

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia
di Milano

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
di Monza e Brianza

n°04

Anno XLIII
Luglio / Agosto
2011

NoiGeometri

RIVISTA DI TECNICA E DI VITA PROFESSIONALE



Il Collegio di MB consegna i primi diplomi

Arrivano i Fire Investigators

- **Mediazione civile** › Concluso anche il secondo corso
- **Mobilità** › Tempi maturi per la svolta ecologica
- **Energie verdi** › il partner privato di Geotermotec
- **Osservatorio immobiliare** › Voglia di casa in Brianza

Convenzione Esclusiva

riservata agli Iscritti al Collegio Geometri
e Geometri Laureati della Provincia di Milano



Approfitta dell'Esclusiva Convenzione con Adobe per l'acquisto di prodotti a **condizioni economiche molto vantaggiose**.

La Convenzione è valida per tutti i prodotti sotto elencati, sia per un primo acquisto con licenza full che per l'aggiornamento. La tabella è un esempio dei benefici economici derivanti dalla Convenzione.

Prodotto	Versione	Piattaforma	Lingua	Numero utenti	Prezzo Standard	Prezzo Convenzione
Acrobat	10	WIN	ITA	1	€ 349,00	€ 285,00
Acrobat Pro	10	WIN	ITA	1	€ 559,00	€ 455,00
Acrobat X Suite	10	WIN	ITA	1	€ 1.475,00	€ 1.299,00
Photoshop CS5	12	WIN	ITA	1	€ 849,00	€ 799,00
Photoshop CS5 Extended	12	WIN	ITA	1	€ 1.199,00	€ 1.127,00
Creative Suite 5.5 Design Standard	5.5	WIN	ITA	1	€ 1.699,00	€ 1.203,00

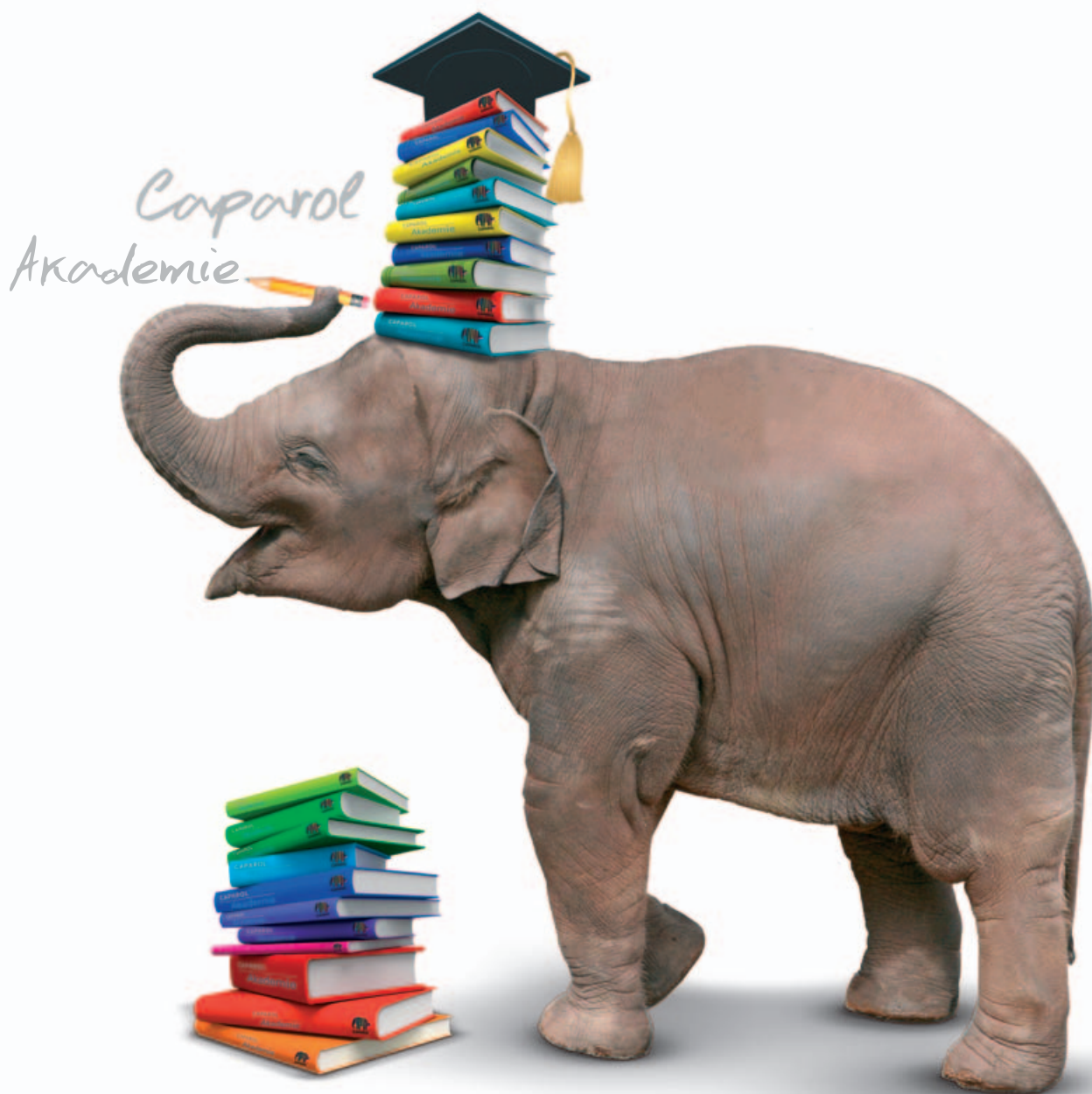
I prezzi standard all'utente finale indicati nella tabella sono i prezzi pubblicati su Adobe Store per licenza full. Tutti i prezzi possono subire variazioni senza preavviso. IVA e spese di spedizione esclusi.

Per acquisti con la Convenzione utilizzare il sito dedicato collegiogeometri.pico.it

Partner Adobe:



Se c'è Caparol... C'è la Conoscenza.



idea and artwork: Shotout.it

CAPAROL
Akademie

CAPAROL AKADEMIE **Centro di Formazione per l'edilizia professionale.**

Caparol Akademie è il polo di formazione e comunicazione di Caparol, punto di riferimento a livello nazionale per trasmettere conoscenza e cultura a tutti gli operatori del settore dell'edilizia professionale: applicatori, imprese edili e di tinteggiatura, distributori, progettisti, uffici tecnici, enti e associazioni.

I corsi si articolano in un programma completo e di grande interesse, che include numerose tematiche dell'area Colore (preparazione dei supporti, cicli di pittura per esterni e interni, cicli di decorazione) e dell'area Hi-Tech (isolamento termico a cappotto, restauro degli edifici storici, riparazione e manutenzione del cemento armato).

Informazioni sui corsi e modalità di iscrizione: akademie@caparol.it



info@caparol.it caparol.it

QUALITÀ, VELOCITÀ E PRECISIONE VINCENTI.



PRESTAZIONI ECCELLENTI PER RISULTATI ECCELLENTI

Prova il meglio della stampa nel mondo CAD e GIS creando disegni ad alta definizione, rendering o presentazioni 3D a colori di grande impatto. Scegli la stampa di grande formato, da 17" a 64". Utilizza un'ampia gamma di supporti, dalla carta comune al cartoncino fino a 1,5 mm di spessore. Gli inchiostri a pigmenti Epson UltraChrome soddisfano qualsiasi tua esigenza di stampa. Potrai avere produttività, affidabilità e fedele riproduzione dei colori. Tutto questo con costi di gestione contenuti.

Scopri la gamma completa Epson Stylus Pro su www.epson.it o chiamando il numero verde 800-801101.



Epson Stylus Pro 9700/7700

Epson Stylus Pro 11880

Epson Stylus Pro 4900

Epson Stylus Pro 4450/4880

EPSON[®]
EXCEED YOUR VISION

Sommario

07	Editoriale Geometri: quali prospettive per il nostro futuro? di Enzo Balbi	17	Legislazione Convertito in legge il decreto sviluppo n.70/2011 di Franco Colombo	27	Copertina Fire Investigation al primo traguardo di Giuseppe Carlo Redaelli
08	Vita di Collegio Tutto è permesso, tutto è vietato di Augusto Camera		Inserto "Pagine Gialle" Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano	30	Legislazione La prevenzione incendi cambia di Giuseppe Carlo Redaelli
09	Professione Scuotere la Categoria a fronte di una palese inerzia dei vertici di Luciano Bassi		III Verbale della riunione di Consiglio del 21 luglio 2011	34	Osservatorio immobiliare 19 luglio 2011: cedolare secca, a chi piace e perchè di Valentino Madda
10	I corsi del Collegio Si è concluso anche il secondo corso per mediatori civili di Paolo Margherita		Inserto "Pagine Gialle" Collegio Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza	38	C'è voglia di casa in Brianza, meglio se nel verde e certificata di Valentino Madda
12	Professione Mediazione: Il ruolo degli ordini professionali di Paolo Margherita		X Verbale della riunione di Consiglio del 27 luglio 2011	42	Milano: continua la lenta risalita del mercato delle case di Valentino Madda
14	Energie verdi Il partner privato del progetto Geotermotec e l'impianto di climatizzazione polivalente di Paolo Maddaloni	25	Energie verdi Mobilità eco-compatibile: i tempi sono maturi per la svolta ecologica di Franco Mazzei	48	Il Collegio incontra le Aziende Risparmio energetico nel settore dei prefabbricati: i pannelli a taglio termico Introduzione di Andrea Gaffarello Articolo di Andrea Meroni



Grandi

superfici

soluzioni

rifiniture



elemento tecnowing



PREFABBRICATI MOIOLI



prefabbricati di c.a. vibrato e precompresso

24060 Bagnatica (BG) - Via F.lli Kennedy, 24 - tel.+39.(0)35.681239 - Fax +39.(0)35.681988
www.prefabbricatimoioi.it - info@prefabbricatimoioi.it



planswift

STR PlanSwift, il primo software per la computazione visuale

La nuova proposta di STR per I PROFESSIONISTI, è il prodotto software più efficace ed innovativo disponibile oggi sul mercato italiano delle costruzioni per ottenere il COMPUTO METRICO DIRETTAMENTE DALLE TAVOLE DI PROGETTO.

Stampa e invio delle tavole di progetto

Zoom con massima precisione

Punta e clicca per calcolare aree, perimetri, linee, rette e curve, numero di parti

Integrazione con iPhone/iPad

Import files standard CAD, immagini, scansioni

Tasti di scelta rapida e segnalibri completamente personalizzabili

Banca dati degli elementi costruttivi

Riconoscimento delle varianti tramite comparazione di viste sovrapposte

Vista d'insieme per facilitare lo spostamento tra le tavole di progetto

Identificazione facilitata delle parti tramite etichette e colorazioni

NEW

Esporta il computo in Acca PriMus*, STR Vision CPM, STR eXcellent e Microsoft Excel*.

* Excel è un marchio registrato di Microsoft | * PriMus è un marchio registrato di Acca software

STR ti aspetta dal 5 all'8 ottobre a:
SAIE | Bologna
Pad. 33 Stand C32-D15
MADE | Milano
Pad. 10 Stand C31 - D30

Con STR PlanSwift i tempi di computazione sono DIMEZZATI:

- > si parte dal progetto avendo come base un'immagine pdf, jpg, tif o semplici scansioni e senza la necessità di operare con il Cad;
- > si estraggono direttamente dal disegno i dati utili per la computazione
- > ci si collega ai principali software di computo per la generazione del preventivo

scarica la **trial** | guarda i **videodemo** | richiedi una **demo web**
www.planswift.it

800 462223





Noi Geometri

Rivista di Tecnica e di Vita Professionale

Anno XLIII

Luglio / Agosto

2011

Periodico a cura del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano e del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza, 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

Spedizione in abbonamento postale
D.L. 353/2003
(conv. in L. 27/02/2004 n. 46)
art. 1, comma 1, DCB Milano
Filiale di Milano

Associato 
UNIONE STAMPA PERIODICA ITALIANA

Autorizzazione del Tribunale di Milano
N. 332 del 17/10/1969

Direzione e Redazione

20123 Milano - Piazza Sant'Ambrogio, 21
Tel. 02.8056301 (r.a.) - Fax 02.72000356

milano@cng.it
www.geometri.mi.it

Indirizzare la corrispondenza a:
Casella Postale 1314 - 20101 Milano

comitatodireddazione@geometri.mi.it

Direttore responsabile
Enzo Balbi

Segretario di redazione
Giuseppe Moroni

Coordinatore di redazione
Norberto Miglio

Comitato di redazione Milano
Franco Colombo, Cristiano Cremoli,
Andrea Gaffarello, Francesco Lottero,
Paolo Maddaloni, Luciano Zanini
e i Coordinatori di tutte le Commissioni
del Collegio.

Comitato di redazione Monza
Umberto Agradi, Rodolfo Catellani,
Giovanni Colnaghi, Samantha Ranieri,
Michele Specchio e i Coordinatori di tutte
le Commissioni del Collegio.

Concessionaria esclusiva di pubblicità

OEPI Pubblicità
37122 Verona - Piazza Cittadella, 9
Tel. 045.596036 (r.a.) - Fax 045.8001490
oepipubblicita@virgilio.it

Grafica: Double B - www.doubleb.it

Roc N° 4874

Finito di stampare nel mese
di dicembre 2011
da Galli Thierry Stampa Srl - Milano

Orari del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano

lunedì: 9.00 - 12.30
martedì: 9.00 - 12.30 / 14.00 - 18.00
mercoledì: 9.00 - 12.30
giovedì: 9.00 - 12.30 / 14.00 - 18.00
venerdì: 9.00 - 12.30

Per comunicazioni durante gli orari
di chiusura è attivo 24 ore su 24
il seguente numero di fax
02.72000356

Orari del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza

lunedì: 9.00 - 12.30
martedì: 9.00 - 12.30 / 14.00 - 18.00
mercoledì: 9.00 - 12.30
giovedì: 9.00 - 12.30 / 14.00 - 18.00
venerdì: 9.00 - 12.30

Per comunicazioni al di fuori dell'orario
di apertura, inviare un fax al numero
039.33.05.100

Attenzione

Gli articoli e le lettere firmati non
impegnano la direzione.
Gli articoli, i disegni e le fotografie,
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.

Gli uffici del Collegio chiuderanno
dalle ore 12.30 del 23.12.2011
fino al 01.01.2012 compreso.

Il presidente e il Collegio augurano
a tutti gli iscritti e alle loro famiglie
Buon Natale e Felice Anno Nuovo.



Geometri: quali prospettive per il nostro futuro?

È diverso tempo che questa domanda rappresenta una preoccupazione per tutti noi. Se, infatti, da un lato possiamo godere del rispetto degli operatori tecnico-professionali e dei privati, dall'altro non possiamo non constatare un atteggiamento sempre più ostile da parte di istituzioni ed enti pubblici che rende sempre più difficoltoso l'esercizio del nostro servizio. Nonostante l'impegno e la costante dedizione dei nostri organi istituzionali, sia a livello locale, sia a livello regionale e nazionale, gli effetti di quello che appare ai nostri occhi come un accerchiamento non riescono ad essere contrastati efficacemente e i nostri interventi a difesa della categoria professionale faticano ad essere incisivi.



Occorre perciò un impegno supplementare da parte di tutti, da parte dei dirigenti nazionali, fino ai singoli iscritti al Collegio. È un dovere che percepisco come urgente innanzitutto per i giovani, per mio figlio, anch'egli geometra, e a tutti i suoi coetanei, ai quali guardo con apprensione e per i quali sento di avere la responsabilità di offrire risposte concrete alle incertezze che stanno vivendo e che si consolidano con il passare del tempo. D'altra parte sappiamo che la traccia da seguire corre lungo il filo della competenza e della professionalità al cui costante miglioramento dobbiamo sempre più puntare per reggere l'impatto di un mercato sempre più convulso.

In questo contesto credo che assuma una rilevanza strategica la specializzazione che, come accade per diverse altre professioni, sta diventando sempre più la carta vincente per poterci contraddistinguere.

Le problematiche sono tante. Lo dimostra l'infittirsi degli incontri del Consiglio Nazionale che vengono ormai convocati con una periodicità molto ravvicinata, proprio per il continuo proporsi di ulteriori elementi di preoccupazione. Devo però dire, con l'ottimismo e la voglia di guardare sempre al positivo che sempre hanno contraddistinto il mio agire, che tanto si sta facendo e tanto si potrà fare nei prossimi mesi. Proprio il Consiglio Nazionale sta promuovendo tante nuove iniziative di cui è giusto dare conto. Sta a tutti noi supportare tale operato con proposte e idee. Buon Lavoro.

Grido di allarme

Tutto è permesso, tutto è vietato

Riceviamo e pubblichiamo una riflessione del nostro iscritto Augusto Camera, responsabile urbanistico del Collegio di Milano, indirizzata ai responsabili delle politiche edilizie urbanistiche



» di **Augusto Camera**

La crisi che colpisce vari campi dell'economia, nel settore edilizio-urbanistico è aggravata da un sistema legislativo-regolamentare che ha raggiunto livelli insostenibili di inapplicabilità.

Le norme che siano di formulazione statale o regionale o provinciale o comunale sono talmente numerose, contraddittorie, inapplicabili che anche i tribunali di competenza non riescono più a sentenziare in maniera univoca. Tutto è permesso, tutto è vietato.

Come responsabile urbanistico del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Milano mi sento in dovere di lanciare un grido di allarme a chi come ministri, assessori regionali, provinciali e comunali possono incidere in una situazione che ci sta portando ad una paralisi totale di ogni procedura edilizia ed urbanistica. Cosa fare. In primo luogo applicare le norme con un principio sacrosanto

ove la norma non vieta non deve essere interpretata, quello che non è vietato deve essere autorizzato. In secondo luogo riscrivere i regolamenti comunali in forma semplice, essenziale, separando le poche norme per costruire da ogni altra materia quali obiettivi che si intendono raggiungere, norme già previste da leggi dello stato (vedi qualificazione degli interventi), composizione e funzionamento delle commissioni, ecc. Onde poter avere un regolamento per costruire comprensivo delle norme igienico-sanitarie (non un po' qui e un po' là). Penso che i redattori di un tale regolamento abbiano importanti esempi nelle norme tedesche e francesi. Solo così operando potremo finalmente ottenere la possibilità di avere dei progetti certificati da enti abilitati. Con le norme attuali oggi consiglieri di avvalersi esclusivamente di permessi di costruire. Nel frattempo i comuni dovrebbero avere delle unità di certificazione del progetto a pagamento perché solo i comuni oggi sono in grado di interpretare leggi e regolamenti.... al momento della richiesta di autorizzazione a costruire!! La situazione è altresì aggravata in comuni come Milano in cui le normative urbanistiche non permettono di operare con progetti seri in mancanza di uno stru-

mento urbanistico definitivo ma bensì in ambito di salvaguardia già da troppo tempo e non si sa per quanto ancora.

Ultimamente si è letto che l'assessore competente Milanese ha dichiarato all'assemblea di Assimpredil l'impegno a formulare una delibera entro il mese di gennaio 2012, le perplessità continuano sinché l'impegno non riguardi la pubblicazione del P.G.T. ... con la delibera non si può operare. Ricordo un articolo di Ernesto Galli della Loggia pubblicato sul Corriere della Sera in data 10/09/11.

Nell'articolo è espressa una grande verità «Il problema vero, profondo, strutturale dell'Italia ... sta nell'esistenza di un immane blocco sociale conservatore il cui obiettivo è la sopravvivenza e l'immobilità». Fra l'altro dichiara: «In Italia non sembra più ormai possibile fare nulla, cambiare nulla, perché c'è sempre qualcuno dotato di un potere d'interdizione che dice no. Anche per questo siamo un Paese che dà sempre di più l'impressione soffocante di un Paese vecchio, immobile, paralizzato. Dove perfino i discorsi, i pensieri, le conversazioni si susseguono sempre eguali. Un Paese prigioniero del suo passato, nel quale troppi hanno costruito la propria esistenza sfruttando rendite di posizione, contingenze favorevoli irripetibili, trincerandosi in ben muniti fortini corporativi». Da quanto tempo ci riempiamo la bocca della parola "semplificare" ma chi vuole veramente semplificare?

Le incredibili norme urbanistiche oggetto di altrettanti incredibili interpretazioni dagli addetti pubblici, dalla magistratura amministrativa con continue sentenze che si contraddicono l'uno con l'altra, abbiamo toccato con mano il sistema corporativistico che hanno creato e la mai cessata abitudine di mazzette e tangenti. Anche le ultime inchieste hanno evidenziato che ove si indaga il sistema emerge, dando possibilità di operare a tecnici incapaci e dipendenti pubblici infedeli. Tutto ciò è alla luce di tutti e posso affermare nella mia lunga esperienza professionale che quanto denunciato da Ernesto Galli della Loggia è l'esatta fotografia di un'Italia che dura da decenni ma che è incapace di cambiare per volontà "di un blocco conservatore - immobilista" variegatissimo per infiniti segmenti sociali che rappresentano una importante massa di elettori.

Penso che la mia trentennale battaglia per cambiare qualcosa, con questo articolo, sia finita. •

Un'aggregazione per vincere il futuro

Scuotere la Categoria a fronte di una palese inerzia dei vertici

Praticantato e apprendistato, Formazione continua e Centro di Servizi Polivalenti. Pubblichiamo una probabile coda all'intervista rilasciata da Luciano Bassi, già presidente C.N.G.

» di Luciano Bassi

Premesse significative. Il primo Congresso sull'Ambiente, ancorché in forma artigiana, venne celebrato ad Albarella, voluto da Renzo Guarnaschelli e dal sottoscritto (1987). Il secondo Congresso sull'Ambiente, in pompa più prestigiosa, si svolse a Montecatini nel 1989, anche per questo evento Guarnaschelli la fece da primario ed io da assistente. Il Condonò ex legge n° 47/1985 venne gestito, a livello nazionale, dal C.N.G. per conto di tutte le altre Categorie tecniche (Architetti, Ingegneri, Agronomi, Periti Industriali ed Agrari). Lo stesso C.N.G. in quel periodo, a latere della Direzione Generale, perfezionò l'applicazione e la divulgazione delle nuove procedure catastali (sostenendo la validità del Mod. 6 e non dell'elaborato planimetrico: confusione e complicazione grafica dimostrativa). Nello stesso periodo Guarnaschelli volle la nuova rivista del C.N.G. "Collegamento Geometri", inviata a tutti gli iscritti. Con Renzo stipulammo una convenzione con "Italia Oggi" per essere ospitati ufficialmente per articoli della Categoria (gratuitamente) opzione ancora vigente. Altre iniziative di quel periodo: Libretto del Fabbriato, Relazione tecnico-catastrale-ipotecaria ed edilizia urbanistica a corredo degli atti di trasferimento degli

immobili, proposta all'On. le Zamberletti del "Condonò in Caso d'Uso", Disegno di legge concordato con l'On. le Mattarella per il triennio post-diploma da svolgersi presso gli I.T.G., con programmi sperimentali, con corsi e docenti universitari (bocciato dalla Cassa); che nulla aveva a che vedere con la fallita "laurea breve". Era il viatico del Geometra Europeo che consolidava cultura, competenze e diritti acquisiti, senza fusioni con altre Categorie, tanto meno collusioni e contrasti con i laureati quinquennali (Architetti e Ingegneri) che, allo stato attuale, stanno stravolgendo la figura professionale del Geometra (con sentenze negative che ledono e riducono le nostre vere e storiche competenze). I vertici devono capire che l'adeguamento al progresso della società è un atto dovuto con una normale potenzialità culturale e scolastica (senza andare all'Università: 5 anni contro 3 anni), senza muovere i cosiddetti "cani che dormono" (riforma della scuola, del regolamento e del rapporto con la società civile). Il segreto sta nel riconoscimento dei diritti acquisiti nei nostri settori storico-tradizionali (che non sono pochi come qualità e settori). Tentativi (vanificati) di istituire gli Elenchi Speciali per i Geometri dipendenti (da imprese private, da Enti Pubblici e Privati) con autorizzazione del datore di poter

esercitare o meno la professione (come architetti, ingegneri, avvocati e periti). Per la legittimazione degli aventi titolo si può imporre la iscrizione alla Cassa, con un contributo di solidarietà che può essere riscattato ed incrementato ai fini pensionistici, per quando passeranno nell'Albo (rispettando norme per il rispetto dei requisiti), se ed in quanto vorranno esercitare tale opzione. Il contributo di solidarietà costituisce un "legame sindacale" ed una aggregazione per affrontare il futuro (l'unione fa la forza, ma non sempre) e sommare professionalità parallele, diverse e diversificate ma indispensabili per un futuro da decidere. I nostri vertici non possono decidere per tutti, anche perché non tutti i componenti hanno vissuto le gioie ed i dolori della libera professione.

