



CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI INGEGNERI



presso il  
Ministero della Giustizia

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

10/12/2019 00:00:00 U-mp/8439/2019



U-AZ/19

Circ. n. 456 /XIX Sess.

Ai Presidenti dei Consigli degli Ordini  
territoriali  
degli Ingegneri  
Loro Sedi

Oggetto: Competenze professionali – accordo sottoscritto tra Consiglio Nazionale Geometri e Cassa Nazionale Geometri e INVIMIT Sgr Spa nel 2014 – accordo integrativo sottoscritto il 22 ottobre 2019 - programmi di valorizzazione e dismissione del demanio pubblico – considerazioni

---

Caro Presidente,

sono giunte al Consiglio Nazionale alcune segnalazioni esprimenti preoccupazione per gli articoli di stampa che riportano la notizia che il Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati ha sottoscritto un accordo, con la Cassa Nazionale di Previdenza dei Geometri e INVIMIT Sgr, per un programma di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

In particolare, sono state manifestate perplessità circa la notizia che tale forma di collaborazione – sotto forma di un *addendum* alla convenzione esistente in materia dal 2014 – possa estendersi agli interventi di efficientamento energetico di grandi complessi immobiliari, superando le competenze professionali riconosciute alla Categoria dei Geometri per legge.

La presente circolare è volta dunque a chiarire l'esatta portata dell'accordo in questione (di cui si è opportunamente preso visione) e a sgomberare il campo da allarmismi ingiustificati e da letture non in linea con i reali contenuti dell'Accordo di collaborazione.

\*\*\*

In data 26 novembre 2014 è stato sottoscritto un accordo di collaborazione tra Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL), Cassa Nazionale di Previdenza dei Geometri Liberi Professionisti (CIPAG) e la società INVIMIT sgr, società pubblica partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF).

**Invimit Sgr** (Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Spa) è una società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, operativa dal 2013, che ha ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa, nonché la gestione di fondi immobiliari.

La convenzione del 2014 si basa sulla circostanza che la società incaricata di gestire e mettere a profitto il vasto patrimonio immobiliare pubblico aveva la necessità di affidare "incarichi per il rilevamento e la restituzione grafica e l'aggiornamento catastale di immobili e aree di proprietà pubblica" a professionisti esperti nel settore topografico catastale e aventi una presenza diffusa sul territorio nazionale, quali sono i Geometri.

Si tratta, quindi, di attività professionali riconducibili alla competenza tecnica (anche) del Geometra.

Per tali prestazioni l'Organismo di rappresentanza istituzionale dei Geometri si impegna a fornire un elenco – suddiviso per ambiti professionali – di professionisti (precedentemente verificati) nel cui ambito poter selezionare i soggetti cui affidare gli incarichi richiesti.

\*\*\*

Nel mese di ottobre 2019 il Consiglio Nazionale Geometri e INVIMIT Sgr Spa – d'intesa con la Cassa Geometri – hanno sottoscritto un Accordo integrativo dell'accordo firmato il 26 novembre 2014.

In tale accordo è scritto che, a seguito dei nuovi compiti e delle nuove funzioni attribuite a INVIMIT Sgr e delle opportunità offerte dalla transizione al digitale, nonché per migliorare le tecniche di regolarizzazione e gestione del patrimonio immobiliare detenuto, si è deciso di rafforzare la collaborazione tra INVIMIT Srg, CNGeGL e Cassa Geometri, sviluppando l'esperienza dei Geometri nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

Nello specifico, l'elenco delle attività tecniche facenti parte dell'Allegato A dell'Accordo del 2014 dovrà ricomprendere altresì (PUNTO 1) "la prestazione professionale di gestione di complessi condominiali con competenze tecniche che esulano dal desueto concetto di amministratore di condominio, includendo anche la gestione integrata, con particolare riferimento all'efficientamento energetico e la valutazione immobiliare", in coerenza con la legge di riforma del condominio, n.220/2012.

