

NOI GEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

A cura del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano



EDIZIONE ONLINE • WWW.GEOMETRI.MI.IT

Nome in codice SEN

Strategia Energetica Nazionale

Pagina 18

Attualità

Salone del
Mobile 2016:
il mondo
di qualità

Redazione
Pagina 05

Attualità

Una ripresa
solida deve
puntare
sull'edilizia

Redazione
Pagina 09

Attualità

C'è Milano
da fare

Redazione
Pagina 13

Professione

Direzione lavori
nella prevenzione
incendi

Emilio Niglis De Lutiis
Pagina 23

RisanaFacile®

La soluzione 2 in 1 per le murature umide

- ✓ PRODOTTO CON AZIONE ANTISALE
- ✓ FIBRATO, PER UNA MAGGIORE RESISTENZA ALLE VARIAZIONI STRUTTURALI
- ✓ BIANCO, A BASE DI CALCE PURISSIMA
- ✓ FORMULATO CON LEGANTI IDRAULICI DI NUOVA GENERAZIONE
- ✓ SODDISFA I REQUISITI DEI CREDITI DELLO STANDARD LEED®
- ✓ CLASSE A+ PER LE EMISSIONI DI COMPOSTI ORGANICI VOLATILI



RisanaFacile®, un'unica soluzione per risolvere perfettamente le problematiche relative all'umidità. Dalla ricerca Fassa nasce l'innovativo prodotto dalla duplice funzione d'utilizzo: intonaco da rinzafo e intonaco di fondo. È completamente naturale, a base di pura calce finissima, e ha dentro tutta l'esperienza di Fassa Bortolo nella produzione della calce.

**FASSA
BORTOLO**
QUALITÀ PER L'EDILIZIA

Per ulteriori informazioni consultare la relativa scheda tecnica disponibile nel sito: www.fassabortolo.com

SOMMARIO

ATTUALITÀ

Salone del Mobile 2016: il mondo di qualità

05

Redazione

ATTUALITÀ

Europa sempre più vicina alla professione

07

Redazione

ATTUALITÀ

Nasce la tessera europea del professionista

08

Redazione

ATTUALITÀ

Una ripresa solida deve puntare sull'edilizia

09

Redazione

ATTUALITÀ

C'è Milano da fare

13

Redazione

COPERTINA

Nome in codice SEN: efficienza e fonti rinnovabili

18

Franco Colombo

PROFESSIONE

Direzione lavori nella prevenzione incendi

23

Emilio Niglis De Lutiis

ATTUALITÀ

C'è un conflitto? Può essere utile mediare

27

Geo-C.A.M. Milano

ATTUALITÀ

Nuovi tecnici, progettisti della riconversione

31

Franco Colombo

RACCONTI DI PROFESSIONE

La verità è che da vicino nessuno è normale

34

Emilio Niglis De Lutiis

NOIGEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

EDIZIONE ONLINE • WWW.GEOMETRI.MI.IT

- Anno: III
- Numero: 01
- Gennaio / Febbraio 2016

• Periodico a cura del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano

• Distribuito gratuitamente ai nostri iscritti e ai nostri praticanti, a tutti i Comuni della provincia, ai consiglieri dei Collegi della Lombardia, e tutti i Collegi d'Italia e ad autorità, ai componenti del Consiglio Nazionale, ai consiglieri di amministrazione e a tutti i delegati alla Cassa di Previdenza e Assistenza.

• Periodicità bimestrale

• Autorizzazione del Tribunale di Milano
N. 360 del 19.11.2013

Direzione e Redazione
• Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano
20123 Milano
Piazza Sant'Ambrogio, 21
Tel. 02.8056301 (r.a.)
Fax 02.72000356
redazione@geometri.mi.it
www.geometri.mi.it

Indirizzare la corrispondenza a:

• Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano
20123 Milano
Piazza Sant'Ambrogio, 21
redazione@geometri.mi.it

• Direttore responsabile
Cristiano Cremoli

• Segretario di redazione
Andrea Muroni

• Coordinatore di redazione
Stefania Vignali

• Comitato di redazione
Marzia Ceriotti, Franco Colombo, Elena Corelli, Andrea Gaffarello, Francesco Lottero, Emanuele Mezzasalma, Walter Ventoruzzo, Luciano Zanini e i Coordinatori di tutte le Commissioni del Collegio.

• Graphic design
Double B
www.doubleb.it

• Fotografie e immagini
Giulia Bottiani
(ad eccezione di quelle fornite dagli autori)

• Attenzione

Gli articoli e le lettere firmati non impegnano la direzione. Gli articoli, i disegni e le foto, anche se non pubblicati, non si restituiscono. La loro riproduzione è vietata se non autorizzata dalla Direzione. La Direzione si riserva ogni facoltà sui testi ricevuti.



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI MILANO



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Approfondimenti

Salone del Mobile Milano



Backstage:

Corto Garrone @ Paolo Alberto Gatti
per Ciarmoli Queda

ATTUALITÀ

A Milano in aprile un evento di incredibile richiamo internazionale

Salone del Mobile 2016: il mondo di qualità

Una vetrina che richiama progettisti, aziende, designer da tutto il mondo e un vasto pubblico desideroso di conoscere le innovazioni dell'abitare

Riflettori accesi sulla 55^a edizione del Salone del Mobile dal 12 al 17 aprile a Fiera Milano Rho attesi più di 300.000 operatori da oltre 160 Paesi e un pubblico di oltre 30.000 persone nelle giornate di sabato e domenica. I numeri del Salone: 207.000 m² di superficie espositiva netta e 2.310



espositori di cui 650 i designer del SaloneSatellite – con un 30% di aziende estere – per aziende, operatori e visitatori è uno straordinario forum di idee, creatività, innovazione e tecnologia nuovi modi dell'abitare raccontati attraverso le tendenze progettuali avanzate.

«La 55a edizione – dichiara il Presidente Roberto Snaidero – sarà un appuntamento di richiamo internazionale – 70% degli operatori arriva da oltre 160 Paesi – dove l'offerta commerciale, ben rappresentata dal meglio delle aziende tra le più qualificate del mercato italiano ed estero, si coniuga alla cultura dell'abitare attraverso gli eventi collaterali che presenteremo.»

«Il Salone del Mobile è uno dei più importanti appuntamenti espositivi italiani – dichiara Carlo Calenda, Viceministro dello Sviluppo Economico – una vetrina di quello che l'intera filiera dell'arredo-casa può offrire sui mercati internazionali in quanto a qualità e innovazione di prodotto.»

2016, anno pari: tornano quindi le biennali EuroCucina con l'evento collaterale FTK (Technology For the Kitchen) – nei padiglioni 9-11 e 13-15 – e il Salone Internazionale del Bagno nei padiglioni 22-24, una risposta alla crescente domanda di qualità verso i due comparti.

A EuroCucina – 120 espositori su 23.000 metri quadrati – verranno presentate le novità in fatto di cucine di alta qualità, risposta alla sempre più ampia richiesta di funzionalità derivata dalla rinnovata attenzione del consumatore. Acciaio inox e pietre naturali sembrano catturare l'attenzione di questa edizione. Innovazione tecnologica, efficienza energetica, facilità d'uso e ricerca estetica, caratterizzeranno l'offerta di FTK (Technology For the Kitchen) 40 gli espositori su 12.000 metri quadrati.

Il Salone Internazionale del Bagno – 200 espositori su 19.000 metri quadrati – presenta le anteprime assolute per personalizzare, invece, l'ambiente della casa che è sempre più dedicato al benessere e alla cura di sé. 19ª edizione per il SaloneSatellite collocato nei padiglioni 13-15, con ingresso libero da Cargo 4. Tema di quest'anno "Nuovi materiali, nuovo design/New Materials, New Design".



A destra:
STANZE. Altre filosofie dell'abitare



Redazione

redazione@geometri.mi.it

ATTUALITÀ

Liberi professionisti equiparati alle PMI

Europa sempre più vicina alla professione

La Legge di stabilità introduce molte novità in materia di edilizia e di mercato immobiliare. Addirittura offre ai professionisti l'opportunità di essere equiparati alle piccole e medie imprese per ottenere finanziamenti europei



Il tema era stato affrontato dalla Commissione Europea il 9 gennaio 2013 all'interno dell'Action Plan for Entrepreneurship, (Raccomandazione Commissione UE 6 maggio 2013/361/CE, Regolamento UE 1303/2013) in cui espressamente si delineava l'equiparazione tra liberi professionisti e piccole medie imprese, confermando anche per i primi la possibilità di accedere a tutti i programmi destinati a tale tipologia di soggetti.

Dal momento del riconoscimento ad oggi le criticità maggiori si sono rilevate nella regolamentazione di accesso ai finanziamenti contenuta nei bandi o nella modulistica che spesso riporta restrizioni immotivate e illegittime che escludono dai beneficiari i professionisti.

Nella legge di stabilità 2016 è stato approvato un emendamento che identifica come destinatari dei fondi europei, sia diretti che erogati tramite Stato e regioni, i liberi professionisti. Pertanto i Piani operativi POR e PON del Fondo sociale europeo (FSE) e del Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR), rientranti nella programmazione dei fondi strutturali europei 2014/2020, si intendono estesi anche ai liberi professionisti.

I professionisti in Italia sono più di 1.500.000 e producono il 15% del PIL italiano, devono purtroppo fare i conti con la crisi di alcuni mercati avvenuta negli ultimi anni che hanno visto il loro reddito medio crollare di almeno il 18%. È stata, inoltre, adottata dalla Commissione europea una specifica strategia volta a dare impulso all'imprenditorialità dei Paesi membri, un Piano d'azione per migliorare l'attività degli 11 milioni di persone che nell'Unione europea svolgono libere professioni. Vedremo nei prossimi mesi come sarà realmente attuata questa nuova opportunità.

A destra:
la sede della Commissione Europea
a Bruxelles in Belgio

Nasce la tessera europea del professionista

Publicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. 28 gennaio 2016, n. 15, il decreto che regola il riconoscimento delle qualifiche professionali in ossequio alla direttiva 2013/55/UE



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Approfondimenti

[Professioni regolamentate in Europa](#)

[Professione Geometra](#)

[Guida Direttiva 2005/36/CE](#)

[Direttiva 2005/36/CE*](#)



*Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, del 7 settembre 2005, relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali (Testo rilevante ai fini del SEE)

Se ne parlava già da qualche anno e finalmente prende vita la tessera europea del professionista anche se al momento riguarderà solo cinque professioni infermiere, farmacista, fisioterapista, guida alpina e agente immobiliare, ma con l'obiettivo di estenderlo anche ad altre professioni in un prossimo futuro e ci auguriamo che possa finalmente consentire il libero accesso al mercato europeo. La "tessera professionale" è una procedura elettronica che semplifica il riconoscimento da parte delle Autorità nazionali della qualifica ottenuta dal professionista nel proprio Paese, riducendo tempi e oneri burocratici non è un obbligo ma sarà una richiesta volontaria del singolo. In attesa di conoscere gli sviluppi di questa nuova iniziativa approfittiamo per darvi qualche indirizzo utile dove trovare maggiori informazioni per poter lavorare all'estero.