Altre esperienze vissute e subite, con altri risultati costituiscono elementi tali da essere ricordati con i derivati insegnamenti da suggerire agli "scontenti" e studiare al meglio il da farsi. Non dimenticando gli storici Convegni "Scuola e Professione" voluti da Guarnaschelli, da Ravasi e da me, con l'esperienza di Raffaelli, che si tennero in tutto il paese Italia coinvolgendo la base sollecitando la reazione con suggerimenti di vita locale vissuta dalla periferia. Forse, allora, i tempi non erano maturi: credo fermamente che oggi è il momento giusto, e non solo perché vi è recessione, vi è crisi finanziaria e di lavoro, vi è concorrenza e degrado di tutte le professionalità, a danno del sistema e della società tutta.

Devo accennare alla Formazione Continua: è da rivedere, stravolge gli indirizzi della nostra storica "polivalenza" che doveva portare alla specializzazione di settore e non in ambiti collaterali, disordinati e non coerenti. Praticantato-Apprendistato: la Cassa potrebbe gestire il problema emettendo una "polizza" onnicomprensiva anche a copertura dei rischi professionali, a carico dello studio presso il quale viene svolto il "praticantato" (che, comunque, quest'ultimo deve essere regolarmente al meglio) ivi compresi i compensi a mo di rimborso spese e/o indennità. Anche ai fini pensionistici.

I Collegi Provinciali devono diventare "Centri di Servizio Polivalenti", non solo per gli iscritti, anche (se possibile e da verificare) per Enti (magari anche soltanto per consulenza, facendo attenzione al conflitto di interessi a livello dei singoli: consiglieri ed iscritti). •

Mediazione civile, nuovi sviluppi professionali

Si è concluso anche il secondo corso per mediatori civili

Da diversi anni il presidente Enzo Balbi ha intuito l'importanza della figura dell'allora conciliatore ora mediatore civile

» di **Paolo Margherita**
» Foto: **Studio Margherita**

Tra i corsi organizzati dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano anche quello per "Mediatori Civili". Lusinghiero risultato dell'iniziativa decollata in leggero ritardo per problemi esterni al Collegio. Ciò ha premiato sia l'impegno profuso sia la precisa volontà del presidente Enzo Balbi di coinvolgere gli iscritti del Collegio nella mediazione. Questa convinzione è maturata nel tempo rafforzandosi sempre più. Un'intensa attività preparatoria con lo

Sportello di Conciliazione di Genova conclusasi in una riunione fiume con Filippo Vircillo (presidente nazionale GEO-C.A.M. n.d.r.) Tutto questo ha portato alla firma della convenzione con lo sportello di conciliazione di Genova (NoiGeometri n. 3/2010). E poi... l'Associazione Nazionale. Da diversi anni il presidente Enzo Balbi aveva intuito l'importanza della figura del conciliatore ora mediatore civile. Balbi per i suoi geometri (come chiama affettuosamente gli iscritti al Collegio n.d.r.) intravedeva ed intravede positivi sviluppi professionali. E così si è concluso anche il secondo corso per mediatore civile.

La squadra dei docenti: geometra Filippo Vircillo, Carola Colombo e Monica La Tanza dottori commercialisti, tutor il geometra Francesco Petrosino. I corsisti: i magnifici 27. 8 ore giornaliere di lezione compresi due sabati sono state particolarmente pesanti. Alla parte teorica seguiva la parte pratica, il metodo è stato efficace sia per diminuire la pressione sia per rafforzare i rapporti interpersonali tra i corsisti. I docenti sono sempre stati all'altezza tenendo vivo l'interesse. Nessun collega si è addormentato. Questo quanto emerso dai corsisti. «E poi incominciava il caldo, caldo atmosferico e caldo umano». Sempre la solita storia, l'aria condizionata fa male e le finestre aperte fanno corrente. Poi durante le pause tutti all'ingresso a godere dell'aria condizionata. L'esame circa due settimane dopo la conclusione delle lezioni. Uomini adulti, professionisti abituati a trattare con il pubblico ed il privato allarmati dalla novità. Una pioggia di e-mail che esprimevano paure e timori. Tutti a ripassare appunti dispense e scambiarsi opinioni. Poi il gran giorno e in quel frangente si è capito che l'essere stati attenti e partecipi ha pagato. Alcuni corsisti svolgono incarichi quale C.T.U., C.T.P. o Arbitro. Durante le lezioni questi colleghi hanno compreso che sono ruoli completamente diversi da quello del mediatore civile. È diverso l'approccio è diverso il fine. La differenza tra i mediatori civili la fa la predisposizione personale.

In sintesi il corso ha soddisfatto le aspettative dei corsisti e tutti hanno compreso le potenzialità professionali della mediazione. Terminare il corso positivamente



Francesco Petrosino e Carola Colombo

non significa necessariamente essere mediatori, è consigliabile frequentare corsi complementari relativamente alla comunicazione e studiare studiare studiare, senza dimenticare gli aggiornamenti formativi obbligatori.

Il direttore della rivista (Enzo Balbi n.d.r.) ha appena approvato le bozze della rivista che sono già dallo stampatore. Giungono due notizie. Dallo stampatore si ferma tutto, il testo merita di essere integrato. La prima notizia riguarda la consegna degli attestati, saranno consegnati prima dell'uscita del numero 4 della rivista (quello che contiene il presente articolo n.d.r.). La seconda (la più importante n.d.r.) è la decisione definitiva che l'organismo sarà unico con sede a Roma con possibilità di avere sezioni distaccate. Tutti i Collegi che lo riterranno potranno formare una sezione distaccata. Queste sezioni distaccate avranno piena libertà di scelta sulle nomine e sulla gestione. Tutto si risolve direttamente con una telefonata allo stampatore, la stampa può partire. •



Monica La Tanza



Enzo Balbi mostra l'attestato

A proposito del Corso...



Gruppo di lavoro

Dopo l'esito delle prove scritte ed orali quattro neo mediatori civili hanno accettato gentilmente di rispondere ad alcune domande.

• Fabio - **Perché ti sei iscritto al corso?** Mi sono iscritto al corso, consapevole che avrei arricchito il mio bagaglio professionale, con la possibilità di trarre un grande vantaggio nell'approccio alle problematiche che spesso si incontrano nella nostra professione. **Sei soddisfatto del percorso?** Il percorso mi ha soddisfatto, ma mi ha anche fatto capire quali sono i miei limiti di conoscenza relativamente all'aspetto emotivo delle persone. Continuerò il mio percorso formativo frequentando dei corsi di comunicazione. **Qualche suggerimento?** Per l'esperienza avuta nella partecipazione al corso, ti dico che ci sarebbe voluta qualche ora in più da dedicare alle prove pratiche.

• Luciano - **Perché ti sei iscritto al corso?** L'anno scorso ho partecipato ad un convegno organizzato dal Collegio, dove è stata presentata "La Mediazione", sono stato subito affascinato e incuriosito dalla materia e dai nuovi sviluppi professionali che potrebbero nascere. **Sei soddisfatto del percorso?** Negli ultimi anni, per acquisire nuove conoscenze e stare al passo con i tempi, ho frequentato tantissimi corsi in molteplici settori, organizzati da diversi Enti e devo riconoscere che il corso di Mediatori è uno dei migliori a cui ho partecipato, poiché è risultato coerente nei contenuti e nei programmi prestabiliti con il raggiungimento degli obiettivi previsti. Il merito va innanzi tutto ai docenti, tutti con alta capacità e qualità professionale, chiari e precisi nelle loro esposizioni hanno saputo coinvolgere i partecipanti, con ottimi risultati di apprendimento; al Collegio che ha saputo organizzare e cogliere le opportunità che la materia può avere per noi geometri. **Qualche suggerimento?** Credo sia opportuno concentrare il corso nel più breve tempo possibile, per evitare dispersioni temporali che posso incidere nel regolare percorso di studio.

• Flavia - **Perché ti sei iscritta al corso?** Mi sono iscritta al corso conciliatori perché l'anno scorso nel mese di ottobre ho partecipato al seminario sulla conciliazione svoltosi a Milano, e la presentazione di questa nuova figura del geometra mi ha incuriosita e interessata. **Sei soddisfatta del percorso?** Il corso svolto al Collegio dei Geometri di Milano non mi ha soddisfatto completamente, non per colpa dei docenti in quanto preparati nella materia, ma da alcuni miei colleghi che durante le lezioni interrompevano i docenti con domande e commenti non sempre pertinenti all'argomento trattato. In altre parole sembrava che ne sapessero più loro che i relatori... **Qualche suggerimento?** Avrei voluto che si approfondisse l'argomento sulla comunicazione, in quanto materia interessante per le relazioni tra professionista e cliente, e spero che il Collegio dei Geometri di Milano ne tenga in considerazione nel prossimo calendario dei corsi di formazione.

• Corrado - **Perché ti sei iscritto al corso?** Per incrementare le possibilità professionali. **Sei soddisfatto del percorso?** Sì. **Qualche suggerimento?** Ampliare il linguaggio del corpo.

Roma, 6 luglio 2011

Mediazione: Il ruolo degli ordini professionali

Mediazione volontaria. Stimoli ad un impegno virtuoso per il miglioramento dei contratti e la riduzione del contenzioso civile

» di **Paolo Margherita**
» Foto: **Studio Margherita**

Organizzata da “Sistema Conciliazione, associazione tra gli enti promotori di attività di soluzioni alternative delle controversie” e fortemente voluta dal suo presidente Alberto Vladimiro Capasso (Notaro in Roma n.d.r.), si è tenuta a Roma presso l’Aula Magna della Corte di Cassazione, (il c.d. “Palazzaccio” n.d.r.), il convegno “Mediazione: il ruolo degli ordini professionali”.

Giornata particolarmente calda sia per la temperatura sia per il tema affrontato. In attuazione dell’art. 60 della legge n. 69 del 2009 sulla riforma del Processo Civile, è entrato in vigore il 4 marzo scorso il decreto in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali. Aprono i lavori indirizzando un saluto ai relatori ed al pubblico Vincenzo Proto, presidente della I^a Sezione Civile della Corte di Cassazione e Alberto Vladimiro Capasso, presidente Sistema Conciliazione. Due relatori di primo piano (in ordine di intervento) Francesco Paolo Luiso, Ordinario di Diritto Processuale Civile presso l’Università di Pisa e Augusta Iannini Capo, dell’Ufficio Legislativo del Ministero della Giustizia. Relazioni entrambe di grande spessore. Il professore Luiso, titolare di un noto studio legale ed autore di numerose pubblicazioni, affascina la platea ed io invidio gli studenti dei suoi corsi. La dottoressa Iannini, (consorte di Bruno Vespa n.d.r.), illustra i lavori dell’Ufficio Legislativo in materia di mediazione con un linguaggio comprensibile anche ai non addetti ai la-

vori. Purtroppo l’ufficio stampa non è stato in grado di fornire i testi delle relazioni che sembrano essere state solo a braccio. Il registratore e la macchina fotografica le avevo depositate all’ingresso del Tribunale, non erano passate al controllo. Al controllo invece era passato un coltellino multiuso (quelli svizzeri per intenderci) che conservavo nella stessa cartella. Forse è considerato più pericoloso il “taglio” delle parole e delle foto che il “taglio” di una lama. Servono Mediatori qualificati, ci sono diversi sistemi di mediazione e tra essi anche quello della mediazione volontaria e della clausola contrattuale. Dopo il coffee-break inizia la tavola rotonda. Modera un giornalista de “Il Sole 24 ore” Marco Bellinzago che dopo una breve

introduzione cede la parola ai partecipanti la tavola rotonda. Liliana Ciccarelli, segretario generale Consumer’s Forum, esprime alcune perplessità sulle garanzie della professionalità settoriale del Mediatore e sulla sua scelta, e sulle clausole contrattuali. Felice Ruschetta del Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili afferma: «Garanzia della professionalità sono gli Ordini che vigilano sulla preparazione dei propri iscritti e sulla formazione continua. Sarebbe una sciocchezza la loro abolizione». Giancarlo Laurini, presidente Consiglio Nazionale del Notariato, sottolinea la funzione della figura del notaio nella mediazione ed il suo ruolo di imparzialità che riveste. Giovanni Orlando del Consiglio Nazionale degli Ingegneri, insiste sul tema delle competenze specialmente nel settore tecnico. Antonio Perra del Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati, sottolinea l’importanza delle competenze. Filippo Vircillo, presidente Nazionale GEO-C.A.M. evidenzia l’importanza della mediazione e della competenza professionale: «Nella prima fase della mediazione non occorre una competenza professionale specifica cosa irrinunciabile per la seconda fase. Gli Organismi devono essere aperti a diverse realtà professionali. È di massima importanza la formazione continua». Manuel Cocci, responsabile Area Economica, Fondazione R.ETE. Imprese Italia, osserva l’importanza dell’A.D.R. per sveltire le problematiche delle imprese. Marcella Panucci, Area Affari Legislativi, Confindustria, si sofferma sulle clausole contrattuali. Corrado Conti, presidente Conciliatore Bancario



La Corte di Cassazione

Breve storia dell'edificio

È una opera monumentale ispirata all'architettura tardo rinascimentale barocco completamente rivestita da travertino. È una delle maggiori opere realizzate dopo la proclamazione di Roma capitale. La costruzione iniziata nell'anno 1888 termina nell'anno 1910.

I lavori si protrassero per 22 anni. Il progetto è dell'architetto perugino Guglielmo Calderini. La posa della prima pietra, 14 marzo 1888, alla presenza dell'allora Ministro Guardasigilli Giuseppe Zanardelli. L'inaugurazione, 11 gennaio 1911, alla presenza di Sua Maestà Vittorio Emanuele III. La costruzione all'esterno è arricchita tra l'altro da 10 grandi statue di famosi Giureconsulti, da un'enorme quadriga in bronzo e un'imponente stemma bronzeo di casa Savoia, all'interno le sale sono abbellite da affreschi.



Ricorsi storici e curiosità.

- Nel 1912 la costruzione fu al centro di un'inchiesta parlamentare per sospetta corruzione.
- Da questo fatto l'edificio prese il soprannome popolare (ancora in uso) de il "Palazzaccio".
- È stato edificato su un terreno di natura alluvionale. Fu necessaria la costruzione di una grande platea di calcestruzzo a sostegno delle fondazioni.
- Durante i lavori di scavo per le fondazioni vennero alla luce numerosi reperti archeologici, tra i quali alcuni sarcofagi con relativo corredo funerario. In uno di questi fu rinvenuta, accanto allo scheletro di una giovane donna, una bambola d'avorio snodabile di pregevole fattura, la bambola di Crepereia Tryphaena. La bambola è conservata nell'Antiquarium comunale.
- Il palazzo, nonostante la robusta platea, manifestò problemi di instabilità immediatamente dopo la sua ultimazione. Distacchi e cedimenti richiesero impegnativi lavori di restauro iniziati nel 1970.

Dopo 3 anni rientra a Roma prima presso l'ufficio di Sorveglianza della Corte d'appello, quindi presso la II^a Sezione del Tribunale Penale di Roma e poi è assegnata all'Ufficio Istruzione. Dal 1991 giudice per le indagini preliminari. Nell'anno 2001 va al Ministero della Giustizia, prima ricopre le funzioni di Vice Capo di Gabinetto e di Direttore Generale della Giustizia penale; poi viene nominata Capo del Dipartimento Affari di Giustizia. Nello svolgimento di tali incarichi, in particolare, ha diretto l'attività internazionale, assistendo il Ministro negli incontri internazionali, ha coordinato i lavori di preparazione del Consiglio Giustizia e Affari interni durante la Presidenza Italiana dell'Unione Europea, ha seguito l'adozione nell'ordinamento interno della decisione-quadro sul mandato di arresto europeo, nonché, in coordinamento con l'Ufficio Legislativo, ha curato la normativa di adeguamento interno alla Convenzione di assistenza giudiziaria in materia penale, alla Convenzione ONU sulla criminalità organizzata transnazionale. Viene insignita della "Legion d'honneur" e riceve il premio per la Giustizia 2009 della Fondazione Maria Bellisario. In qualità di docente tiene lezioni presso l'Università degli studi di Roma "Tor Vergata", presso l'Università LUISS e l'Università degli studi "Roma Tre". Autrice di molteplici libri ed articoli.

• **Paolo Luiso:** si laurea presso l'Università di Pisa facoltà di giurisprudenza nell'anno 1968/1969. Prima borsista C.N.R. poi contrattista di diritto processuale civile presso l'Università di Pisa. Dal 1975 al 1982 incaricato di Diritto processuale civile presso l'Università di Perugia, dal 1977 al 1982 assistente di diritto processuale civile presso l'Università di Pisa. Dal 1982 al 1986 professore associato di diritto processuale civile presso l'Università di Pisa. Professore straordinario e poi ordinario di diritto processuale civile presso l'università di Pisa dal 1986. Ha insegnato per supplenza diritto processuale civile presso la facoltà di giurisprudenza dell'Università di Perugia nell'anno accademico 1988/1989. Titolare della cattedra di diritto processuale civile presso la facoltà di giurisprudenza dell'Università di Pisa. Insignito dell'ordine del Cherubino. Socio e fondatore di molteplici associazioni. Membro di vari comitati scientifici. Membro di diverse commissioni presso il Ministero della Giustizia. Autore di monografie e manuali. •

Finanziario, esamina il ruolo delle A.D.R. nelle conciliazioni bancarie. La giornata si conclude con soddisfazione di tutte le parti presenti. Secondo Unioncamere, nei primi due mesi di operatività le 105 Camere di Commercio hanno ricevuto oltre 5.000 richieste di conciliazione. Nel totale i procedimenti già definiti risultano essere 1.633, pari al 43% delle mediazioni depositate presso gli Organismi camerali riconosciuti. Nel 20% dei casi si è raggiunto un accordo soddisfacente per entrambe le parti.

Conclude Alberto Vladimiro Capasso, presidente di Sistema Conciliazione: «Nei paesi avanzati a cui noi dovremmo tendere come sistema, la mediazione non ha in genere un aspetto obbligatorio, ma volontario. La sua obbligatorietà nasce da una cultura, cioè da un fatto che le parti siano convinte che sia preferibile un accordo amichevole piuttosto di andare in

un aula di giudizio». Ci auguriamo che possano ripetersi incontri come questo che hanno il pregio del confronto e del costruire. Nell'aula non si nota la presenza di responsabili dell'Ordine Forense. Si parlava di Mediazione volontaria. Numerosi i rappresentanti di ordini e Collegi. Molti i geometri presenti in rappresentanza di circa 19 Collegi. Il Collegio di Milano era rappresentato dal geometra Paolo Maddaloni su delega del presidente Enzo Balbi.

Chi sono i relatori

• **Augusta Iannini:** Corso di Laurea in giurisprudenza presso l'Università degli Studi "La Sapienza" si laurea con lode. Supera l'esame per l'abilitazione alla professione forense. Nell'anno 1977 entra in magistratura come pretore mandamentale a Spilimbergo (PN).

Il sistema impiantistico come mostra permanente

Il partner privato del progetto Geotermotec e l'impianto di climatizzazione polivalente

“Energia come motore dello sviluppo economico. Energie rinnovabili-Efficienza energetica”. Il tema di un seminario organizzato dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino ospiti del partner privato del progetto Geotermotec. Il geometra per professionalità e sensibilità capta al meglio i desideri dell'utente finale e con disponibilità collabora con noi artigiani



» Intervista di **Paolo Maddaloni**
» Foto archivio Studio Maddaloni
» Foto e schemi Termoidraulica Gulini

Dopo che il professor Alberto Renzulli ed il dottor Filippo Piscaglia hanno illustrato il lato scientifico e realizzativo dei progetti e degli studi dell'Università degli Studi Carlo Bo (nel territorio di PE-U n.d.r.) sugli impianti di geoscambio per la produzione di energia termica e su “Geotermotec”, (n. 2/11 e n. 3/11 Noi-Geometri n.d.r.) scopriamo chi è il partner privato del progetto “Geotermotec”. Non è difficile scoprirlo, necessariamente per illustrare il progetto Geotermotec siamo suoi ospiti. Siamo ospiti nella nuova sede di un'azienda di Urbino che opera dal 1963 nel settore della termoidrosanitaria. I titolari di questa azienda hanno sia una mentalità innovativa sia una sensibilità ambientale che ben si completano con lo spirito manageriale. Per campanilismo (mi sento un poco Urbinato) vorrei ricordare che l'azienda con la sua tecnologia

è intervenuta sia nel Palazzo Ducale sia nella Cattedrale di Urbino. La sede, quella nuova in località Sasso di Urbino, è inserita in una costruzione che si sviluppa su due piani da 1.250 m² ciascuno di superficie. Il piano terra è suddiviso in due parti: magazzino e garage con spogliatoi. Il primo piano accoglie gli uffici, la sala mostra, la sala riunioni e due magazzini. Qui incontro il signor Luca Gulini direttore tecnico della Termoidraulica e Sanitari di Gulini Luca & C. S.a.s. che accetta volentieri di rispondere alle mie domande.

Ci raggiunge anche l'amministratore della società signor Renato Gulini che dichiara la propria disponibilità in caso di occorrenza ma al momento deve ricevere dei visitatori stranieri. Prima di allontanarsi il signor Renato Gulini desidera salutare i lettori di NoiGeometri con questo messaggio: «Il geometra per professionalità e sensibilità capta al meglio i desideri dell'utente finale e con altrettanta disponibilità e professionalità collabora con noi artigiani». Proseguiamo con il signor Luca Gulini.



Un momento del seminario

Perchè mostra permanente?

«Abbiamo pensato di realizzare presso la nuova sede un "multi-impianto" di riscaldamento e condizionamento, planimetricamente impostato in modo che, oltre a svolgere le proprie funzioni climatizzanti, sia anche visibile ai visitatori nei suoi componenti principali, a tratti anche con pannelli trasparenti».

....

Siete soddisfatti della nuova struttura?

«Siamo molto orgogliosi, pensi Maddaloni alla struttura della nostra nuova sede è stata assegnata la classe energetica A, cosa al momento non comune per edifici industriali».

....

Cosa vi avvicina ai geometri?

«Come tecnico polivalente il geometra è un nostro primario interlocutore specialmente nel settore del risparmio energetico. Recentemente abbiamo ospitato i geometri del Collegio di Pesaro e Urbino per un loro seminario "Energia come motore dello sviluppo economico. Energie rinnovabili-Efficienza energetica"».

....

Un veloce commento riguardo il progetto Geotermotec.

«Siamo stati molto gratificati nell'entrare anche se in punta di piedi nel progetto Geotermotec».

....

Progetto Geotermotec a parte come si compone l'impianto di climatizzazione polivalente.