Tramite tale Accordo Integrativo si intende altresì (PUNTO 2) “sviluppare un’azione di sostegno al processo di transizione al digitale nella gestione e consultazione del fascicolo elettronico dei beni immobiliari di INVIMIT Sgr”, tramite, ad es., la mappatura, regolarizzazione amministrativa e tecnica, l’aggiornamento delle consistenze, la messa a punto di una piattaforma nazionale del patrimonio immobiliare, l’informatizzazione delle banche dati e l’interoperabilità tra i soggetti deputati alla realizzazione, manutenzione, gestione e valorizzazione immobiliare.

Il compenso per le attività prestazionali di “amministrazione di complessi condominiali” – è detto – sarà di volta in volta concordato tra INVIMIT Srg e CNGeGL all’atto dell’affidamento dell’incarico, “in ragione della complessità del compendio immobiliare condominiale e della durata della prestazione”, mentre l’individuazione dei professionisti interessati da parte di INVIMIT Sgr avverrà all’interno di una terna di Geometri (con abilità e formazione coerenti alla specifica attività professionale da svolgere) indicata dal CNGeGL, secondo principi di trasparenza e di rotazione e fermo restando che gli incarichi oggetto dell’Accordo seguiranno le procedure di evidenza pubblica<sup>1</sup> cui è soggetta INVIMIT Sgr.

Questi, in estrema sintesi, i contenuti principali dell’Accordo sottoscritto tra Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, INVIMIT Sgr Spa e Cassa Nazionale Geometri.

\*\*\*

E’ importante evidenziare e mettere in risalto quale sia l’OGGETTO PRINCIPALE dell’Accordo in esame, ovvero di quali prestazioni professionali stiamo parlando.

Ebbene, da una lettura obiettiva e serena delle disposizioni richiamate emerge chiaramente che oggetto dell’Accordo in discussione sono prestazioni riconducibili alla competenza professionale del Geometra, trattandosi essenzialmente di compiti (come è detto nell’Accordo integrativo sottoscritto a Roma in data 22 ottobre 2019) di **“amministrazione di complessi condominiali”**.

In altre parole, si tratta di attività proprie essenzialmente dell’amministratore di condominio, eseguibili dal Geometra e da altri tecnici.

Nell’Accordo del 2014 – su cui nessuna voce, all’epoca, si è levata – si tratta infatti di incarichi “di rilevamento e restituzione grafica, verifica e aggiornamento catastale di immobili e aree di proprietà pubblica” e “di regolarizzazione immobiliare da effettuarsi su tutto il territorio nazionale, nel rispetto delle vigenti norme”. Prestazioni, come noto, spettanti alla professionalità (anche) del Geometra, nei limiti delle sue competenze professionali.

Le aggiunte del 2019 vogliono ampliare il settore di attività, per attribuire al Geometra – come visto - anche segmenti di attività alla pari di un “amministratore di complessi condominiali”, per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato.

Da notizie di stampa è emerso infatti che l’obiettivo di INVIMIT Sgr Spa è quello di “gestire e mantenere il patrimonio già messo a reddito e valorizzare per dismettere i beni non più in uso”.

<sup>1</sup> Secondo *Ilsole24ore* del 11/11/2019, “Invimit, che è una spa pubblica partecipata al 100% dal Mef, applicherà il Codice degli appalti per scegliere il professionista”.

Si vuole pertanto incentivare la figura del *building manager* di grandi complessi immobiliari, ovvero di una figura di riferimento che si occupi delle problematiche che sorgono legate alla gestione e valorizzazione dell'edificio pubblico, attuando in prima persona i compiti per cui ha la competenza professionale<sup>2</sup> e allo stesso tempo individuando e attivandosi per selezionare il professionista di riferimento, per quelle attività per cui l'interessato non ha competenza<sup>3</sup>.

