



IL FOGLIO

Autorizzazione del Tribunale di Treviso n. 454 del 07/06/1968

RIVISTA TECNICA

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI TREVISO

Anno XXXVII n. 455

Luglio 2018



**PRESIDENTE e
DIRETTORE RESPONSABILE**
Dott. Geom. Vanni Battistella

COORDINATORE STAMPA
Geom. Alberto Varago

**COMPONENTI DELLA REDAZIONE
CHE HANNO COLLABORATO ALLA
STESURA DI QUESTO NUMERO:**
Geom. Riccardo Bozzo
Geom. Massimo Cattarossi
Geom. Roberto De Cristofaro

FOTO DI COPERTINA:
Bunker Grande Guerra
Santa Croce del Montello (TV)

Foto del
Geom. Renato Zamai

Sommario:

VITA DEL COLLEGIO: Aggiornamento Albo Professionale	2
AMBIENTE E TERRITORIO: L'efficienza energetica non traina il mercato immobiliare	4
EDILIZIA E TECNOLOGIA: Porte, portoni e cancelli_le nuove Norme	6
CATASTO: Nuova modalità di rilascio delle Planimetrie Catastali	9
FISCO E TASSE: Imposta sul Valore Aggiunto_Circolare Agenzia delle Entrate	11

SEDUTA DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DEL 22 GIUGNO 2018

AGGIORNAMENTO ALBO PROFESSIONALE

NUOVE ISCRIZIONI n. 3

Dott. Geom. ANDREA CASAGRANDE di Trevignano (TV)	n. 3667
Geom. LORENZO CUNIAL di Castelcucco (TV)	n. 3668
Geom. SILVIA MODOLO di Cordignano (TV)	n. 3669

CANCELLAZIONI PER DIMISSIONI n. 5

Geom. ALESSANDRO CAMILLO di Susegana (TV)	n. 2437
Geom. STEFANO GAZZOLA di Castelfranco Veneto (TV)	n. 3241
Geom. SABRINA MARTIN di Riese Pio X (TV)	n. 2520
Geom. SILVIA SILVESTRI di Castello di Godego (TV)	n. 3349
Geom. DANIELA TESSER di Montebelluna (TV)	n. 1421



**Aggiornamento
Albo Professionale**

a cura della segreteria
del Collegio

IMMOBILIARE: L'EFFICIENZA ENERGETICA NON SPINGE ANCORA

Nelle compravendite immobiliari l'efficienza energetica non è ancora un elemento decisivo nelle scelte anche se sta conquistando spazi rispetto al passato. È questo il quadro in chiaroscuro che emerge dallo studio realizzato da ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile).



Per il quinto anno di seguito, l'impatto sul settore del cosiddetto "fattore E+" (l'efficienza nel settore) è scadente. Infatti, se nel 2017 da un lato si è registrata una crescita (+0,5%) della riqualificazione del patrimonio abitativo, dall'altro, il 56% delle vendite totali è stato nella classe G, la peggiore di tutte, il 24% nelle classi E ed F, il 13 nelle classi C e D e solo il 7% nelle classi energetiche A e B, le migliori. Inoltre, un mediatore immobiliare su due ritiene che l'APE (Attestato di prestazione energetica) che raccoglie le caratteristiche di consumi ed efficienza di un immobile - non incida sulle scelte di chi compra o vende. Guardando la tipologia di immobili venduti nel 2017, i meno efficienti dal punto di vista energetico sono le villette (oltre una su due, ovvero il 54,7%) e, ancor di più i bilocali (66,7%) mentre solo il 4,4% dei bilocali e il 6,7 delle villette appartiene alle classi energetiche più alte (A+, A e B). In controtendenza rispetto al quadro generale gli immobili di pregio: nel 2017, infatti, le vendite di abitazioni che rientrano nelle tre classi energetiche più efficienti sono salite dal 14,1% del 2016 al 22,1%.