«Vede geometra, la struttura è dotata di: **Impianti di climatizzazione a pannelli radianti, deumidificatori e sistema di ricambio aria.** L'impianto di riscaldamento invernale per la sala mostra (566 m²), i magazzini del primo piano (335 m²) e per gli uffici al piano terra (50 m²) è a pavimento radiante, mentre quello degli uffici al primo piano (260 m²) è a soffitto radiante. Negli spogliatoi al piano terra (50 m²) sono installati dei radiatori con una potenza nominale di circa 6.000 watt. L'acqua calda ai terminali proviene da un serbatoio di accumulo (A1) da 1.000 litri mantenuto alla temperatura di 40°C che riceve l'energia termica dalla pompa di calore geotermica (PG), dalla caldaia a condensazione (CG) e da un termo camino a biomassa (TC) come si vede in **figura 1**. Un secondo serbatoio di accumulo (A2) da 800 litri, mantenuto alla temperatura di 55°C, funge da volano termico giacché attraverso uno scambiatore a piastre (S2) eroga calore all'acqua del circuito

sanitario. Questo serbatoio riceve acqua calda dalle tre fonti di calore viste per il serbatoio A1, inoltre ha un'integrazione di acqua calda proveniente dal circuito dei pannelli solari (CS). Per gli impianti a pavimento radiante ci si è rivolti a due produttori. La sala mostra ha un circuito fornito da Rdz con spessore totale della copertura sul solaio di 9 cm, pavimento escluso e tagli di frazionamento del pavimento ogni 40 m². I magazzini del primo piano e gli uffici al piano terra hanno un circuito fornito da Velta con spessore totale della copertura sul solaio di 9,5 cm, pavimento escluso e giunto di dilatazione. L'impianto a soffitto radiante degli uffici al primo piano è il modello "b!klimax" prodotto da Rdz, consistente in quadrotti radianti di polistirolo da 60x60 cm all'interno dei quali corrono tubi capillari di polibutilene da 6 mm di diametro con barriera d'ossigeno. Gli impianti radianti sopra richiamati, oltre al riscaldamento invernale, provvedono anche al raffrescamento estivo quando sono attraversati da acqua fresca sempre proveniente, come vedremo, dal serbatoio A1. Poiché tale modalità di raffrescamento non provvede anche alla deumidificazione, è prevista l'erogazione con cassette a soffitto di aria primaria deumidificata nella zona uffici con due unità di trattamento aria Rdz da 1.000 m³/h cadauno, potenza elettrica 1,04 kW, capacità di deumidificazione 2 litri/h. È previsto un recuperatore di calore che provvede allo scambio termico tra l'aria da evacuare dall'interno verso l'esterno dell'edificio (alla quale viene sottratto il calore che viene recuperato) e l'aria che entra nell'ambiente dall'esterno (che viene pre-riscaldata per non abbattere le temperature interne dei locali).

Serbatoi di accumulo. Il serbatoio cilindrico verticale A1, come detto, distribuisce l'acqua, calda o refrigerata, ai circuiti di climatizzazione. In modalità invernale è tenuto alla temperatura di 40°C, livello termico sufficiente per i circuiti di riscaldamento radiante, a pavimento e a soffitto. Il serbatoio cilindrico verticale A2, tenuto a una temperatura di 55°C (portato alla temperatura di 65°C solo durante il trattamento antilegionella), funge come detto da volano termico, giacché l'acqua calda sanitaria è prodotta nello scambiatore a piastre S2 da 40 kWt; l'acqua sanitaria è portata a 45°C partendo da una temperatura minima di 10°C. Nel periodo estivo la temperatura di set point del serbatoio A1

è di 15°C; tale livello termico è raggiunto invertendo il funzionamento della pompa di calore geotermica, come vedremo, smaltendo nel sottosuolo il calore sottratto negli ambienti da raffrescare. In caso di elevata richiesta di frigoriferie, il serbatoio A1 è alimentato dal gruppo frigorifero GF da 42 kWf, raffreddato ad aria.

Pompa di calore geotermica. Lo schema di flusso di una pompa di calore geotermica è quello di una pompa di calore classica e sfrutta la caratteristica della temperatura del sottosuolo, che si mantiene all'incirca costante durante l'anno, su valori compresi tra 12-16°C (a seconda dei luoghi), quindi ad una temperatura maggiore dell'aria ambiente invernale e ad una temperatura minore dell'aria ambiente estiva. Durante il periodo invernale, il fluido frigorifero che circola all'interno della pompa di calore PG, assorbe calore nello scambiatore-eva-poratore interno dall'acqua glicolata che perviene dalle sonde geotermiche messe in opera nel terreno (sorgente calda) ed evapora. Un compressore innalza pressione e temperatura, il vapore condensa in uno scambiatore-condensatore interno cedendo calore al fluido che funge da vettore termico; nel nostro caso è acqua che alimenta i serbatoi A1 (acqua per il circuito di climatizzazione) e A2, utilizzato come volano termico per riscaldare l'acqua sanitaria tramite lo scambiatore S2. Il fluido frigorifero del circuito interno della pompa di calore, privato di buona parte del suo calore, ricicla attraverso una valvola di laminazione che lo espande abbassandone la pressione e, quindi, evapora e perviene allo scambiatore iniziale in fase vapore e ripete il ciclo visto. La pompa di calore PG ha una potenza termica di 34,8 kWt e un assorbimento elettrico di 8,4 kW; produce 6.000 litri/h di acqua calda per il serbatoio A1 e 900 litri/h per il serbatoio A2. Ha la particolarità di disporre di un ulteriore scambiatore di calore interno per sfruttare il gas surriscaldato e aumentare, quando necessita un maggiore apporto termico, la temperatura del fluido termovettore sino a 55°C. Lo scambio termico col sottosuolo, come detto, avviene tramite una serie di scambiatori geotermici verticali percorsi da acqua miscelata con glicole propilenico, per evitare il gelo invernale, che perviene allo scambiatore-eva-poratore della pompa di calore PG. La pompa di calore installata è reversibile, giacché produce anche frigoriferie in modalità esti-

va invertendo il flusso con una valvola a quattro vie; in questa fase, infatti, lo scambiatore e il condensatore della pompa di calore invertono le loro funzioni. L'acqua del serbatoio di accumulo A1, che deve essere raffreddata, giunge nello scambiatore-evaporatore della pompa di calore (che in modalità invernale funge da condensatore) e parte del suo calore è assorbito dal fluido frigorifero, che evapora. Il compressore spinge il vapore nello scambiatore-condensatore (che in modalità invernale funge da evaporatore), dove il fluido frigorifero, condensando, cede calore all'acqua glicolata che circola nelle sonde geotermiche. Il calore assorbito dall'ambiente interno del capannone è ceduto al terreno, giacché questo si trova a una temperatura più bassa. Si può affermare che si cede al sottosuolo in estate il calore che si assorbe in inverno. Quanto detto fa comprendere come l'uso della pompa di calore geotermica sia idoneo per impianti di riscaldamento a pannelli radianti (a pavimento, a parete, a soffitto) e a ventilconvettori, che richie-

dono basse temperature del circuito di acqua calda, e sia meno idoneo per impianti a termosifoni che richiedono temperature superiori a 50°C, a meno di non utilizzare una caldaia integrativa. In buona sostanza il sistema di trasferimento di calore mediante impianto geotermico, utilizza tre fluidi distinti che non si mescolano mai ovvero, il fluido che circola nel circuito sonde, il fluido che circola nell'impianto a pavimento (o soffitto) e il fluido interno al circuito della pompa di calore (R407C) che scambia calore con i due fluidi precedenti. Nelle mezze stagioni, quando le condizioni ambientali non sono estreme (sia estive che invernali), nei circuiti degli impianti a pannelli radianti può essere convogliata acqua raffrescata semplicemente attraverso il serbatoio A2 e lo scambiatore a piastre S1 da 25 kWt, dove giunge l'acqua glicolata raffrescata proveniente dal circuito chiuso delle sonde geotermiche interrate, by-passando la pompa di calore PG (natural-cooling). Il "natural-cooling" si interrompe quando, negli ambienti cli-

matizzati, non si riesce a garantire i valori di set point: temperatura di 26°C e U.R. 50%. La pompa di calore PG, i serbatoi A1 e A2 e il generatore di calore pensile GC sono collocati al primo piano dell'edificio, in prossimità della sala mostra, in modo da essere facilmente visibili ai visitatori.

Generatore di calore pensile. Il serbatoio di accumulo A1 e, in caso di necessità, l'altro serbatoio A2 possono essere alimentati con acqua calda proveniente da un generatore di calore pensile GC, a condensazione e a modulazione di potenza (20%-80%), con potenza massima di 25,8 kW, alimentato a gas naturale.

Termocamino. Il termo camino TC è un caminetto alimentato con biomassa (legname, pellet), con il focolare chiuso da vetro ceramico e attraversato da un fascio tubiero di rame; la potenza termica è di circa 30 kW e il funzionamento è simile a un generatore di calore tradizionale. L'acqua calda può essere convogliata nel circuito dei termosifoni oppure, come nel caso in esame, può alimentare i serbatoi di accumulo A1 e A2.

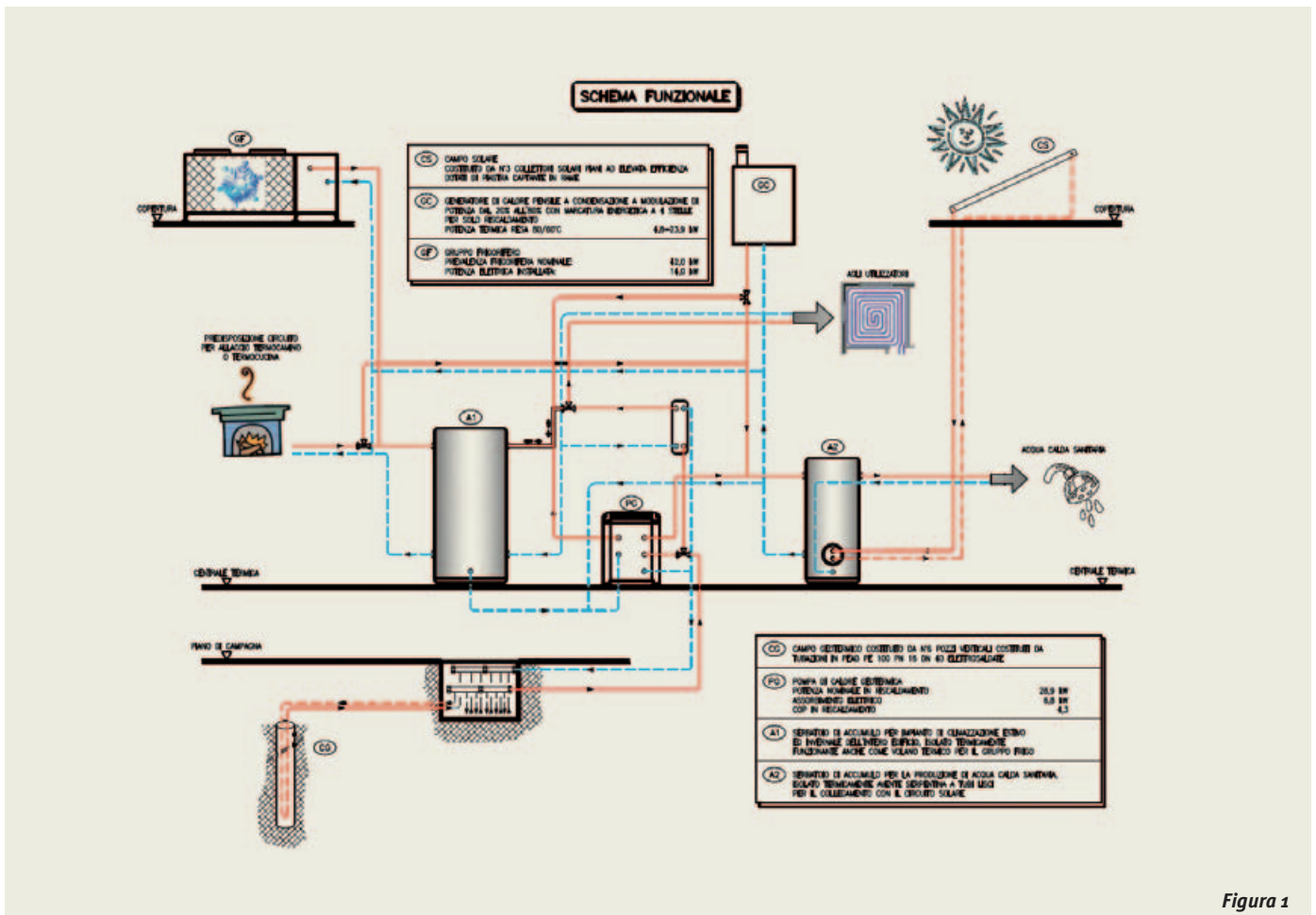


Figura 1

Pannelli fotovoltaici



Da sinistra a destra: Alberto Renzulli, Paolo Maddaloni e Luca Gulini



Locale centrale termica



riodico antilegionella. Ognuno dei due serbatoi cilindrici verticali è monitorato da una coppia di sonde di temperatura a immersione, collocate nella parte alta e nella parte bassa degli stessi, una delle quali determina l'accensione dei diversi generatori di energia termica e l'altra il corrispondente spegnimento.

Il serbatoio A2, che provvede alla produzione di acqua calda sanitaria, ha la priorità rispetto al serbatoio A1: la sua temperatura di set point deve essere soddisfatta per prima. Nel periodo estivo l'accumulo A2 è alimentato nell'ordine: dai pannelli solari CS, dalla caldaia a condensazione GC, dalla pompa di calore PG. Nel periodo invernale è alimentato nell'ordine: dai pannelli solari, dal termo camino a biomasse TC, dalla caldaia a condensazione; in tale periodo su A2 è altresì convogliato anche il 15% dell'energia geotermica prodotta dalla pompa di calore. La circolazione dell'acqua calda dal serbatoio A2 allo scambiatore S2 è attivata da una pompa comandata da un flussostato installato nella tubazione dell'acqua fredda. Il valore di set point della temperatura dell'acqua calda sanitaria è garantito da una sonda termica che pilota una valvola miscelatrice. Un'altra sonda termica abbinata a un flussostato controlla la pompa dell'acqua calda di ricircolo. Nel periodo estivo l'accumulo A1, che è collegato con i circuiti di climatizzazione, è alimentato nell'ordine: dalla pompa di calore, dal gruppo frigorifero GF. Nel periodo invernale è alimentato nell'ordine: dal termo camino, dalla pompa di calore, dalla caldaia a condensazione. Un sistema di supervisione integra, controlla e gestisce gli impianti tecnologici e d'illuminazione. I primi hanno la possibilità di essere monitorati e modificati nella gestione tramite pagine grafiche visibili dalle diverse postazioni PC. I secondi sono gestibili autonomamente attraverso "tasti scenario" e rilevatori di presenza al fine di ottimizzare il consumo garantendo i livelli di comfort e sicurezza prestabiliti».

....

Un ringraziamento al prof. Alberto Renzulli dell'Università degli Studi di Urbino Carlo Bo per la sua cortesia e disponibilità e ai signori Luca e Renato Gulini che mi hanno permesso di curiosare nella loro azienda ed hanno fornito e concesso la pubblicazione di materiale di proprietà Termoidraulica e Sanitari di Gulini Luca & C. S.a.s. •

Pannelli solari. Il campo solare CS, collocato sulla copertura dell'edificio, è composto da 3 collettori da 2,2 m² di superficie cadauno. L'acqua glicolata proveniente dai collettori attraversa una serpentina immersa nel serbatoio A2, adibito alla produzione di acqua calda sanitaria tramite lo scambiatore S2, quindi ritorna ai collettori tramite una pompa.

Impianto fotovoltaico. Una volta avviato il circuito di climatizzazione e verificato l'andamento dei consumi elettrici, è prevista l'installazione sulla copertura dell'edificio di un impianto fotovoltaico FV da 20 kWp, con 150 m² di superficie dei pannelli. L'impianto sarà del tipo "grit connected", cioè collegato con la rete esterna per lo scambio d'energia. Occorre precisare che la presenza di diversi si-

stemi componenti il circuito impiantistico, con varie opzioni di funzionamento, ha richiesto una precisa messa a punto della logica nello schema funzionale, con i necessari automatismi nel cambio gestionale da una stagione all'altra. Come illustrato, alla base del funzionamento dell'impianto vi sono i due serbatoi A1 e A2, variamente alimentati. Si è già richiamato che la temperatura di set point di A1 è di 15°C in estate e 40°C in inverno; il valore estivo può essere abbassato se è richiesto dai deumidificatori installati negli uffici, mentre quello invernale può essere aumentato se è richiesto dal circuito dei termosifoni. La temperatura di set point di A2 è 55°C durante tutto l'anno ed è maggiorata a 65°C solo per il tempo necessario al trattamento pe-

Riceviamo dal geometra Franco Colombo un commento sul Decreto Sviluppo N.70/2011

Convertito in legge il decreto sviluppo n.70/2011

Il decreto è entrato in vigore il 13 luglio 2011 un pacchetto di semplificazioni volto a snellire parte degli adempimenti burocratici e della complessa disciplina attualmente in vigore.

» di **Franco Colombo**

Il 12 luglio scorso, tramite la *Legge di conversione n. 106-2011*, è stato convertito, con modificazioni, il *Decreto Legge Sviluppo del 13 maggio 2011 n.70*, concernente il “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l’economia”. Il decreto così convertito e modificato è *entrato* dunque *in vigore dal 13 luglio* scorso. In materia di *edilizia privata*, tra le novità introdotte dal provvedimento, le principali riguardano un pacchetto di *semplificazioni* volto a snellire parte degli adempimenti burocratici e della complessa disciplina attualmente in vigore mentre viene istituita una *legge nazionale quadro*, mirante a sostenere la riqualificazione e lo sviluppo delle aree urbane degradate. Si tratta in quest’ultimo caso di una versione aggiornata e, secondo le aspettative dei legislatori, più efficace, del vecchio *Piano-Casa* declinato nel presente decreto, in una sorta di piano-città. Le *norme* in esso contenute diverranno però *effettive solo decorsi 120 giorni* dalla data di entrata in vigore della legge di conversione suddetta n.106/2011, cioè a partire dal 10 novembre 2011, e saranno immediatamente applicabili a quelle Regioni che non avranno nel frattempo provveduto ad approvare specifiche leggi in materia. Questa soluzione permette sia di superare eventuali critiche di incostituzionalità che potrebbero essere mosse al Piano, in quanto la competenza in materia di edilizia è regionale e non statale ma anche di aggirare uno degli ostacoli che, secondo l’opinione degli esperti di settore, ha maggiormente impedito il successo del precedente Piano-Casa, cioè l’assenza o il ritardo da parte delle Regioni, nell’approvazione e adozione degli strumenti legislativi necessari per sostenere gli interventi allora contenuti nel provvedimento. Ma vediamo ora più nel dettaglio le nuove disposizioni, partendo dal pacchetto sulle semplificazioni.





Formazione del silenzio-assenso

....

La prima sostanziale modifica riguarda l'art. 20 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ovvero il Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, recante disposizioni per l'ottenimento del rilascio del permesso di costruire che introduce, nell'attuale sua modificazione, la nuova prassi procedurale del silenzio-assenso.

Secondo l'art. 10 dello stesso D.P.R., sono previste tre tipologie d'intervento per cui è ancora necessario ottenere il permesso di costruire:

- 1) nuove costruzioni, di cui all'art.3, comma 1, lettera e) dello stesso D.P.R.
- 2) ristrutturazioni urbanistiche, di cui all'art.3, comma 1, lettera f) dello stesso D.P.R.
- 3) ristrutturazioni edilizie, di cui all'art.10, comma 1, lettera c) dello stesso D.P.R.

....

• La domanda di rilascio del permesso di costruire

Deve essere presentata, dall'interessato, allo sportello unico per l'edilizia del Comune, e aver allegato:

- 1) attestazione del titolo di legittimazione a presentare domanda (es. titolo di proprietà dell'immobile)
- 2) elaborati progettuali richiesti dal Regolamento Edilizio
- 3) documenti ulteriori previsti dalla parte II del D.P.R. n.380/2001, se necessari
- 4) dichiarazione del progettista abilitato che asseveri: conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, alle norme di settore, in particolare antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica.

La domanda potrà essere presentata anche in modalità telematica.

....

• Formazione del silenzio-assenso

Lo sportello unico del Comune, nomina un responsabile del procedimento ed entro 10 giorni ne comunica il nominativo al richiedente il permesso. Il responsabile incaricato, curerà l'istruttoria del procedimento, acquisirà i pareri prescritti e gli atti di assenso, di cui all'art. 5 commi 3 e 4 dello stesso D.P.R., qualora naturalmente questi non siano già stati allegati alla domanda, e valuterà la conformità del progetto alla normativa vigente.

A questo punto dovrà notificare all'interessato, una *proposta di provvedimento*, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, il tutto entro:

- 1) 60 giorni, dalla presentazione della domanda, per i Comuni con meno di 100 mila abitanti
- 2) 120 giorni, per i Comuni con più di 100 mila abitanti

3) 120 giorni, per progetti particolarmente complessi (definiti tali dalla motivata decisione del responsabile del procedimento). Nei 30 giorni successivi la formulazione della proposta, o l'esito della conferenza di servizi, il responsabile dell'ufficio dovrà adottare il *provvedimento conclusivo* e notificarlo all'interessato. In caso contrario, *qualora non venisse adottato alcun provvedimento conclusivo*, e non fosse stato formulato alcun motivato diniego, trascorsi dunque in totale:

- 1) 90 giorni, per i Comuni con meno di 100 mila abitanti
- 2) 150 giorni, per i Comuni con più di 100 mila abitanti
- 3) 150 giorni, per progetti particolarmente complessi *s'intende formato il silenzio-assenso* sulla domanda di permesso di costruire.

....

- Qualora il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi per non accogliere la richiesta, il responsabile dell'ufficio ha 40 giorni di tempo, dalla formulazione della proposta di provvedimento, per adottare e notificare all'interessato il provvedimento conclusivo.

- Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi soggetti a SCIA per i quali si preferisce ricorrere al permesso di costruire, come consentito dall'art. 22 comma 7 del D.P.R. n.380/2001, è di 75 giorni dalla data di presentazione della domanda.

- In riferimento all'intero iter procedurale qui descritto, restano valide misure di ulteriore semplificazione e riduzione dei termini procedurali, eventualmente presenti nelle specifiche leggi regionali.

- Si ricorda inoltre che chiunque dichiari, asseveri o attesti falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti cui è subordinato il rilascio del permesso, ove il fatto non costituisca più grave reato, è punibile con la reclusione da uno a tre anni, mentre il responsabile del procedimento informerà il competente ordine professionale per l'irrogazione delle relative sanzioni.

....

• Interruzione dei termini per la formazione del silenzio-assenso

Prevista in due casi:

- 1) per modifiche di modesta entità: interruzione di 15 giorni. Qualora infatti il responsabile del procedimento ritenesse necessario che, ai fini del rilascio del permesso, siano da apportare modifiche di modesta entità al progetto originario, può richiedere, entro i 60 giorni dalla presentazione della domanda, per i Comuni con meno di 100 mila abitanti ed entro 120 giorni per i Comuni con più di 100 mila abitanti e per i progetti particolarmente complessi, tali modifiche all'interessato che, in caso di adesione, ha 15 giorni di tempo per ottemperare a quanto richiesto.

2) per integrazioni alla documentazione.

Qualora la documentazione presentata, non fosse ritenuta completa, in questo caso, e solo per una volta, il responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda per i Comuni con meno di 100 mila abitanti ed entro 60 giorni per i Comuni con più di 100 mila abitanti e per i progetti particolarmente complessi, ha la facoltà d'interrompere l'iter procedurale, per richiedere all'interessato le necessarie integrazioni. In questo caso i tempi di legge sopra esposti e necessari per la formazione del silenzio-assenso, ricominciano a decorrere dalla data di ricezione della documentazione così integrata.

....

• **Vincoli alla formazione del silenzio-assenso**

Il silenzio-assenso non si applica in caso sull'immobile gravato vincoli: ambientali, paesaggistici, culturali.

In particolare,

1) se la tutela del vincolo compete all'amministrazione comunale: - il termine dei 30 giorni per adottare il provvedimento conclusivo, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Se tale atto non è favorevole, decorsi i 30 giorni disponibili per l'adozione del provvedimento conclusivo, s'intende formato il silenzio-rifiuto sulla domanda di permesso di costruire.

2) se la tutela del vincolo non compete all'amministrazione comunale:

- il termine dei 30 giorni per adottare il provvedimento conclusivo, decorre dall'esito della conferenza di servizi di cui all'art.5, comma 4, D.P.R. n.380/2001, ed il competente ufficio comunale avrà cura di acquisirne il parere. Se il parere non è favorevole, decorsi i 30 giorni disponibili per l'adozione del provvedimento conclusivo, scatta il silenzio-rifiuto.

Ulteriori disposizioni in materia di semplificazione

....

• **Permesso di costruire**

Conseguentemente all'art. 20 del D.P.R. n.380/2001, viene modificato anche l'art. 21 ferma restando la possibilità da parte delle Regioni di intervenire in sostituzione dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso. A tale fine le Regioni determinano con proprie leggi, forme e modalità per esercitare il suddetto potere. Sempre ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'autocertificazione da presentarsi ai sensi dell'art.5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n.380/2001, in sostituzione del parere dell'A.S.L., circa la conformità alle norme igienico-sanitarie, dei progetti per edilizia residenziale, dev'essere ora sostituita da una dichiarazione.

