

Intesa fra i presidenti dei due consigli nazionali, Maurizio Savoncelli e Maurizio D'Errico

Case, compravendite più sicure

Geometri e notai blindano i trasferimenti immobiliari

Il Consiglio nazionale geometri e geometri laureati e il Consiglio nazionale del notariato (presieduti rispettivamente da Maurizio Savoncelli e Maurizio D'Errico) hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa finalizzato a rendere gli atti dei trasferimenti immobiliari

in linea con i più elevati standard di sicurezza anche sotto il profilo edilizio e urbanistico. La collaborazione tra le due categorie professionali nasce dalla comune volontà di puntare a una qualità sempre più elevata dei servizi offerti agli utenti coinvolti nella stipula di un rogito, dando loro la possibilità di fruire di un importante servizio accessorio dell'atto notarile quale la perizia tecnica. «Si tratta», spiega Savoncelli, «di un documento facoltativo redatto da un ge-

ometra libero professionista nel quale è riportata l'esatta descrizione dell'immobile, la conformità catastale allo stato di fatto e l'esame edilizio-urbanistico nel rispetto della Specifica P08 Consulenza tecnica all'atto di compravendita dello Standard di qualità della

categoria dei geometri. Oggi il notaio assicura un trasferimento assolutamente sicuro sotto il profilo della commerciabilità dei beni immobili; grazie alla perizia tecnica tale sicurezza potrà essere estesa anche alla conformità catastale e alla regolarità urbanistica.

Ampla la portata dei benefici attesi: «La certezza della regolarità urbanistica e dell'agibilità dell'immobile per tutti i soggetti coinvolti nelle trattative e

Catasto, semplificazioni macchinose

Dal 21 gennaio è in onda sulle reti Rai la campagna di comunicazione «È casa tua, decidi tu» voluta dal Governo per informare i cittadini circa la semplificazione delle procedure relative ai lavori di ristrutturazione abitativa introdotte dalla legge Sbocca Italia. Poche e semplici - informa la speaker - le incombenze a carico di chi intende ristrutturare casa, dividerla o unirne due attigue: comunicazione al comune e presentazione di un numero esiguo di documenti, nessun contributo di costruzione e «all'accatastamento ci pensa il Comune». Una semplificazione non da poco, se non fosse che la stessa potrebbe generare una serie di problemi in tema di procedimenti di variazione catastale d'immobili già censiti che non sono sfuggiti a chi ha specifiche competenze in materia, geometri in primis.

A più riprese (ricordiamo, in questa sede, gli emendamenti proposti dalla RPT in occasione dell'audizione presso l'8ª Commissione Ambiente, Territorio e Lavori pubblici alla Camera dei deputati in data 30/9/2014 e la missiva del CNGeGL indirizzata al presidente del Consiglio e ai vertici

del Mef e dell'Agenzia delle entrate in data 5/12/2014) è stato chiesto alle istituzioni competenti di sopprimere la modifica introdotta dallo Sbocca Italia all'art. 6, comma. 5 del T.u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, finalizzata a modificare la disciplina delle tipologie d'interventi liberi avviabili con semplice comunicazione al comune. In base alle nuove disposizioni, la comunicazione d'inizio lavori deve essere tempestivamente inoltrata dal comune alle Entrate.

A fronte dell'oggettiva complessità dell'iter di adeguamento della planimetria catastale, è difficile immaginare che l'Agenzia possa provvedervi in tempo reale, ancor più che tra le opere di manutenzione straordinaria sono incluse la fusione e il frazionamento di unità immobiliari (senza modifica di planimetria e destinazione uso). Facile, invece, immaginare le conseguenze generate da un simile ritardo operativo: nuovi arretrati nell'aggiornamento catastale e allungamento dei tempi di compravendita per i cittadini, ai quali la legge richiede che la planimetria in catasto sia conforme allo stato reale dell'immobile.

una minore incidenza del possibile, futuro contenzioso». Infine, l'impegno del

CNGeGL per divulgare alle categorie aderenti alla Rete delle professioni tecniche il

protocollo d'intesa, anche al fine di consentirne l'eventuale adesione.

PARLA ANTONIO BENVENUTI (CNG)

Stime immobiliari affidabili

La Direttiva mutui 2014/17 Ue introduce un principio importante: nei processi di stima immobiliare, le banche devono «adottare standard e metodi di valutazione che consentano stime realistiche e circostanziate dei beni immobili, al fine di assicurare che tutte le relazioni di valutazione siano redatte con la competenza e la diligenza professionali dovute, che i valutatori rispondano a determinati requisiti in materia di qualifica» (art. 19). Il termine per il recepimento da parte degli Stati membri, attraverso normativa o autoregolamentazione, è fissato al 21 marzo 2016. Anche in Italia la discussione è aperta: di questo parliamo con Antonio Benvenuti, vicepresidente del CNGeGL, esperto di attività peritale e valutazione immobiliare.