In aumento anche la percentuale di immobili in classe energetica A+, A e B compravenduti nei centri storici delle principali città italiane: si passa dal 6,4% del 2016 al 10,8% del 2017. Nelle zone periferiche, invece, questa percentuale diminuisce. Da questi dati sembrerebbe emergere che l'efficienza energetica è un elemento che incide nel caso di immobili di maggior valore economico, mentre non arriva ancora a fare la differenza su case di minor costo. Ma non solo.

Sul "fattore E+" incidono fortemente le dinamiche del mercato immobiliare e, in particolare, la presenza di uno stock di invenduto abbastanza rilevante. Ecco perché nel 2017 solo il 40% delle abitazioni di nuova costruzione acquistate o cedute è risultato di elevata qualità energetica (A+, A e B) contro il 60% del 2016.

Un dato sorprendente, considerati gli elevati standard energetici imposti dalla legge per le nuove costruzioni, che si spiega con la crisi vissuta in questi anni dal settore immobiliare e dal notevole stock di invenduto che ne è derivato: questa percentuale, dunque, appare determinata soprattutto dalla compravendita di edifici costruiti in passato e finora mai stati alienati dai costruttori originari.

A preoccupare è, in particolare, il dato relativo alle ristrutturazioni: solo il 10% degli immobili oggetto di intervento è nelle prime tre classi energetiche, a conferma che gli italiani ancora non sfruttano quella fondamentale finestra di opportunità che la ristrutturazione



L'efficienza energetica non traina il mercato immobiliare

tratto da
Edilia2000 .it

edilizia offre per interventi di efficientamento energetico profondi. Non sorprende, infine, il dato relativo alla qualità energetica degli edifici da ristrutturare: in questo caso la percentuale degli immobili in classe G costituisce, come è fisiologico, circa l'80%.



PORTE APERTE ALLE NOVITÀ

Dopo oltre diciassette anni dalla loro prima pubblicazione è stata pubblicata la revisione delle norme sugli aspetti meccanici di portoni e cancelli residenziali, commerciali e industriali e delle porte da garage.

La prima novità è che le due vecchie norme (UNI EN 12604 e UNI EN 12605) sono state raggruppate in una sola, la UNI EN 12604 Porte e cancelli industriali, commerciali e da garage - Aspetti meccanici - Requisiti e metodi di prova, con l'intento di semplificare il panorama normativo e di renderne più semplice l'utilizzo da parte dei fabbricanti.

La seconda novità, ben più sostanziale, è che lo scopo della norma è stato limitato ai soli prodotti manuali eliminando qualsiasi riferimento all'utilizzo motorizzato. Per i prodotti motorizzati l'unica norma di riferimento è diventata la UNI EN 12453 (che, comunque, fa riferimento a questa norma per i requisiti costruttivi della struttura meccanica e dell'infisso).

La norma non sarà, quindi, armonizzata per alcuna direttiva.

Nello scopo viene chiarito che la norma si applica anche alle serrande per negozio nonostante non siano propriamente porte ma vengano utilizzate a protezione delle vetrine e degli ingressi.

In generale, la struttura della norma è stata resa di più facile lettura e semplice consultazione.

Mutuando quello che è il *template* per la preparazione delle norme relative alla Direttiva Macchine (ovviamente senza il capitolo sull'analisi dei rischi), la parte 4 della norma elenca tutti i requisiti che devono essere rispettati dal prodotto mentre la parte 5 descrive come verificare l'efficacia della loro applicazione al prodotto stesso.

Come per le norme della Direttiva Macchine anche in questo caso il concetto applicato è quello di prodotto sicuro al primo guasto, per cui quando viene richiesto di simulare dei guasti questi devono essere applicati uno alla volta.

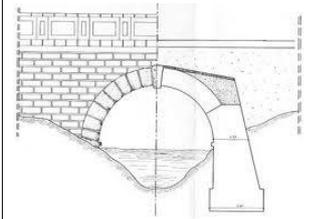
Per semplicità di consultazione è stata tenuta una rispondenza uno a uno della numerazione dei punti delle varie parti della norma. Per cui, per esempio, il requisito descritto al punto 4.2 ha i metodi di verifica sviluppati al punto 5.2 e così via.