....

• **Sostituzione della relazione acustica**

Per gli edifici adibiti ad abitazione civile, viene aggiunto il comma 3-bis, all'art.8 della legge 26 ottobre 1995 n. 447, secondo il quale, nei comuni che hanno proceduto al coordinamento degli strumenti urbanistici di cui all'art.6, comma 1, lettera b), l'autocertificazione di un tecnico abilitato attestante il rispetto dei requisiti di protezione acustica, in relazione alla zonizzazione di riferimento, sostituisce la relazione acustica.

....

• **Sanatoria edilizia**

L'art. 5, comma 2, lettera a) numero 4, della suddetta legge di conversione n.106/2011, introduce una sanatoria ex lege, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. n.380/2001, riguardante gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di co-

struire, aggiungendo al comma 2-bis del suddetto articolo 34, il comma 2-ter, secondo il quale non si concretizza l'abuso di parziale difformità del titolo abilitativo per le difformità marginali quali, violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, che siano contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali, per singola unità immobiliare. In tali casi non si applicheranno quindi le sanzioni di cui al medesimo art. 34 D.P.R. n.380/2001.

....

• **Estensione della Scia agli interventi prima compiuti con DIA**

L'art 5, comma 2, lettera c), della legge di conversione n.106/2011 detta una disposizione di carattere "interpretativo" con la quale viene riconfermata la sostituzione della DIA con la SCIA, per tutti gli interventi edilizi di cui all'art.22, comma 1 e 2, del D.P.R. n.380/2001; mentre continuerà ad essere applicata quella forma particolare di DIA, conosciuta come Super-DIA, nei casi in cui quest'ultima, secondo la normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art.22 comma 3 del D.P.R. n.380/2001).

Mentre al comma 2, lettera b), del medesimo art. 5 della legge n.106/2011, viene ridotto da 60 a 30 giorni il termine disponibile per l'amministrazione comunale, per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di SCIA.

Con queste disposizioni l'intenzione del legislatore è di fare definitivamente chiarezza in una materia, quale l'ambito di applicazione dei due titoli abilitativi, DIA e SCIA, e la sostituzione di quest'ultima alla prima, che aveva suscitato non poche difficoltà fin dall'introduzione della SCIA, avvenuta con l'art. 49, comma 4-bis, del decreto legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con la legge del 30 luglio 2010 n. 122, che aveva sostanzialmente riformulato l'art.19 della legge 241/90, recante, nella previgente formulazione, norme generali in materia di dichiarazione d'inizio attività. Quest'ultima però in campo edilizio non era disciplinata dal suddetto articolo, ma dalle disposizioni specifiche di cui agli art. 22 e 23 del D.P.R. n.380/2001, disposizioni invece non modificate dall'art. 49, comma 4-bis, della legge n.122/2010.

Restava dunque il dubbio se applicare la disciplina generale così modificata dalla legge n.122/2010 o piuttosto quelle specifiche in materia edilizia del D.P.R. n.380/2001.



Il 16 settembre 2010, con una nota del proprio Ufficio legislativo, il Ministero della Semplificazione Normativa, aveva cercato di fornire ulteriori chiarimenti al riguardo, senza però riuscire a fugare i dubbi residui da parte di alcune amministrazioni locali che avevano continuato a non ritenere applicabile la SCIA in materia edilizia. È su questa strada che s'inserisce la legge n.106/2011 confermando la definitiva "estensione della segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia d'inizio attività (DIA)".

In particolare, secondo le Linee guida, dettate l'8 giugno 2011, dal Consiglio Nazionale del Notariato in materia di "Disciplina dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011", la SCIA riguarda i seguenti ambiti di applicazione:

A) ambito ex art.22, comma 1, D.P.R. n.380/2001

- interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 D.P.R. n.380/2001 ossia a quegli interventi soggetti al permesso di costruire

- interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 6 D.P.R. n.380/2001 (così come riscritto dalla legge n.73/2010 di conversione del decreto legge n.40/2010) ossia agli interventi ad attività libera, per i quali non è prescritto alcun titolo abilitativo e per quelli per i quali è richiesta la previa comunicazione d'inizio lavori

- interventi che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente

B) ambito ex art. 22, comma 2, D.P.R. n.380/2001

- varianti ai permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire

C) ambito ex art. 137 D.P.R. n.380/2001

- realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici

- realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purchè non in contrasto con i piani urbani del traffico.

Resta salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire, senza il pagamento del contributo concessorio, per la realizzazione degli interventi di cui ai punti A), B) e C) sopra esposti, senza nemmeno l'applicazione delle sanzioni per violazione della disciplina urbanistico-edilizia di cui all'art. 44 D.P.R. n.380/2001.

Le sanzioni invece, nel caso di interventi edilizi eseguiti in assenza ovvero in difformità dalla SCIA presentata, saranno comminate secondo la disciplina del suddetto D.P.R. n.380/2001, e questo a causa del rinvio ad esso, operato dall'art.19 comma 6-bis della legge 241/1990 così come introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera b) della legge di conversione n.106/2011.

Resta comunque lecito porsi ancora la domanda su quali disposizioni degli art. 22 e 23 del D.P.R. n.380/2001, nonché delle varie leggi regionali, debbano ritenersi tuttora in vigore, pur con gli opportuni adeguamenti e quali invece debbano considerarsi implicitamente abrogate. Senza dubbio, la pratica ed il tempo, nonché gli opportuni sforzi interpretativi, serviranno a fare luce sugli aspetti ancora non completamente chiariti.





• Circolazione dei diritti edificatori

Al fine di garantire la certezza nella circolazione dei diritti edificatori, viene tipizzato un nuovo schema contrattuale già diffuso nella prassi, “la cessione di cubatura”, aggiungendo all’art. 2643 del Codice Civile, il numero 2-bis che inserisce, nell’insieme degli atti relativi ai beni immobili, soggetti a trascrizione, anche “i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”.

....

• Trasferimento dei diritti immobiliari

Per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari vengono aggiunti all’art. 31, comma 49, della legge 23 dicembre 1998 n.448, i commi 49-bis e 49-ter, secondo cui possono essere rimossi, dopo almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e contenuti nelle convenzioni di cui all’art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n.865 e s.m.i., stipulate, per la cessione del diritto di proprietà, prima dell’entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n.179 nonchè per la cessione del diritto di superficie. La rimozione di tali vincoli va eseguita con convenzione in forma pubblica, richiesta dal singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale e determinato, in percentuale, dal corrispettivo derivante dall’applicazione del comma 48 dello stesso articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n.448 e di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, come da decreto non regolamentare del Ministro dell’economia e delle finanze. Tali disposizioni si applicano anche alle convenzioni di cui all’art. 18 del D.P.R. n. 380/2001.

....

• Abolizione dell’obbligo di denuncia all’autorità di pubblica sicurezza

Per semplificare le procedure di trasferimento dei beni immobili, la registrazione dei contratti di compravendita di immobili o diritti immobiliari, assorbe l’obbligo, previsto dall’art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978 n.59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978 n.191, di denuncia all’autorità locale di pubblica sicurezza.

• Riutilizzo dei dati ipotecari e catastali

Dal 1° settembre 2011, per agevolare la circolazione delle informazioni concernenti gli immobili, si potranno riutilizzare documenti, dati e informazioni ipotecari e catastali, “a fini commerciali o non commerciali diversi dallo scopo iniziale, nell’ambito dei compiti di servizio pubblico per i quali tali documenti sono stati prodotti”. Viene così abrogato il comma 367 dell’art.1 della legge 30 dicembre 2004 n. 311, mentre non sono dovuti l’importo fisso annuale e la maggiorazione del 20%, di cui al comma 370 del medesimo art.1, e relativi a ciascun atto di riutilizzo commerciale. Infine, la tabella allegata al Dlgs 31 ottobre 1990 n. 347 e s.m.i., è sostituita dalla Tabella delle tasse ipotecarie che costituisce l’Allegato 1 della presente legge di conversione n.106/2011.

....

• Pubblicazione degli elaborati tecnici sui siti informatici

A partire dal 12 settembre 2011, per favorire l’accesso di cittadini ed imprese agli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti, tali elaborati dovranno essere pubblicati sui siti informatici delle amministrazioni comunali.

....

• Esclusione dalla procedura di VAS

Per evitare duplicazioni di adempimenti e semplificare le procedure di attuazione dei piani urbanistici, si aggiunge all’art.16 della legge 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i., il comma secondo cui non viene sottoposto a VAS nè a verifica di assoggettabilità, lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a VAS, qualora quest’ultimo non comporti variante e “lo strumento sovraordinato in sede di VAS definisca l’assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste”. Qualora invece lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, VAS e verifica di assoggettabilità restano limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati.

Infine, i procedimenti amministrativi di VAS e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e approvazione del piano urbanistico, o di loro varianti, che non rientrano nelle tipologie sopra esposte.

....

• Attuazione di sub-comparti di piani particolareggiati decaduti

All’art. 17 della medesima legge 17 agosto 1942 n.1150 e s.m.i. viene aggiunto il comma secondo cui, decorsi due anni dal termine per l’esecuzione del piano particolareggiato, il comune, per dotare le aree delle necessarie infrastrutture e servizi, può accogliere le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, attuando quindi anche solo parzialmente il comparto o comprensorio del piano particolareggiato decaduto. Tali proposte possono essere presentate dai privati titolari dell’intero sub-comparto, purchè non vengano modificate la destinazione d’uso delle aree pubbliche o fondiarie, e si rispettino gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto. Tali sub-comparti non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l’applicazione delle procedure di cui agli art.15 e 16 della medesima legge n.1150/1942.

• Sanatoria Catastale

L'art 5, comma 15, della suddetta legge di conversione n.106/2011, istituisce una sanatoria di 2 mesi, spostando dal 1 maggio al 1 luglio 2011, la data a partire dalla quale verrà quadruplicato l'importo delle sanzioni di cui all'art. 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n.23, comminabili a coloro che non avranno ottemperato agli obblighi di cui all'art. 19, commi 8 e 9, del decreto legge 31 maggio 2010 n.78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n.122; tale articolo fissava entro il 31 dicembre 2010, scadenza poi spostata dall'art. 2, comma 5-bis, del decreto legge 29 dicembre 2010 n.225, il "Mille proroghe", al 30 aprile 2011, il termine ultimo per i titolari di diritti reali sugli immobili non dichiarati in catasto, le cosiddette "case fantasma", di presentare la relativa dichiarazione di aggiornamento catastale. Secondo la normativa vigente in materia, in particolare ai sensi degli art. 20 e 28, comma 1 e 2, del regio decreto legge 13 aprile 1939 n.652 e s.m.i, da ultimo modificato dal decreto legge 10 gennaio 2006 n.4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006 n.80, si ha l'obbligo di dichiarazione per:

- unità immobiliari urbane di nuova costruzione
- fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quella dei soggetti all'imposta
- variazioni di consistenza o di destinazione delle unità immobiliari urbane.

Il termine entro il quale effettuare le relative dichiarazioni è sempre entro 30 giorni dal momento in cui tali organismi edilizi sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ovvero dal momento in cui è intervenuto il passaggio di categoria o la variazione. In caso di inadempienza a tali obblighi, secondo quanto stabilito dal comma 10 art. 19 della già citata legge di conversione del 30 luglio 2010 n.122, verrà attribuita all'immobile, tramite apposito provvedimento emanato dal Direttore dell'Agenzia del Territorio, una rendita presunta da iscriversi temporaneamente in catasto, oltre ad essere fissati i relativi oneri e sanzioni da porre a carico dei soggetti inadempienti.

L'art.2, comma 12, del decreto legge 14 marzo 2011 n.23 aveva introdotto, già a partire dal 1 maggio 2011, un nuovo regime sanzionatorio in materia, quadruplicando gli importi minimo e massimo delle sanzioni previste per tali inadempimenti, importi passati così rispettivamente da 258,00 euro a 1.032,00 euro e da 2.066,00 euro a 8.264,00 euro. Come si è detto la legge di conversione n.106/2011 sposta l'inizio di tale regime al 1 luglio 2011. L' Agenzia del Territorio con il Provvedimento del 19 aprile 2011 prot. n. 24826 e la Circolare del 29 aprile 2011 n.4 prot. n. 26755, ha chiarito gli ambiti ed i termini di applicazione di tali sanzioni, in particolar modo l'irretroattività della norma sanzionatoria, principio per cui i nuovi, maggiori importi si applicheranno solo se la violazione è stata commessa a partire dal 1 luglio 2011; viceversa per violazioni antecedenti a tale data si applicheranno gli importi non maggiorati, indipendentemente dalla data di accertamento della violazione. La rendita presunta sarà notificata con affissione all'Albo Pretorio del Comune dov'è ubicato l'immobile e produrrà effetti anche ai fini di riscossione e recupero dei tributi fiscali, ICI ed IRPEF, dal 1 gennaio 2007.

Oltre al rispetto degli obblighi di legge, è anche importante sottolineare che l'aggiornamento ed il riordino dei registri catastali, avrà ripercussioni anche nelle varie trattative di compravendita ed affitto degli immobili, quest'ultime infatti, secondo quanto sancito dall'art. 19, commi 14 e seguenti, della legge di

conversione n.122/2010, dovranno sempre portare indicati i dati catastali degli immobili, nonchè il riferimento alle planimetrie depositate, oltre ai restanti documenti necessari, pena la nullità dell'atto e le relative sanzioni del caso.

Nuovo Piano-Casa

....

Veniamo ora al già accennato piano d'incentivazione ad interventi edilizi che, secondo le norme generali contenute nel comma 9, dell'art.5, della presente Legge n.106/2011, dovrebbe riguardare solo *aree urbane degradate* che presentano tessuti edilizi disorganici o incompiuti, dalle funzioni eterogenee, nonchè edifici non residenziali già dismessi o in via di dismissione o di rilocalizzazione. La riqualificazione di tali aree potrà essere perseguita anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono come incentivi, *4 tipologie di premio*:

1a) aumento del 20% della volumetria esistente, *per edifici ad uso residenziale*

1b) aumento del 10% della superficie coperta, *per edifici non residenziali*

2) delocalizzazione delle volumetrie in aree diverse da quella degradata dove si interviene

3) cambiamenti di destinazione d'uso, purchè si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari

4) modifiche della sagoma, necessarie per armonizzare la struttura architettonica con gli edifici esistenti.

Tali interventi non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria. A partire dal 12 settembre 2011 e fino alla data di entrata in vigore delle specifiche leggi regionali in materia, agli interventi di cui sopra, si applica l'art.14 del D.P.R. n.380/2001, anche per quanto riguarda il cambiamento delle destinazioni d'uso.

Sempre per il cambiamento di tali destinazioni, purchè siano fra loro compatibili o complementari, è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dello stesso art.14 del D.P.R. n.380/2001, mentre sarà la giunta comunale ad approvare i piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente. Decorsi 120 giorni, cioè a partire dal 10 novembre 2011, le norme di cui al comma 9, art 5, della presente legge di conversione n.106/2011, saranno immediatamente applicate a quelle Regioni che non avranno ancora provveduto ad approvare le specifiche leggi in materia e resteranno in vigore fino alla data di approvazione di tali leggi.

Fra le prime regioni a recepire le direttive della legge n.106/2011 in riferimento alle norme disciplinanti l'attuazione del nuovo Piano Casa, si segnalano Puglia, Toscana e Lazio, mentre già alla fine del precedente anno solare e nei primi mesi di quest'anno, altre regioni fra cui Piemonte, Sardegna, Liguria e Veneto, avevano provveduto a prorogare, con modifiche, parte degli ambiti di applicazione e della disciplina attuativa del precedente piano del 2009. La Lombardia dovrebbe veder approvata la propria legge in materia, entro dicembre di quest'anno, con interventi mirati a riqualificare in termini di abitabilità, buona parte dei sottotetti, mentre attraverso la concessione di incentivi economici (es. sconto sugli oneri di urbanizzazione) e volumetrici, saranno premiati coloro che si impegneranno a migliorare la classe energetica dei propri appartamenti o edifici. Ulteriore attenzione sarà volta anche a promuovere interventi di edilizia residenziale pubblica ed housing sociale. •



ISCRIZIONE ALBO NAZIONALE DELLE IMPRESE
CHE EFFETTUANO LA GESTIONE DEI RIFIUTI
CERTIFICATI SOA CAT. 0G01 - 0G12
ASSOCIATI ANCE-ACEB



COPERTURE SRL

COPERTURE METALLICHE - LATTONERIE SMALTIMENTO - CEMENTO - AMIANTO (ETERNIT)

24028 PONTE NOSSA (Bg) - Via Spiazzi, 48 - Tel. 035 706024 - Fax 035 706071
e-mail: duessecoperturesrl@tin.it



strutture in legno - legname per edilizia



idee in legno.

HOLZENGINEERING.com

24050 Cividate al Piano (Bg) - tel. +39.0363.976255 - fax +39.0363.976099
info@hestrutture.com

Franco Mazzei ha organizzato una giornata sulla eco mobilità sostenibile

Mobilità eco-compatibile: i tempi sono maturi per la svolta ecologica

Milano 6 giugno numerosi gli ospiti che hanno illustrato il loro parere. L'invito è stato girato anche ai vari candidati Sindaco al comune di Milano. Hanno aderito: Letizia Moratti, Carla De Albertis, Manuela Barbarossa e Giovanni Palmieri. Moderatore del Convegno Ambrogio Biffi. La mobilità elettrica ed il suo futuro nello scenario di Sant'Ambrogio

» di **Franco Mazzei**
» Foto: **Studio Mazzei**

Ha aperto i lavori il geom. Enzo Balbi presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano. Oggi, ha detto Enzo Balbi, il risparmio energetico è un tema importantissimo. Va seguita la progettazione energeticamente efficiente come va incentivata la mobilità eco-compatibile. Il presidente della Regione Lombardia Roberto Formigoni ha fatto pervenire un messaggio di saluto, letto da Enzo Balbi nel quale si complimenta dell'iniziativa svolta dal Collegio auspicando altri eventi sul tema ecologico. Non a caso Enzo Balbi ha fatto riferimento alla progettazione efficiente degli edifici. Il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano da tempo organizza corsi di formazione per la progettazione efficiente. È uno dei primi punti del programma del nostro presidente. La struttura e la funzionalità dei corsi è stata presentata dall'arch. Massimiliano Mari che insieme ai suoi collaboratori arch. Fabio Amico ed arch. Eleonora Pozzi formano la spina dorsale del team docente. La dottoressa Manuela Barbarossa, presidente dell'AIVIS, ha illustrato la problematica degli incidenti stradali ponendo un'attenzione particolare alla mobilità elettrica in quanto "troppo silenziosa" e quindi foriera di possibili incidenti soprattutto tra i pedoni.



da destra a sinistra: Franco Mazzei, Enzo Balbi, Letizia Moratti e Ambrogio Biffi



Pietro Menga

Particolare interesse ha suscitato l'intervento del presidente del CEI-CIVES, ing. Pietro Menga, che ha illustrato i problemi relativi alla svolta ecologica sulla mobilità, questo cambiamento è questione di pochi anni. Le amministrazioni pubbliche devono provvedere a fare quegli interventi sulla viabilità affinché il mezzo elettrico non sia ostacolato da interessi ancora troppo "forti" da parte di chi invece di favorire la svolta ecologica continua ad investire in opere o mezzi che per forza di cosa sono destinati al tramonto.

Diversi modelli di scooter elettrici e biciclette elettriche sono stati messi in vetrina dalla società Tecnit srl di Genova. L'ing. Mario Vona della società FZ SONICK gruppo FIAMM nel suo intervento ha sottolineato: «la mobilità elettrica non è una chimera ma una realtà». La società che rappresento è all'avanguardia nella ricerca e produzione di una particolare batteria altamente ecologica che già alimenta i mezzi pubblici in varie parti del mondo. Trattasi di una "batteria da cucina" termine curioso che sta ad indicare che questa batteria di tipo secondario è formata principalmente da "sale da cucina" ed ha una densità energetica di tutto rispetto. Un impianto formato da pannelli fotovoltaici e batterie di questo tipo è stato di recente inaugurato nel Comune di Almisano in provincia di Vicenza. Nel cortile interno della Basilica si potevano ammirare diversi mezzi elettrici. Il più ammirato è stato una splendida autovettura da sogno completamente elettrica prodotta da Tesla. Questo gioiello ha attirato l'attenzione di tutti compresi quelli che pensavano "auto elettrica=auto da città". La manifestazione ha ottenuto un grande successo, la sala Sant' Ambrogio era gremita fino al massimo della capienza. •



Massimiliano Mari ed Eleonora Pozzi



Manuela Barbarossa



La sala Sant' Ambrogio



Tesla roadster

Cronistoria

Fire Investigation al primo traguardo

Ottobre 2011, grande festa alla Villa Reale di Monza, dove, in presenza di numerose autorità sono stati consegnati i diplomi ai primi “Fire Investigators”



» di **Giuseppe Carlo Redaelli**

È una bella sera d'aprile di fine settimana e dopo il lavoro, come di consueto, ci si trova con amici e colleghi, prima del ritorno a casa, per un “happy hour”, termine di origine anglosassone, in Italia spesso utilizzato impropriamente in sostituzione del termine “aperitivo”.

L'occasione comunque è propizia per fare il sunto della settimana trascorsa, di quanto si è fatto e dei propositi per la settimana successiva.

Antonio, dice: «Visto che hai fatto trenta fai trentuno» rivolgendosi a me. «Dopo che hai portato a termine il corso di formazione sulla prevenzione incendi, ex legge 818/84, è ora di pensare ad altro». «Spiegati meglio», dico io. «Riguardo la prevenzione si è già fatto molto mentre sarebbe utile organizzare un corso di formazione sull'investigazione degli incendi». Antonio mi conosce bene e sa che io accetto le sfide perciò dopo aver analizzato bene la materia, discusso con i



Vista palco Teatrino della Villa Reale di Monza

collegli e definito come procedere, il sottoscritto, in qualità di consigliere, porta in Consiglio del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza il progetto che viene positivamente approvato. Adesso viene il bello. Da dove si comincia? Si prendono i contatti con il N.I.A. nella persona del direttore ing. Francesco Notaro che il 29 maggio 2010 ci riceve nel suo studio in Roma. Espresse le intenzioni lo stesso ci informa che per tale tipo di corso non esiste un programma specifico in quanto non è mai stato organizzato in Italia. Dopo un piacevole ed interessante pomeriggio passato a chiedere lumi ci lasciamo con la promessa di collaborazione

al fine di poter arrivare alla redazione di un programma di studi. A tale titolo l'ing. Notaro ci segnala alcuni testi specifici coi quali prendere opportuni spunti. Al rientro si comincia a lavorare e indagando anche su internet riesco a trovare un testo che sembra fatto ad hoc, dal titolo "Il quarto elemento" scritto dalla dr.ssa Antonietta Lombardozi della Polizia Scientifica di Torino. Dalla lettura dello stesso nasce il testo del programma di studi che, dopo verifica ed approvazione da parte del N.I.A. (nella persona dell'ing. Notaro), si procede al passo successivo ovvero trovare i docenti specializzati in detta nuova materia.



Cesare Galbiati



Da sinistra a destra: Ambrogio Biffi, Giuseppe Carlo Redaelli, Michele Specchio, Cesare Galbiati, Silvano Barberi, Antonio Pugliano



Da sinistra a destra: Giuseppe Carlo Redaelli, Michele Specchio e Cesare Galbiati

Nel mese di luglio 2010 il sottoscritto ed il presidente del nostro Collegio, geom. Cesare Galbiati, vengono ricevuti presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano, dall'ing. Silvano Barberi, comandante di recente nomina, per fare la conoscenza e per rinnovare la reciproca collaborazione. Messo a conoscenza dell'intenzione di effettuare un corso specifico di "Fire Investigation" l'ing. Barberi manifesta il suo vivo interesse e grazie a lui ed alla sua esperienza vengono individuate tutte le figure necessarie per le docenze.