A destra:
la sede del Parlamento Europeo
a Bruxelles in Belgio



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Approfondimenti[Scheda Ristrutturazioni edilizie](#)[Bonus Mobili ed Elettrodomestici](#)[Il leasing immobiliare abitativo](#)[Agevolazioni risparmio energetico](#)

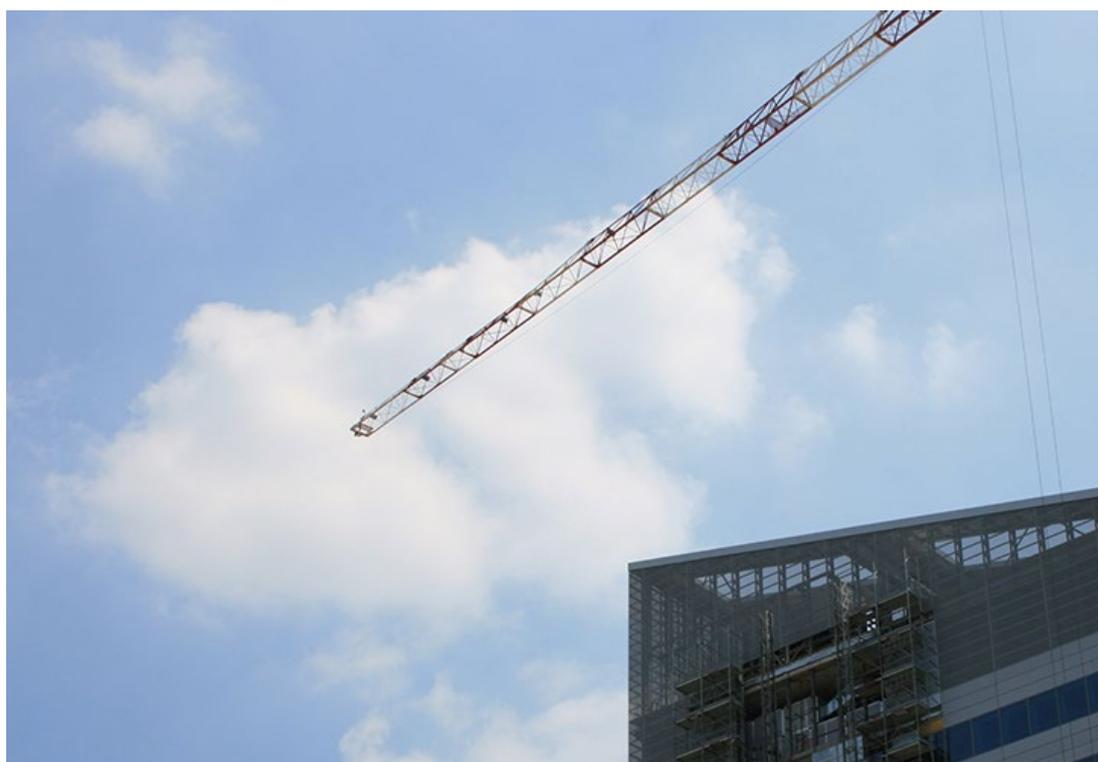
ATTUALITÀ

Bonus fiscali ai giovani per far ripartire il mercato immobiliare

Una ripresa solida deve puntare sull'edilizia

La legge di stabilità 2016 ha previsto Bonus Mobili, detrazioni per ristrutturazioni, Ecobonus, una serie di agevolazioni fiscali che intendono incentivare il mercato immobiliare

La legge di stabilità 2016 ha introdotto diverse novità anche nel settore immobiliare per cercare di superare la crisi del mercato immobiliare. Sono state prorogate per tutto il 2016 le detrazioni fiscali del 65% per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico degli edifici e del 50% per gli interventi di ristrutturazioni edilizie, a cui si aggiunge l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. Le proroghe, previste dalla legge di Stabilità 2016, varranno soltanto per quest'anno, quindi, salvo future modifiche, dal 2017 tutti i bonus verranno ridotti al 36% e le spese massime verranno dimezzate, mentre il bonus mobili terminerà.

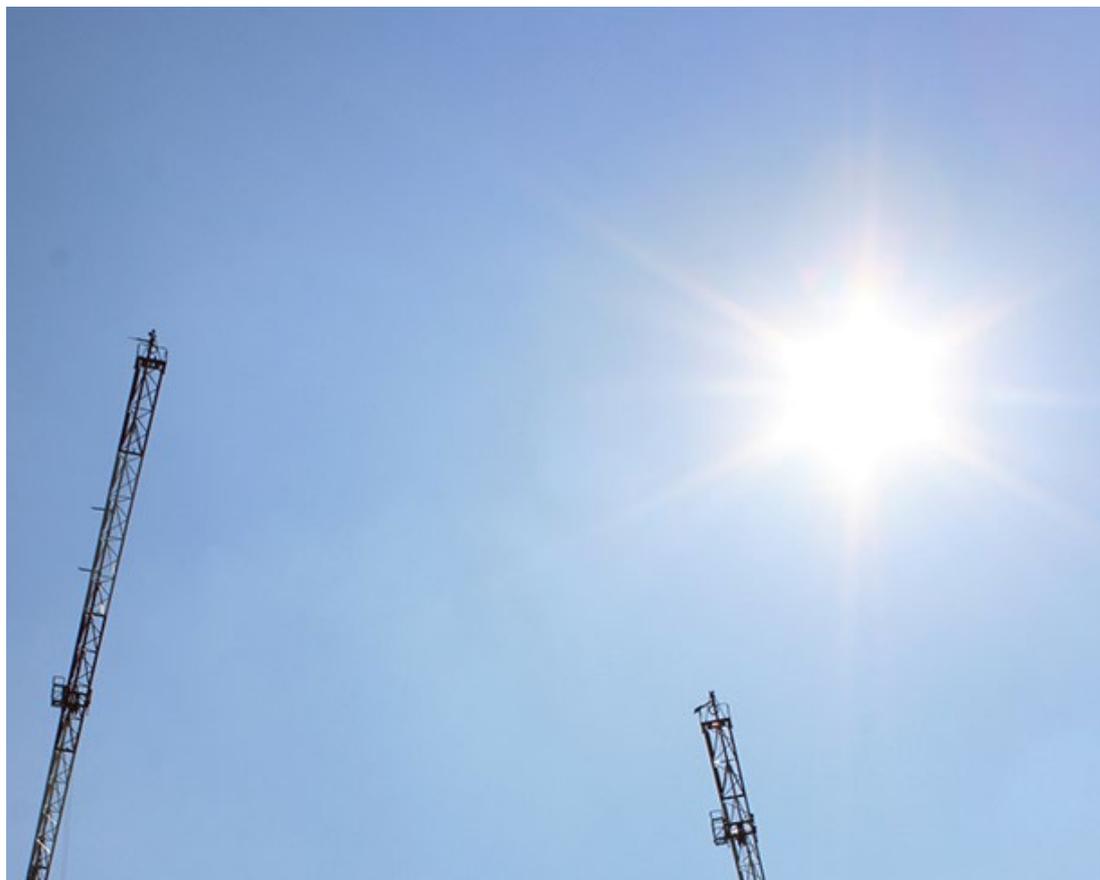


L'Ecobonus

Prorogate le detrazioni fiscali del 65% per l'efficienza energetica negli edifici, con l'introduzione di diverse novità, per questo l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato l'edizione aggiornata al 2016 della sua guida. Si potrà accedere «all'Ecobonus» per gli interventi realizzati nel 2016, con un agevolazione fiscale che consiste nella detrazione dall'Irpef o dall'Ires in 10 anni, del 65% di quanto speso per migliorare l'isolamento di casa, installare pompe di calore, caldaie a condensazione, impianti di solare termico e realizzare diversi altri interventi.

Possono usufruire dello sgravio fiscale tutti i contribuenti che sostengono le spese per gli interventi su edifici già esistenti. La richiesta della detrazione può essere fatta anche da enti pubblici, privati oltre che dai condomini per i lavori sulle parti comuni. Possono richiederla, inoltre, gli inquilini, i soggetti che detengono l'immobile in comodato e i familiari che convivono con il possessore e sostengono le spese. Gli interventi riguardano:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento;
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni – pavimenti – finestre, comprensive di infissi);
- l'installazione di pannelli solari;
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale;
- lavori di adeguamento antisismico, messa in sicurezza di edifici esistenti e incremento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico (in tal caso tuttavia l'immobile deve essere localizzato in una località ad alta densità sismica);
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti al fine di ridurre il consumo energetico.



Ristrutturazione

Anche per il 2016 è stata confermata la possibilità di portare in detrazione IRPEF il 50% dei lavori di ristrutturazione, eseguiti entro il 31 dicembre 2016, su immobili residenziali con un tetto massimo di spesa pari a 96mila euro per unità immobiliare. I Beneficiari sono i proprietari degli immobili, i titolari di diritti reali o personali di godimento sugli immobili che sono oggetto degli interventi. Gli interventi previsti per questo tipo di agevolazione fiscale sono:

- opere di straordinaria manutenzione;
- interventi riguardanti la ricostruzione o il ripristino dell'immobile danneggiato da eventi calamitosi;
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali;
- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori o montacarichi;
- interventi attinenti all'adozione di misure volte a prevenire il rischio dell'attuazione di atti illeciti da parte di terzi;
- interventi destinati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con riguardo soprattutto all'installazione di impianti fondati sull'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia;
- interventi per l'adozione di misure antisismiche con peculiare attenzione all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica;
- bonifica dell'amianto ed esecuzione di opere finalizzate ad evitare gli infortuni domestici.

Bonus Mobili

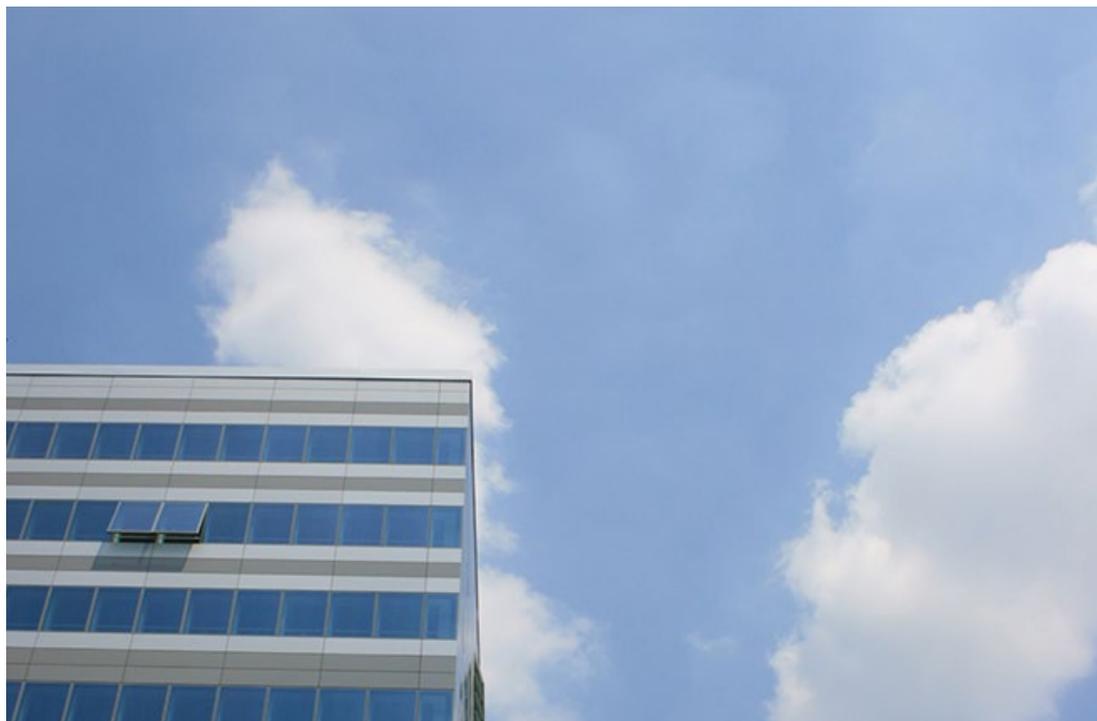
Rinnovato anche il noto Bonus Mobili attraverso il quale è possibile detrarre dall'IRPEF, il 50% della spesa sostenuta per l'acquisto di oggetti di arredamento o di elettrodomestici con un tetto massimo di spesa pari a 10mila euro. Ad oggi per usufruire del Bonus Mobili è necessario ristrutturare contestualmente la casa.