I requisiti meccanici per portoni, cancelli e porte da garage sono stati migliorati tenendo conto sia dello sviluppo della tecnologia sia dell'esperienza accumulata in tutti questi anni di applicazione della prima edizione della norma.

Per esempio, i sistemi per prevenire movimenti causati dal vento di cancelli portoni a battente non devono più obbligatoriamente attivarsi automaticamente nelle posizioni terminali ma devono semplicemente essere efficaci nelle posizioni terminali potendo essere anche attivati manualmente.

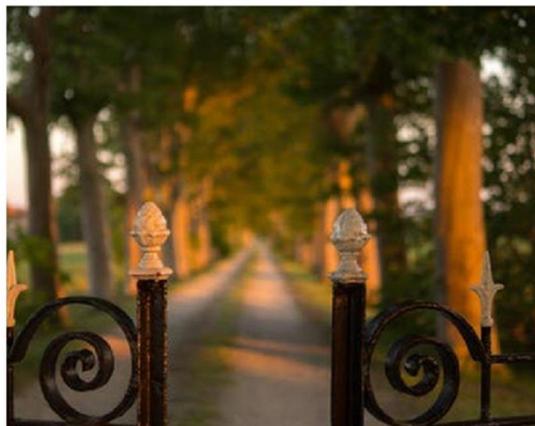
Rimangono i requisiti relativi ai coefficienti di sicurezza che devono essere utilizzati per una corretta progettazione di portoni, cancelli e porte da garage e dei loro componenti e sottoassiemi. In particolare viene richiesto un fattore minimo 2.0 come carico di snervamento e minimo 3.5 come carico di rottura. L'utilizzo corretto dei coefficienti di sicurezza durante la progettazione deve essere dimostrata dalla documentazione dei calcoli effettuati o da prove. Nel caso si scelga la strada delle prove, il carico applicato a ogni singolo componente o sottoassieme deve essere del 10% maggiore del carico nominale dichiarato dal fabbricante.

Anche i fermi meccanici delle ante devono essere progettati e costruiti in modo tale da sopportare l'energia sviluppata dall'impatto della porta. La verifica viene effettuata provo-



Porte, portoni e cancelli: le nuove Norme

Tratto da
U.& C. UNI
n. 7/2018



Quando l'impatto di un portone, cancello o porta da garage mosso a una velocità di almeno 0,3 m/s con il fermo meccanico, fermo che non si deve danneggiare o rompere.

Un'importante modifica è sicuramente quella che, finalmente, prevede anche di evitare la possibilità di caduta di portoni e cancelli a battente sia in condizioni di funzionamento normale che in situazioni di guasto/danneggiamento dei sistemi di fissaggio e/o incernieramento. Si richiede che l'anta, in qualsiasi posizione, non possa spostarsi più di 300 mm dal suo asse di rotazione. Si richiede anche che, nel caso di fissaggio con cuscinetti, l'anta durante il movimento di chiusura o apertura non possa sollevarsi dalla sua sede di fissaggio di più del 50% della lunghezza del perno. Questo per evitare che danneggiamenti del sistema perno/cuscinetto o modifiche del piano su cui apre il cancello o portone ne possano causare, durante il movimento, una fuoriuscita dal suo sistema di incernieramento con la sua conseguente caduta.

Sono stati poi introdotti requisiti per la protezione delle dita nelle aperture variabili create durante la movimentazione dell'anta (escludendo, ovviamente, quelle relative al bordo principale di chiusura). Se in queste aperture può essere inserito il dito di prova B descritto dalla EN 61032:1998, le stesse devono essere protette fino a un'altezza di 2,5 m. L'allegato B della norma fornisce alcuni esempi di come queste protezioni possono essere realizzate.

Per quanto riguarda portoni o porte da garage a movimento verticale bilanciati con molle, bisogna predisporre una protezione del sistema di bilanciamento (sempre fino a 2,5 m di altezza) se fra le singole spire della molla si crea un'apertura superiore a 8 mm.