Elenco docenti:

dr. Emanuele Gissi, dr. Giovanni Buccomino, dr. Walter Mapelli, dr.ssa Antonietta Lombardozi, dr.ssa Giuseppina Menna, dr.ssa Manuela Mannenz, dr.ssa Valentina Bortolini, ing. Antonio Pugliano, Gabriele Pirovano (CSQ), ing. Alessandro Borghese, ing. Antonio Giulio Durante, ing. Davide Fratantonio, ing. Elvio Porcedda, ing. Francesco Notaro, ing. Luca Cerbino, ing. Luca Podestà, ing. Marcella Battaglia, ing. Saverio La Mendola, Vpe Mauro Mattavelli Solbiati

Il corso "Fire Investigation", primo nel suo genere, pertanto inizia alla fine del mese di novembre 2010 e termina nel mese di febbraio 2011 dopo un test finale di apprendimento, con esito positivo, sostenuto da tutti i discenti.

Cosa è il "Fire Investigation"

L'attività di investigazione incendi, in Italia, prende corpo di recente nel 2005 in seguito a disposizioni di allineamento normativo alla CE. Il Nucleo Investigativo Antincendi (N.I.A.) ha sede presso il Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Di-

fesa Civile - Direzione Centrale per la Prevenzione e la Sicurezza Tecnica - Area VIII. I compiti del N.I.A. secondo il DM 16.07.2004 riguarda: lo studio, ricerca e analisi per le valutazioni delle cause d'incendio/esplosione e supporto all'Autorità Giudiziaria per le attività investigative connesse al verificarsi di sinistri caratterizzati da incendi/esplosioni. Il N.I.A. è il primo nucleo del CNVVF specializzato in "Fire Investigation".

Le principali Attività del N.I.A.

Sopralluoghi tecnici e repertamento; atti di polizia giudiziaria, comprendenti assunzione di sommarie informazioni, sequestri di materiali/prodotti, certificazioni, etc.; sperimentazioni mediante incendi in scala reale; simulazioni con modelli di calcolo; studi e ricerche ed inoltre accertamenti nei laboratori della DCPST su materiali/prodotti ed impianti.

Consegna ufficiale diplomi

Il 15 ottobre 2011, presso la prestigiosa "Villa Reale di Monza", il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza tiene un evento dove dal Palco del Teatrino intervengono:

- il presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza, geom. Cesare Galbiati, che ha aperto i lavori ringraziando i presenti e tutti coloro che hanno collaborato al corso sottolineando il successo ottenuto e l'alta qualità di formazione raggiunta;
- il presidente della Consulta Regionale Geometri e Geometri Laureati Lombardia, geom. Michele Specchio, che ha sottolineato la valenza del corso di alta specializzazione e primo per tema effettuato in Italia a tutt'oggi. Una nuova opportunità per i geometri liberi professionisti nel mondo del lavoro ed una specializzazione che arricchisce soprattutto chi già si occupa di prevenzione incendi. Infine ha sottolineato l'importanza della formazione in generale come mezzo per rimanere aggiornati sulla evoluzione del mercato della professione e per stare al passo coi tempi;
- il sottoscritto, consigliere del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Monza e Brianza, coordinatore della Commissione Prevenzione Incendi. Ho sottolineato l'importanza della formazione così come il Regolamento del Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati, ha reso obbligatorio, dal 1° gennaio 2010 per i propri iscritti con l'attribuzione dei crediti formativi, ho parlato della collabo-

razione tra professionisti e funzionari dei Comandi Vigili del Fuoco, anche in considerazione dell'evoluzione della normativa che necessita di aggiornamento continuo attraverso una formazione di alto livello, e dell'informazione in merito al Decreto 5 agosto 2011 che prevede l'aggiornamento di 40 ore quinquennale per i professionisti della prevenzione incendi. Un requisito, questo, indispensabile per il mantenimento dell'iscrizione negli elenchi del Ministero dell'Interno.

Il ruolo del professionista nel Fire Investigation, nuova attività volta allo studio delle cause d'incendio per migliorare la prevenzione e della nascita di un'Associazione per il "Fire Investigation" che sarà attiva prima della fine dell'anno;

- il sottosegretario del Presidente Attrattività e promozione del territorio Regione Lombardia, geom. Franco Magnano, che, salutando i presenti ha ricordato che anche lui è un geometra e che apprezza l'attività del nostro Collegio in ambito formativo per l'alta qualità e unicità del lavoro svolto in particolare per questo corso che è il primo effettuato in Italia nel suo genere. Questo dimostra l'attenzione che il Collegio ha nella programmazione di una formazione di alta qualità;
- il comandante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano, ing. Silvano Barberi, che ha ribadito l'importanza della prevenzione incendi soprattutto vista dalla parte dell'investigazione volta a migliorare la prevenzione sulla base dell'esperienza maturata; ha confermato la continuità di collaborazione con il no-

stro Collegio per lo sviluppo della formazione e comunque per il miglioramento professionale. Inoltre ha relazionato in merito alle novità normative che la prevenzione incendi sta operando in questo momento, al mutamento della figura del professionista che diventa sempre più responsabile in ambito prevenzione incendi ed a tempi più certi da parte dei Comandi nell'espletamento delle proprie incombenze;

- l'ing. Antonio Pugliano della Direzione Regionale Lombardia-Vigili del Fuoco che ha introdotto l'argomento "SCIA" (Segnalazione Certificata Inizio Attività) quale nuova forma di comunicazione delle nuove attività presso il Comando provinciale VV.F. spiegandone i contenuti e le modalità. L'ingegnere ha sottolineato inoltre che, sia in qualità di docente del corso "Fire Investigation" che di presenza alle lezioni, ha avuto modo di constatare l'utilità del corso e delle conoscenze acquisite grazie alla partecipazione di docenti di alto livello quali la Polizia Scientifica, la Procura della Repubblica di Monza, il Comando Provinciale e la Direzione Regionale dei VV.F., il N.I.A.

Al termine vengono consegnati i diplomi, rilasciati dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco con sede presso il Viminale, ai quaranta neo "Fire Investigators".

Colgo ancora una volta l'occasione, a nome del nostro Collegio e mio personale, per ringraziare tutti coloro che hanno collaborato all'organizzazione e successo del corso. •



Pubblico presente nel Teatrino della Villa Reale

D.P.R. 01 agosto 2011, n. 151

La prevenzione incendi cambia

Nuova normativa, procedure e Scia: cambio epocale per l'Italia

» di **Giuseppe Carlo Redaelli**

La nuova normativa e le procedure per la prevenzione incendi e in particolare l'arrivo della così detta Scia, segnano un vero e proprio cambio epocale per l'Italia, *responsabilizzano* sempre più i professionisti, ma con *tempi certi*, migliorano l'opera di controllo dei Comandi dei Vigili del Fuoco, il tutto per meglio venire incontro alle esigenze del mercato. La nuova disciplina dei procedimenti per la prevenzione incendi prevede procedure semplificate in relazione alla tipologia e alla gravità del rischio delle attività.



Il D.P.R. 151/2011 è entrato in vigore il 7 ottobre 2011 e per la prima volta in Italia, è stato adottato il principio di proporzionalità pertanto gli adempimenti amministrativi saranno diversificati sulla base della complessità del rischio. È strutturato in tredici articoli, contenenti le procedure relative ai vari procedimenti di prevenzione incendi: presentazione ed esame dei progetti, visite tecniche, approvazione di deroghe a specifiche normative, e due allegati, il primo contenente le attività soggette alle visite ed ai controlli di prevenzione incendi ed il secondo che equipara il previgente elenco delle attività con quello attuale, ai fini dell'applicazione delle tariffe connesse ai servizi di prevenzione incendi resi dal CNVVF, in attesa dell'emanazione di un decreto ministeriale appropriato. Il regolamento individua le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi e disciplina il rispetto delle condizioni di sicurezza antincendio per il deposito dei progetti, per l'esame dei progetti, per le visite tecniche, per l'approvazione di deroghe a specifiche normative. Le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi sono state distinte in tre categorie A, B e C, in relazione alla *dimensione* dell'impresa, *al settore* di attività, alla esistenza di *specifiche regole tecniche*, alle esigenze di *tutela della pubblica incolumità*.

Fino all'adozione del decreto ministeriale, che sarà emanato dal Ministero dell'Interno per garantire l'uniformità delle procedure, saranno applicate le disposizioni del Decreto del Ministro

dell'Interno 4 maggio 1998, che regola le modalità di presentazione ed il contenuto delle domande per l'avvio di procedimenti di prevenzione incendi.

Cambiano le modalità per la richiesta del parere di conformità, infatti con il nuovo regolamento, detto obbligo, permane solo per enti e privati responsabili delle attività ricomprese nell'allegato I, in categoria B o C.

I titolari di dette attività sono tenuti a richiedere, con apposita istanza, al Comando l'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni nonché dei progetti di modifiche da apportare a quelli esistenti, *che comportino un aggravio* delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio.

I titolari di attività ricadenti in categoria A non devono più chiedere l'esame del progetto, potendo quindi avviare la costruzione dell'opera, una volta ottenute le relative autorizzazioni alla realizzazione della stessa da parte degli organi competenti senza il parere preventivo dei Vigili del Fuoco.

Dopo la costruzione per concludere gli adempimenti è necessario presentare una SCIA. Il Comando verifica la completezza formale dell'istanza, della documentazione e dei relativi allegati e, in caso di esito positivo, rilascia una ricevuta.

Successivamente alla presentazione della SCIA verranno avviati i controlli di prevenzione incendi che, per le attività in categoria A e B, saranno effettuati, a campione, entro 60 giorni, mentre, per le attività di categoria C il controllo, entro lo stesso tempo di 60 giorni, è previsto in maniera sistematica.

Al termine del sopralluogo il Comando provinciale rilascerà, a richiesta dell'interessato, copia del verbale della visita tecnica per le attività A e B e, solamente per le attività C, in caso di esito positivo del controllo, il CPI entro quindici giorni dalla visita. Di seguito si vuole rappresentare le principali novità e le istruzioni per l'uso della nuova procedura. Il nuovo Regolamento semplifica gli adempimenti assicurando, per tutti, tempi certi e prevedendo procedure diverse sulla base del rischio. Per questo le attività sottoposte ai controlli di prevenzione incendi vengono distinte in tre categorie:

1. Categoria "A", attività a basso rischio

Appartengono alla Categoria A le attività che non sono suscettibili di provocare rischi significativi per l'incolumità pubblica e che sono contraddistinte da un limitato livello di complessità e da norme tecniche di riferimento.

2. Categoria "B", attività a medio rischio

Rientrano nella Categoria B le attività caratterizzate da una media complessità e da un medio rischio, nonché le attività che non hanno normativa tecnica di riferimento e non sono da ritenersi ad alto rischio.

3. Categoria "C", attività a elevato rischio

Nella Categoria C rientrano tutte le attività ad alto rischio e ad alta complessità tecnico-gestionale.

Schema delle procedure

....

A. Categoria "A"

- a. L'imprenditore inizia i lavori;
- b. a lavori ultimati raccoglie la documentazione attestante la conformità dell'attività realizzata alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio;
- c. spedisce la documentazione tramite procedura online al SUAP comprensiva di SCIA relativa alla parte antincendio;
- d. l'imprenditore inizia immediatamente l'attività con controlli a campione da parte dei Vigili del Fuoco entro 60 giorni.

....

B. Categoria "B"

- a. Prima di iniziare i lavori, l'imprenditore tramite SUAP fa istanza ai Vigili del Fuoco per l'esame del progetto. Entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa i Vigili del Fuoco rilasciano il parere;
- b. a lavori ultimati raccoglie la documentazione attestante la conformità dell'attività realizzata alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio;
- c. spedisce la documentazione tramite procedura online al SUAP comprensiva di SCIA relativa alla parte antincendio;
- d. l'imprenditore inizia immediatamente l'attività con controlli a campione da parte dei Vigili del Fuoco entro 60 giorni.

....

C. Categoria "C"

- a. Prima di iniziare i lavori, l'imprenditore tramite SUAP fa istanza ai Vigili del Fuoco per l'esame del progetto;
- b. entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa i Vigili del Fuoco rilasciano il parere;
- c. a lavori ultimati raccoglie la documentazione attestante la conformità dell'attività realizzata alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio;
- d. spedisce la documentazione tramite procedura online al SUAP comprensiva di SCIA relativa alla parte antincendio;
- e. l'imprenditore inizia immediatamente l'attività con controlli da parte dei Vigili del Fuoco entro 60 giorni.

Altre novità del Regolamento

....

1. Prevenzione incendi online

Il progetto consente all'utente:

- di inviare per via telematica le istanze inerenti i procedimenti di prevenzione incendi e la relativa documentazione tecnica;

- di consultare *online* lo stato della pratica;

- di ricevere, via posta elettronica certificata, tutte le comunicazioni da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
- di accedere a una serie di servizi aggiuntivi, quali la prenotazione *online* di appuntamenti con i funzionari VVF, la compilazione guidata della relazione tecnica per le attività più diffuse e la pre compilazione delle sezioni dei modelli inerenti i dati anagrafici, recuperati in automatico dal registro camerale.

....

2. Abolizione della duplicazione del Registro dei controlli

È stato eliminato il Registro dei controlli, manutenzione, informazione e formazione del personale, che duplica adempimenti già previsti dalla normativa di sicurezza nei luoghi di lavoro.

....

3. Semplificazione dei rinnovi ed eliminazione del giuramento della perizia

La richiesta di rinnovo del CPI è stata sostituita da una dichiarazione attestante l'assenza di variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio, che deve essere inviata al Comando VVF, per la quasi totalità delle attività, ogni 5 anni. Inoltre, la perizia giurata attestante l'efficienza dei dispositivi, dei sistemi e degli impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi è stata eliminata e sostituita con una dichiarazione del tecnico abilitato; quest'ultimo non deve più recarsi in tribunale per effettuare il giuramento.

....

4. NOF - nulla osta di fattibilità

I titolari delle attività ad alto e medio rischio, in caso di progetti particolarmente complessi, hanno la possibilità di richiedere preventivamente al Comando Provinciale VVF il rilascio di un nulla osta di fattibilità. Il nulla osta di fattibilità si sostanzia in un parere di massima rilasciato con riguardo a uno o più aspetti rilevanti dal punto di vista della prevenzione incendi, effettuato sulla base della valutazione di un progetto di fattibilità dell'opera. Gli aspetti dell'opera rilevanti dal punto di vista antincendio che possono essere sottoposti all'esame del Comando provinciale VVF e sui quali, dopo le opportune valutazioni, esprimerà il proprio parere, potranno riguardare:

- ubicazione;
- comunicazioni e separazioni;
- accesso all'area e accostamento dei mezzi di soccorso;
- caratteristiche costruttive e *layout* (distanziamenti, separazioni, isolamento);
- resistenza al fuoco;
- reazioni al fuoco;
- compartimentazione;
- vie di esodo;
- sistema di controllo dei fumi naturale o meccanico;
- aree e impianti a rischio specifico;
- impianti elettrici di sicurezza;
- illuminazione di sicurezza;
- mezzi e impianti di estinzione degli incendi;
- impianti di rilevazione, segnalazione e allarme.

Il rilascio del nulla osta è garantito dai Vigili del Fuoco entro il termine massimo di 30 giorni dal momento della richiesta da parte del titolare dell'attività.

....

5. Verifiche in corso d'opera

I titolari di attività soggette alla normativa e particolarmente complesse possono richiedere al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di compiere visite tecniche, anche durante la realizza-

zione dell'opera, per verificare la rispondenza alle disposizioni di prevenzione incendi. Per non arrestarne la realizzazione in attesa delle verifiche, in fase di valutazione del progetto è prevista la stesura di un cronoprogramma di visite concordato; il procedimento si conclude, al massimo, entro 30 giorni dall'avvio.

Le modifiche intervenute

....
In seguito all'entrata in vigore del DPR 151/2011 sono:

1. Mutate le attività soggette

- Abrogati D.M. 16/02/1982 (attività soggette) e D.P.R. 689/59 (tabelle A e B)
- Nuova tabella attività Allegato I del D.P.R. 151/2011
- Esclusione dai procedimenti del nuovo regolamento delle attività a rischio di incidente rilevante art. 8 D.Lgs. 334/99

2. Mutate le procedure

- Abrogato D.P.R. 37/98 (procedure) e D.M. 4/5/98 (contenuto delle istanze e modulistica)
- Modificato D.Lgs. 139/2006 (testo unico VV.F.)
- Modificato D.P.R. 380/2001 (abrogato CPI a vista)
- Nuove procedure del D.P.R. 151/2011 e nuovi dm contenuto delle istanze/modulistica e tariffe

3. Mutati i rinnovi periodici

- Il rinnovo del CPI è stato sostituito da una dichiarazione attestante l'assenza di variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio, con scadenza ogni **cinque anni** e per **dieci anni** per le attività n. 6,7,8,64,71,72 e 77 elencate nell'allegato I
- È stata eliminata la perizia giurata, sostituita da una dichiarazione del tecnico abilitato

4. Sostituiti registro controlli

- È stata eliminata la duplicazione del Registro dei controlli in quanto già previsti dalla normativa di sicurezza nei luoghi di lavoro

Direzione centrale per la Prevenzione e la Sicurezza tecnica

Lettera Circolare n. 13061 del 06/10/2011

Chiarimenti applicativi

Prima dell'inizio dell'attività il titolare è tenuto a presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) corredata da atti "tecnico-amministrativi", comprensivi di:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio;
- asseverazione di tecnico abilitato della conformità delle opere alla regola d'arte tecnica e, ove previsto, al progetto approvato dal Comando provinciale;

- certificazioni e/o dichiarazioni di conformità degli elementi costruttivi, prodotti, materiali, attrezzature, dispositivi, impianti e componenti rilevanti ai fini della sicurezza antincendio.

Qualora siano presenti contemporaneamente attività di categoria A, B e C, il progetto sottoposto a valutazione dovrà riferirsi solo alle attività B e C, mentre le attività A saranno indicate ai fini della valutazione di eventuali interferenze.

Ai sensi del nuovo regolamento, il Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) non è più un provvedimento finale di un procedimento amministrativo, ma, al pari del verbale della visita tecnica, costituisce solo il risultato del controllo effettuato, e non ha validità temporale.

Inoltre il CPI assume la valenza di "attestato del rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzione incendi e della sussistenza dei requisiti antincendio".

Il provvedimento precisa che le sanzioni penali previste per l'omessa richiesta di rilascio o rinnovo del CPI trovano ora applicazione a tutte le attività disciplinate dal nuovo regolamento in caso di mancata presentazione della SCIA.



Tabella semplificativa modifiche procedure

	Ante DPR 151/2011	Dopo DPR 151/2011
Esame dei progetti	Previsto per tutte le attività con tempo di risposta entro 90 giorni	Categoria A non previsto Categorie B - C previsto con tempi di risposta entro 60 giorni
Controlli di Prevenzione Incendi	Previsti per tutte le attività entro 135 giorni	Categorie A - B previsti a campione. Categoria C previsti entro 60 giorni

Tabella di sintesi



La lettera circolare chiarisce poi alcuni aspetti inerenti i nuovi procedimenti volontari (NOF e verifiche in corso d'opera) i procedimenti nel periodo transitorio, documentazione e modulistica, sistema tariffario.

D.M. 05 agosto 2011

I nuovi requisiti per i professionisti antincendio

....

Il Decreto Ministeriale introduce le nuove procedure ed i requisiti per l'autorizzazione e l'iscrizione dei professionisti negli elenchi del Ministero dell'Interno. Per l'iscrizione negli elenchi ministeriali, ai professionisti sono richiesti:

- iscrizione all'albo professionale degli ingegneri, degli architetti-pianificatori-paesaggisti e conservatori, dei chimici, dei dottori agronomi e dottori forestali, dei geometri e geometri laureati, dei periti industriali e periti industriali laureati, degli agrotecnici ed agrotecnici laureati, dei periti agrari e periti agrari laureati;

- Attestazione di frequenza con esito positivo del corso base di specializzazione di prevenzione incendi della durata di almeno 120 ore, con esame finale con esito positivo.

Non è più riconosciuta l'anzianità quale requisito per iscrizione all'Albo professionale.

Una importante novità riguarda i requisiti del professionista per il mantenimento dell'iscrizione negli elenchi ministeriali, infatti viene introdotto l'obbligo di effettuare corsi o seminari di aggiornamento in materia di prevenzione incendi della durata complessiva di almeno quaranta ore nell'arco di cinque anni dalla data di iscrizione nell'elenco o dalla data di entrata in vigore del decreto (27/08/2011) per i già iscritti. •



Vacanze nella seconda casa, le mete preferite, la nuova fiscalità

19 luglio 2011: cedolare secca, a chi piace e perché

Chiave di lettura dei dati di un'indagine realizzata su circa cinquanta mediatori immobiliari realizzata dalla Camera di Commercio (attraverso Osmi-Borsa Immobiliare) e FIMAA Milano, Collegio Agenti di Affari della Provincia di Milano, aderente a Confcommercio

» di **Valentino Madda**

Milano 19 luglio 2011 Palazzo Giureconsulti, Sala Colonne. Si è tenuto in Camera di Commercio il convegno "Cedolare secca a chi piace e perché". Moderatore Paolo Nizola direttore Telereporter. Si è parlato di proprietà immobiliari e della nuova normativa sulla fiscalità delle seconde case. Arriva agosto e ci si prepara alla partenza. Molte famiglie per risparmiare scelgono la seconda casa. Sono le famiglie con bambini le protagoniste del mercato delle seconde case. Questa fascia copre il 19,6% delle compravendite complessive, ovvero una transazione su cinque riguarda famiglie con figli. Crescono gli investitori, tra professionisti si il 21,7% e tra gli imprenditori il 13%. Per effetto della crisi calano gli acquisti delle seconde case in Italia si rileva una diminuzione del 30%. Tra i milanesi che possono permetterselo, il mare rimane la meta più gettonata con il 21,7%, il più gradito è il mare ligure che registra il 23,9%.

Le località italiane più gettonate

- Per le seconde case acquistate: con l'8,7% sono in prima posizione la Costa Smeralda, Courmayeur, la Valtellina e il Lago di Como, seguono con il 6,5% le Cinque Terre e il Golfo del Tigullio. Ma che cosa si cerca nell'acquisto? L'importante è che sia facilmente raggiungibile da Milano (26,1%), soprattutto in auto (45,7%) con un tragitto non superiore ad una o due ore.
- Per le seconde case affittate: i milanesi affittano seconde case in altre città italiane (28,3%) o al mare (13%) e il 21,7% va alle famiglie con bambini. Ma se si vuole affittare una seconda casa bisogna spendere in media circa diecimila euro all'anno.

Così si sono espressi

• Antonio Pastore, presidente di Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano: «Anche le seconde case risentono dell'attuale situazione di crisi. Tuttavia le case al mare risultano ancora la tipologia più ambita dai milanesi, soprattutto dalle famiglie. Per queste, l'acquisto della seconda casa migliora, infatti, la qualità della vita e rimane ancora una buona opportunità di investimento».



• Lionella Maggi, presidente di FIMAA Milano (aderente a Confcommercio): «La seconda casa ormai è una soluzione concreta per la vacanza, non solo per i fine settimana ma anche altri periodi. L'acquirente milanese resta molto selettivo puntando sulla comodità. Quindi la seconda casa deve essere raggiungibile e di facile accesso».

• Lucia Moreschi, consigliere della Camera di Commercio di Milano in rappresentanza dei consumatori: «Il tema della casa da acquistare o prendere in affitto, resta centrale per la famiglie milanesi e italiane. È perciò importante per i consumatori conoscere gli strumenti che il mercato e la legge mettono a disposizione, per potersi tutelare e per procedere a scelte sempre più consapevoli».

• Maurangelo Rana, avvocato fiscalista, Studio Legale Martinez & Novebaci: «L'articolo 3 del d.lgs. N. 23 del 14 marzo 2011 concernente "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale", entrato in vigore il 7 aprile 2011, ha introdotto, a partire dal 2011, un nuovo regime *facoltativo* di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per *finalità abitative* degli immobili e delle relative pertinenze. **Requisito soggettivo:** la possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione è riservata alle *persone fisiche* titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che *non agiscono* nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni. L'opzione comporta l'assoggettamento del canone di locazione ad una imposta operata nella forma della cedolare secca. **Tassazione alternativa:** si tratta di un sistema di tassazione alternativo a quello ordinario. L'opzione da parte del locatore dell'immobile per il regime della cedolare secca *esclude* l'applicazione per il periodo di durata dell'opzione:

- dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (*IRPEF*), secondo le aliquote progressive per scaglioni di reddito, e delle relative addizionali sul reddito fondiario prodotto dall'immobile locato;
- dell'*imposta di registro* dovuta (anche dal conduttore) sul contratto di locazione, generalmente prevista nella misura del 2% del canone pattuito;
- dell'*imposta di bollo* sul contratto di locazione, dovuta nella misura di euro 14,62 per ogni foglio.

