponibile per lo svolgimento dell'incarico avuto riguardo alla natura e alla ubicazione territoriale dei beni, oggetto di valutazione. Sempre nel codice di condotta viene richiamata la competenza e l'indipendenza del perito che, per esercitare l'attività di valutatore, deve essere iscritto ad Albi, e/o Ordini professionali il cui Ordinamento consenta di svolgere l'attività di valutazione immobiliare.

Nel capitolo inerente il **Requisito 3** (Procedure e metodi di valutazione) vengono posti i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare con riferimento agli standard internazionali. Il contenuto del rapporto di valutazione è presentato nei termini generali e particolari come indicazioni operative nel capitolo inerente il **Requisito 4** (Rapporto di valutazione), che riguarda anche il tema della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.

Questi requisiti descrivono i metodi di valutazione che sono adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato (MCA, meglio spiegato nella Nota esplicativa 1), il metodo finanziario (Nota esplicativa 2) e il metodo dei costi (Nota esplicativa 3).

Le Linee Guida ABI (2015) per la valutazione degli immobili rappresentano per gli operatori del mercato (valutatori, società di valutazione, banche, etc.), che li applicheranno, i principi, gli standard, le regole e procedure per una corretta valutazione secondo le disposizioni normative e regolamentari vigenti. Vengono aggiornate rispetto alla precedente versione, i riferimenti delle fonti, la terminologia utilizzata nel rispetto delle metodologie e prassi di valutazione, riconosciute a livello sia nazionale che internazionale.

Le Linee guida in conclusione sono una realtà importante nel mercato delle valutazioni per uniformare i procedimenti e metodi estimativi, già utilizzate dal mondo bancario (circa il 73% degli sportelli), da tutti gli ordini e collegi rappresentativi dei professionisti abilitati alla valutazione, oltre che da numerose società di valutazione immobiliari.



Interventi edilizi molto più sicuri, iter più rapidi



Franco Colombo

architetturacolombo@virgilio.it

Approfondimenti

Legge Regionale n. 33- 12.10.2015

Nuova classificazione sismica
in Regione Lombardia



La legge recentemente approvata porta novità e l'importanza delle norme introdotte si lega anche alla nuova zonazione sismica, che riclassificherà in modo più restrittivo la grande maggioranza del territorio lombardo

È stata approvata il 12 ottobre 2015 la nuova legge regionale n.33 (pubblicata sul BURL del 16 ottobre 2015 - Supplemento n.42) recante Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche, che aggiorna la normativa regionale in materia, ferma alla legge regionale n.46/1985, e recepisce le disposizioni vigenti a livello nazionale contenute nel d.p.r. n.380/2001, in particolare nella parte II - capo IV¹, e i pronunciamenti in materia della Corte Costituzionale, con riferimento soprattutto alla sentenza n.182/2006².

Novità introdotte dalla nuova l.r. n.33/2015

• **Autorizzazione sismica preventiva (art. 8):** dovrà essere acquisita prima dell'inizio dei lavori, per interventi edilizi da realizzarsi nei Comuni classificati in zona sismica 1 (sismicità alta) e 2 (sismicità media). Sono escluse quindi dall'obbligo di autorizzazione preventiva le opere in zone a bassa sismicità 3 e 4. Il provvedimento di autorizzazione o di diniego sarà



1)

D.p.r. n.380/2001 - Parte II - Capo IV
Provvedimenti per le costruzioni con
particolari prescrizioni per le zone
sismiche

2)

Nella sentenza n.182/2006 della Corte Costituzionale si dichiara "l'illegittimità costituzionale dell'art.105, comma 3, della legge regionale della Toscana n.17/2005 nella parte in cui non dispone che per gli interventi in zona sismica, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione." La sentenza ribadisce quindi l'obbligo di rispetto della norma statale di principio sul controllo delle costruzioni a rischio sismico di cui all'art.94 d.p.r. n.380/2001 che prevede esplicitamente il rilascio di apposita e preventiva autorizzazione regionale.

rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza. Tale termine può essere differito qualora il Comune richieda alla Regione un parere tecnico, da rilasciarsi entro 30 giorni dalla richiesta. Il parere tecnico della Regione deve essere sempre richiesto qualora l'autorizzazione riguardi la realizzazione di un'opera pubblica realizzata dal Comune. È ammesso il ricorso contro il provvedimento di autorizzazione o il mancato rilascio di quest'ultimo entro il termine di 60 giorni.

- **Delega ai Comuni (art. 2):** sono trasferite ai Comuni, singoli o associati, le funzioni di competenza della Regione, ovvero il rilascio dell'autorizzazione sismica preventiva, dell'autorizzazione all'esecuzione di opere in abitati da consolidare, del certificato preventivo a lavori di sopraelevazione, nonché i controlli e gli accertamenti di eventuali violazioni, con i conseguenti provvedimenti, fra cui esecuzione di modifiche, sospensione, demolizione delle opere.