La durabilità è stata eliminata dalla norma perché la sua influenza su alcune caratteristiche di performance del prodotto (quali tenuta all'acqua, permeabilità all'aria e resistenza termica) sono regolate dalla CPR e dal mandato della Commissione europea, mentre le aspettative di durata del prodotto sono dinamiche, definite e regolate dal mercato che non ha senso cercare di includere in una norma.

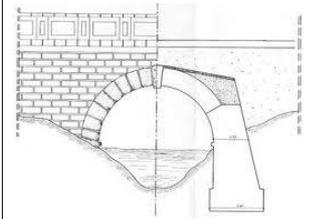
Ultima differenza di rilievo da segnalare nella nuova edizione della norma è l'allegato A



che, sebbene sia solo informativo, è una totale novità e riveste grande importanza per una corretta costruzione e una corretta esecuzione dell'installazione di portoni, cancelli e porte da garage scorrevoli. La motivazione dell'introduzione di questo allegato è di eliminare, possibilmente completamente, tutti quegli incidenti causati da cancelli manuali che ancora oggi, purtroppo, accadono con una certa frequenza e che sono causa di morte o di danni gravi a persone e soprattutto a bambini. Anche se i fabbricanti sanno costruire e installare in maniera corretta i loro prodotti, può essere

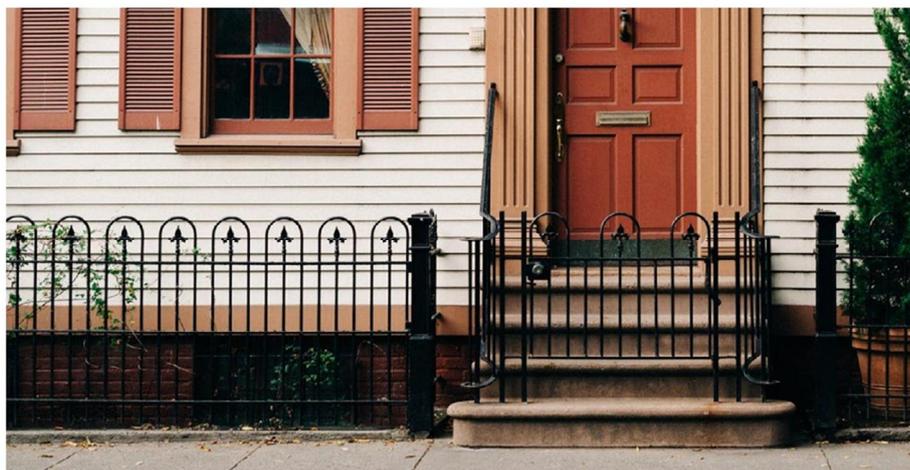
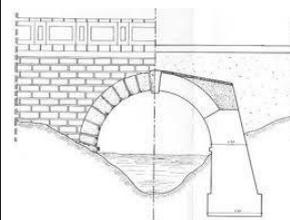
un utile promemoria per assicurarsi di non aver trascurato alcun dettaglio.

Nell'allegato vengono trattati i cancelli scorrevoli, ricordando che per evitare il deragliamentò durante la loro movimentazione è, fra l'altro, fondamentale che l'anta non possa in nessun modo sollevarsi per più del 75% della profondità della gola delle ruote di scorrimento. Altre indicazioni sempre relative alla prevenzione del deragliamentò di ante di cancelli scorrevoli riguardano la necessità di garantire la sufficiente rigidità e l'antiallentamento dei sistemi di fissaggio e l'opportunità di installare un sistema che blocchi il movimento dell'anta o lo permetta solo in maniera controllata in caso di fuoriuscita di una ruota dalla rotaia. Si introduce, poi, la necessità di sistemi che frenino la velocità di ante di grande dimensione che, utilizzando ruote con cuscinetti, possono essere bloccate e non accompagnate durante l'apertura o la chiusura.