Aggiornamento ISTAT: per il periodo di durata dell'opzione è *sovrapposta* per il locatore la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se detta facoltà è prevista nel contratto di locazione. A tal fine, il locatore è tenuto a comunicare preventivamente *con lettera raccomandata* al conduttore l'intenzione di esercitare l'opzione e la rinuncia all'aggiornamento del canone».

Per problemi di spazio si rimanda al prossimo numero l'illustrazione completa. •

1) Sul totale della compravendita di immobili di cui la sua agenzia si è occupata nell'ultimo anno, quante riguardano seconde case?

non so/non risponde:	2	(4.3%)
0%:	15	(32.6%)
meno del 10%:	17	(37%)
tra 10% e 20%:	5	(10.9%)
tra 20% e 40%:	4	(8.7%)
tra 40% e 60%:	1	(2.2%)
tra 60% e 80%:	1	(2.2%)
oltre l'80%:	1	(2.2%)
Altro:	0	(0%)

2) Di queste ultime, quante sono localizzate a Milano? (% sul tot.)

Non so/non risponde:	11	(23.9%)
0%:	19	(41.3%)
meno del 10%:	6	(13%)
tra 10% e 20%:	1	(2.2%)
tra 20% e 40%:	0	(0%)
tra 40% e 60%:	0	(0%)
tra 60% e 80%:	2	(4.3%)
oltre 80%:	7	(15.2%)
Altro:	0	(0%)

3) Sul totale dei contratti di locazione di cui la sua agenzia si è occupata nell'ultimo anno, quanti riguardano seconde case?

Non so/non risponde:	3	(6.5%)
0%:	19	(41.3%)
meno del 10%:	6	(13%)
tra 10% e 20%:	2	(4.3%)
tra 20% e 40%:	2	(4.3%)
tra 40% e 60%:	4	(8.7%)
tra 60% e 80%:	2	(4.3%)
oltre 80%:	8	(17.4%)
Altro:	0	(0%)

4) Le seconde case che si acquistano, sono per lo più localizzate

Non so/non risponde:	20	(43.5%)
Al mare:	10	(21.7%)
In montagna:	3	(6.5%)
In campagna:	0	(0%)
Al lago:	2	(4.3%)
All'estero:	0	(0%)
In città italiane:	10	(21.7%)
Altro:	1	(2.2%)

5) Le seconde case che si affittano, sono per lo più localizzate

Non so/non risponde:	23	(50%)
Al mare :	6	(13%)
In montagna :	2	(4.3%)
In campagna :	0	(0%)
Al lago :	0	(0%)
All'estero:	0	(0%)
In città italiane :	13	(28.3%)
Altro:	2	(4.3%)

6) Quali le località più gettonate all'estero per acquistare seconde case? (Risposta Multipla)

Non so/non risponde:	20	(43.5%)
Costa Azzurra:	15	(32.6%)
Costa Brava:	1	(2.2%)
Baleari:	1	(2.2%)
Croazia:	0	(0%)

Isole greche:	2	(4.3%)
Slovenia:	0	(0%)
Mar Rosso:	1	(2.2%)
Tunisia:	0	(0%)
Svizzera:	0	(0%)
Austria:	0	(0%)
Londra:	1	(2.2%)
Parigi:	3	(6.5%)
Madrid:	0	(0%)
Barcellona:	1	(2.2%)
New York:	0	(0%)
Marocco:	0	(0%)
Malta:	0	(0%)
Est Europa:	1	(2.2%)
Berlino:	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

7) Quali sono le località italiane più gettonate per acquistare seconde case? (Risposta Multipla)

Non so/non risponde:	15	(32.6%)
Courmayeur:	4	(8.7%)
Valtellina:	4	(8.7%)
Madonna Campiglio:	1	(2.2%)
La Thuile:	0	(0%)
Cogne:	0	(0%)
Cortina:	2	(4.3%)
Cinque terre:	3	(6.5%)
Isola Elba:	1	(2.2%)
Riviera Romagnola:	1	(2.2%)
Colline pavese:	1	(2.2%)
Lago Como:	4	(8.7%)
Golfo del Tigullio (Portofino):	3	(6.5%)
Lago Garda:	1	(2.2%)
Versilia:	3	(6.5%)
Colline piemontesi:	0	(0%)
Lago Maggiore:	3	(6.5%)
Costa Smeralda:	4	(8.7%)
Altro:	3	(6.5%)

8) Quali sono le regioni italiane più gettonate per acquistare seconde case? (Risposta Multipla)

Non so/non risponde::	14	(30.4%)
Abruzzo:	0	(0%)
Basilicata:	0	(0%)
Calabria:	0	(0%)
Campania:	0	(0%)
Emilia Romagna:	1	(2.2%)
Friuli:	0	(0%)
Lazio:	2	(4.3%)
Liguria:	11	(23.9%)
Lombardia:	13	(28.3%)
Marche:	0	(0%)
Molise:	0	(0%)
Piemonte:	0	(0%)
Puglia:	2	(4.3%)
Sardegna:	5	(10.9%)
Sicilia:	0	(0%)
Toscana:	4	(8.7%)
Trentino:	2	(4.3%)
Umbria:	0	(0%)
Valle d'Aosta:	3	(6.5%)
Veneto:	1	(2.2%)

9) Quale è la dimensione media di una seconda casa acquistata?

non so/non risponde:	16	(34.8%)
meno di 30 m ² :	0	(0%)
tra 30 e 50 m ² :	7	(15.2%)
tra 50 e 75 m ² :	20	(43.5%)
tra 75 e 100 m ² :	2	(4.3%)
tra 100 e 300 m ² :	1	(2.2%)
oltre 300 m ² :	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

10) Quale è la tipologia di una seconda casa acquistata?

non so/non risponde:	16	(34.8%)
appartamento:	28	(60.9%)
villa con giardino:	0	(0%)
casa indipendente:	1	(2.2%)
multiproprietà:	0	(0%)
Altro:	1	(2.2%)

11) Quale è la dimensione media di una seconda casa affittata?

non so/non risponde:	19	(41.3%)
meno di 30 m ² :	0	(0%)
tra 30 e 50 m ² :	4	(8.7%)
tra 50 e 75 m ² :	20	(43.5%)
tra 75 e 100 m ² :	2	(4.3%)
tra 100 e 300 m ² :	1	(2.2%)
oltre 300 m ² :	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

12) Quale è la tipologia di una seconda casa affittata?

non so/non risponde:	18	(39.1%)
appartamento:	26	(56.5%)
villa con giardino:	1	(2.2%)
casa indipendente:	1	(2.2%)
multiproprietà:	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

13) Per quanto tempo in media si affitta una seconda casa?

non so/non risponde:	22	(47.8%)
1 settimana:	2	(4.3%)
2 settimane:	6	(13%)
un mese:	1	(2.2%)
week end:	0	(0%)
stagionale:	4	(8.7%)
anno:	8	(17.4%)
Altro:	3	(6.5%)

14) Perché si compra una seconda casa?

non so/non risponde:	13	(28.3%)
lavoro:	0	(0%)
vacanze:	9	(19.6%)
investimento:	18	(39.1%)
per affittarla:	3	(6.5%)
figli:	1	(2.2%)
per uscire dalla routine:	1	(2.2%)
relax:	1	(2.2%)
Altro:	0	(0%)

15) Quanto costa in media al metro quadro acquistare una seconda casa in Italia (nuova, in centro o con vista mare o vicino piste sci)?

non so/non risponde:	20	(43.5%)
1.000 euro:	0	(0%)
2.000 euro:	3	(6.5%)

2.500 euro:	6	(13%)
3.000 euro:	5	(10.9%)
3.500 euro:	4	(8.7%)
oltre 3.500 euro:	8	(17.4%)
Altro:	0	(0%)

16) Quanto costa in media affittare all'anno una seconda casa (nuova con vista mare o vicino piste sci)?

non so/non risponde:	28	(60.9%)
fino a 5.000 euro:	0	(0%)
tra 5 e 8 mila euro:	3	(6.5%)
tra 8 e 10 mila euro:	5	(10.9%)
tra 10 e 15 mila euro:	8	(17.4%)
oltre 15 mila euro:	2	(4.3%)
Altro:	0	(0%)

17) Cosa vogliono soprattutto i milanesi da una seconda casa?

non so/non risponde:	19	(41.3%)
spazi benessere:	1	(2.2%)
bel panorama:	3	(6.5%)
verde (giardino):	2	(4.3%)
terrazza:	1	(2.2%)
raggiungibilità di Milano:	12	(26.1%)
vicinanza di Milano:	4	(8.7%)
vicinanza servizi:	4	(8.7%)
posto macchina:	0	(0%)
posto divertente:	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

18) Quanto è cresciuta la tendenza alla seconda casa in 10 anni?

non so/non risponde:	18	(39.1%)
è rimasta stabile:	8	(17.4%)
meno del 20%:	7	(15.2%)
tra 20% e 30%:	6	(13%)
tra 30% e 40%:	0	(0%)
tra 40% e 50%:	2	(4.3%)
tra 50% e 60%:	2	(4.3%)
tra 60% e 70%:	2	(4.3%)
tra 70% e 80%:	0	(0%)
tra 80% e 90%:	0	(0%)
è raddoppiata:	1	(2.2%)
Altro:	0	(0%)

19) Negli ultimi 10 anni quanto ha guadagnato (perso) chi ha comprato a Milano rispetto a una seconda casa?

non so/non risponde:	25	(54.3%)
guadagnato niente:	1	(2.2%)
guadagnato meno del 20%:	9	(19.6%)
guadagnato tra 20% e 50%:	6	(13%)
guadagnato 50% e 100%:	3	(6.5%)
uguale entrambe:	1	(2.2%)
perso niente:	0	(0%)
perso meno del 20%:	1	(2.2%)
perso tra 20% e 50%:	0	(0%)
perso tra 50% e 100%:	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

20) Chi cerca di comprare le seconde case?

non so/non risponde:	16	(34.8%)
uomini single:	1	(2.2%)
donne single:	0	(0%)
coppie:	3	(6.5%)

anziani:	1	(2.2%)
famiglie con bambini:	9	(19.6%)
impiegati:	0	(0%)
professionisti:	10	(21.7%)
imprenditori:	6	(13%)
studenti:	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

21) Chi cerca di affittare una seconda casa?

non so/non risponde:	18	(39.1%)
uomini single:	1	(2.2%)
donne single:	0	(0%)
coppie:	5	(10.9%)
anziani:	0	(0%)
famiglie con bambini:	10	(21.7%)
impiegati:	0	(0%)
professionisti:	7	(15.2%)
imprenditori:	5	(10.9%)
studenti:	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

22) In che percentuale fanno un mutuo per l'acquisto?

non so/non risponde:	15	(32.6%)
0%:	1	(2.2%)
meno del 20%:	10	(21.7%)
da 20% a 50%:	9	(19.6%)
da 50% a 80%:	8	(17.4%)
oltre 80%:	3	(6.5%)
Altro:	0	(0%)

23) Sono richieste abitazioni preferibilmente raggiungibili con?

non so/non risponde:	14	(30.4%)
auto:	21	(45.7%)
corriera:	2	(4.3%)
treno:	8	(17.4%)
aereo:	0	(0%)
Altro:	1	(2.2%)

24) E con tragitto di durata?

non so/non risponde:	17	(37%)
max 1 ora di auto:	4	(8.7%)
tra 1 e 2 ore di auto:	11	(23.9%)
tra 2 e 3 ore di auto:	8	(17.4%)
oltre 3 ore di auto:	1	(2.2%)
max 1 ora di treno:	3	(6.5%)
tra 1 e 2 ore di treno:	1	(2.2%)
tra 2 e 3 ore di treno:	0	(0%)
oltre 3 ore di treno:	0	(0%)
max 1 ora di corriera:	1	(2.2%)
tra 1 e 2 ore di corriera:	0	(0%)
tra 2 e 3 ore di corriera:	0	(0%)
oltre 3 ore di corriera:	0	(0%)
max 1 ora di aereo:	0	(0%)
tra 1 e 2 ore di aereo:	0	(0%)
tra 2 e 3 ore di aereo:	0	(0%)
oltre 3 ore di aereo:	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

25) Come incide la crisi sugli acquisti delle seconde case in Italia?

Non so/non risponde:	21	(45.7%)
Non incide, gli acquisti restano uguali:	2	(4.3%)
Si riducono gli acquisti tra 0% e 5%:	0	(0%)

Si riducono gli acquisti tra 5% e 10%:	2	(4.3%)
Si riducono gli acquisti tra 10% e 30%:	5	(10.9%)
Si riducono gli acquisti tra 30% e 50%:	9	(19.6%)
Si riducono gli acquisti tra 50% e 70%:	5	(10.9%)
Si riducono gli acquisti tra 70% e 100%:	2	(4.3%)
Aumentano gli acquisti tra 0% e 5%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 5% e 10%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 10% e 30%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 30% e 50%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 50% e 70%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 70% e 100%:	0	(0%)
Altro:	0	(0%)

26) Come incide la crisi sugli acquisti delle seconde case all'estero?

Non so/non risponde:	32	(69.6%)
Non incide, gli acquisti restano uguali:	2	(4.3%)
Si riducono gli acquisti tra 0% e 5%:	0	(0%)
Si riducono gli acquisti tra 5% e 10%:	1	(2.2%)
Si riducono gli acquisti tra 10% e 30%:	1	(2.2%)
Si riducono gli acquisti tra 30% e 50%:	3	(6.5%)
Si riducono gli acquisti tra 50% e 70%:	3	(6.5%)
Si riducono gli acquisti tra 70% e 100%:	3	(6.5%)
Aumentano gli acquisti tra 0% e 5%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 5% e 10%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 10% e 30%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 30% e 50%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 50% e 70%:	0	(0%)
Aumentano gli acquisti tra 70% e 100%:	0	(0%)
Altro:	1	(2.2%)



Nel settore industriale tengono ancora i prezzi dei capannoni con riduzioni mediamente sotto l'1%

C'è voglia di casa in Brianza, meglio se nel verde e certificata

Chiave di lettura della rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza promossa dalla Camera di Commercio di Monza e Brianza in collaborazione con Fimaa Milano e Borsa Immobiliare

» di **Valentino Madda**

Monza, 19 luglio 2011 si è svolto il convegno "C'è voglia di casa in Brianza: meglio se nel verde e certificata." Il mercato immobiliare non è ancora uscito dalla difficile situazione congiunturale ma si rileva un dato positivo, sono in lieve aumento il numero delle compravendite. A Monza si registra un aumento dello 0,5% e in Brianza si registra un aumento del 3,6%, anche se quest'ultimo dato comprende compravendite chiuse gli scorsi anni ma registrate oggi. Rallenta la discesa dei prezzi. Nel settore residenziale la discesa dei prezzi si contiene. Nell'arco semestrale la contrazione è del -1,6% in Monza e il costo medio delle abitazioni residenziali si attesta

sui 2.255 Euro/m². Sempre nell'arco semestrale la contrazione è del -0,5% in Brianza e il costo medio delle abitazioni residenziali si attesta sui 1.457 Euro/m². È premiato (come sempre n.d.r.) l'immobile di nuova costruzione meglio se l'edilizia rispetta le prescrizioni del risparmio energetico. Questo trend è lo stesso per Monza e per la Brianza. Gli appartamenti nuovi coprono il 20% delle transazioni. A Monza gli appartamenti nuovi segnano un calo delle quotazioni, del -0,8% mentre gli appartamenti recenti segnano un calo delle quotazioni del -1,8%. e gli appartamenti vecchi segnano un calo delle quotazioni del -2,3%. In Brianza gli immobili nuovi segnano un aumento delle quotazioni, dello 0,4% (arco semestrale) mentre gli appartamenti recenti segnano un calo delle quotazioni, del -0,8% (arco se-



mestrale) e gli appartamenti vecchi segnano un calo delle quotazioni del -1%. (arco semestrale). Dalla lettura dei dati emerge una indicazione chiara "il verde è un elemento di forte gradimento per vuole acquistare casa". La conferma da questi dati: la Brianza del caratese registra la migliore variazione media semestrale per i prezzi degli appartamenti pari a 0,3%; il vimercatese delle infrastrutture registra una variazione media semestrale per i prezzi degli appartamenti pari a -1,8%; l'area del cesanese-desiano registra una variazione media semestrale pari a -0,1%. Nel caratese si registra anche una variazione annuale positiva di compravendite pari al 2%. Quindi alla luce di quanto rilevato si conferma il gradimento per il verde che incide sia per numero di compravendite sia per la tenuta di prezzi.

E il settore degli affitti come si comporta? Scendono i canoni di locazione. A Monza calano i canoni d'affitto, in sei mesi si registra -3,8%. il canone medio per un appartamento di oltre 70 metri quadri non arredato segna un canone medio pari a 69 Euro/m². In Brianza gli affitti salgono in sei mesi del 1,8%. I rendimenti annui si attestano al 3,2% in Monza e al 3,7% in Brianza.

E il mercato dei capannoni come si comporta? A Monza il prezzo medio per i capannoni in 6 mesi registra per i nuovi il -0,3%, per i vecchi -0,8%, mentre in Brianza resta invariato in sei mesi il nuovo e il vecchio registra -0,6% (-0,3% e -1% in un anno). La contrazione del valore dei terreni residenziali a Monza (-2,1% in sei mesi, -4,6% in un anno) prosegue anche se si fa più contenuta. A Monza città i prezzi più alti nel residenziale si registrano nel centro storico (3.594 Euro/m², in sei mesi -0,7%) e nella zona Parco-Villa Reale (3.029 Euro/m², -0,8% in sei mesi). In provincia i prezzi medi più alti si registrano nel vimercatese (1.542 Euro/m²) e nel "caratese" (1.458 Euro/m²).

Hanno detto

• Mauro Danielli, presidente dell'Osservatorio degli immobili e del territorio della Camera di Commercio di Monza e Brianza: «Seppure il mercato immobiliare presenti ancora segnali di difficoltà, registriamo con interesse la crescita nell'ultimo anno delle compravendite, specialmente in Provincia, dove tengono i prezzi soprattutto del prodotto nuovo, che sia anche innovativo dal punto di vista della sostenibilità energetica. Il territorio per il suo connubio con il verde, ancora premiante, è un fattore di attrazione crescente per giovani coppie e famiglie: la nostra sfida è fare sistema per rafforzare il territorio da un punto di vista infrastrutturale, e per renderlo quindi accessibile e ben integrato con i poli gravitazionali della nostra economia».

• Giulio Carpinelli, coordinatore FIMAA Milano per la Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Monza e Brianza: «La locazione residenziale continua a rappresentare per molti, in questa contingenza di mercato, la risposta più frequente ad esigenze abitative di ogni natura. La parola d'ordine è risparmiare: in un mercato con attori più maturi, consapevoli delle proprie responsabilità e attenti alle reciproche esigenze, ad una categoria di proprietari più disposti a negoziare i canoni richiesti si contrappone un inquilinato più prudente ed informato, che prima di scegliere, pone molta attenzione anche ai costi di gestione ordinaria dell'appartamento da prendere in locazione e la sua vicinanza ai servizi richiesti».

CAODURO®

Dal 1951

un'amicizia trasparente

METROPOLITAN PALACE HOTEL - BEIRUT
TUNNEL VENTILATO LUNGHEZZA 142 M



EVACUATORE NATURALE DI FUMO E CALORE - SMOKE OUT



EVACUATORE NATURALE DI FUMO E CALORE A LAMELLE



BARRIERE AL FUMO SHA / SHF D120
BARRIERE AL FUOCO FHA 240

La CAODURO® SpA, da 60 anni sul mercato con i propri prodotti di prima qualità, offre una gamma completa con:

- SISTEMI DI ILLUMINAZIONE NATURALE ZENITALE
- SISTEMI DI VENTILAZIONE NATURALE, FORZATA E RAFFRESCAMENTO
- SISTEMI E BARRIERE PER IL CONTROLLO DEL FUMO E DEL CALORE

Prodotti pensati, studiati e creati per soddisfare la maggior parte delle richieste garantendo qualità, rispetto delle normative vigenti, durata nel tempo, da vera Azienda Leader del settore.



CAODURO® S.p.A. - Vicenza
www.caoduro.it - info@caoduro.it

Osservatorio immobiliare

Fonte dei dati: Ufficio Studi Camera di Commercio di Monza e Brianza - FIMAA Milano

Comune di Monza – Prezzi medi e variazioni (Euro/mq e valori %)

	Prezzo medio - 1° semestre 2011	Variazioni 6 mesi	Variazioni 12 mesi	Variazioni 24 mesi
Appartamenti nel complesso	2.255 Euro/m ²	-1,6%	-1,9%	-5,3%
Appartamenti nuovi	3.198 Euro/m ²	-0,8%	-0,8%	-2,2%
Appartamenti recenti	2.170 Euro/m ²	-1,8%	-1,9%	-5,8%
Appartamenti vecchi	1.825 Euro/m ²	-2,3%	-3,1%	-7,6%
Negozi	2.005 Euro/m ²	-0,6%	-0,6%	-0,8%
Uffici recenti	1.859 Euro/m ²	-1,9%	-1,9%	-1,9%
Capannoni industriali nuovi	1.171 Euro/m ²	-0,3%	-0,3%	-
Capannoni industriali oltre 20 anni	857 Euro/m ²	-0,8%	-0,8%	-0,7%
Boxes	25.391 Euro a corpo	0,0%	0,0%	0,4%
Terreni residenziali	282 Euro/m ³	-2,1%	-4,6%	-12,0%

Comune di Monza - Prezzi medi di compravendita di appartamenti nel complesso (media nuovi, recenti e vecchi) e variazioni % per zona urbana

Zone urbane	Prezzo medio - 1° semestre 2011	Variazioni 6 mesi	Variazioni 12 mesi	Variazioni 24 mesi
Centro storico	3.594 Euro/m ²	-0,7%	-0,7%	-1,8%
Parco - Villa Reale	3.029 Euro/m ²	-0,8%	-0,8%	-3,7%
San Biagio - San Gottardo	2.586 Euro/m ²	-1,7%	-2,0%	-4,1%
Triante - Cavallotti	2.565 Euro/m ²	-1,7%	-1,7%	-4,7%
Grazie Vecchie - San Gerardo	2.550 Euro/m ²	-1,7%	-1,7%	-4,9%
Cazzaniga - Ospedale Nuovo	2.301 Euro/m ²	-1,9%	-1,9%	-5,3%
San Carlo - Largo Molinetto	2.291 Euro/m ²	-1,9%	-2,3%	-4,8%
San Giuseppe - Campania - Romagna	2.289 Euro/m ²	-1,3%	-1,3%	-5,0%
San Fruttuoso	2.030 Euro/m ²	-2,2%	-2,6%	-7,0%
Regina Pacis - Sobborghi - Mentana	2.020 Euro/m ²	-1,8%	-1,8%	-4,9%
Buonarroti - San Donato	1.899 Euro/m ²	-2,1%	-2,9%	-6,6%
Taccona - Rondò Dei Pini	1.886 Euro/m ²	-2,3%	-3,3%	-7,4%
Via Libertà - Stadio Nuovo	1.820 Euro/m ²	-1,8%	-2,9%	-6,4%
San Rocco - Sant'Alessandro	1.799 Euro/m ²	-1,6%	-2,6%	-9,3%
Sant'Albino	1.731 Euro/m ²	-1,3%	-1,3%	-5,9%
Cederna - Cantalupo	1.691 Euro/m ²	-2,6%	-3,1%	-8,1%

