

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



Casa Arcipelago, disabilità e autonomia

Il condominio solidale di Cinisello

Pagina 17

Attualità

I geometri
legnanesi in
aiuto dei
condomini

Redazione
Pagina 8

Approfondimento

La domotica
protagonista
nelle
nostre vite

Redazione
Pagina 10

Attualità

Nuove
prospettive per
rilanciare
l'edilizia italiana

Redazione
Pagina 13

Attualità

Il Webgis
di Cap Holding
apre ai
professionisti

Franco Colombo
Pagina 26

SAINT-GOBAIN



Habitat Lab Saint-Gobain

la costruzione più sostenibile d'Italia

- Habitat Lab ha ottenuto la prestigiosa **certificazione LEED "Platinum"**, con un punteggio di 90 punti su 110, il più alto in Italia, il secondo in Europa
- Habitat Lab presenta le **soluzioni più innovative** del gruppo Saint-Gobain e ospita **corsi di formazione** nelle confortevoli meeting room e nell'ampia sala applicativa
- È anche un **"edificio-laboratorio"** al servizio delle imprese, dei progettisti e degli applicatori per promuovere un'edilizia sostenibile

Certificato in **classe energetica A+** / **Edificio passivo** energeticamente autonomo / **Comfort acustico e visivo** oltre ogni standard / Miglioramento della **qualità dell'aria interna** grazie alle tecnologie Saint-Gobain



Habitat Lab ha ottenuto la certificazione **PLATINO** secondo il protocollo **LEED® 2009 Italia NC** (Nuove Costruzioni e Ristrutturazioni), il livello **LEED** più elevato in assoluto



Habitat Lab è stato segnalato al **Premio Innovazione Amica dell'Ambiente 2013**

Habitat Lab - Via per Cesano Boscone, 4 - Corsico (MI)
Tel. +39 0244099185 - +39 024409186
habitatlab.corsico@saint-gobain.com

www.habitatsaint-gobain.it/habitatlab/il-centro

HABITAT LAB | *Creare & Costruire
Innovazione*

NOIGEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

SOMMARIO

EDITORIALE

I miei auguri per un 2015 impavido!

Cristiano Cremoli

06

ATTUALITÀ

I geometri legnanesi in aiuto dei condomini

Redazione

08

APPROFONDIMENTO

La domotica protagonista nelle nostre vite

Redazione

10

ATTUALITÀ

Nuove prospettive per rilanciare l'edilizia italiana

Redazione

13

COPERTINA

Cinisello Balsamo: 5 mini alloggi per una casa "nuova"

Walter Ventoruzzo e Simone Martino

17

ATTUALITÀ

Il Webgis di Cap Holding apre ai professionisti

Franco Colombo

26

APPROFONDIMENTO

Cosa cambia con la nuova normativa

Franco Colombo

29

NOIGEOMETRI

Rivista di tecnica e di vita professionale

EDIZIONE ONLINE • WWW.GEOMETRI.MI.IT

- Anno: I
- Numero: 05
- Novembre / Dicembre 2014

• 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

FORNITURA E POSA

× × ×

CSE

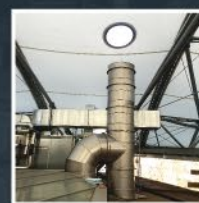
SNC

IMPIANTI FUMARI

Progettazione, vendita e installazione di impianti fumari

CSE è una società specializzata nella risoluzione di problematiche inerenti alla progettazione e installazione di **canne fumarie** nell'**edilizia abitativa** e nell'**ambito industriale**

I servizi di CSE possono essere utilizzati nella fase realizzativa di **nuove costruzioni** o nelle fasi di manutenzione, risanamento e riqualificazione di **impianti fumari esistenti**.



CSE SNC: Via Vilfredo Pareto 7, 20156 Milano • +39 02 38008605

Visita il nostro sito web: www.csecannefumarie.it

I miei auguri per un 2015 impavido!



Cristiano Cremoli

presidenza@geometri.mi.it

Approfondimenti

Mini laurea per la professione



Ogni volta che ci avviciniamo alle festività natalizie e quindi alla fine dell'anno, ci auguriamo che l'anno che verrà sia migliore e che tutto vada per il verso giusto. È un augurio questo davvero sentito soprattutto considerando il particolare momento storico che stiamo vivendo che ci porta a sperare che le cose prendano il "verso giusto" e vi sia una ripartenza dell'economia e quindi del nostro lavoro. Ma c'è una parte di me più razionale che mi porta ad analizzare con un po più di freddezza quella che sarà la situazione nel prossimo 2015.