Ci sono alcuni suggerimenti anche per le porte a serranda per le quali si chiede di avere, in posizione completamente chiusa, l'anta ancora avvolta per almeno mezzo giro di rullo e di assicurarsi che i movimenti laterali delle sezioni non possano causare alcun danno.

La norma UNI EN 12604 specifica i requisiti meccanici e i metodi di prova per porte, cancelli e barriere destinati ad azionamento manuale per essere installati in aree alla portata di persone e il cui principale uso è dare accesso sicuro a beni e veicoli utilizzati da persone in ambienti industriali, commerciali o residenziali. La norma tratta anche porte commerciali ad azionamento manuale a movimento verticale, come porte a serranda avvolgibile a lamelle e porte a griglia avvolgibile, utilizzati in locali adibiti alla vendita al dettaglio. È stata elaborata per soddisfare le esigenze dei produttori e degli utilizzatori, con lo scopo primario di provvedere alla progettazione e alle prestazioni degli aspetti meccanici di porte e cancelli industriali, commerciali e da garage utilizzati da veicoli accompagnati o guidati da persone.



NUOVE MODALITÀ DI RILASCIO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI NOTA AGENZIA DELLE ENTRATE, 12 GIUGNO 2018, N. 19617

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato, con una nota ufficiale, che la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e Pubblicità Immobiliare ha diramato nuove istruzioni circa le modalità di rilascio delle planimetrie catastali riferite a stadi non più attuali e ad unità immobiliari soppresse, che si sintetizzano come di seguito riportato.

Necessita premettere che le richieste di visura o copia delle planimetrie presenti nei soli archivi cartacei, e diverse da quelle associate all'ultimo stadio della unità immobiliare, devono essere supportate da esplicite ed adeguate motivazioni. In tali fattispecie, anche le planimetrie relative agli stadi pregressi possono essere considerate accessibili e rilasciate ai soggetti legittimati secondo quanto previsto dall'art 2, comma 4 del provvedimento direttoriale 12/10/2006: «La visura della planimetria delle unità immobiliari urbane è consentito, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni vigenti, soltanto a richiesta del proprietario, del possessore, di chi ha diritti reali di godimento sull'unità immobiliare ed in genere di chi ha legittimo interesse a possa dimostrare di agire per conto di questi».

Ciò premesso, le richieste di rilascio delle planimetrie, sono trattate secondo le seguenti modalità:

“ per le planimetrie depositate presso archivi catastali esclusivamente su supporto cartaceo e relative a stadi superati o soppressi della unità immobiliare, comunque presenti nell'archivio censuario informatizzato, l'ufficio procede, a fronte di motivata richiesta, dapprima al rilascio della copia conforme secondo le modalità previste per le certificazioni, previo pagamento del tributo speciale e dell'imposta di bollo, nel rispetto delle tariffe vigenti. Contestualmente provvede alla rasterizzazione dell'immagine e alla relativa associazione all'identificativo presente nella banca dati censuaria. Tale procedimento non richiede il calcolo dei poligoniL

“ per le planimetrie cartacee relative a stadi superati o soppressi della u.i., correlate a periodi antecedenti alla data di impianto meccanografico e richiamate solo nei Modelli 55 (scheda di partita), il rilascio della copia avviene sempre a fronte di motivata richiesta, in modalità differita , previo pagamento del tributo speciale e dell'imposta di bollo . Per tale tipologia di elaborati grafici non si procede alla rasterizzazione dell'immagine, in quanto non risulta meccanizzabile il correlato stadio dell'unità immobiliare negli atti censuariL

“ per le planimetrie presenti nella banca dati informatizzata, riferite all'ultimo stadio, si prosegue secondo la prassi ordinariaL

“ per le planimetrie reperibili esclusivamente in formato cartaceo riferite all'ultimo stadio, si evade la richiesta pervenuta senza onere alcuno per il richiedente, eseguendo preliminarmente dall'ufficio la rasterizzazione dell'immagineL