Brianza (esclusa Monza) - Prezzi medi e variazioni%

	Prezzo medio - 1° semestre 2011	Variazioni 6 mesi	Variazioni 12 mesi	Variazioni 24 mesi
Appartamenti nel complesso	1.457 Euro/m ²	-0,5%	-1,2%	-3,1%
Appartamenti nuovi	1.966 Euro/m ²	0,4%	0,3%	-0,9%
Appartamenti recenti	1.476 Euro/m ²	-0,8%	-1,5%	-3,7%
Appartamenti vecchi	1.143 Euro/m ²	-1,0%	-2,1%	-4,4%
Negozi	1.504 Euro/m ²	-0,4%	-0,5%	-3,0%
Uffici recenti	1.481 Euro/m ²	-0,7%	-1,0%	-3,4%
Capannoni industriali nuovi	927 Euro/m ²	0,0%	-0,3%	-0,6%
Capannoni industriali vecchi	664 Euro/m ²	-0,6%	-1,0%	-3,0%
Boxes	15.983 Euro a corpo	-0,2%	-0,4%	-0,5%
Terreni residenziali	192 Euro/m ³	-2,4%	-5,1%	-8,6%

Osservatorio immobiliare

Fonte dei dati: Ufficio Studi Camera di Commercio di Monza e Brianza - FIMAA Milano

Comuni della Brianza - Prezzi medi di appartamenti (nuovi, recenti e vecchi) e variazioni semestrali e annuali

Comune	Prezzo medio - 1° semestre 2011	Variazioni - 6 mesi	Variazioni - 12 mesi	Variazioni - 24 mesi
Monza	2.255 Euro/m ²	-1,6%	-1,9%	-
Brugherio	2.099 Euro/m ²	-1,0%	-2,3%	-
Vimercate	2.092 Euro/m ²	-1,6%	-1,6%	-
Vedano Lambro	1.994 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Villasanta	1.744 Euro/m ²	-2,2%	-4,4%	-
Carate Brianza	1.603 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Concorezzo	1.600 Euro/m ²	0,0%	-2,4%	-
Nova Milanese	1.588 Euro/m ²	0,0%	-1,5%	-
Carnate	1.577 Euro/m ²	0,0%	-2,1%	-
Arcore	1.556 Euro/m ²	-1,6%	-4,6%	-
Lissone	1.556 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Desio	1.555 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Aicurzio	1.525 Euro/m ²	0,0%	-2,6%	-
Lesmo	1.518 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Bellusco	1.517 Euro/m ²	-3,0%	-5,5%	-
Biassono	1.515 Euro/m ²	0,0%	6,0%	-
Usmate Velate	1.508 Euro/m ²	-2,6%	-2,6%	-
Caponago	1.504 Euro/m ²	0,0%	-1,4%	-
Giussano	1.499 Euro/m ²	-0,1%	-0,1%	-
Bernareggio	1.498 Euro/m ²	-3,1%	-3,1%	-
Verano Brianza	1.492 Euro/m ²	-0,1%	-0,1%	-
Besana Brianza	1.487 Euro/m ²	0,1%	0,1%	-
Burago di Molgora	1.470 Euro/m ²	-2,6%	-2,6%	-
Seregno	1.463 Euro/m ²	-1,6%	-1,6%	-
Albate	1.461 Euro/m ²	0,2%	0,2%	-
Mezzago	1.457 Euro/m ²	-2,8%	-5,3%	-
Busnago	1.452 Euro/m ²	0,0%	-1,3%	-
Meda	1.447 Euro/m ²	0,0%	-0,7%	-
Muggiò	1.439 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Sulbiate	1.427 Euro/m ²	-3,8%	-3,8%	-
Cornate	1.427 Euro/m ²	-2,7%	-5,4%	-
Agrate Brianza	1.426 Euro/m ²	0,0%	-2,3%	-
Sovico	1.418 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Ornago	1.415 Euro/m ²	-2,7%	-4,5%	-
Roncello	1.400 Euro/m ²	-3,4%	-5,4%	-
Macherio	1.390 Euro/m ²	-0,8%	-0,8%	-
Varedo	1.389 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Cesano Maderno	1.381 Euro/m ²	-0,2%	-0,4%	-
Limbiate	1.379 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Seveso	1.366 Euro/m ²	0,0%	-0,5%	-
Barlassina	1.363 Euro/m ²	0,0%	-2,0%	-
Ronco Briantino	1.357 Euro/m ²	-2,9%	-2,9%	-
Triuggio	1.340 Euro/m ²	0,8%	0,8%	-
Camparada	1.334 Euro/m ²	0,2%	0,2%	-
Cavenago Brianza	1.320 Euro/m ²	-1,5%	-1,5%	-
Briosco	1.309 Euro/m ²	0,2%	0,2%	-
Correzzana	1.305 Euro/m ²	5,1%	5,1%	-
Lazzate	1.300 Euro/m ²	-0,2%	-0,2%	-
Lentate sul Seveso	1.299 Euro/m ²	0,0%	-2,3%	-
Renate	1.295 Euro/m ²	0,2%	0,2%	-
Bovisio Masclago	1.291 Euro/m ²	1,1%	-2,0%	-
Veduggio con Colzano	1.278 Euro/m ²	0,8%	0,8%	-
Misinto	1.252 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-
Cogliate	1.242 Euro/m ²	0,0%	-0,2%	-
Ceriano Laghetto	1.210 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-

Immobili nel 2011

Milano: continua la lenta risalita del mercato delle case

+1,4% nel primo semestre, +2,6% in un anno. 4.746 euro al metro quadro. Crescono le zone di Corso Garibaldi e Navigli, ma anche via Solari e via Padova. Rallentano Quarto Oggiaro e Santa Giulia-Rogoredo. Dopo la lieve ripresa di compravendite nel 2010 (+6,7%), - 0,9% nei primi mesi del 2011. In diminuzione gli affitti, soprattutto per bilocali (-3,2%) e trilocali (-2%)

» di **Valentino Madda**

Milano, 14 luglio 2011. Continua la ripresa del mercato immobiliare milanese nel primo semestre del 2011. I prezzi a Milano riprendono a salire in città per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati (+1,4% in sei mesi, +2,6% in un anno) e più lentamente anche in provincia (+0,1% le case nuove in centro in media, +0,3% in periferia). Comprare casa a Milano costa in media 4.746 euro al metro quadro (era 4.679 euro a fine 2010), per gli immobili residenziali nuovi o ristrutturati. La crescita maggiore è nei Bastioni (+3,3%, 6.867 euro al m² in media), soprattutto in zona Solferino-Corso Garibaldi (+11,6%) e Conca del Naviglio-Porta Genova (+7,3%), ma i prezzi salgono anche

in centro (+1,7%, 8.894 euro al m²), in Circonvallazione (+1,3%, soprattutto in zona Solari-Napoli, +4,3%) e in periferia (+0,4%, Padova-Palmanova +3,4%). Mentre rallenta la periferia, in zone come Quarto Oggiaro (-1,7%) e Santa Giulia-Rogoredo (-1,5%).

- Le case più care? In Spiga-Montenapoleone con 13.200 euro al m² (+0,8%) e Vittorio Emanuele-S. Babila con 10.200 euro al m² (+1,5%). Le più convenienti in Salomone-Bonfadini con 2.550 euro al m² (-1,9%), e in Forlanini Mecenate (2.800 euro al m², +0%).
- Rallentano gli affitti a Milano. Nel primo semestre 2011 il prezzo di locazione in città rallenta in media del 2,1%, per un prezzo medio di 169 euro al m² all'anno. Diminuiscono soprattutto i bilocali (in media 190 euro al m² all'anno, -3,2%) e i trilocali (122 euro al m² all'anno, -2%).



IL TEMPO PASSA, WIERER RESTA.

• Le compravendite. Se nel 2010 le transazioni sono cresciute del +6,7% a Milano città, quasi 19.000 contro le circa 18.000 dell'anno precedente, nel primo trimestre del 2011 si registra un leggero rallentamento (-0,9%). E si allungano in tempi di contrattazione.

Sono questi alcuni dei dati che emergono dalla 39° edizione della "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" sul primo semestre 2011 realizzata dalla Camera di Commercio di Milano attraverso l'azienda speciale Borsa Immobiliare, in collaborazione con gli agenti rilevatori di FIMAA Milano.

Hanno commentato

«I dati dei primi mesi del 2011 fotografano un mercato immobiliare milanese in lieve ripresa, soprattutto nelle zone del centro e in quelle interessate dagli investimenti di sviluppo immobiliare e infrastrutturale, ma con alcuni aspetti contrastanti». Ha dichiarato Antonio Pastore, presidente di OSMI Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano. «Se crescono zone come quella della moda e ripartono anche aree etniche come via Padova, rallenta l'estrema periferia e le compravendite, nel primo trimestre dell'anno, registrano una leggera flessione. Indice questo di un mercato che sconta ancora le fragilità della crisi finanziaria internazionale e le difficoltà delle famiglie nell'accedere ai mutui per l'acquisto di abitazioni».

«Il mercato della casa milanese presenta ancora forti chiaroscuri, ma il peggio sembra alle spalle, nonostante l'acquisto per investimento non consenta ancora di ottenere rendimenti da locazione crescenti». Conferma Lionella Maggi, presidente di FIMAA Milano. «Si deve però guardare a quello che è successo in termini di rivalutazione dei prezzi delle case dal 2006 ad oggi, per acquistare in tranquillità. Nonostante il periodo di crisi, i nostri dati, infatti, confermano in media, in città, come rivalutazione quinquennale un +10,3% di rivalutazione dei prezzi delle case nuove ed un significativo +7,6% per gli appartamenti vecchi, tipologia che più ha sofferto. Considerata la volatilità evidenziata in questi giorni dai mercati finanziari il mattone si conferma ancora l'investimento più sicuro».

Tutti i dati della ricerca

• Il mercato immobiliare a Milano continua a crescere. +1,4% il mercato delle case nel primo semestre del 2011, +2,6% in un anno: 4.746 euro al m² il prezzo medio per gli appartamenti nuovi o ristrutturati. Sono i **Bastioni** (Repubblica-Porta Nuova, Solferino-Corso Garibaldi, Leopardi-Boccaccio-Pagano, Parco Castello, S.Vittore, Conca del Naviglio-Porta Genova, Mercalli-Quadronno, Tribunale-5 Giornate, Venezia-Monforte) a crescere di più: +3,3% in sei mesi, 6.867 euro al m². Aumenta anche il **Centro** con +1,7% e **Circonvallazione** (Buenos Aires-Vitruvio, Carbonari-Maggiolina, Gen. Govone-Cenisio, Lagosta-Staz. Garibaldi, Sarpi-Procaccini, Pisani Gioia Biamonti, Fiera-Monterosa, Fiera-Sempione, Washington-Po-Vesuvio, Bligny-Toscana, Navigli-Cassala, Solari-Napoli, Abruzzi-Romagna, Libia-Cirene, Piceno-Indipendenza) con +1,3%. Più economico invece il **Decentramento** (da Bovisadergano a Istria-Maciachini, da Inganni-San Cristoforo a Caprilli-San Siro, da Abbiategrasso-Gratosoglio a Ronchetto-Lodovico il Moro, da Lambrate a Salomone Bonfadini) con +0,4% e 3.270 euro al m².



La prima e unica azienda italiana che vi dà doppia garanzia: 30 anni sulle tegole e 15 sul sistema tetto.

GARANZIA
TEGOLE
30
ANNI

GARANZIA
SISTEMA
15
ANNI

La tegola Wierer resiste a neve, grandine e gelo; è impermeabile all'acqua, insensibile agli urti. Ottenuta da materie prime naturali è ecologica e riciclabile al 100%.

La sua perfetta ortometria assicura grande facilità e velocità di posa. È disponibile in oltre 40 varianti estetiche fra modelli, colori e finiture.

Richiedete gratuitamente la garanzia di sistema chiamando 800-115577 oppure consultando www.wierer.it


MONIER

WIERER[®]
IL SISTEMA TETTO

• Compravendite in aumento. Transazioni aumentate nel 2010 rispetto al 2009: +6,7% a Milano città, quasi 19.000 contro le circa 18.000 dell'anno precedente, anche se nel primo trimestre del 2011 si registra un leggero rallentamento (-0,9%). Cresce anche la provincia (+0,6% nel 2010). Anche il dato italiano torna di segno positivo (+0,4%) ma meno che a Milano.

Chi cresce di più...e chi meno (in sei mesi)

• I più veloci. Nel **Centro storico** crescono di più Diaz-Duomo-Scala (+3,3%, 9.400 euro al m²), Nirone-S.Ambrogio (+2,3%, 8.850 euro al m²), Augusto (+2,2%, 7.100 euro al m²) e Cairoli-Cordusio (+1,9%, 8.050 euro al m²). Nella cerchia dei **Bastioni**: Solferino-Corso Garibaldi (+11,6%, 6.750 euro al m²) e Conca del Naviglio-Porta Genova (+7,3%, 5.900 euro al m²). In **Circonvallazione**: Solari-Napoli (+4,3%, 4.800 euro al m²), Fiera-Monterosa (+3,5%, 5.950 euro al m²) e Sarpi-Procaccini (+3,3%, 3.900 euro al m²) e nel **Decentramento**: Padova-Palmanova (+3,4%, 3.000 euro al m²) e Greco (3,4%, 3.050 al m²).



• E i più lenti. Nel **Centro storico** Spiga-Montenapoleone con +0,8%. Nei **Bastioni** ferme le zone Venezia-Monforte, Repubblica-Porta Nuova e Tribunale-5 Giornate (0,0%). In **Circonvallazione** crescita zero a Buenos Aires-Vitruvio, Carbonari-Maggiolina, Gen Covone-Cenisio, Lagosta-Stazione Garibaldi, Pisani-Gioia-Baiamonti, Abruzzi-Romagna, Libia-Cirene e Piceno-Indipendenza (0,0%). Nel **Decentramento** in flessione Salomone-Bonfadini (-1,9%), Quarto Oggiaro (-1,7%) e Santa Giulia-Rogoredo (-1,5%).

Chi cresce di più...e chi meno (in un anno)

• I velocisti. Nel **Centro storico**, Diaz-Duomo-Scala con +6,8%, nei **Bastioni** Solferino-Corso Garibaldi con +13,4%, per la **Circonvallazione** Solari-Napoli (+7,9%), nel **Decentramento** Ronchetto (+5,5%).

• In coda. Nel **Centro storico** Brera, Vetra-S. Vito e Missori-S. Sofia con +2,2%, nei **Bastioni** stabili Tribunale-5 Giornate e Venezia-Monforte (-0,0%) e in **Circonvallazione** in flessione Lagosta-Staz. Garibaldi (-4,1%). Nel **Decentramento** rallentano Salomone-Bonfadini (-1,9%) e Quarto Oggiaro (-1,7%).

Chi cresce di più...e chi meno (in dieci anni)

• I velocisti. Nel **Centro storico**, Spiga-Montenapoleone con +96,6%, nei **Bastioni** Repubblica-Porta Nuova con +103,7%, per la **Circonvallazione** Navigli-Cassala (+78,8%), nel **Decentramento** Martini-Cuoco (+98,5%).

• In coda. Nel **Centro storico** Augusto (+54,5%), nei **Bastioni** Tribunale-5Giornate (+66%) e in **Circonvallazione** Pisani-Gioia-Baiamonti (+20,3%). Nel **Decentramento** Salomone-Bonfadini (+37,1%).

• Le case più care? Per il **Centro storico** Spiga-Montenapoleone con 13.200 euro al m², nei **Bastioni**, Venezia-Monforte con 8.500 euro al m², nella **Circonvallazione** Fiera-Monterosa con 5.950 euro al m², nel **Decentramento** Caprilli-S.Siro con 4.300 euro al m².

• Le case più convenienti? Per il **Centro storico** Vetra-San Vito con 7.000 euro al m², nei **Bastioni** Conca del Naviglio-Porta Genova con 5.900 euro al m², nella **Circonvallazione** Gen.Govone-Cenisio con 3.550 euro al m², nel **Decentramento** Salomone-Bonfadini con 2.550 euro al m² e Forlanini Mecenate con 2.800 euro al m².

• Gli affitti a Milano. Nel primo semestre 2011 il prezzo di locazione di un appartamento a Milano è in leggera flessione per tutte le tipologie di appartamenti: per esempio il costo medio di un trilocale è di 122 euro al m² all'anno, -2% in sei mesi mentre gli appartamenti con quattro o più locali hanno in media un costo di locazione di 118 euro al m² all'anno, -1,6% rispetto al secondo semestre 2010. Scendono anche gli affitti dei monolocali (245 euro al m² all'anno, -1,4% in sei mesi) e soprattutto dei bilocali (in media 190 euro al m² all'anno, -3,2% in sei mesi, -3,1% in un anno).

• La provincia di Milano. In provincia rallenta il centro mentre cresce la periferia. Il prezzo medio degli appartamenti nuovi (in zone centrali all'interno dei comuni) nel primo semestre 2011 è di 2.210 euro al m², con un aumento dello 0,1% rispetto al semestre precedente. Crescono soprattutto Abbiatense-Binaschino (+1% il centro in sei mesi, +2,1% la periferia), Magentino (+0,5% il centro, +1,1% la periferia) e Sud Milano (+0,5% il centro, +0,2% la periferia) e Legnanese (+0,4% il centro, +0,3% la periferia). •

Numero di transazioni afferenti il comparto residenziale (e relative variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente)

	2007	2008	2009	2010	I° trimestre 2011
Milano	21.843	18.973	17.662	18.849	4.248
Variazione	-11,8%	-13,1%	-6,9%	6,7%	-0,9%
	2007	2008	2009	2010	I° trimestre 2011
Provincia	47.111	41.086	34.045	34.240	7.548
Variazione	-5,0%	-12,8%	-17,1%	0,6%	-2,5%
	2007	2008	2009	2010	I° trimestre 2011
Italia	806.225	683.783	609.145	611.878	136.718
Variazione	-4,6%	-15,2%	-10,9%	0,4%	-3,7%

Fonte dati: Agenzia del Territorio

Prezzi in provincia di Milano (Comune escluso) - Prezzi medi e variazioni %

	Prezzo medio - I° semestre 2011	Variazioni 6 mesi	Variazioni 12 mesi	Variazioni 24 mesi
Appartamenti nuovi centro	2.210 Euro/m ²	+0,1%	+05%	-
Appartamenti nuovi zone periferiche	2.003 Euro/m ²	+0,3%	+0,5%	-
Appartamenti recenti centro	1.724 Euro/m ²	-0,3%	-0,5%	-
Appartamenti recenti zone periferiche	1.563 Euro/m ²	-0,2%	-0,5%	-
Appartamenti vecchi centro	1.361 Euro/m ²	-0,4%	-0,9%	-
Appartamenti vecchi zone periferiche	1.225 Euro/m ²	-0,6%	-1,1%	-
Negozi zone centrali	1.733 Euro/m ²	-0,6%	-1,1%	-
Uffici zone centrali	1.570 Euro/m ²	-0,5%	-1,0%	-
Negozi zone periferiche	1.413 Euro/m ²	0,3%	-0,1%	-
Uffici zone periferiche	1.337 Euro/m ²	-0,3%	-0,8%	-

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano sul primo semestre 2011 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

Prezzi in provincia di Milano - Appartamenti nuovi

	Valore medio (Euro/m ²)		Variazione % (6 mesi)		Variazione % (1 anno)		Variazione % (5 anni)	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Media provinciale	2.210	2.003	0,1	0,3	0,5	0,5	6,7	6,2
Abbiatense-Binaschino	2.188	1.893	1,0	2,1	0,1	1,3	0,7	2,3
Castanese	1.748	1.655	-0,6	0,2	-1,3	-0,3	6,4	11,9
Legnanese	1.970	1.755	0,4	0,3	0,8	0,1	2,7	2,9
Martesana-Adda	2.175	1.997	0,2	0,0	0,8	0,2	5,5	4,9
Magentino	2.027	1.881	0,5	1,1	2,4	1,8	11,3	11,1
Nord e Groane	2.475	2.168	-0,2	0,1	-0,7	-0,3	4,2	2,0
Nord Milano	2.890	2.803	-0,3	1,7	0,2	2,3	7,3	8,3
Rhodense	2.469	2.181	0,0	-0,1	1,4	0,0	7,5	6,7
Sud Est Milano	2.129	1.933	-1,0	-0,6	-1,1	-0,2	13,1	15,4
Sud Milano	2.517	2.225	0,5	0,2	1,2	0,9	12,0	4,6

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano sul primo semestre 2011 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

Prezzi appartamenti nuovi o ristrutturati a Milano città per zona

Zona di rilevazione	Prezzo medio I° semestre 2011	Variazione semestrale	Variazione annuale	Variazione biennale	Variazione quinquennale	Variazione decennale
Augusto	7.100 Euro/m ²	2,2%	2,9%	3,6%	9,2%	54,5%
Brera	9.150 Euro/m ²	1,1%	2,2%	7,6%	15,8%	79,1%
Cairoli - Cordusio	8.050 Euro/m ²	1,9%	3,9%	6,6%	19,3%	82,3%
Diaz - Duomo - Scala	9.400 Euro/m ²	3,3%	6,8%	11,2%	21,3%	73,3%
Missori - Santa Sofia	7.100 Euro/m ²	1,4%	2,2%	3,6%	15,4%	66,7%
Nirone - Sant'Ambrogio	8.850 Euro/m ²	2,3%	4,1%	9,3%	17,2%	80,4%
Spiga - Montenapoleone	13.200 Euro/m ²	0,8%	2,7%	11,4%	20,0%	96,6%
Vetra - San Vito	7.000 Euro/m ²	1,4%	2,2%	4,5%	11,1%	64,3%
Vittorio Emanuele - San Babila	10.200 Euro/m ²	1,5%	3,6%	10,9%	19,3%	88,0%
CENTRO	8.894 Euro/m²	1,7%	3,4%	8,1%	16,9%	77,5%
Repubblica - Porta Nuova	7.100 Euro/m ²	0,0%	6,0%	8,4%	8,4%	103,7%
Solferino - Corso Garibaldi	6.750 Euro/m ²	11,6%	13,4%	16,9%	19,5%	96,5%
Leopardi - Boccaccio - Pagano	7.200 Euro/m ²	1,4%	2,9%	5,9%	15,2%	71,0%
Parco Castello	7.000 Euro/m ²	6,1%	8,5%	11,1%	19,7%	67,3%
San Vittore	6.200 Euro/m ²	3,3%	6,0%	8,8%	19,2%	73,9%
Conca del Naviglio - Porta Genova	5.900 Euro/m ²	7,3%	4,4%	6,3%	21,6%	85,8%
Mercalli - Quadronno	6.850 Euro/m ²	3,0%	3,0%	5,4%	5,4%	85,4%
Tribunale - 5 Giornate	6.300 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,8%	5,0%	66,0%
Venezia - Monforte	8.500 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	73,3%
BASTIONI	6.867 Euro/m²	3,3%	4,7%	6,7%	12,7%	50,5%
Buenos Aires - Vitruvio	4.250 Euro/m ²	0,0%	2,4%	2,4%	6,3%	53,7%
Carbonari - Maggiolina	4.200 Euro/m ²	0,0%	2,4%	3,7%	5,0%	47,9%
General Govone - Cenisio	3.550 Euro/m ²	0,0%	1,4%	4,4%	7,6%	56,4%
Lagosta - Stazione Garibaldi	4.050 Euro/m ²	0,0%	-4,1%	4,5%	8,0%	67,0%
Sarpi - Procaccini	3.900 Euro/m ²	3,3%	3,3%	4,7%	6,8%	49,7%
Pisani - Gioia - Baiamonti	4.350 Euro/m ²	0,0%	0,0%	1,2%	-1,1%	20,3%
Fiera - Monterosa	5.950 Euro/m ²	3,5%	4,4%	7,2%	22,7%	77,3%
Fiera - Sempione	5.050 Euro/m ²	3,1%	4,1%	6,3%	16,1%	74,7%
Washington - Po - Vesuvio	5.100 Euro/m ²	2,0%	5,2%	7,4%	20,0%	64,5%
Bligny - Toscana	3.950 Euro/m ²	1,3%	5,3%	6,8%	7,5%	54,3%
Navigli - Cassala	4.800 Euro/m ²	1,1%	2,1%	3,2%	5,5%	78,8%
Solari - Napoli	4.800 Euro/m ²	4,3%	7,9%	9,1%	14,3%	69,0%
Abruzzi - Romagna	4.400 Euro/m ²	0,0%	1,1%	4,8%	8,6%	65,4%
Libia - Cirene	5.550 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	14,4%	65,4%
Piceno - Indipendenza	5.500 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-0,9%	10,0%	57,8%
CIRCONVALLAZIONE	4.627 Euro/m²	1,3%	2,4%	4,2%	10,4%	59,7%
Bovisa - Dergano	3.150 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,8%	1,6%	67,1%
Musocco - Villapizzone	2.875 Euro/m ²	0,0%	-0,9%	-1,7%	-0,9%	50,5%
Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano	3.100 Euro/m ²	1,6%	3,3%	1,6%	5,1%	62,3%
Quarto Oggiaro	2.900 Euro/m ²	-1,7%	-1,7%	-1,7%	0,0%	60,7%
Brianza - Pasteur	3.225 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	42,1%
Fulvio Testi - Bicocca	3.400 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	60,8%
Fulvio Testi - Cà Granda	3.225 Euro/m ²	0,0%	-0,8%	-0,8%	0,8%	52,5%
Greco	3.050 Euro/m ²	3,4%	4,3%	4,3%	7,0%	53,3%
Istria - Maciachini	3.350 Euro/m ²	0,0%	0,8%	1,5%	4,7%	47,6%
Niguarda	3.100 Euro/m ²	1,6%	3,3%	5,1%	6,9%	59,8%
Padova - Palmanova	3.000 Euro/m ²	3,4%	1,7%	0,0%	3,4%	40,2%
Turro - Precotto	3.050 Euro/m ²	1,7%	1,7%	-3,2%	0,0%	42,2%
Axum - Ospedale San Carlo	2.900 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-3,3%	-3,3%	51,8%
Bande Nere - Giambellino	3.850 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	6,9%	50,7%
Baggio - Quinto Romano	3.100 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-1,6%	1,6%	81,8%
Inganni - San Cristoforo	3.250 Euro/m ²	0,0%	0,0%	-1,5%	3,2%	55,5%
Selinunte - Rembrandt	3.700 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	13,8%	70,5%
Accursio	3.350 Euro/m ²	3,1%	3,1%	3,1%	6,3%	66,3%