La Novità 2016 è che il bonus mobili è stato esteso alle giovani coppie di coniugi o conviventi che abbiano costituito un nucleo familiare da almeno 3 anni con un componente di età inferiore a 35 anni, i quali acquisteranno casa destinandola ad abitazione principale. Qui, il tetto massimo di spesa è più ampio ed è stato fissato a 16mila euro.

Leasing immobiliare

Per chi acquista la prima casa con il leasing è possibile beneficiare della detrazione al 19% del canone di locazione finanziaria, fino ad un tetto massimo che è fisso a 8mila euro, nonché sul prezzo di riscatto, fino a raggiungere una soglia massima di 20mila euro.

La detrazione spetta ai giovani sotto i 35 anni che hanno un reddito complessivo non superiore a 55mila euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria, e che non risultano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. Per i soggetti di età pari o superiore a 35 anni, l'importo massimo detraibile a fini IRPEF viene dimezzato, per cui al massimo 4mila euro per i canoni e 10mila per il costo di acquisto.



Bonus per l'acquisto di una eco-casa

Chi, nel corso del 2016, compra direttamente dall'impresa di costruzione una casa, nuova o ristrutturata, in classe energetica A o B, può beneficiare di una detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA pagata.

Imposta di registro sull'acquisto della prima casa

Nel 2016 si potrà beneficiare anche delle agevolazioni fiscali prima casa che implicano il pagamento di un'imposta di registro pari al 2% anziché al 9%.

Nuova riapertura dei termini per rivalutare terreni e partecipazioni

La Legge di Stabilità 2016 (art. 1 commi 887 e 888) conferma la possibilità per i contribuenti che possiedono partecipazioni e terreni alla data del 1° gennaio 2016 al di fuori dell'attività di impresa di rivalutare il valore di acquisto degli stessi. L'adempimento fiscale è fissato al prossimo 30 giugno 2016, data entro cui deve essere effettuato il versamento dell'imposta sostitutiva sul valore rivalutato a seguito di perizia.

La novità più rilevante dettata dalla Legge di Stabilità 2016 riguarda l'unificazione dell'aliquota dell'imposta sostitutiva, fissata all'8% sia per le partecipazioni qualificate e non, che per i terreni.

I soggetti ammessi alla rivalutazione sono coloro che possono generare redditi diversi e dunque: le persone fisiche limitatamente alle operazioni non rientranti nell'esercizio d'impresa; le società semplici, società ed associazioni ad esse equiparate ex art. 5 Tuir; gli enti non commerciali che detengono terreni e/o partecipazioni al di fuori del regime di impresa; i soggetti non residenti, privi di stabile organizzazione in Italia.

La legge prevede che la rivalutazione possa essere effettuata mediante apposita perizia di stima che deve essere redatta e giurata entro il 30 giugno 2016. I soggetti abilitati alla redazione della perizia sono: per i terreni: i soggetti iscritti all'albo degli ingegneri degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari, dei periti industriali.

Una Milano moderna ed internazionale si può e si deve realizzare

C'è Milano da fare

Associazioni di categoria ed ordini professionali legati al mondo immobiliare uniti per promuovere il futuro della nostra città fornendo degli importanti spunti al prossimo nuovo primo cittadino.

Assimpredil - ANCE Milano Lodi Monza e Brianza, ASSOLOMBARDA Confindustria Milano Monza e Brianza, ASSOIMMOBILIARE Delegazione Milano, CDO Milano - Forum edilizia, Federabitazione - Confcooperative Lombardia, Legacoop Lombardia Dipartimento Housing, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Milano, Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano, Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Milano, IN/ARCH Lombardia, FIMAA Milano, Monza & Brianza hanno condiviso l'obiettivo di dar vita ad una piattaforma di confronto sui temi dello sviluppo futuro della città di Milano e dell'Area Metropolitana, una occasione questa, di aperto e costruttivo scambio di idee e di proposte tra le componenti della filiera della rigenerazione urbana. Uno strumento che verrà messo a disposizione del Sindaco di Milano per sperimentare una diversa e più efficace modalità di confronto, non ultimo sarà un punto di partenza per costruire un innovativo modello di partecipazione alle decisioni strategiche che Milano dovrà assumere.



A destra:
il documento firmato



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Il nove marzo all'Urban Center nel cuore di Milano i rappresentanti delle categorie legate al mondo delle costruzioni ha presentato un documento, un progetto per ripartire con gli investimenti. Milano è di fronte ad una grande sfida: da un lato vive una condizione di grandissime opportunità lasciate dai potenziali del post expo, dalla permanenza di un tessuto economico vivo e reattivo, dall'essere città cuore di un sistema metropolitano in grado di competere a livello internazionale, dall'altro lato deve fare i conti con le ricadute della crisi che ha colpito l'economia e la società generando condizioni di disagio e bisogni di politiche di integrazione. È in questo ambito che Associazioni e Ordini professionali, correlati alla filiera complessiva della trasformazione e rigenerazione urbana, hanno deciso di elaborare alcune idee utili al dibattito circa il futuro della nostra città.

Milano ha difficili sfide da vincere:

- creare le condizioni per uno sviluppo di qualità, equilibrato socialmente, che apra le porte ad un rinnovamento in cui siano liberate le risorse endogene e la capacità di fare;
- superare la logica dei vecchi confini amministrativi della città per traghettarsi verso una visione innovativa e di sviluppo che guardi alla Città Metropolitana.

 Queste le dichiarazioni di alcuni rappresentanti intervenuti durante la conferenza stampa che hanno presentato diversi obiettivi strategici su cui fare leva per armonizzare gli interventi sul territorio.

 Cristiano Cremoli

Presidente Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano

Fare interventi che attivino una domanda pubblica di riqualificazione ambientale per attivare un mercato reale del green

Rendere efficace la riqualificazione del patrimonio immobiliare residenziale, pubblico e commerciale è una sfida che dobbiamo cogliere anche attraverso una formazione più specifica dei professionisti su logiche costruttive a basso impatto ambientale e materiali sostenibili per rafforzarne il posizionamento nella green building economy. La nostra esperienza, in questi anni, di cooperazione con le amministrazioni comunali ci porta a sostenere l'attivazione di collaborazioni virtuose tra privato e Pubblica Amministrazione, nel pieno rispetto del principio di sussidiarietà, di cui possa beneficiare l'intera collettività, e sviluppare nuove politiche di mercato per promuovere un concreto processo di cambiamento.

 Marco Dettori

Presidente Assimpredil - ANCE Milano, Lodi, Monza e Brianza

Fare dei Lavori Pubblici una leva per la qualificazione del settore delle costruzioni

In un contesto di risorse limitate e di grandi sfide da giocare il rapporto pubblico privato diviene la leva strategica su cui lavorare. Serve, quindi, un cambio di cultura e di prassi, che privilegi programmazione e controllo per lo sviluppo di una concorrenza basata sulla qualità del prodotto, sul sostegno all'innovazione, sull'assegnazione di un valore alla reputazione e alla capacità di fare.

Valeria Bottelli

Presidente Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano

Fare delle periferie i luoghi di eccellenza del rinnovamento urbano

È ora di portare le periferie al centro del progetto della città, fecondarle con nuovi e continui interventi, anche a piccola scala, intervenendo sui limiti del contesto urbano. Per rigenerare le necessità urbanistiche, culturali, estetiche e sociali della città sostenibile.

Stefano Calzolari

Presidente Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano

Fare della Pubblica Amministrazione l'infrastruttura fondamentale per lo sviluppo

Per raggiungere questo obiettivo è necessario favorire il più possibile il principio del silenzio – assenso fondato sulla provata competenza delle parti e procedere con speditezza verso la dematerializzazione degli iter. È necessario generare meccanismi operativi che portino a valorizzare il ruolo del tecnico dell'Amministrazione anche attraverso l'uso di incentivi professionali e di carriera.

Vincenzo Albanese

Presidente FIMAA Milano, Monza & Brianza

Fare della trasparenza tra il pubblico e l'intera filiera immobiliare la leva per rilanciare Milano anche a livello internazionale

Solo la stretta sinergia tra il pubblico e la filiera immobiliare, improntata sulla chiarezza degli obiettivi e sulla trasparenza, potrà consentire di cogliere le straordinarie opportunità che il mercato internazionale offre per la valorizzazione della città.



A destra: foto di gruppo



I promotori del manifesto "C'è Milano da fare", vogliono proporre al futuro Sindaco e agli amministratori della città di Milano una piattaforma di lavoro basata su quattro pilastri fondamentali.

1°) Condividere un percorso che sperimenti nuove e più efficaci modalità di confronto e collaborazione tra pubblico e privato: nelle scelte strategiche, nella definizione dei percorsi operativi, nel controllo sulla attuazione delle misure. Perché più sono espliciti e riconoscibili i legittimi interessi più c'è trasparenza e possibilità di giungere a mediazioni che contemperino le diverse posizioni.

2°) Costruire un piano strategico di lungo periodo, che travalichi le barriere istituzionali e fisiche per proporre una visione condivisa della città di Milano nel contesto metropolitano, che dia un orientamento agli operatori e investitori interessati a quest'area che sia credibile, continuativo e attuabile.

3°) Attuare un progetto operativo, capillare e efficiente di digitalizzazione e rinnovo della PA per rimuovere i vincoli e le pesanti zavorre che oggi imbrigliano il rapporto tra cittadini, imprese, professionisti e apparato burocratico amministrativo.

4°) Assumere come valore cardine dello sviluppo la rigenerazione urbana con la consapevolezza e coerenza delle conseguenti e imprescindibili azioni necessarie a rendere sostenibili gli interventi di bonifica ambientale, di recupero del patrimonio costruito, di quello dismesso e abbandonato.

Le priorità da affrontare a "Milano c'è da fare":

- Innescare un processo di riqualificazione della città su tutto il suo territorio : aree dismesse, stock edilizio obsoleto, casa, periferie, spazi pubblici, come le piazze e gli altri luoghi di aggregazione, edifici e spazi del lavoro;
- Adeguare la velocità di risposta pubblica alle dinamiche del mercato: governance e burocrazia;
- Declinare l'obiettivo dello sviluppo qualitativo in precise strategie: crescita, ambiente, sostenibilità;
- Dare valore alla capacità di confronto e di condivisione con tutte le componenti del sistema città;
- Progettare il futuro sfruttando le opportunità del presente, prima fra tutte quella di avviare un progetto di portata nazionale sull'area utilizzata per l'Expo e la possibilità di ridefinire l'assetto della città con la trasformazione degli scali ferroviari;

- Semplificare le normative affinché vi sia compatibilità tra i tempi di avvio degli interventi e la domanda del mercato, con particolare riferimento agli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti, anche dal punto di vista energetico, ed al recupero delle aree dismesse;
- Coordinare i principali istituti normativi a livello dei comuni della Città metropolitana;
- Coordinare e promuovere le riqualificazioni e le linee di sviluppo a livello di Città metropolitana;
- Consolidare e promuovere la rete delle professionalità presenti sul territorio e l'attrattività della città a scala internazionale;
- Completare il piano delle infrastrutture, come i collegamenti o la banda larga, per dare concretezza alla nuova città metropolitana;
- Definire una chiara visione strategica di medio-lungo periodo di crescita sostenibile.