Quello che ci attende non sarà un anno molto differente da quello che abbiamo appena trascorso. Sarà un anno di grandi sacrifici in cui i nervi saldi saranno d'obbligo e in cui dovremo sforzarci di mantenere le posizioni cercando, attraverso la formazione e l'informazione, di acquisire nuovi saperi per affrontare nuove opportunità e nuovi mercati.

Dobbiamo inoltre riflettere su forme di aggregazione e di messa in rete del nostro lavoro: il tema della Cooperazione (tema anche trattato nel palinsesto di Expo), anche all'interno della nostra categoria, dovrà essere affrontato in modo strutturale, costruendo sistemi di rete che diano la possibilità di entrare in sinergie lavorative tra colleghi.

D'altronde solo una categoria organizzata potrà affrontare le sfide che ci riserva il futuro, in un Mondo del lavoro che è e diventerà "profondamente diverso" da quello a cui siamo sempre stati abituati ad operare.

Da parte nostra il lavoro che dovremo svolgere sul territorio dovrà essere davvero capillare con operazioni di marketing più marcate e iniziative di promozione della categoria che ci diano maggiore visibilità.

Un esempio da seguire è la recente convenzione che abbiamo sottoscritto con il Comune di Legnano per l'apertura dello sportello del condominio a supporto della cittadinanza. Un'iniziativa che avrete modo di approfondire leggendo l'articolo di questo numero e che mi auguro possa essere di stimolo ad altre iniziative proposte da Voi iscritti sul territorio.

Un ottimo lavoro di comunicazione lo sta sviluppando anche il Consiglio Nazionale con molti interventi sui "Media" oltre ad un'intensa tessitura di relazioni istituzionali che, congiuntamente alla C.I.P.A.G., sta cominciando a dare i primi frutti. La Cassa in più ha attivato molte iniziative finalizzate al Welfare in particolare il Confidi e la costituzione del Fondo Rotativo per agevolare la sottoscrizione delle convenzioni tra i Collegi

e i Comuni per l'affidamento degli incarichi alla categoria. Insomma, il prossimo futuro sarà finalizzato non solo a far "quadrare il bilancio" dei nostri studi ma saremo chiamati ad apportare idee nuove. Smettiamo un attimo di piangerci addosso e cerchiamo davvero di sforzarci a pensare come poter fare la differenza senza attendere che ci debba essere sempre un "qualcun altro" che debba fare "qualcosa". Dai tempi del praticantato ad oggi siamo sempre stati abituati al sacrificio e ad affrontare come sfida il cambiamento.

Spero di non essere stato troppo duro, ma permettetemi: è così tanta la considerazione che ho del vostro saper operare, della vostra qualità di lavoro che ho certezza del nostro domani. Quindi, anche se questo Natale sarà un pò meno luminoso dei precedenti Vi auguro, a nome anche di tutto il Consiglio, grande serenità e un impavido 2015!



..... IL PRESIDENTE E TUTTO IL CONSIGLIO AUGURANO A VOI E ALLE VOSTRE FAMIGLIE

Buon Natale e felice anno nuovo



Nasce a Legnano "Sportello Condominio"

I geometri legnanesi in aiuto dei condomini

Un servizio gratuito a disposizione di tutti i cittadini desiderosi di approfondire le tematiche di gestione e amministrazione condominiale e le problematiche del "vivere comune"



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Il Collegio ha partecipato ad un bando del Comune di Legnano per l'apertura dello "Sportello Condominio". Siamo stati scelti insieme ad Anaci per la gestione del servizio completamente gratuito per i cittadini. Il 28 ottobre è iniziata l'attività con una turnazione di colleghi che ogni martedì su appuntamento rispondono alle domande e approfondiscono le tematiche condominiali. L'iniziativa è stata presentata dall'assessore Umberto Silvestri, dal consigliere del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano Andrea Muroli, dal presidente provinciale dell'Anaci (Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari) Leonardo Caruso, dal responsabile di zona Gianfranco Calvio.

Lo sportello offre consulenze relative alla gestione e amministrazione condominiale, diritti e doveri dei condomini, efficienza energetica e riqualificazione condominiale, procedure amministrative e bancarie.





Il Consigliere Muroli ha proposto al Collegio la partecipazione al bando ed ha coordinato i colleghi per rendere il servizio da subito efficiente e ben organizzato.

Geometa Muroli a poco più di un mese di attività come le sembra che stia andando il servizio che state offrendo?