Domanda. Vicepresidente Benvenuti, facciamo il punto sulla situazione italiana

Risposta. La Direttiva, ora al vaglio del Mef e della Banca d'Italia, presenta a mio avviso due grandi meriti: rafforza le tutele dei consumatori e pone l'accento sul profilo professionale dei valutatori, che «devono possedere un'istruzione, una formazione e un'esperienza specifiche ed essere iscritti ad albi od ordini professionali», come ben sottolineato nel position paper *Le valutazioni immobiliari nel nuovo quadro giuridico europeo* recentemente pubblicato dall'Abi. Un concetto ulteriormente rafforzato dal Consiglio di stato che, con la sentenza 103/2015, ha riservato solo ai soggetti iscritti ad albi e ordini professionali le attività che presuppongono elaborazioni

intellettuali implicanti il possesso di specifiche cognizioni, escludendo che le stesse possano essere svolte da società commerciali.

D. Il tema della valutazione immobiliare e la necessità che questa sia eseguita da professionisti esperti sono temi cari alla categoria dei geometri

R. Da tempo siamo impegnati a garantire la qualità delle perizie sensibilizzando i nostri iscritti circa l'opportunità di approfondire la conoscenza delle metodologie più accreditate, anche al fine di conseguire certificazioni prestigiose quale il REV del TEGoVA, istituzione impegnata nella definizione di standard europei di processi di valutazione immobiliare e di formazione professionale ed etica dei valutatori.

D. Qual è il valore aggiunto della certificazione REV?

R. La qualifica REV attesta la professionalità del valutatore in base ai parametri comunitari EVS; è rilasciata dalle associazioni affiliate al TEGoVA che hanno conseguito la qualifica AMA - Awarding Member Association. Tra queste vi è il CNGeGL che, al fine di fornire informazioni quanto più accurate ai propri iscritti, ha recentemente pubblicato il sito www.rev.cng.it dove è possibile reperire indicazioni in merito alla procedura di certificazione in conformità a quanto prescritto nel «Regolamento per il rilascio della certificazione REV del TEGoVA». La via che porta al lavoro è anche questa: dotarsi degli strumenti necessari per essere competitivi.

INTERVISTA A PASQUALE SALVATORE (CNG)

Nuova direttiva sugli appalti

È stata approvata in sede europea la Direttiva 2014/24 in materia di appalti pubblici. La RPT ha ritenuto opportuno fornire il proprio contributo alla definizione del nuovo quadro normativo proponendo alla Commissione lavori pubblici, comunicazioni del Senato dieci linee strategiche d'intervento.

Pasquale Salvatore, consigliere CNGeGL e componente del Tavolo tecnico Lavori pubblici ricevuto in audizione lo scorso 15 gennaio, così sintetizza lo spirito dell'intervento: «Le proposte della RPT vanno nella direzione di rendere il sistema degli appalti in Italia più snello, trasparente ed efficace, capace di garantire la certezza giuridica e assicurare l'effettiva concorrenza tra gli operatori economici».

Domanda. Ritieni che le innovazioni inserite nella Direttiva possano favorire il rilancio del sistema degli appalti in Italia?

Risposta. Molte delle misure previste vanno nella direzione di una più ampia tutela dell'interesse pubblico e della semplificazione del quadro normativo di riferimento che in Italia, come noto, è relativamente complesso a causa di una legislazione in continua evoluzione che provoca un appesantimento delle procedure nell'affidamento degli appalti. In questo contesto, la RPT vuole contribuire alla stesura

della norma proponendo misure integrative, atte a massimizzare le ricadute positive sul sistema economico nazionale.

D. Quali sono le misure proposte?

R. In primo luogo una maggiore partecipazione di pmi e liberi professionisti agli appalti pubblici di servizi e forniture mediante l'individuazione di criteri in linea con i principi della norma attualmente in fase di recepimento. Occorre, in particolare, prevedere la riduzione degli oneri documentali a carico dei soggetti partecipanti e la semplificazione delle procedure di verifica da parte delle stazioni appaltanti attraverso l'utilizzo di procedimenti informatici ad hoc; rimodulare i requisiti d'accesso privilegiando le capacità tecniche e professionali in luogo di quelle economiche: la formazione continua alla quale i professionisti sono obbligati per legge è un elemento di garanzia che concorre alla qualità della prestazione. E ancora: incentivare il frazionamento in lotti, il ricorso ai concorsi di progettazione, le partecipazioni multidisciplinari. Tutte misure in grado di favorire l'ingresso dei giovani nel mondo del lavoro e il reinserimento dei meno giovani, di incrementare il numero degli

operatori destinatari degli affidamenti e, soprattutto, di innalzare la qualità dei progetti e delle opere realizzate.

Pagina a cura
DEL CONSIGLIO NAZIONALE
GEOMETRI