Il punto da cui partire è la rigenerazione urbana, un'opportunità di crescita economica, sociale e civile ma anche un'occasione per ridefinire la qualità urbana di parti di città

La visione di città che oggi disegniamo è quella che vivranno le generazioni future e a loro dobbiamo guardare per avviare un processo che investa tutti gli ambiti urbani e che sia di ri-costruzione, ri-socializzazione e ri-naturalizzazione, ri-qualificazione e ri-generazione urbana.

Le dinamiche demografiche e di reddito della popolazione generano una domanda di città a cui bisogna dare risposta: abitazioni a costi sostenibili ma a prestazioni elevate; edilizia sociale ma a dimensione umana e di valore architettonico; spazi individuali di residenza e di lavoro più ridotti ma spazi di condivisione organizzati e di qualità; comfort e consumo ma senza sprechi e con capacità di generare risorse; luoghi per accogliere giovani, talenti, creativi ma che siano in grado di integrare le generazioni; un sistema urbano che sia in grado di far crescere nuove imprese e consolidare quelle esistenti.

Bisogna cambiare marcia nei tempi, modi e risultati dell'azione della Pubblica Amministrazione

Nella Pubblica Amministrazione lavorano persone con tanta voglia di cambiare, ma il cambiamento dall'interno non è possibile se non si riconosce un ruolo e un valore al confronto con gli utilizzatori, i clienti della pubblica amministrazione. Riteniamo, infatti, che in una società moderna e matura, l'elemento che può garantire l'attuazione di politiche efficaci e incidenti sui processi strategici di sviluppo urbano sia una virtuosa continuità amministrativa. La politica deve fare la sua parte e contrastare logiche partitiche che hanno dimostrato il fallimento della buona gestione della cosa pubblica. Semplificare, snellire, creare norme chiare che favoriscano il sistema legale di imprese, cooperative e professioni, smontando il groviglio delle regole formali che soffocano le realtà sane e disincentivano gli investimenti. Servono regole certe e controlli in fase esecutiva sul rispetto delle stesse: semplificare anche attraverso un forte impulso alla digitalizzazione del rapporto tra professionisti, imprese e pubblica amministrazione e garantire la vigilanza.

Nome in codice SEN: efficienza e fonti rinnovabili



Franco Colombo

architetturacolombo@virgilio.it

Approfondimenti

D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102

PANZEB

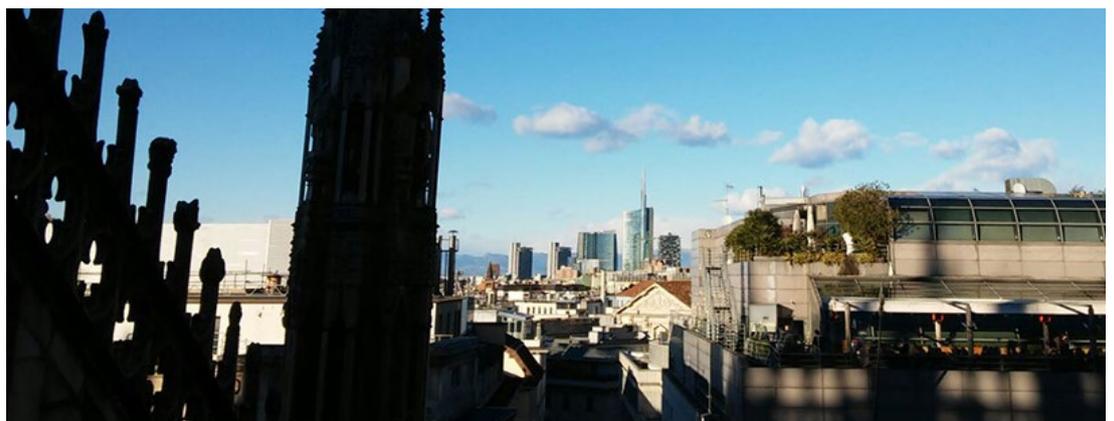
STREPIN



STREPIN e PANZEB: le nuove strategie per rinnovare il parco immobiliare nazionale che hanno come obiettivo primario quello della riduzione dei consumi

Nonostante i nomi un po' "farmaceutici" hanno visto la luce. Si chiamano STREPIN e PANZEB, acronimi di facile memorizzazione che identificano due programmi fondamentali della SEN, la Strategia Energetica Nazionale, approvata con decreto interministeriale dell'8 marzo 2013, che pone prima fra le sue priorità l'efficienza energetica, con obiettivi di riduzione del consumo primario di energia al 2020 del 24% (a fronte di un obiettivo di riduzione europeo del 20%) ed una conseguente riduzione delle emissioni di CO₂ di 55 milioni di tonnellate/anno, pari ad un risparmio di energia finale di 15,5 Mtep/anno. Tutto ciò grazie anche allo sviluppo delle fonti rinnovabili che dovrebbero incidere per il 19-20% sui consumi finali totali (a fronte di un obiettivo europeo al 2020 del 17%) diminuendo la dipendenza dall'estero per i combustibili fossili che passerebbero dall'89% al 77% dei consumi primari di energia, con un risparmio sulle importazioni energetiche di 8 miliardi di euro l'anno.

Chiusosi lo scorso dicembre il periodo di raccolta delle osservazioni presso il Ministero dello Sviluppo Economico, l'iter legislativo prevede ora per STREPIN, Strategia per la Riquilificazione Energetica del Parco Immobiliare Nazionale, e PANZEB, Piano d'Azione Nazionale per incrementare gli edifici ad energia quasi zero, l'approvazione tramite decreto interministeriale, previa intesa con la Conferenza Unificata.



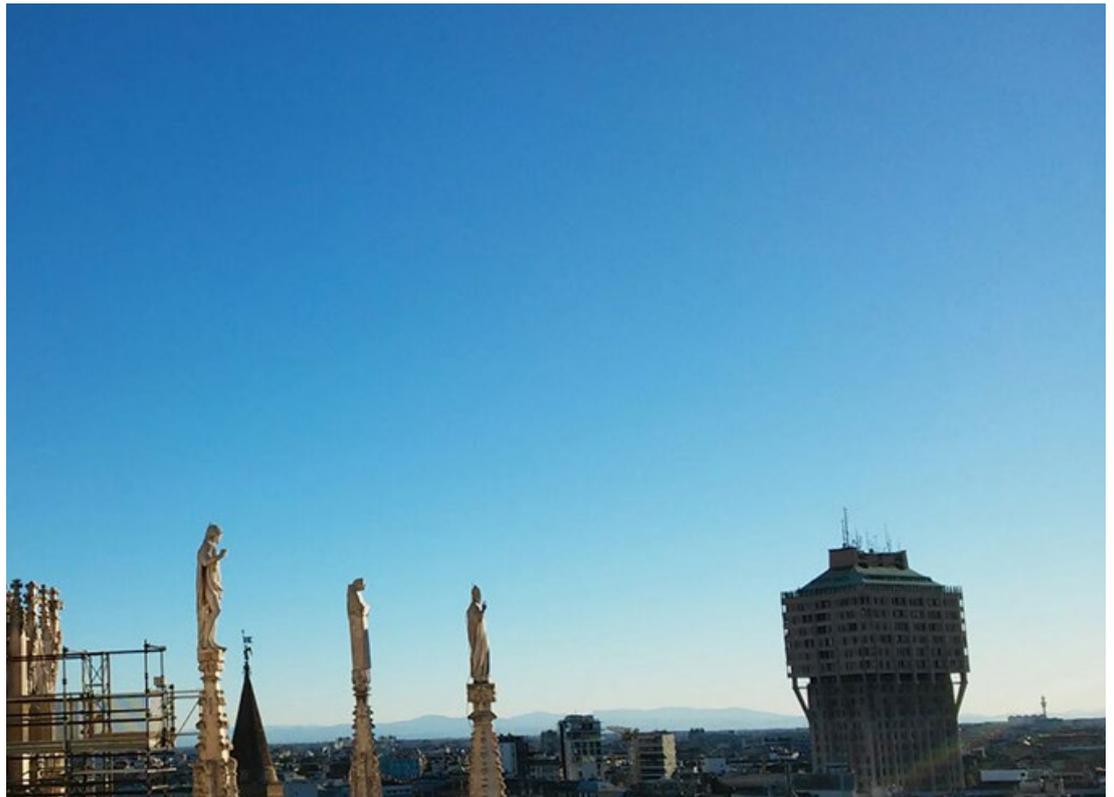
Il patrimonio immobiliare nazionale

La fotografia del parco edifici nazionale scattata da STREPIN ne evidenzia la forte eterogeneità tipologica, costruttiva ed impiantistica, dovuta alle peculiari caratteristiche geografiche del territorio, che arriva a coprire ben 6 differenti fasce climatiche, e ad uno sviluppo edilizio avviatosi principalmente nell'ultimo dopoguerra.

Secondo il più recente censimento ISTAT 2011, in Italia vi sono 12,2 milioni di edifici residenziali, di questi, il 26% è stato costruito prima della fine della seconda guerra mondiale, circa il 67% ha invece visto la nascita dal secondo dopoguerra alla fine degli anni '90, periodo di maggiore espansione edilizia, mentre all'ultimo ciclo immobiliare, post 2001, risulta appartenere solo il 7% degli edifici, prevalentemente pluripiano con dimensioni maggiori in pianta ed in elevato. Dal punto di vista energetico, il 57% degli edifici ha più di 45 anni, ovvero è precedente alla legge n.373 del 1976, la prima legge sul risparmio energetico. Di tutti i 12 milioni di edifici esistenti sul territorio, la maggior parte di questi, circa il 61,5%, sono monofamiliari. Le abitazioni risultano in totale 31 milioni con un valore medio di superficie per abitazione pari a 99m². Il settore non residenziale presenta invece una diffusione di 143.270 edifici, o meglio, stante la difficoltà di censire gli edifici ad uso commerciale, si estende su una superficie di 349 milioni di m².

Potenziale di risparmio nel settore civile

Il patrimonio edilizio esistente rappresenta il settore con le maggiori potenzialità di risparmio energetico. Gli ultimi dati disponibili per il 2012 e 2013 registrano un consumo energetico annuale invariato nel settore residenziale e pari a 34,2 Mtep, mentre nei servizi il consumo si è attestato su 15,8 Mtep, con il gas naturale come principale fonte energetica nel 50,6%



dei casi, seguito da energia elettrica (26,8%) e fonti rinnovabili (13,8%). Ipotizzando di intervenire sul patrimonio edilizio esistente costruito dal 1946 al 2005, si stima un potenziale di riduzione dei consumi energetici al 2020, per il settore residenziale, di circa 49.000 GWh/anno, equivalente a 4,20 Mtep/anno, sostenuto da una spesa pari a 24 miliardi di euro all'anno, di cui 13,6 miliardi per interventi globali e 10,5 miliardi per interventi parziali. Per il settore non residenziale, i potenziali di risparmio ottenibili al 2020 si stimano pari a circa 17.230 GWh/anno, equivalenti a 1,48 Mtep/anno, per ottenere i quali sarà necessario un investimento di 17,5 miliardi di euro l'anno, tenuto conto anche dei costi relativi alla bonifica da amianto, materiale usato in modo diffuso nell'edilizia da metà anni '60 a fine anni '70.