Osservatorio immobiliare

Prezzi appartamenti nuovi o ristrutturati a Milano città per zona

Zona di rilevazione	Prezzo medio I° semestre 2011	Variazione semestrale	Variazione annuale	Variazione biennale	Variazione quinquennale	Variazione decennale
Caprilli - San Siro	4.300 Euro/m ²	2,4%	2,4%	1,2%	7,5%	66,3%
Quartiere Gallaretese - Trenno	3.300 Euro/m ²	0,0%	-1,5%	-1,5%	1,5%	75,1%
Agrippa - Abbiategrasso	3.150 Euro/m ²	0,0%	3,3%	3,3%	5,0%	60,7%
Ceremate - Ortes	3.100 Euro/m ²	0,0%	3,3%	1,6%	5,1%	58,2%
Corvetto	3.200 Euro/m ²	0,0%	3,2%	4,9%	6,7%	58,8%
Gratosoglio - Missaglia	3.000 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	7,1%	63,9%
Ripamonti - Vigentino	3.300 Euro/m ²	0,0%	3,1%	3,1%	6,5%	59,8%
Barona - Famagosta	3.400 Euro/m ²	0,0%	0,0%	1,5%	7,9%	51,1%
Q.re Sant'Ambrogio - Torretta	3.200 Euro/m ²	0,0%	1,6%	4,9%	6,7%	56,9%
Ronchetto	2.900 Euro/m ²	1,8%	5,5%	3,6%	1,8%	45,7%
Lambrate	3.050 Euro/m ²	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	53,3%
Pacini - Ponzio	3.950 Euro/m ²	0,0%	2,6%	3,9%	8,2%	74,0%
Teodosio - Vallazze	3.600 Euro/m ²	0,0%	0,0%	1,4%	16,1%	80,9%
Udine	3.550 Euro/m ²	0,0%	2,9%	6,0%	7,6%	78,4%
Argonne - Corsica	3.800 Euro/m ²	0,0%	0,0%	7,0%	11,8%	69,3%
Forlanini - Mecenate	2.800 Euro/m ²	0,0%	1,8%	1,8%	3,7%	50,5%
Martini - Cuoco	4.050 Euro/m ²	0,0%	2,5%	5,2%	8,0%	98,5%
Santa Giulia - Rogoredo	3.200 Euro/m ²	-1,5%	-1,5%	-1,5%	6,7%	72,0%
Salomone - Bonfadini	2.550 Euro/m ²	-1,9%	-1,9%	0,0%	2,0%	37,1%
DECENTRAMENTO	3.270 Euro/m²	0,4%	1,1%	1,4%	5,1%	60,0%
MEDIA MILANO	4.746 Euro/m²	1,4%	2,6%	4,5%	10,3%	67,3%

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano sul primo semestre 2011 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

Affitti a Milano al primo semestre 2011 (Euro/m² all'anno)

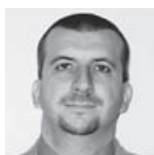
		I° semestre 2011	Variazione 6 mesi	Variazione 1 anno	Variazione 5 anni
	Media locazioni	169	-2,1%	-1,5%	-12,9%
Monolocali	Centro	350	0,0%	0,0%	-10,3%
	Bastioni	270	0,0%	3,8%	-6,3%
	Circonvallazione	200	-4,8%	-4,8%	-23,1%
	Decentramento	160	-2,4%	0,0%	-13,0%
	Media Monolocali	245	-4,4%	0,0%	-12,7%
Bilocali	Centro	273	-2,5%	-2,5%	-11,0%
	Bastioni	193	0,0%	0,0%	-9,5%
	Circonvallazione	160	-3,9%	-3,9%	-15,5%
	Decentramento	134	-8,2%	-7,3%	-12,9%
	Media Bilocali	190	-3,2%	-3,1%	-12,0%
Trilocali	Centro	180	-2,7%	-2,7%	-12,2%
	Bastioni	145	-3,3%	-3,3%	-17,1%
	Circonvallazione	85	0,0%	0,0%	-10,5%
	Decentramento	78	0,0%	0,0%	-11,4%
	Media Trilocali	122	-2,0%	-2,0%	-13,3%
Quattro locali e oltre	Centro	175	-2,8%	-2,8%	-12,5%
	Bastioni	140	0,0%	0,0%	-15,2%
	Circonvallazione	85	0,0%	0,0%	-10,5%
	Decentramento	70	-3,4%	-3,4%	-20,0%
	Media Quattro locali e oltre	118	-1,6%	-1,6%	-14,2%

Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano sul primo semestre 2011 realizzata da Borsa Immobiliare, azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano

MC Prefabbricati nuovo partner del Collegio

Risparmio energetico nel settore dei prefabbricati: i pannelli a taglio termico

Anche i produttori di elementi prefabbricati in c.a. ed in c.a.p. per l'edilizia industriale e commerciale sono costantemente impegnati per individuare soluzioni in grado di soddisfare le caratteristiche prestazionali previste dal legislatore e dalle esigenze del progettista in materia di energia. Un'azienda leader in questo segmento di mercato analizza le tipologie di pannelli prefabbricati che rappresentano l'involucro di un edificio



» di **Andrea Gaffarello**

La nostra rubrica "Il Collegio incontra le Aziende" ospita in questo numero MC Prefabbricati, azienda leader nel settore di riferimento che nasce nel 1970 a Cardano al Campo (VA) con la precisa volontà di inserirsi sul mercato dei prefabbricati in cemento armato. Grazie alla realizzazione di strutture prefabbricate ad elevate prestazioni architettoniche ed estetiche è riuscita ad acquisire velocemente una posizione di spicco sul mercato del nord-centro Italia. Sede storica dell'attività dell'impresa è il centro produttivo di Cardano al Campo (VA) che ha conosciuto negli anni un costante ampliamento e una continua innovazione tecnologica degli impianti produttivi.

Sviluppandosi su oltre 60.000 m², questo stabilimento produce elementi strutturali di cemento armato anche di grandi dimensioni con caratteristiche prestazionali elevate e rappresenta il cuore del Gruppo MC Prefabbricati a cui fanno riferimento tutti i collaboratori.

Realtà solida e dinamica, ha costantemente investito in nuovi prodotti e nuovi centri produttivi a sostegno di un'offerta degna di un leader di mercato.

Lo stabilimento produttivo di Bellinzago Novarese nasce nel 2007 e rappresenta un modello di riferimento nel settore delle strutture prefabbricate in termini di nuove tecnologie impiegate. Questa nuova unità produttiva, che occupa una superficie di circa 120.000 m², rappresenta infatti un connubio perfetto tra l'impiego di tecniche di produzione evolute (soprattutto in termini di centrale di betonaggio e di produzione di elementi di tamponamento) e la realizzazione di manufatti in cemento ad elevato valore aggiunto e contrassegnati da uno spiccato orientamento alla tutela dell'ambiente.

MC Prefabbricati progetta e realizza strutture prefabbricate in cemento armato complete, destinate al mercato commerciale, industriale e terziario. L'Offerta MC Prefabbricati si caratterizza per completezza di gamma nonché di servizi attraverso la gestione diretta di tutte le fasi di realizzazione di un'opera. Efficienza energetica, riduzione dell'impatto ambientale, miglioramento del comfort sono concetti che ben si sposano con il modo di operare MC e con i propri prodotti.

In tempi recenti l'azienda ha investito molto nell'implementazione di sistemi costruttivi volti a sfruttare al meglio il grosso potenziale derivante dal fotovoltaico nonché nell'utilizzo di materiali di riciclo come il vetro. La qualità dell'architettura è il riflesso diretto del grado di evoluzione di un Paese. MC Prefabbricati contribuisce attivamente a rendere l'Italia un paese all'avanguardia. In questo articolo l'ing. Andrea Meroni illustra le caratteristiche tecniche e prestazionali di un pannello prefabbricato che possano garantire un adeguato risparmio energetico. •

“Industrializziamo l’architettura”



MC PREFABBRICATI

» di **Andrea Meroni**
» Ingegnere - MC Prefabbricati

Nell'ambito dell'architettura sostenibile ed in particolare delle costruzioni industriali si trovano oggi in commercio diverse soluzioni finalizzate alla realizzazione di edifici a contenimento energetico a diversi livelli e a seconda della destinazione d'uso finale.

Tali soluzioni sono rivolte essenzialmente all'involucro esterno dell'edificio quindi, per quanto riguarda il settore delle strutture prefabbricate in c.a. e c.a.p. interessano i pannelli prefabbricati nonché i vari sistemi di copertura. Data la grande variabilità di conformazione che possono assumere, i pannelli prefabbricati hanno richiesto indubbiamente uno studio molto più dettagliato e specifico proprio per la ricerca di soluzioni valide ed affidabili per ogni tipologia richiesta.

Dal punto di vista strutturale, a seguito delle recenti normative sul risparmio energetico (D.lgs. 311/06 e s.m.i.), oggi si realizzano principalmente pannelli denominati "a taglio termico", caratterizzati da un valore di trasmittanza in grado di rispettare i rigidi limiti normativi.

Il sistema produttivo di pannelli a taglio termico adottato da MC Prefabbricati consiste nella realizzazione di tali elementi con un sistema di crosta esterna (la finitura del pannello) appesa ad uno strato interno portante e con interposto uno strato di polistirene passante.



MC - Cardano al Campo (VA)

Se prendiamo per esempio un pannello classico a taglio termico alleggerito spessore 30 cm risulta quindi composto da:

- Strato "portante" alleggerito sp. 20 cm
- Strato "passante" di polistirolo sp. 4 cm
- Crosta esterna sp. 6 cm

Tale sistema permette la libera dilatazione della crosta esterna soggetta alla variazione di temperatura dell'ambiente esterno e lo scorrimento viene garantito tramite inserti posizionati all'interno del pannello in grado di sopportare sia i carichi ciclici dovuti alle dilatazioni termiche sia i carichi orizzontali derivanti dalle azioni del vento (**Figura 1**).

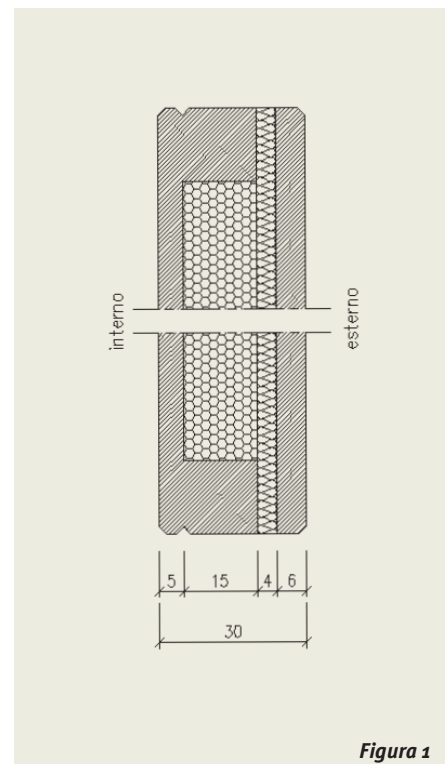
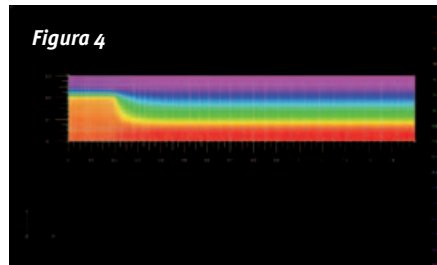
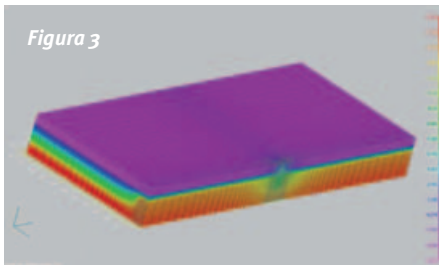
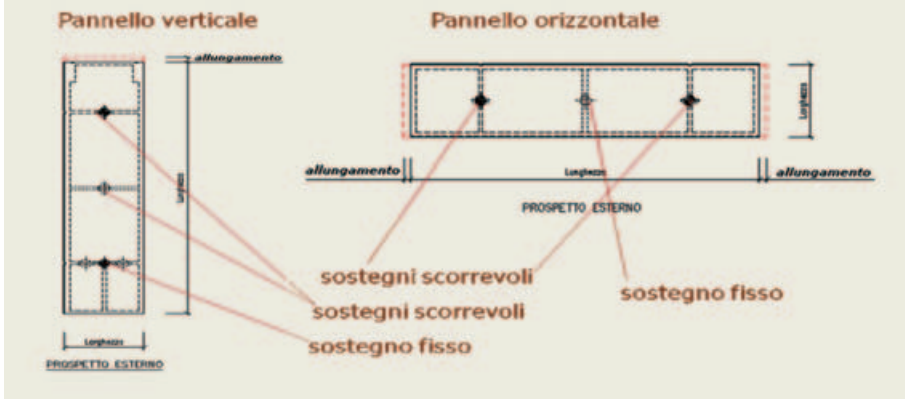


Figura 1



MC - Bellinzago Novarese (NO)

Esempio sostegni



La trasmittanza termica dei pannelli prefabbricati dipende in maniera significativa da:

- dimensioni: i pannelli più grandi avranno una trasmittanza termica inferiore, per la minore incidenza dei ponti termici;
- caratteristiche geometriche del singolo pannello (es. pannello cieco, con porte/finestre, ecc.); infatti, con l'inserimento di porte e/o finestre, diminuisce la parte alleggerita a bassa trasmittanza (a causa della presenza del foro) ed aumenta la parte "piena" a trasmittanza alta (presenza dei cordoli). Ne consegue che il valore della trasmittanza peggiora con l'inserimento di serramenti all'interno dei pannelli;
- tipologia di isolante ed alleggerimento adottato.

Il calcolo della trasmittanza dei pannelli prefabbricati deve essere eseguito in conformità alla norma UNI EN ISO 6946 mentre per il calcolo dei ponti termici vengono utilizzati i metodi indicati nella UNI EN ISO 10211.

Tale norma consente due differenti approcci:

- un metodo semplificato, che ammette grosse approssimazioni;
- un metodo numerico, che richiede il calcolo dei ponti termici "agli elementi finiti" o con altri metodi numerici.

È importante ricordare che, con l'ultima versione della norma, il calcolo semplificato non è praticamente più applicabile

TRASMITTANZA TERMICA PARETI

MC PREFABBRICATI

cresta esterna	U= 2,08 W/m ² ·K	colonnello
isolamento	U= 0,03 W/m ² ·K	spazio camera 70
alleggerimento	U= 0,03 W/m ² ·K	spazio 70
struttura	U= 1,91 W/m ² ·K	20/20/20/20

sistema di sostegno e ritenuta della cresta: **CONNETTICO 6**

spessore str. pannello in	15
sp. pannello	70
tra	70
spessore non pannello	100/100

trasmittanza termica tecnica in corrispondenza della struttura
trasmittanza termica tecnica in corrispondenza della parte alleggerita
**trasmittanza termica parete U= 0,027 W/m²·K
U= 0,167 W/m²·K
U= 0,304 W/m²·K**

Esempio calcolo trasmittanza

a questa tipologia di elementi, in quanto comporterebbe un errore superiore a quello ammesso dalla norma stessa.

MC Prefabbricati esegue il calcolo pannello per pannello, tramite un algoritmo certificato basato sullo studio dei ponti termici con il criterio degli elementi finiti, riuscendo ad ottenere un più reale valore di trasmittanza data l'accuratezza dell'analisi (**Figura 3 e 4: analisi ad elementi finiti della zona del travetto, la dispersione termica è concentrata in corrispondenza del travetto in cls**).

Effettuando il calcolo per singolo elemento finito viene da sé che i dettagli costruttivi rappresentano la discriminante principale per l'ottenimento di pannelli a taglio termico di qualità.



Fase produttiva



Fase produttiva



MC Fotovoltaico

In fase di progettazione è necessario prestare particolare attenzione a che:

- la crosta esterna sia lasciata libera di dilatare nella direzione per cui è stata progettata, pertanto occorre prestare attenzione che non si vengano a creare vincoli che impediscano tale dilatazione (ad esempio prevedere sempre uno strato di polistirolo di interposizione tra crosta esterna del pannello e pavimentazione esterna);
- qualora siano necessarie delle forme tridimensionali importanti da realizzare successivamente alla posa del pannello, la fattibilità e l'eventuale soluzione devono essere verificate con l'ufficio tecnico poiché potrebbero compromettere il comportamento statico ed il buon funzionamento del

sistema (ad esempio foro da realizzare in corrispondenza del sostegno fisso/scorrevole);

- qualora sia necessario posizionare dell'impiantistica relativamente "pesante" appesa al pannello, la fattibilità e l'eventuale soluzione devono essere verificate con l'ufficio tecnico poiché potrebbero anche qui compromettere il comportamento statico ed il buon funzionamento del sistema. Non è assolutamente possibile vincolarsi alla crosta esterna, ma occorre valutare se sia possibile agganciarsi allo strato portante del pannello oppure alla struttura prefabbricata retrostante se presente.

In merito al sistema di calcolo dei valori di trasmittanza da rispettare, occorre infine precisare che tali valori si devono intendere come la trasmittanza media di tutti i pannelli, e non come il valore di trasmittanza media del singolo pannello.

Quest'ultima specifica è troppo spesso trascurata o mal interpretata. Questo è quanto prescrive il D.Lgs. 192/2005 ed è quello che MC Prefabbricati certifica. •



Certificazione di prodotto

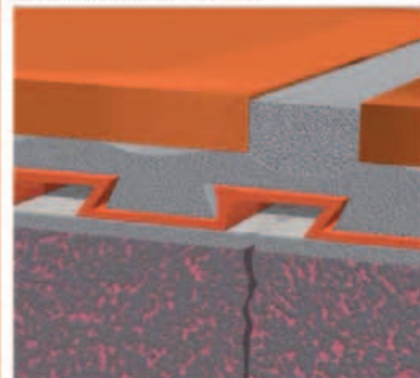
Esempio di valori di trasmittanza

Tipologia pannello	Larghezza [m]	Lunghezza [m]	Spessore [m]	U [W/mqk]
Alleggerito	2.50	10.00	0.20	1.26
Alleggerito	2.50	10.00	0.25	1.08
Alleggerito	2.50	10.00	0.30	0.95
A taglio termico	2.50	10.00	0.30	0.30

L'ORIGINALE



Il sistema brevettato a "coda di rondine" flottante Schlüter®-DITRA



Da più di 20 anni Schlüter®-DITRA è sinonimo per guaina di separazione e di impermeabilizzazione per superfici in ceramica e pietre naturali.

Grazie al principio dell'ancoraggio a "coda di rondine" e al tessuto non tessuto sul lato inferiore Schlüter®-DITRA neutralizza le tensioni tra sottofondo e rivestimento, evitando così fastidiose crepe sulla superficie piastrellata.

La nostra lunga esperienza Vi dà la sicurezza di un sistema brevettato e testato nel tempo.

Per saperne di più Vi invitiamo a visitare il ns. sito www.ditra.info e a partecipare al corso formativo presso il Vs. collegio dei geometri.

T: (0536) 91 45 11
E: info@schlueter.it
W: www.schlueter-systems.com

Seminario tecnico

Giovedì 27 Ottobre 2011
Sede del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano
Piazza S.Ambrogio, 21 - Milano



SISTEMI INNOVATIVI



Schlüter-Systems Italia Srl. - Via Bucciardi n. 31/33 - 41042 Fiorano Modenese (Mo)
Tel. (0536) 91 45 11 - Fax (0536) 91 11 56 - info@schlueter.it
www.schlueter-systems.com

DIFFIDATE
DALLE IMITAZIONI



FRANZONI prefabbricati e manufatti in cemento

Via dei Mille, 14 - 25086 Rezzato (Brescia) - Tel. 030 2591621 (3 linee r.a.) - Fax 030 2791871
www.sfrfranzoni.it - info@sfrfranzoni.it

Prodotti Prefabbricati di calcestruzzo "ELEMENTI SCATOLARI"

E' entrata in vigore la NORMA EN 14844:2006+A1:2008, che trova applicazione nell'ambito della produzione di "Elementi Scatolari Prefabbricati".

In conformità alla Direttiva 89/106/CEE del Consiglio della Comunità Europea, a decorrere da tale data gli Elementi Scatolari Prefabbricati non potranno più essere venduti se non marcati CE e calcolati secondo le nuove Norme Tecniche per le costruzioni ed Azioni Sismiche D.M. 14 Gennaio 2008, di conseguenza i manufatti che dovessero risultare non muniti del marchio di conformità CE o ne siano comunque privi, devono essere immediatamente ritirati dal commercio e non possono essere installati o incorporati in costruzioni di opere civili.

Al fine di verificare la conformità dei prodotti da costruzione alle prescrizioni di cui al regolamento medesimo, i dicasteri competenti (Ministero dell'Industria, del commercio e dell'artigianato, il Ministero dell'interno ed il Ministero dei lavori pubblici), ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze, hanno "facoltà" di disporre "verifiche e controlli", presso il produttore dopo aver acquisito tutte le informazioni necessarie all'accertamento, avere l'accesso presso i luoghi di fabbricazione, immagazzinamento o di uso dei prodotti (cantieri)



ed il conseguente prelievo di campioni per l'esecuzione di esami e prove.

Acquisisce responsabilità anche la figura del Direttore dei Lavori, che in cantiere ha compiti di controllo e vigilanza che gli derivano dalla funzione che svolge: egli, infatti, ha l'obbligo di verificare i materiali accertandosi che gli stessi siano conformi alla normativa tecnica vigente.

"Il Direttore Lavori ha la specifica responsabilità dell'accettazione dei materiali".

In altre parole, il suddetto professionista deve verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa che siano osservate le norme e che ci sia corrispondenza dei materiale impiegati con le caratteristiche indicate nei contratti stipulati.

Si precisa altresì che sia il produttore che l'acquirente, agendo nel mancato rispetto di quanto sopra esposto, potranno ricadere in sanzioni amministrative e penali sino al sequestro dei manufatti ed al fermo cantiere.

Al fine di poter fornire un prodotto che rispetti tutte le normative richieste, la ns. azienda seguita dall'Ente Certificante ICMQ, ha ottenuto a decorrere dal 27 Luglio 2009, "IL CERTIFICATO DI CONTROLLO DELLA PRODUZIONE IN FABBRICA - NR. 1305-CPD-0922" di cui alleghiamo copia.

A disposizione per ulteriori chiarimenti in merito, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