«Sono davvero soddisfatto, l'impatto con i cittadini è stato davvero ottimo, il comune ha organizzato il servizio di segreteria e organizza gli appuntamenti fornendoci un elenco degli utenti e l'oggetto dell'incontro. Nella giornata dedicata abbiamo appuntamenti ogni mezz'ora e posso dire che in neanche un paio di mesi abbiamo già incontrato più di una cinquantina di cittadini».

A quali informazioni sono maggiormente interessati i cittadini?

«Le Tematiche che affrontiamo sono per lo più legate alla ripartizione delle spese condominiali, alla risoluzione di contratti, richieste di revoca dell'amministratore, liti condominiali. Ma anche delucidazione sulle pratiche da istruire per il risparmio energetico e per gli incentivi legati alle ristrutturazioni edili comunque domande per cui necessitano degli approfondimenti perché non sempre trattati efficacemente dai propri amministratori».

Questo è un bell'esempio di collaborazione tra professionisti ed ente pubblico, oltretutto senza costi per l'amministrazione comunale, Lei crede che possa essere utile anche per i geometri?

«Certamente, siamo davvero soddisfatti per l'esperienza personale di crescita e arricchimento formativo che svolgiamo sul campo, per noi è un modo per avere visibilità sul territorio soprattutto in merito alla nostra professionalità e competenza. Speriamo che iniziative simili vengano riprese da altre amministrazioni comunali anche in diversi settori come le certificazioni energetiche o i temi legati alla salubrità degli edifici, argomenti questi che credo siano di grande interesse per i cittadini e per cui sarebbe utile che possano essere approfonditi da professionisti del settore per dare informazioni il più corrette possibile».



Qui sopra:
il Consigliere Andrea Muroli

La luce al centro di un processo di cambiamento

La domotica protagonista nelle nostre vite

Dalle abitazioni alle industrie la domotica rende più efficiente la produzione migliora il comfort semplifica la vita

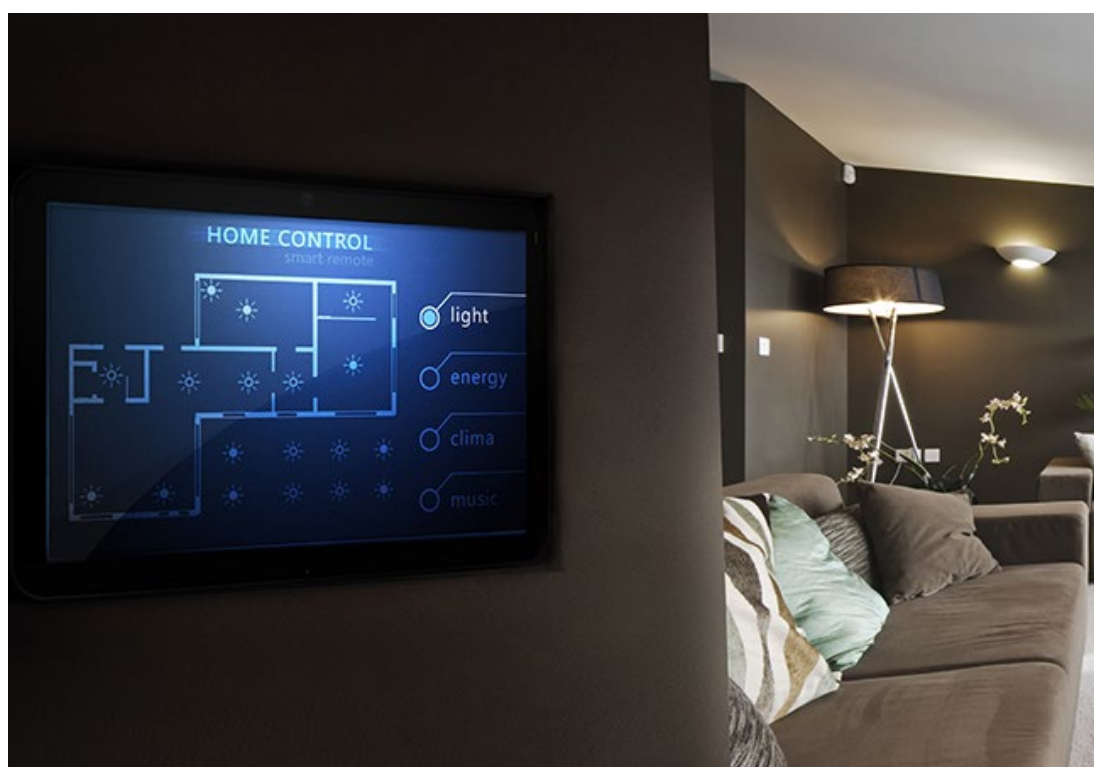


Redazione

redazione@geometri.mi.it

Gestione intelligente degli spazi umani, cura dell'individuo attraverso la tecnologia e, ancora, controllabilità avanzata dell'ambiente attraverso un nuovo ed evoluto concetto di lighting: oggi la luce è al centro di un processo volto a migliorare la salute dell'uomo, la qualità degli ambienti in cui vive e il contenimento dei consumi energetici. Un processo che ha come protagonista la domotica e che sta portando profonde trasformazioni all'illuminotecnica, alle sue applicazioni e al radicamento del cosiddetto human centric lighting, l'illuminazione al servizio dell'individuo.