Obiettivo NZEB: costi di investimento e risparmi raggiungibili

PANZEB, facendo riferimento ai dati Istat 2011 e alle proiezioni di altri operatori del settore quali, ANCE, CRESME ed ENEA, stima un trend di realizzazione di nuovi edifici residenziali, nel periodo 2015-2020, pari a circa 7,2 milioni mq per anno, di cui circa il 60% edifici monofamiliari ed il 40% edifici plurifamiliari; per il settore non residenziale, le superfici nuove costruite dovrebbero ammontare invece a 2,8 milioni m² l'anno per uffici, mentre per le scuole risulterebbero 3,3 milioni mq per anno. Ipotizzando che l'1% della superficie totale dei nuovi edifici, residenziali e non, apparterrà ad edifici realizzati come NZEB, si avrà un totale di superficie NZEB al 2020 di 494.000 m² (di cui 432.000 m² per il solo settore residenziale) con un risparmio totale pari a 3.849 Tep.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, supponendo che ogni anno le superfici del residenziale sottoposte a riqualificazione saranno circa 11,2 milioni m², mentre per il non residenziale è possibile stimare che fino al 2020 si realizzeranno ogni anno riqualificazioni energetiche su circa 12,5 milioni m², di cui 8,5 milioni mq per scuole, ipotizzando che l'1% di queste riqualificazioni saranno tali da rendere NZEB le superfici in oggetto, si ha una stima di risparmio ottenibile da entrambi i settori pari a 8.098 Tep. Per quanto riguarda gli investimenti, il costo necessario per la trasformazione di un edificio esistente in NZEB comporta una spesa minima compresa tra circa 500 e 600 euro/m² di superficie utile; mentre il sovracosto medio per trasformare un edificio esistente in NZEB, rispetto ad una ristrutturazione importante di primo livello, è del 22% per edifici monofamiliari, del 15% per un edificio condominiale e del 14% per un edificio uso ufficio.

Barriere alla realizzazione degli interventi

Prevalentemente di duplice natura:

- **tecniche:** dovute a procedure d'intervento e prescrizioni urbanistiche disomogenee, disuniformità e macchinosità della documentazione a corredo dei permessi autorizzativi;
- **economico-finanziarie:** scarsa consapevolezza dei potenziali risparmi a fronte di costi di investimento iniziali elevati; benefici economici e costi di investimento che spesso competono a soggetti diversi, ad esempio inquilino e proprietario; progetti medio-piccoli che non destano l'interesse dei grandi istituti finanziari, mentre per interventi di maggiori di-

mensioni vi è difficoltà nell'ottenere prestiti dalle banche, impreparate nel valutare i costi di tecnologie innovative e la resa finale di investimenti soggetti alle fluttuazioni dei costi energetici; per interventi in condomini pubblici e privati finanziati da ESCo, l'elevato rischio di morosità scoraggia le ESCo stesse dall'intervenire.

Proposte per migliorare l'efficacia degli incentivi esistenti

Per incentivare ulteriormente gli interventi di efficientamento energetico, con il d.l. n.104/2013 sono stati previsti stanziamenti di 40 milioni di euro l'anno, dal 2015, per l'edilizia scolastica, mentre il d.lgs. n.102/2014 di recepimento della direttiva 2012/27/UE, ha ampliato l'insieme dei soggetti ammessi agli incentivi del Conto termico e per la pubblica amministrazione, le modalità di pagamento ed il tetto massimo di spesa degli interventi. Introdotto anche il Programma per la riqualificazione energetica degli edifici della pubblica amministrazione centrale, che prevede per il periodo 2014-2020, una spesa di 541 milioni di euro per interventi che interessino almeno il 3 per cento annuo della superficie coperta utile climatizzata, grazie a strumenti di finanziamento tramite terzi e a contratti di rendimento energetico con intermediazione di una o più ESCo.

Il Fondo nazionale per l'efficienza energetica metterà invece a disposizione 490 milioni di euro, nel periodo 2014-2020, per interventi di efficientamento realizzati da pubblica amministrazione, ESCo ed imprese, su propri immobili, anche di edilizia popolare, impianti e processi produttivi, nonché per l'efficientamento di servizi ed infrastrutture pubbliche. Nell'ambito dei Fondi strutturali si inserisce invece il Programma Operativo Nazionale 2014-2020: 23 miliardi di euro destinati all'energia sostenibile e all'efficienza energetica, prevalentemente spendibili per strutture pubbliche, sia residenziali che non, per interventi di potenziamento della mobilità collettiva, e per sostenere lo sviluppo occupazionale ed imprenditoriale nell'ambito delle energie pulite, oltre ad interventi di riqualifi-



cazione degli edifici scolastici. All'interno di tali Fondi si situa anche uno strumento finanziario specifico per il settore edile, il Renovation Load, volto a stimolare a livello europeo le ristrutturazioni, grazie a condizioni privilegiate in favore dei proprietari di immobili, per investimenti in beni ad alta efficienza energetica.

Le osservazioni di Renovate Italy e Finco

Pur non mancando dunque misure di sostegno ed incentivi al settore, le proposte contenute in STREPIN, secondo l'opinione di Renovate Italy, la rete d'impresе, istituzioni e organizzazioni no profit impegnate nella riqualificazione energetica del patrimonio edile nazionale, fra cui ANCE, Politecnico di Milano e Legambiente Italia, sono valutate come "non ambiziose e in continuità con il passato". I limiti si evidenzerebbero prevalentemente in:

- assenza di incentivi alla deep renovation: riqualificazioni profonde, ovvero riqualificazioni importanti di primo livello, e interventi di sostituzione edilizia, sono due pratiche centrali dei programmi comunitari di riduzione dei consumi energetici e sarebbero altrettanto strategiche nell'efficientamento del parco immobiliare italiano, necessitano però di specifici e adeguati modelli di sostegno che oggi a livello nazionale ancora mancano;
- assenza di disincentivi all'inazione: già presenti invece in Europa; in Francia, ad esempio, dove al 2030, gli edifici esistenti non dovranno avere un consumo energetico superiore a 330 kWh/m² l'anno, nel Regno Unito sarà invece impossibile affittare immobili con una classe energetica peggiore della E, mentre obblighi di prestazione per gli elementi tecnici dell'edificio stanno per essere approvati in Germania, Danimarca e Belgio;
- eludibilità degli standard minimi di prestazione: scarsità di controlli, sia in fase di dichiarazione dell'attività che in fase di cantiere, limitano spesso l'efficacia ottenibile dagli interventi minori di riqualificazione energetica.

Finco, la Federazione delle industrie dei prodotti, degli impianti, dei servizi e delle opere specialistiche per le costruzioni, sottolinea invece l'importanza di sviluppare un sistema di certificazione degli interventi. Il modello è il sistema RGE (Reconnu Grenelle Environnement) che in Francia certifica l'esecuzione a regola d'arte dei lavori di efficientamento energetico, garantisce la qualità di imprese operatrici e prodotti usati ed è requisito indispensabile per fruire degli incentivi finanziari a sostegno degli interventi. In sintesi, si può quindi definire apprezzabile lo sforzo finora compiuto dal legislatore, ma ancora tanto resta da fare. Le proposte del Governo sono però già sul campo: eliminare sovrapposizioni fra i diversi incentivi, differenziare aliquote detraibili e durata dei rimborsi in relazione agli effettivi risparmi generati dall'intervento, introdurre costi specifici massimi per tecnologia, razionalizzare la spesa pubblica. Vedremo nei prossimi mesi come queste proposte riusciranno a tradursi in azioni concrete per intercettare appieno le grandi potenzialità che il settore è in grado di offrire, non solo per la crescita del comparto edile ma anche per lo sviluppo dell'intero contesto economico nazionale.

Direzione lavori nella prevenzione incendi



Emilio Niglis De Lutiis

e.delutiis@studiodelutiis.it

Componente Commissione

Sicurezza antincendio

I professionisti antincendio devono districarsi in una materia complessa e in continua evoluzione per la quale una conoscenza scrupolosa della normative è indispensabile come la conoscenza dell'intervento che si esegue e la realizzazione di opere e impianti

La qualifica di tecnico specializzato in materia di prevenzione incendi nasce fondamentalmente con la L. 818/1984, che all'art. 1 riporta: "...Ai fini dell'approvazione di un progetto o del rilascio del certificato di prevenzione incendi, i comandi provinciali dei vigili del fuoco, oltre agli accertamenti ed alle valutazioni direttamente eseguite, possono richiedere certificazioni rilasciate da enti, laboratori o professionisti iscritti in albi professionali che, a domanda, siano stati autorizzati ed iscritti in appositi elenchi del Ministero dell'interno". In applicazione della 818/84 successivamente veniva emanato il DM del 25 marzo 1985 che specificava le "Procedure e requisiti per l'autorizzazione e l'iscrizione dei professionisti negli elenchi del Ministero dell'interno di cui alla legge 7 dicembre 1984, n. 818". Quale evoluzione della applicazione della L. 818/84 veniva emanato il 5 agosto 2011 un nuovo Decreto Ministeriale, riferimento odierno della materia, che stabilisce sia i criteri per l'iscrizione negli elenchi ministeriali,

Approfondimenti

Legge 818/1984

D.M. 5 agosto 2011

D.Lgs 8 marzo 2006 n. 139

Decreto 3 agosto 2015





che l'aggiornamento professionale minimo da perseguire per il mantenimento dell'abilitazione che consente il rilascio delle certificazioni antincendio. Il decreto amplia inoltre le competenze del "Tecnico Antincendio" e più esattamente consente, ai sensi dell'art. 2 del DM 5 agosto 2011, ai professionisti iscritti nell'elenco del Ministero dell'interno non solo di rilasciare le certificazioni e le dichiarazioni previste dall'art. 16, del decreto legislativo 8 marzo 2006 n. 139, ma anche di redigere progetti elaborati con l'approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio, di cui al decreto del Ministro dell'interno 9 maggio 2007, oltre alla redazione del relativo documento sul sistema di gestione della sicurezza antincendio.

Tutto parte da un corso antincendio, che seppur corposo e qualificato, necessita sicuramente di approfondimenti specifici e di pratica per formare quella figura complessa di esperto nella prevenzione incendi. Oggi tale figura, è maggiormente sentita con l'entrata in vigore del nuovo Decreto Ministeriale 3 agosto 2015 cosiddetto ("Codice di prevenzione incendi"), che predilige un approccio prestazionale della prevenzione incendi rispetto a quello deterministico delle norme verticali. La prevenzione incendi, per la sua complessità, richiede sicuramente una maggiore specializzazione che si ottiene sia dall'aver superato il corso specialistico, ma anche da una costante applicazione e dedizione alla materia. Va però fatto notare che tale specializzazione non è necessaria per la redazione del progetto antincendio e neanche per la asseverazione al documento più importante che va a sostituire il certificato di prevenzione incendi che è la SCIA. Questo è sicuramente un paradosso, non tanto per una questione di competenze, ma per il fatto che la SCIA costituisce un adempimento talmente importante e delicato che non può ignorare la conoscenza approfondita della normativa e pratica applicativa della complessa materia della prevenzione incendi.