In sostanza: per un verso si tratta (rilievi catastali) di prestazioni certamente riconducibili ai Geometri, oltre che agli Ingegneri e, per altro verso (gestione dei fabbricati), si discorre di una figura, emergente nella prassi (e non presente a livello di legislazione) e quindi non riservata per legge, di soggetto attuatore della gestione degli immobili pubblici, comprensivo dei compiti tradizionalmente propri dell'amministratore di condomini, a cui affiancare attività di informatizzazione delle banche dati, mappatura e regolarizzazione amministrativa e tecnica degli edifici pubblici.

Fin qui – sul piano generale – a parere del Consiglio Nazionale è ultroneo e non pertinente parlare di “invasione delle competenze dei professionisti Ingegneri”.

Si tratterebbe, in sostanza, (per la parte aggiuntiva) di **compiti di tipo amministrativo**, di gestione degli immobili pubblici sotto il profilo patrimoniale e catastale. Qualcosa di simile alle funzioni di un amministratore del patrimonio immobiliare di un ente pubblico, insomma, (per questa parte) *senza svolgimento diretto di incarichi professionali*.

Il tutto richiamando espressamente la normativa sulla riforma del condominio (**legge 11 dicembre 2012 n.220**, “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”).

Che il Geometra possa svolgere attività di carattere peritale, operazioni catastali e di estimo è inoltre indubbio, come noto, alla luce dell'art.16 della relativa legge professionale (RD 11 febbraio 1929 n.274).

Quindi, nessuna valutazione critica, *in base ai dati a disposizione*, può essere svolta riguardo le operazioni di **censimento e di accatastamento**<sup>4</sup>.

\*\*\*

Particolare attenzione va - a questo punto - posta al particolare settore di attività rappresentato dall'**efficientamento energetico** (da non confondere con la *ex* certificazione energetica degli edifici<sup>5</sup>).

<sup>2</sup> Ricordiamo che – ai sensi dell'art.25 della legge n.220/2012, di inserimento dell'art.71-*bis* nelle disposizioni per l'attuazione del codice civile - per svolgere l'incarico di amministratore di condominio (oltre ad altri requisiti) occorre, quale titolo di studio, il mero “diploma di scuola secondaria di secondo grado”.

<sup>3</sup> Si pensi, per esempio, alla circostanza in cui siano necessarie delle indagini geologiche e il condominio debba quindi affidarsi ad un professionista Geologo.

<sup>4</sup> L'Accordo del 2014 specifica la necessità di avvalersi di professionisti abilitati e “particolarmente esperti nel settore topografico-catastale”.

<sup>5</sup> Ora denominata “Attestazione della prestazione energetica degli edifici”. V. la direttiva 19/05/2010 n.2010/31/UE e l'art.4 del d.lgs. 19/08/2005 n.192.

Questo anche alla luce di un articolo di stampa<sup>6</sup> che – trattando delle diverse opportunità di intervento riservate al Geometra dall’Accordo in esame – accomuna indistintamente “dall’accatastamento, alle verifiche sulla regolarità urbanistica, dall’analisi dell’efficienza energetica fino...al nuovo ruolo più articolato di building manager di immobili complessi, già a reddito o da valorizzare”.

A parere del Consiglio Nazionale bisogna infatti tenere ben distinti (e non sovrapporre e non confondere) gli incarichi che il Geometra – in base all’Accordo – si troverà a dover gestire in qualità di amministratore di complessi immobiliari<sup>7</sup> e gli incarichi che egli potrà e dovrà svolgere in prima persona, in base alle proprie competenze professionali e alla legge.

Si tratta di due aspetti differenti e da mantenere rigorosamente separati<sup>8</sup>.

Appare inoltre un poco fuorviante – ma si tratta di intitolazioni giornalistiche e di espressioni non presenti nel testo dell’Accordo tra INVIMIT Sgr Spa e CNGeGL – parlare di accordo che “estende ai grandi edifici la collaborazione Invimit-Ordine”<sup>9</sup>.

Per essere chiari: un conto è la valorizzazione degli immobili pubblici (perseguita da INVIMIT Sgr Spa, anche per il tramite della collaborazione della Categoria dei Geometri).