“ per le planimetrie presenti nella banca dati informatizzata riferite ad uno stadio a fronte di motivata richiesta, dapprima al rilascio della copia conforme secondo le modalità previste per le certificazioni, previo pagamento del tributo speciale e dell'imposta di bollo, nel rispetto delle tariffe vigenti. Contestualmente si provvede alla rasterizzazione dell'immagine e alla relativa associazione all'identificativo presente nella banca dati censuaria. Tale procedimento non richiede il calcolo dei poligoniL

“ per le planimetrie cartacee relative a stadi superati o soppressi della u.i., correlate a periodi antecedenti alla data di impianto meccanografico e richiamate solo nei modelli 55



Nuove modalità di rilascio delle Planimetrie Catastali

tratto da
Edilia2000 .it

(scheda di partita), il rilascio della copia avviene sempre a fronte di motivata richiesta, in modalità differita, previo pagamento del tributo speciale e dell'imposta di bollo. Per tale tipologia di elaborati grafici non si procede alla rasterizzazione dell'immagine, in quanto non risulta meccanizzabile il correlato stadio dell'unità immobiliare negli atti censuari.

~ per le planimetrie presenti nella banca dati informatizzata, riferite all'ultimo stadio, si prosegue secondo la prassi ordinaria.

~ per le planimetrie reperibili esclusivamente in formato cartaceo riferite all'ultimo stadio, si evade la richiesta pervenuta senza onere alcuno per il richiedente, eseguendo preliminarmente d'ufficio la rasterizzazione dell'immagine.

~ per le planimetrie presenti nella banca dati informatizzata riferite ad uno stadio superato o soppresso, si procede con il rilascio gratuito secondo le modalità sopra richiamate.

Occorre, altresì precisare che le planimetrie catastali riferite ad unità immobiliari soppresse, possono essere rilasciate solo ai soggetti che, al momento della soppressione della unità immobiliare, vantavano diritti di godimento sulla unità immobiliare ed, in genere, a chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi, nonché ai soggetti riconducibili alle unità immobiliari derivate da quelle oggetto di soppressione.



IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO AGEVOLATA IN EDILIZIA

Il giorno 12 Luglio 2018 l'Agenzia delle Entrate ha emesso la circolare esplicativa 15/E inerente l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto agevolata in caso di beni significativi.

I beni significativi vengono individuati nel DM del 29/12/1999 e sono i seguenti:

- Ascensori e montacarichi
- Infissi esterni ed interni
- Caldaie
- Videocitofoni
- Apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- Sanitari e rubinetterie da bagno
- Impianti di sicurezza.

Si può applicare la presente agevolazione solamente sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, primo comma, lettera a), (manutenzione ordinaria), b), (manutenzione straordinaria), c), (interventi di restauro e risanamento conservativo) e d), (interventi di ristrutturazione edilizia) della Legge n. 457 del 5/08/1978 e s.m.i., realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Per tutti i beni significativi (definiti sopra), si applica la riduzione della aliquota fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto dei valori dei predetti beni, indipendentemente dalle modalità di esecuzione dell'opera, sia in contratto di appalto che in fornitura e posa in opera.

L'unico vincolo viene dato dal fatto che il soggetto che esegue la prestazione deve anche fornire i materiali. Infatti in caso di fornitura e posa in opera si può usufruire dell'IVA agevolata. Nel caso in cui sia il committente o un soggetto diverso ad acquistare i materiali, verrà applicata l'IVA nella misura ordinaria del 22%.

La fornitura e posa in opera è interamente soggetta all'applicazione dell'IVA agevolata al 10% se il valore del bene significativo non supera il 50% dell'intera prestazione. Se invece, il valore del bene significativo supera tale limite, l'aliquota al 10% si applica al bene fino alla concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni significativi.

Sul valore residuo del bene significativo trova applicazione dell'IVA nella misura ordinaria del 22%.



**Imposta sul Valore
Aggiunto: Circolare
Agenzia delle Entrate**

commento a cura del
Geom. Riccardo Bozzo