Nella prassi ordinaria delle procedure di prevenzione incendi si può riscontrare inoltre, un altro aspetto particolarmente delicato, che è quello dell'assenza nella maggior parte dei casi della figura del direttore lavori antincendio. Come nella progettazione di un'opera complessa vi sono varie figure di direzione lavori, relative agli impianti, alle strutture etc., a parte quella generale architettonica, dovrebbe esserci anche la figura del direttore lavori delle opere antincendio, che non solo sovrintende le fasi realizzative, ma si interfaccia con la progettazione esecutiva degli impianti specialistici antincendio. Tale figura è sicuramente avvantaggiata nella redazione della asseverazione (SCIA), conoscendo come le opere sono state eseguite.

L'attività di consulenza antincendio, che viene svolta dai tecnici del settore, ad eccezione dell'attestazioni di rinnovo periodico e quelle della categoria A, che non necessitano di esame progetto da parte del Comando VV.F., si possono ricondurre a tre fasi:

- 1. Eedazione del progetto antincendio da sottoporre all'approvazione del Comando VVF;
- 2. Esecuzione dei lavori di adeguamento o di nuova costruzione previsti nell'esame progetto;
- 3. Raccolta delle certificazioni e deposito della SCIA.

La prima fase quindi consiste nella redazione dell'esame del progetto e costituisce un adempimento ben definito del professionista antincendio, dove in seguito alle specifiche necessità del committente e dei requisiti dell'attività, elabora la valutazione dei rischi, identifica le necessarie caratteristiche antincendio, e sottopone il progetto all'approvazione del Comando provinciale. La terza fase, la presentazione della SCIA, è anch'essa un adempimento abbastanza definito. Si esegue l'acquisizione delle certificazioni relative agli impianti, strutture, separazioni etc., verificandone la correttezza, e si verifica la corrispondenza dell'attività al progetto VVF approvato e alle norme, ed infine si sottoscrive l'asseverazione e si presenta la SCIA antincendio.

Diversamente dalle precedenti situazioni, la seconda fase, quella della realizzazione delle opere nuove o di adeguamento antincendio, rappresenta un momento meno definito sia nei ruoli che nelle competenze. Spesso accade che l'oggetto dei lavori è la ristrutturazione dell'edificio o il restyling, per una modernizzazione dell'attività che dovrà svolgere il committente, dove insieme ad una serie di opere volte a riqualificare dal punto di vista funzionale ed architettonico l'edificio vi siano inserite anche le opere di riqualificazione antincendio.

In questi casi la direzione lavori se non prettamente esperta nella prevenzione incendi, può effettuare scelte o cambiamenti, varianti in corso d'opera, che possono modificare il progetto antincendio o le caratteristiche di alcuni componenti. Anche la verifica della rispondenza dell'opera al progetto approvato dal comando VVF spesso è resa difficile ad opera eseguita, non conoscendo nei particolari come determinati accorgimenti previsti nel progetto siano stati eseguiti. Pensiamo agli impianti o protezioni sopra controsoffitti, che siano resi inaccessibili. L'attenzione di tutte le imprese coinvolte è spesso legata ai tempi dati dal committente per l'apertura dell'attività, quella della direzioni lavori architettonica è legata spesso al risultato funzionale ed estetico richiesto.

Ad opera ultimata o quasi, essendo imminente l'apertura dell'attività, viene incaricato il tecnico per "fare il CPI", riducendone la professionalità ad una mera raccolta di carte da presentare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Verificare e collaudare un opera per gli aspetti antincendio, della quale non si conosce nulla non avendola seguita, presenta serie problematiche nel certificare i vari elementi, non solo senza averli visti, ma senza poterli vedere perché magari risultano segregati da rivestimenti in cartongesso. Peggio ancora è quando siano presenti oggetti di arredo o di rivestimenti dei quali non è stato chiesto nessun certificato di reazione al fuoco.

Il tecnico incaricato nella direzione lavori antincendio, in collaborazione con le altre figure effettua un coordinamento tra le imprese incaricate dell'opera e delle loro direzioni lavori, consentendo non solo di far correttamente eseguire il progetto antincendio nel rispetto di quanto approvato, ma anche di valutare e consigliare modifiche dovute alle eventuali varianti sopraggiunte.

Altro vantaggio della direzione lavori antincendio è quella di ottenere le opportune certificazioni da fornitori e installatori, debitamente compilate, in corrispondenza della fornitura e/o installazione, potendone verificare la correttezza, in quanto si conoscono nel dettaglio tutte le informazioni e la loro esecuzione. Un ulteriore vantaggio della presenza del direttore lavori antincendio è la possibilità di supportare anche l'ufficio acquisti nella definizione delle specifiche contrattuali da inoltrare ai vari fornitori. Diversamente, in tempi successivi, è sempre un problema riuscire ad ottenere le necessarie documentazioni dei vari operatori intervenuti in cantiere, verificarne la loro correttezza e congruità a quanto realmente eseguito. La competenza a verificare tali aspetti è delegata al direttore dei lavori, che spesso non è un esperto di prevenzione incendi. In tali casi se non affiancato da un esperto di prevenzione incendi, i risultati possono non essere del tutto soddisfacenti, riconducendo alle problematiche sopra esposte.





Geo-C.A.M. Milano

milano@geo-cam.it

Approfondimenti

Geo-C.A.M. Milano



Organismo di mediazione

GEO-C.A.M.

Sezione di milano

Presso:

**Collegio Geometri
e Geometri laureati della
provincia di Milano**

Piazza Sant'Ambrogio, 21

20123 milano

T: +39.02.8056301 - Interno 7

F: +39. 02.72000356

milano@geo-cam.it

milanoodm@pec.it

www.geometri.mi.it

Orari sportello

da lunedì a venerdì

09.00 > 12.30

Una valida alternativa alla causa civile

C'è un conflitto? Può essere utile mediare

Geocam è l'organismo di mediazione che ha sede in Collegio, assiste le parti in conflitto per trattare un accordo in tempi rapidi

Cos'è la mediazione

Le Mediazione (regolata dal D.lgs. 28/2010 e ss.mm.) è l'attività, svolta da un terzo imparziale, finalizzata ad assistere due o più soggetti, sia nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, sia nella formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa.

È una procedura non avversariale nella quale una terza persona imparziale, il mediatore, assiste le parti in conflitto facilitandone la comunicazione, facendone affiorare gli interessi e orientandole verso la ricerca di accordi di reciproca soddisfazione. La mediazione finalizzata alla conciliazione, può essere considerata come un "percorso" dove le parti in conflitto, accompagnate nel viaggio da una persona neutrale, il mediatore appunto, discutono, negoziano e arrivano ad un accordo tra loro e da loro costruito in modo attivo e cooperativo. La differenza sostanziale con gli altri metodi di gestione dei conflitti consiste nel fatto che, mentre il processo giudi-



ziario è finalizzato a verificare i fatti, (applicando le norme, i regolamenti che contemplano la soluzione lavorando quindi solo ed esclusivamente con le posizioni tecnico-giuridiche delle parti), la mediazione lavora sugli interessi, sui bisogni e sulle aspettative delle parti.

Non è compito del magistrato verificare che la soluzione finale soddisfi gli interessi e i bisogni delle parti, mentre ciò è basilare per il mediatore. I conflitti hanno una struttura molto complessa e sono composti da elementi completamente diversi tra loro, alcuni oggettivi (danni, inadempimenti contrattuali, ecc.) altri, soggettivi, molto più profondi (comunicazioni inefficaci, malintesi, percezioni parziali, aspettative mancate, diffidenze, ecc.). Quest'ultimo aspetto non è (e non deve essere) tenuto in considerazione né dal Giudice, né dall'Arbitro, mentre ha un ruolo fondamentale in una procedura di mediazione. Il mediatore è esperto in tecniche negoziali e di risoluzione del conflitto ma, soprattutto, in tecniche di comunicazione empatica e di linguaggio del corpo. La mediazione è portatrice di valori importantissimi e molto differenti tra loro:

- dialogo diretto con la riapertura della comunicazione, laddove interrotta, tra le persone coinvolte nel conflitto;
- libertà per le persone di scegliere il proprio futuro, legato a quel conflitto;
- non esalta il vincitore né castiga il vinto, bensì tratta il problema e non le persone che l'hanno creato, facendole vincere insieme;
- preserva i rapporti futuri tra le parti.

Quando ricorrere alla mediazione

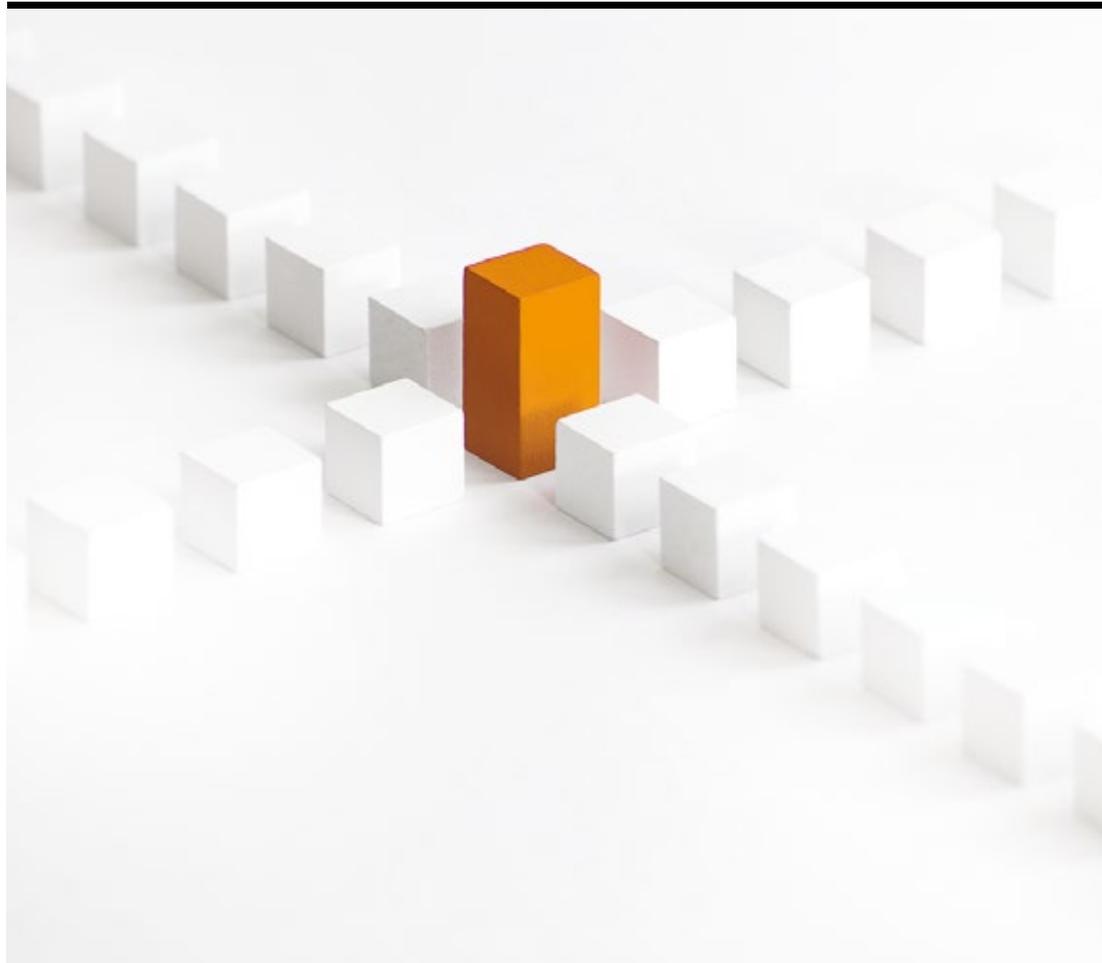
La mediazione può essere obbligatoria su alcune materie per le quali la norma prevede l'obbligatorietà del tentativo di mediazione prima di poter procedere ad una causa civile e sono: condominio, diritti reali, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria, risarcimento del danno derivante da diffamazione con il mezzo della stampa e con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari.