Un altro conto è il tema della competenze professionali e – al suo interno – del particolare segmento di attività costituito dall’**efficientamento energetico**.

La *partnership* tra rappresentanze istituzionali dei Geometri e INVIMIT Sgr quale società di gestione del risparmio immobiliare mira a dare slancio alla mappatura e informatizzazione dei beni immobiliari gestiti da INVIMIT Sgr, mirando ad una “gestione integrata” dell’immobile, in coerenza con la legge di riforma del condominio negli edifici.

Il tutto ferme restando e nei limiti delle competenze professionali vigenti, come definite per legge, e dunque **nel rispetto del ruolo specifico dell’Ingegnere quando si tratta di energia e quando vengono in rilievo gli interventi sugli impianti di qualunque genere (termici, elettrici, ecc.)**, in base al combinato disposto degli art.51 RD n.2537/1925 e 46 DPR n.328/2001.

Partendo dal presupposto che per “efficientamento energetico” si intendono una serie di interventi e di operazioni sugli immobili pubblici e privati (in questo caso: pubblici) volti a contenere i consumi energetici e ottimizzare l’utilizzo delle fonti energetiche, appare evidente che tali interventi comportano analisi complesse degli edifici con studi accurati dell’involucro edilizio che necessariamente riguardano anche gli impianti di qualunque tipo (si pensi alla produzione dei fluidi termovettori,

<sup>6</sup> Precisamente, l’articolo de Ilsole24ore del 11 novembre 2019, pag.11, intitolato “*Ai geometri la chance del building manager per immobili della PA*”.

<sup>7</sup> E’ di tutta evidenza che il termine “manager” della gestione del patrimonio immobiliare costituisce una descrizione giornalistica, con l’enfasi che usualmente si utilizza a livello di comunicazione e di informazione.

<sup>8</sup> Anche se – forse – nel testo dell’accordo la ripartizione indicata nel testo non è descritta così chiaramente e dunque poteva essere precisata ulteriormente e con maggiore nettezza.

<sup>9</sup> Nel caso dei tecnici diplomati, come noto, a voler essere precisi, si dovrebbe parlare di “Collegio”, più che di “Ordine”, ferme restando le esigenze di semplificazione giornalistica.

all'utilizzo di energie alternative, alla modifica delle modalità e degli apparecchi di illuminazione, agli interventi sugli ascensori, alla razionalizzazione gestionale, ecc.) **per i quali non può il Geometra operare in prima persona ma – alla pari di qualsiasi amministratore di condominio – deve ricercare e rivolgersi ad un professionista avente le competenze specifiche, in particolare l'Ingegnere industriale.**

Quindi sì alla menzione nell'Accordo integrativo della *“gestione integrata con particolare riferimento all'efficientamento energetico e la valutazione immobiliare”* purchè vi si legga – implicitamente ma necessariamente – *“nei limiti delle competenze professionali definite per legge”* e dunque con l'obbligo di ricorrere alla professionalità e alla competenza dell'Ingegnere, certamente ogni qualvolta vengano in rilievo *“sistemi e impianti civili e per l'ambiente e il territorio”, oppure “impianti per la produzione, trasformazione e la distribuzione dell'energia, di sistemi e processi industriali e tecnologici”* (art.46, comma 1, lettere a) e b) del DPR n.328/2001).

Questo perché gli interventi da ipotizzare per valutare il comportamento energetico di un immobile richiedono valutazioni sotto il profilo energetico dell'intero edificio e individuazione di operazioni da realizzare sulla parte impiantistica che – come noto - esula dalle competenze professionali dei Geometri, quali definite dal RD 11 febbraio 1929 n.274.

Quindi, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere redatto dai tecnici abilitati di cui al DPR 16 aprile 2013 n.75 (*“Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192”*), gli interventi di efficientamento energetico richiedono di regola competenze professionali di livello superiore, articolate e diversificate, proprie dell'Ingegnere.