- **Ufficio regionale (art.4):** con uno stanziamento annuo di 640.000 euro, sarà messo a disposizione dei Comuni per attività di coordinamento e supporto ai Comuni stessi, in merito alle nuove funzioni ad essi trasferite.

- **Sistema informativo integrato (art.3):** sarà avviato per mettere in rete gli Sportelli unici per l'edilizia e le strutture comunali e regionali competenti in materia sismica ed urbanistica, al fine di garantire la gestione informatica delle pratiche sismiche. Fino a 12 mesi dalla data di entrata in vigore del suddetto sistema sarà però consentito il deposito della documentazione di progetto anche in formato cartaceo.

Altre norme incluse nella nuova legge n.33/2015

- **Ambito di applicazione (art.5):** la presente legge si applica a lavori di costruzione, riparazione e sopraelevazione, relativi ad opere pubbliche o private, localizzate nelle zone dichiarate sismiche, incluse le varianti in corso d'opera influenti sulla struttura che introducano modifiche tali da rendere l'opera stessa, in tutto o in parte, strutturalmente diversa dall'originale o che siano in grado di incidere sul comportamento sismico complessivo della stessa.

- **Deposito del progetto (art.6):** fatto salvo quanto previsto dall'art.93 d.p.r. n.380/2001, vi è l'obbligo di depositare presso lo Sportello unico del Comune competente, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione relativa al progetto in formato elettronico, grazie al sistema informativo integrato di cui sopra. La documentazione, il cui contenuto minimo sarà indicato dalla Regione con apposito provvedimento, deve includere la dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e la congruità tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico ed il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche incluse negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. All'atto di deposito della documentazione di progetto, lo Sportello unico comunale rilascerà un'attestazione di avvenuto deposito. Per opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, perchè la documentazione depositata sia valida agli effetti di denuncia dei lavori, da effettuarsi prima dell'inizio dei lavori stessi, la documentazione dev'essere sottoscritta anche dal costruttore e deve presentare i contenuti e i requisiti di cui all'art.65 d.p.r. n.380/2001.



- **Responsabilità del direttore lavori (art.7):** il direttore lavori deve annotare sul giornale di cantiere tutte le verifiche eseguite ai fini antisismici, nel corso dei lavori, riguardanti la staticità delle strutture. Il direttore lavori, il collaudatore strutturale in corso d'opera e l'impresa esecutrice hanno l'obbligo, ciascuno per le proprie competenze, di verificare la rispondenza del progetto alla normativa vigente e curare che l'esecuzione delle opere sia conforme alle previsioni progettuali.
- **Collaudi (art.9):** i lavori, a cui si applicano le norme della presente legge regionale, sono assoggettati a collaudo statico, indipendentemente dal sistema costruttivo adottato e dal materiale impiegato. Il collaudo sarà effettuato da professionista abilitato, che non abbia partecipato alla progettazione, direzione o esecuzione dei lavori, nè sia collegato in modo diretto o indiretto al costruttore. Il certificato di collaudo tiene luogo dell'attestato di rispondenza dell'opera, previsto per il rilascio della licenza d'uso per gli edifici in cemento armato e dei certificati di agibilità, come da art.62 d.p.r. n.380/2001.
- **Controlli (art.10):** in capo a Comuni e Regioni, ognuno per la propria competenza, saranno effettuati su opere e costruzioni anche secondo metodi a campione.
- **Norme per le costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione (art.12):** valgono i principi di cui all'art.104 d.p.r. n.380/2001, ovvero chi in una zona sismica di nuova classificazione ha iniziato e non ancora terminato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di nuova zonazione, è tenuto a farne denuncia allo Sportello unico per l'edilizia, entro 15 giorni dall'entrata in vigore del provvedimento stesso. Il Comune, i Comuni in forma associata o la Regione verificano, entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, la conformità del progetto alle **Norme Tecniche per le Costruzioni** di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008, e l'idoneità della parte già realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche. Se l'esito della verifica è positivo, l'opera può essere completata entro 2 anni dall'entrata in vigore del provvedimento di nuova classificazione, o entro un termine di tempo superiore ai 2 anni, appositamente stabilito dalla Regione, in caso di edi-



fici pubblici; nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente, mediante modifiche al progetto, l'autorizzazione può essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. Qualora l'esito della verifica fosse negativo e non fosse possibile intervenire con modifiche idonee a rendere conforme il progetto, o la parte già realizzata, alla normativa vigente, il Comune annulla il titolo abilitativo alla costruzione ed ordina la demolizione di quanto già costruito. L'accertamento dell'idoneità statica delle costruzioni in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del provvedimento di nuova zonazione, può essere effettuato sulla base della dichiarazione del progettista, che attesti la capacità della struttura di resistere agli effetti delle accelerazioni sismiche desunte dal reticolo dei parametri sismici dell'allegato B delle **Norme Tecniche per le Costruzioni** del 2008. Di tale dichiarazione si deve dare atto nel certificato di collaudo statico.