La mediazione: il metodo più semplice

Presso la segreteria della sezione di Milano in P.zza S. Ambrogio, oppure visitando il sito www.geoemtri.mi.it nella sezione GEO-C.A.M. si trovano i moduli per attivare una mediazione. I moduli sono semplici ed immediati, ma in caso di bisogno, la segreteria e gli addetti alla sezione sono disponibili a dare tutte le informazioni garantendo un aiuto per la compilazione e provvedendo, se del caso, ad inoltrarlo direttamente all'Organismo di Mediazione. Non appena presentata la domanda, la sezione locale di GEO-C.A.M. nominerà un Mediatore esperto nella materia su cui verte la questione, fisserà l'incontro, contatterà la parte chiamata in mediazione e farà in modo che il tutto funzioni per il meglio.

La mediazione: il metodo più veloce

Entro tre mesi dalla presentazione della domanda di attivazione la procedura dovrà essere conclusa così come previsto dalla normativa di Legge. Il metodo ha senza dubbio tempistiche molto più snelle considerato che un processo civile nella stragrande maggioranza dei casi prosegue per anni.



La mediazione: il metodo più economico

L'attivazione costa solo 40,00 euro (oltre IVA). Le tabelle successive definiscono i costi, notevolmente contenuti, anche rispetto a qualsiasi altra vertenza. Per avvalervi della mediazione ad opera di un Collega (iscritto al Vostro Albo nonché mediatore professionale), suggeriamo di inserire nei contratti la seguente clausola:

"Controversie: Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le parti in ordine alla validità, efficacia, interpretazione ed esecuzione del presente contratto e successivi patti e comunque ad esso connessa, dovrà preliminarmente essere oggetto di tentativo di mediazione presso l'Organismo di Mediazione Geo-C.A.M. iscritto all'Elenco degli Organismi di Mediazione del Ministero della Giustizia al n° 922, nella sede operante presso il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Milano in P.zza Sant'Ambrogio, 21 Milano, o presso le sedi collocate nel distretto del Tribunale territorialmente competente, secondo il regolamento dell'Organismo stesso che le parti dichiarano di conoscere ad accettare."

Cos'è GEO-C.A.M.

Il 26 gennaio 2011 è stata costituita a Roma l'Associazione Nazionale Geometri, Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori, denominata "GEO-C.A.M." (Organismo Di Mediazione Interprofessionale Nazionale - Accredito n. 922 del 03/09/2012 presso il Ministero di Giustizia).

Fondata con il patrocinio della Fondazione Geometri Italiani, la sua presenza è capillare nel Territorio Nazionale, presso molte Sedi Provinciali del Collegio Geometri e Geometri Laureati.

I costi della mediazione per ciascuna parte (Tabella di cui al dm 180/2010)

Attivazione della procedura

- Valore della lite fino a € 250.000: € 40,00 + iva
- Valore della lite superiore a € 250.000: € 80,00 + iva

Tabella procedure obbligatorie

Valore della lite	Costo Mediazione	IVA
Fino a € 1.000	€ 65,00	Esclusa
Da € 1.001 a € 5.000	€ 130,00	Esclusa
Da € 5.001 a € 10.000	€ 240,00	Esclusa
Da € 10.001 a € 25.000	€ 360,00	Esclusa
Da € 25.001 a € 50.000	€ 600,00	Esclusa
Da € 50.001 a € 250.000	€ 1.000,00	Esclusa
Da € 250.001 a € 500.000	€ 2.000,00	Esclusa
Da € 500.001 a € 2.500.000	€ 3.800,00	Esclusa
Da € 2.500.001 a € 5.000.000	€ 5.200,00	Esclusa
Oltre € 5.000.000	€ 9.200,00	Esclusa

Tabella procedure volontarie

Valore della lite	Costo Mediazione	IVA
Fino a € 1.000	€ 97,50	Esclusa
Da € 1.001 a € 5.000	€ 195,00	Esclusa
Da € 5.001 a € 10.000	€ 360,00	Esclusa
Da € 10.001 a € 25.000	€ 540,00	Esclusa
Da € 25.001 a € 50.000	€ 900,00	Esclusa
Da € 50.001 a € 250.000	€ 1.500,00	Esclusa
Da € 250.001 a € 500.000	€ 3.000,00	Esclusa
Da € 500.001 a € 2.500.000	€ 5.700,00	Esclusa
Da € 2.500.001 a € 5.000.000	€ 7.800,00	Esclusa
Oltre € 5.000.000	€ 13.800,00	Esclusa

Agevolazioni fiscali: tutti gli atti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni altra spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie e natura.

Il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro sino alla concorrenza del valore di 50 mila euro. In caso di successo della mediazione, le parti avranno diritto ad un credito d'imposta fino a un massimo di 500 euro per il pagamento delle indennità complessivamente dovute all'organismo di mediazione. In caso di insuccesso della mediazione, il credito d'imposta è fino a un massimo di 250 euro.

La presenza fisica dei soggetti interessati, accompagnati dai rispettivi avvocati ed altri eventuali consulenti tecnici, accresce la possibilità di conclusione della mediazione con esito positivo.

Maggiori informazioni sul sito www.geometri.mi.it.

 Il futuro per i giovani geometri: una formazione sempre più specialistica

Nuovi tecnici, progettisti della riconversione


Franco Colombo
architetturacolombo@virgilio.it

In Francia e in Germania dove esistono già questi profili si sono avuti i primi riscontri nella trasformazione del mercato edile segnando un positivo incremento di occupazione nel settore

Si chiamano "tecnologo delle costruzioni" e "progettista sistemico" e sono le due nuove opportunità di specializzazione per professionisti e studenti dell'area tecnica, presentate in anteprima alla IV edizione del Festival delle Professioni di Trento e al convegno, "Scenari distributivi, ricostruiamo e riqualifichiamo il patrimonio edilizio italiano", tenutosi a Milano il 28 novembre scorso alla presenza del presidente di Confindustria, Giorgio Squinzi, di Carlo Sangalli, presidente di Confcommercio, del vice ministro dei Trasporti, Roberto Nencini, del presidente del Collegio nazionale degli Architetti, Leopoldo Freyrie, e del presidente di Ance, Claudio De Albertis.

La necessità di nuove competenze

«Oggi, oltre il 70% del mercato dell'edilizia» spiega Giuseppe Freri, presidente di Federcomated (Federazione dei commercianti di materiali edili che fa capo a Confcommercio) «è costituito da ristrutturazioni e riqualificazioni di manufatti esistenti», un trend destinato a consolidarsi sempre più in futuro; da qui la necessità di sviluppare oltre alle competenze tradizionali, nuove conoscenze necessarie per destreggiarsi nella complessità crescente di sistemi costruttivi e tecnologie a servizio di riqualificazione e costruzione degli edifici, inclusa la domotica.

In particolare, il tecnologo delle costruzioni è quella figura professionale, già presente nei paesi anglosassoni con il nome di "technologist", che effettua, con conoscenze a metà fra lo scienziato/ricercatore e l'ingegnere, analisi statistiche, migliora i processi produttivi, gestisce e controlla la qualità di impianti e sistemi costruttivi dell'edificio per elevarne, anche in modo sinergico, i risultati di performance acustica, termica e sismica. Le sue competenze, spendibili prevalentemente nella riqualificazione degli edifici, gli consentono di avere una funzione di raccordo fra i diversi attori della filiera edile, divulgando nuove conoscenze in costante dialogo con progettisti, aziende produttrici e committenti. Il progettista sistemico è invece presente principalmente nelle rivendite e negli show room di materiali edili per ascoltare le esigenze dell'utente, sia esso artigiano o



progettista, per poi fornire la soluzione finale più adeguata alle singole richieste. Grazie alle sue competenze diffuse, che vanno dalla conoscenza dei sistemi costruttivi e dei materiali più idonei a risolvere le esigenze di ogni progetto, dalle ristrutturazioni alle nuove costruzioni, ai più innovativi sistemi di impiantistica, stabilisce il cronoprogramma di cantiere, interfacciandosi con il cliente e le imprese artigiane, offrendo in modo mirato la propria consulenza per soluzioni chiavi in mano.

Due figure professionali dunque che riflettono l'orientamento di un mercato che si va specializzando ed informando sempre più, «in cui la priorità» spiega Luca Berardo, presidente di Sercomated, la società di servizi di Federcomated «non è più quanto costa il prodotto ma quanto esso rende in termini di durata ed efficienza all'interno di un determinato sistema e quanto incrementa il valore del mio bene immobiliare. Questi sono i due temi oggi prioritari per qualunque persona che voglia mantenere in modo corretto la propria casa».

10.000 nuovi posti di lavoro

Secondo le stime di Federcomated sono circa 10.000 i posti di lavoro disponibili per geometri, architetti e ingegneri che vogliono specializzarsi sia nel settore della rivendita di materiali edili che nella progettazione di sistemi costruttivi per il risanamento degli edifici ed il loro efficientamento. C'è infatti tutta una serie di opportunità in cui spendere queste competenze, «che vanno» spiega Gabriele Nicoli, vice presidente di Sercomated «dalla salvaguardia del territorio, all'aumento della performance degli edifici, dalla DOP, dichiarazione di prestazione, che tutti i materiali da costruzione devono avere ma che in pochissimi ancora conoscono, alla resistenza sismica». Ristrutturare un edificio e dover rispondere ai vari regolamenti «richiede infatti ormai una conoscenza dei prodotti altissima, ma sono talmente tanti che è difficile averla, se a ciò si aggiunge che i

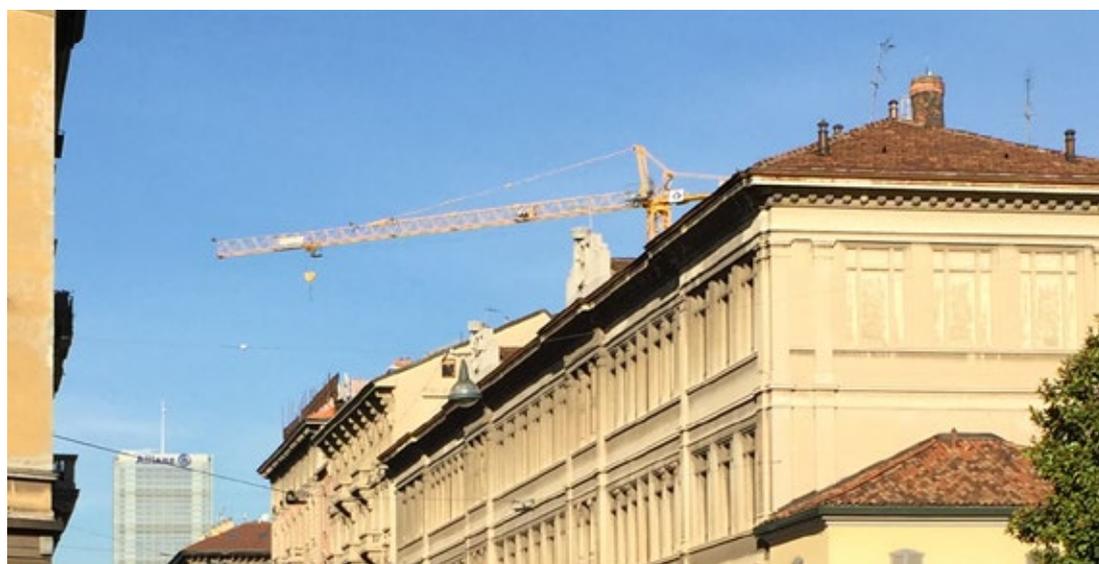
prodotti estetici vengono prescritti in modo perfetto ed accurato ma che tutto ciò non avviene per i prodotti non in vista, spesso inseriti nella progettazione dell'edificio facendo un copia e incolla delle voci di capitolato delle Camere di Commercio locali», si comprende la necessità «di sviluppare nuove figure professionali fondamentali nel promuovere materiali e sistemi utili a migliorare qualitativamente la salubrità, il comfort e la qualità dell'abitare», e che possono trovare grandi riscontri occupazionali nell'ambito della libera professione, nel mondo dell'industria e in quello della commercializzazione di prodotti edili.