In ogni caso, su tale aspetto, riguardando la tutela della nostra Professione, si avrà, come sempre, la massima attenzione del CNI.

Resta quindi ferma comunque l'intenzione del Consiglio Nazionale di tutelare e difendere in ogni sede le prerogative e i diritti dei professionisti Ingegneri, sia rispetto ad eventuali prese di posizione di altre Categorie, sia rispetto ai frequenti tentativi di alcune Pubbliche Amministrazioni di sminuire il valore dell'opera progettuale, tramite compensi irrisori o addirittura compensi pari a 0 (zero euro).

\*\*\*

Particolarità dell'Accordo in esame – da tenere in debita considerazione – è inoltre che esso è stato reso possibile dalla **fattiva collaborazione e dal sostegno della Cassa di previdenza dei Geometri**, che nel 2014 ha messo a disposizione la considerevole cifra di **euro 3.000.000,00** (3 milioni) per consentire l'anticipo al professionista delle fatture relative agli incarichi affidati a seguito di dette convenzioni e in sostanza per garantire la tempestiva liquidazione delle fatture, tramite una anticipazione del pagamento, permettendo dunque l'avvio delle procedure per il finanziamento.

In altre parole: la convenzione citata poggia sulla creazione di un apposito fondo rotativo, finanziato dalla Cassa Geometri, per anticipare il saldo delle fatture delle prestazioni fornite dai professionisti coinvolti.

Nonostante l'azione di stimolo del CNI, rivolta alla Presidenza di Inarcassa anche in tempi recentissimi, *al momento* la Cassa Nazionale di Previdenza di Ingegneri ed Architetti non ha mostrato analoga apertura, a favore delle istanze e delle occasioni di lavoro dei liberi-professionisti Ingegneri.

E' intenzione del Consiglio Nazionale – e in questi giorni sono già stati avviati allo scopo i primi contatti – verificare la possibilità di sottoscrivere analogo Accordo con INVIMIT Sgr (possibilmente, anche migliorativo) a vantaggio dei professionisti Ingegneri, ferma restando la necessità di verificare la disponibilità della Presidenza di Inarcassa a collaborare all'iniziativa, dato che – dalle informazioni a disposizione – la partecipazione della Cassa di Previdenza di Categoria tramite propri fondi ha costituito, nel caso dei Geometri, condizione fondamentale per l'accordo, non avendo INVIMIT Sgr a disposizione fondi immediati da destinare alle prestazioni professionali richieste.

\*\*\*

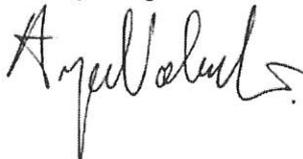
Il Consiglio Nazionale – come testimoniato dai fatti - è costantemente presente sui temi della rigenerazione, della riqualificazione dei grandi patrimoni edilizi, di Industria 4.0, dell'efficienza energetica della Pubblica Amministrazione e dello sviluppo sostenibile, tramite tavoli di lavoro, iniziative congiunte, organizzazione e messa a punto di convegni, collaborazioni e convenzioni con le Autorità Ministeriali e le associazioni del settore.

Non è mai venuta meno, in questi anni, l'attenzione e l'impegno per incentivare le occasioni lavorative e per il rafforzamento del ruolo e il riconoscimento di spazi sempre maggiori per la figura dell'Ingegnere all'interno della Società e tra le Istituzioni, anche tramite mirate interlocuzioni a livello politico e parlamentare, e di ciò la presente circolare intende fornire rassicurazione, anche per il futuro.

A questo scopo, si raccomanda agli Ordini in indirizzo di realizzare la più ampia diffusione della circolare tra gli iscritti, che costituiscono il costante pensiero che lega tutte le iniziative del Consiglio Nazionale.

Cordiali saluti.

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO  
(Ing. Angelo Valsecchi)



IL PRESIDENTE  
(Ing. Armando Zambrano)