Classificazione sismica del territorio lombardo

L'importanza della nuova legge regionale n.33/2015 si lega dunque anche alla nuova classificazione sismica dei comuni lombardi, contenuta nella delibera di giunta regionale n. 2129 dell'11/7/2014 recante **Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia**, che avrebbe dovuto entrare in vigore il 14 ottobre 2015 (come stabilito dalla delibera di Giunta n. 2489 del 10 ottobre 2014). L'8 ottobre 2015 invece una nuova delibera di Giunta, n. 4144, ha posticipato al 10 aprile 2016 l'entrata in vigore della nuova zonazione, concedendo quindi ulteriori 6 mesi ai Comuni per organizzare le strutture tecniche necessarie a svolgere le nuove funzioni in materia di autorizzazioni e controlli, trasferite dalla Regione.

La nuova classificazione, che aggiorna la precedente contenuta nella d.g.r. 7 novembre 2003 n.14964, è volta a determinare livelli di zonazione sismica più cautelativi rispetto a quelli vigenti e ad armonizzare le zone sismiche del territorio, grazie all'uso dei parametri di riferimento per la progettazione antisismica di cui alle **Norme Tecniche per le Costruzioni** 2008. Un orientamento normativo che ha comportato il passaggio della stragrande maggioranza dei Comuni lombardi, inclusi Milano e Monza, dalla

zona 4, in cui la precedente zonazione del 2003 includeva l'82% del territorio regionale, alla zona 3, passata dal 15% del 2003 all'attuale 67% di diffusione sul suolo lombardo, determinando così l'applicazione di parametri e criteri edificatori e di vigilanza più restrittivi.

Mappa di sismicità dei 1531 Comuni regionali

La classificazione sismica del territorio regionale riprende quella vigente a livello nazionale, di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3519/2006, in cui si individuano 4 zone sismiche ognuna contraddistinta da un diverso intervallo di valori di accelerazione (a_g) massima riferita a suoli di tipo A, cioè caratterizzati da formazioni litoidi affioranti o molto rigidi e con valori³ di $V_{s,30} > 800$ m/s, che ha una probabilità del 10% di essere superata in un arco di tempo di 50 anni.

Le 4 zone sismiche così individuate sono dunque caratterizzate da valori decrescenti di pericolosità.

- **Zona 1 ($0,25 < a_g \leq 0,35g$):** zona sismicità alta - è la più pericolosa, ma in Lombardia non vi sono aree ascrivibili ad essa.
- **Zona 2 ($0,15 < a_g \leq 0,25g$):** zona sismicità media - in Lombardia vi sono 57 comuni appartenenti a questa zona che ricadono prevalentemente, ben 52, nella provincia di Brescia, gli altri 5 appartengono invece alla provincia di Mantova.
- **Zona 3 ($0,05 < a_g \leq 0,15g$):** - zona sismicità bassa - appartengono ora a questa categoria gran parte dei comuni delle province di Milano e Monza, che nella precedente zonazione erano invece classificati in zona 4. Appartengono quindi alla zona 3, su tutto il territorio lombardo, 1.028 comuni, ovvero tutti i comuni in provincia di Cremona, Lodi e Bergamo, 60 comuni in provincia di Milano, 40 in quella di Monza-Brianza, 154 in quella di Brescia, 66 di Lecco, 162 di Pavia, 64 di Mantova e 64 in quella di Sondrio.
- **Zona 4 ($a_g \leq 0,05g$):** zona sismicità molto bassa - sono classificabili in questa categoria 446 comuni sul territorio regionale, ovvero tutti i comuni delle province di Como e Varese, nonché 74 comuni della provincia di Milano, 15 in quella di Monza-Brianza, 27 in quella di Pavia, 23 in quella di Lodi e 14 in quella di Sondrio.

Norme valide nelle more dell'entrata in vigore della nuova classificazione

- **Costruzioni in corso (art.12 l.r. n.33/2015):** nei Comuni oggetto di riclassificazione devono essere progettate in conformità alle norme tecniche vigenti per la nuova zona sia le costruzioni in corso, i cui progetti delle strutture sono depositati dopo la pubblicazione del provvedimento di riclassificazione, sia le opere pubbliche di cui non sia stata approvata la progettazione esecutiva prima della medesima pubblicazione.
- **Nuove costruzioni (art.2 d.g.r. n. 4144/2015):** nei Comuni riclassificati dalla zona 4 alla zona 3 e in quelli riclassificati dalla zona 3 alla zona 2, tutti i progetti delle strutture riguardanti nuove costruzioni, pubbliche e private, devono essere redatti in linea con le norme tecniche vigenti, rispettivamente, nelle zone 3 e 2. L'ottemperanza di tale prescrizione, per altro già introdotta dall'art.3 d.g.r. n. 2489/2014, deve essere asseverata dal progettista con apposita dichiarazione da allegare alla documentazione di progetto.

3)

Nella definizione data, $V_{s,30}$ indica la velocità equivalente di propagazione delle onde da taglio entro i primi 30 m di profondità, come illustrato nelle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al d.m. 14 gennaio 2008, al punto 3.2.2