Secondo Nicoli infatti il progettista dev'essere sempre più «la quinta P del marketing, insieme al prodotto, al punto vendita, al prezzo e alla promozione del prodotto stesso. La rivendita di materiali edili è il BIM fisico che va a supportare il BIM virtuale nell'ottica di una semplificazione delle conoscenze dei sistemi costruttivi e dei prodotti disponibili».

Entrambe le figure inoltre sono già presenti con importanti risultati all'estero, specialmente in Francia e Germania, dove il loro contributo «è servito ad accrescere e razionalizzare un mercato spesso frammentato e non qualificato», spiega Mario Verduci, segretario generale di Federcomated, a beneficio di una maggiore collaborazione fra rivenditori, costruttori ed utenti finali, «che ha permesso di dare più spazio ai prodotti innovativi di risparmio energetico mentre i maggiori costi iniziali per il fruitore finale sono recuperati dal fatto di non dover successivamente metter mano a migliorie e adeguamenti, con benefici anche nella diminuzione dei consumi energetici».

Percorsi formativi

Il dialogo è in corso con gli ordini professionali a livello nazionale e la speranza è di finalizzare l'offerta formativa nel più breve tempo possibile. Per formare i futuri professionisti si pensa invece, grazie anche al coinvolgimento di partners quali Confindustria e Ance, di formulare al Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, una proposta per inserire, prevalentemente afferenti alle facoltà di Architettura ed Ingegneria civile, corsi in grado di sviluppare le conoscenze specifiche per specializzarsi in queste due nuove figure tecniche, in futuro sempre più richieste dal mercato.



La verità è che da vicino nessuno è normale



Emilio Niglis De Lutiis

e.delutiis@studiodelutiis.it

«Tanto tempo fa...», «così cominciano i racconti o le favole direte voi!», anche questa storia, pur non essendo una favola, comincia così: in un imprecisato giorno di circa trent'anni fa, di normale routine quotidiana, di cui non ricordo bene il periodo o la stagione, mi ha contattato un cliente nuovo che aveva necessità del progetto dell'isolamento termico e della relazione tecnica di una casetta in montagna.

Come qualsiasi bravo professionista ho fissato un incontro per esaminare i documenti in possesso e per confermare la lettera di incarico. Arrivato così il giorno del nostro appuntamento per visionare la documentazione, si è presentato un signore, di età vicino ai quarant'anni, ben vestito e del tutto normale all'apparenza, ma con quei piccoli atteggiamenti che facevano pensare tutt'altro. Ma noi non giudichiamo, vediamo il lavoro da fare, e da fare al meglio. Iniziai così a controllare la documentazione, e mentre ero preso con l'esame delle carte, il cliente ad un certo punto mi chiese se poteva fumare, all'epoca era quasi scortese dire di no, allora, dopo il mio consenso, tira fuori il suo pacchetto di sigarette, un po' strano a dire il vero e mi dice: «sono sigarette che ho comprato in farmacia non contengono nicotina sono a base di erbe». Non pensate male, non era quel tipo di erbe. Si accese allora una sigaretta, mentre io ero intento a visionare la documentazione per comprendere che tipologia e grado di isolamento, a parte il rispetto normativo avesse voluto ottenere dalla sua casa. Quella sigaretta fatta di erbe e comprata in farmacia emanava un odore strano e fastidioso, o meglio una puzza terribile. Ma io, giovane professionista, rispettoso del cliente e ... «dell'incarico», non dicevo nulla, continuavo il mio lavoro, anche se a momenti c'era da stare veramente male.

I ragazzi che collaboravano con me in ufficio, sentito anche loro quell'odore incredibile si affacciarono alla porta del mio studio per capire cosa stesse succedendo. Rassicurati dal fatto che era solo una strana sigaretta, con le loro espressioni bizzarre e ridicole in volto, senza farsi accorgere di nulla, chiusero la porta, naturalmente solo per lasciarmi la privacy con il cliente a detta loro. Ricordo che sono riuscito a stento a trattenere una risata vedendo le loro espressioni sconcertate. Si rintanarono poi, nell'altro locale a disegnare. Finito di esaminare il tutto, accordi compresi, ci rilassammo in una chiacchierata distensiva, e naturalmente si accese un'altra sigaretta, sempre quella «fatta di erbe e comprata in farmacia».

Mi raccontava che era in procinto di sposarsi ed era intento con i preparativi del matrimonio, parlava della sua casa e della futura moglie, del lavoro che faceva, insomma una piacevole chiacchierata, sigaretta a parte.

Finito allora il nostro incontro, ho accompagnato il cliente all'uscita per un ultimo saluto, e chiusa la porta io e i prodi e coraggiosi collaboratori, che erano magicamente ricomparsi, ci guardammo in faccia, e prima che fosse spiccata una qualsiasi parola, come se ci fossimo letti nella mente, ci precipitammo ad aprire tutte le finestre affacciandoci fuori per respirare un po' di aria fresca, ma soprattutto liberare l'ufficio da quell'odore incredibile. Scoppiammo poi tutti in una risata, mentre mi chiedevano chi era quello strano tipo e cosa avremmo dovuto fare per lui.

Nei successivi giorni, ho iniziato ad elaborare la sua pratica, sentendolo un paio di volte al telefono per i chiarimenti e delucidazioni necessarie. Finalmente approntato il tutto, non rimaneva che chiamarlo per fissare un incontro per il ritiro della pratica. Immaginavamo cosa ci aspettava, ma la vita riserva sempre delle sorprese. Contattai allora telefonicamente il cliente. La telefonata è stata pressappoco così:

Io: «Buongiorno sig..., sono il geometra, come sta, tutto bene?»

Lui: «Sì sì, tutto bene.»

Io: «Volevo dirle che la sua pratica è pronta, so che ne aveva bisogno per questa settimana, così se vuole possiamo vederci, per ritirla... Va bene giovedì in giornata o venerdì mattina?»

Lui: «Questa settimana ed in particolare venerdì ho delle giornate piene, possiamo vederci sabato pomeriggio verso le due, due e mezza?»

Io: «Potremmo fare anche una sera? Anche sul tardi o se proprio non può sabato mattina?»

Lui: «No, preferirei sabato pomeriggio, mi farebbe un gran favore.»

Io allora rassegnato: «Ok. Va bene sabato pomeriggio.»

Lui: «Grazie. A sabato. Buona giornata.»

Io: «Buona giornata anche a lei.»

Chiuso il telefono, e rassegnato all'impegno di sabato pomeriggio, ho scritto l'appuntamento sull'agenda. Non ho mai avuto problemi a lavorare la sera fino a tardi, la domenica mattina, che ormai è diventata quasi una abitudine, o tutta la notte se era necessario, ma il sabato pomeriggio... lo avrei sempre voluto libero, un mio tempo libero tutto per me. Naturalmente i ragazzi erano stracontenti che l'appuntamento era fuori dal loro orario. Che simpatici che erano.

Arriva il giorno dell'appuntamento, sabato pomeriggio, io ero lì già da un po'. Ho preparato la cartellina da consegnare, e naturalmente la mia nota proforma. Nell'attesa, tanto che ormai ero in ufficio, continuavo a lavorare su un'altra pratica in corso. Alle due e mezza in punto suona il citofono. Era lui. Allora apro dal citofono il portoncino dell'androne e vado alla porta ad accoglierlo. È lui, vestito elegante di tutto punto. In smoking, farfallino compreso! Lo invitai ad accomodarsi e nel salutarlo gli dissi: «Buongiorno, si accomodi, ma come è elegante. È stato a qualche impegno particolare oggi? Ad un matrimonio?». Lui tutto fiero mi rispose: «Sì sì, al mio, mi sono sposato questa mattina». Ora capivo perché l'appuntamento lo avesse voluto per il sabato pomeriggio, quello che non capivo era perché avesse voluto un appuntamento proprio nel giorno del suo matrimonio.

Non so se lo stupore e l'incredulità per la situazione, è trasparso o meno dal mio viso. Cercando di rimanere tranquillo, come se fosse una cosa di tutti i giorni, lo accompagnai nel mio studio, invitandolo ad accomodarsi alla sedia di fronte alla mia scrivania, e solo allora gli chiesi: «Come al suo matrimonio? Potevamo allora vederci in un altro momento». Lui mi rispose che non poteva perché gli serviva assolutamente, e mi disse: «Domani parto per andare in montagna con mia moglie e lunedì la devo portare in comune». «Ah...OK» dissi io e procedetti al perfezionamento della consegna della pratica. Concluso il tutto, con la sua cartellina sul tavolo si sedette in modo più rilassato e si accese la sua buona sigaretta. Si quella fatta di erbe e comprata in farmacia. Io, ormai rassegnato a quel punto, assunsi una posizione un po' o quasi rilassata e iniziammo a fare una breve chiacchierata. Gli chiesi allora: «Mi scusi, se torno sull'argomento, ma se oggi si è sposato, sua moglie è...» Lui prontamente mi interrompe dicendo: «... si ho lasciato mia moglie e gli ospiti al ristorante. Gli ho detto che avevo un appuntamento con il geometra per ritirare la documentazione che ci serviva e poi sarei tornato». Non sapendo più cosa dire: «Ah, Ok». Finita la sua piacevole sigaretta si alzò per congedarsi e ritornare al suo matrimonio. Lo accompagnai così all'uscita facendogli gli auguri. Chiusa la porta, dopo la consueta apertura di tutte le finestre, non potevo non ripensare a quanto accaduto. Mi sono sempre chiesto, se al suo ritorno al ristorante, la moglie lo avesse aspettato o se ne fosse andata via. Era abbastanza strano, e credo lo sia tutt'oggi, che una persona, il giorno del proprio matrimonio, fissi un appuntamento con il geometra. Piantare nel bel mezzo del pranzo nuziale la propria consorte e gli ospiti, è veramente incredibile.

Nonostante le stranezze dell'episodio ricordo che il cliente era una persona perbene. Penso a lui ritenendolo un grande. Quanti avrebbero avuto il coraggio e la sfrontatezza di allontanarsi dal proprio matrimonio per andare ad un appuntamento? Solo qualcuno con un forte carisma, ed un pizzico di follia unito alla sicurezza di ritrovare al suo ritorno ciò che ha lasciato, può agire così. Di tanto in tanto, girando per lavoro tra le strade di Milano, mi imbatto in una viale alberato dove si incontra il portale di ingresso di un ex ospedale, sopra il quale si trova la scritta, che non poteva riportare citazione più vera: "da vicino nessuno è normale".