Esistono diversi tipi di domotica e si potrebbe dividerla in tre grandi aree: una dedicata alle abitazioni domestiche (home automation), una alle grandi costruzioni (building automation) e un'altra ancora al settore in-



dustriale, legata ai processi di automazione ed efficientamento dei luoghi di lavoro e di produzione. Esiste poi una domotica degli spazi privati – la casa, l'ufficio – e una domotica degli spazi pubblici. In ogni caso, la domotica è quella particolare «disciplina che applica soluzioni tecnologiche agli edifici allo scopo di produrre applicazioni che aumentino la sicurezza degli ambienti, migliorino il comfort e semplifichino le attività quotidiane consentendo una gestione virtuosa dell'abitazione o di altro edificio o luogo». La sua origine risiede nell'elettronica, applicata soprattutto alla gestione della luce (sensori, driver, device), mentre il suo sviluppo sta nella coniugazione di elettronica e informatica. Di recente, le aziende più rappresentative della domotica italiana si sono confrontate in Assodel – l'associazione che da oltre trent'anni aggrega aziende di produzione e distribuzione di elettronica italiana e che a oggi può contare su oltre 300 realtà iscritte – per analizzare lo scenario attuale e porre le basi di un dialogo sul futuro. Un futuro che secondo l'agenzia di ricerca americana International Data Corporation (IDC) potrebbe portare il mercato globale dell'Internet of things a crescere di oltre 5 trilioni di dollari nei prossimi sei anni, mentre uno studio del Politecnico di Milano rileva come nel biennio 2012-2013 il 37% delle startup in ambito Internet of things siano state aziende di home & building automation. È dietro questa prospettiva che Assodel ha contribuito alla nascita di Smart Hut Solution: creare «concrete opportunità di conoscenza e crescita per le aziende che operano nella domotica, nella sicurezza e nella cosiddetta convergenza digitale delle tecnologie domestiche».

La consuetudine ed esperienza elaborata in ambito elettronico «ha reso in qualche modo naturale per Assodel il guardare alla domotica, attraverso il già citato concetto di human centric lighting, un approccio all'illuminotecnica che pone al centro il soddisfacimento dei bisogni primari dell'uomo all'interno dei suoi luoghi di relazione. E il primo strumento di relazione è la luce», spiega Alessandro Abbiati, coordinatore delle attività editoriali di Tecnoimprese, consorzio di cui Assodel fa parte. Altri studi prevedono poi che entro il 2020, anno in cui secondo un'importante direttiva europea (la famosa 2009/28/CE del 5 giugno 2009) si dovrebbe concretizzare la strategia di riduzione del 20% delle emissioni nocive per il clima con impegni vincolanti per ogni Paese e sanzioni, il settore della domotica «sia destinato a raggiungere dai 7 ai 10 miliardi di fatturato. Parliamo quindi di un mercato che può dar vita a un'economia molto forte. Guardiamo alla domotica principalmente in una prospettiva home, che vuol dire efficienza degli appartamenti e benessere degli edifici», continua Abbiati. «Da un'origine elettronica e di illuminazione siamo arrivati alla domotica con l'idea di utilizzare l'esperienza di Assodel in ambito associativo per promuovere un gruppo di lavoro aperto con l'obiettivo di creare occasioni di crescita per le aziende».

Ma cosa fa concretamente Assodel nel campo della promozione della domotica? «Le aziende che mettiamo in relazione si incontrano e discutono sui temi più dinamici e delicati del settore domotica, che dopo anni di stagnazione sembra oggi aver preso una strada di crescita. Crescita che naturalmente ha degli elementi di incertezza. Perché se nel Nord Europa la domotica deriva dall'evoluzione tecnologica legata alla gestione dell'audio-

video (home entertainment, musica eccetera), in Italia è più figlia dell'incentivazione fiscale. Il quadro di riferimento è un Paese come l'Italia in cui il 70% delle abitazioni ha più di trent'anni e quindi richiede un ammodernamento», spiega Abbiati. «Dunque, la possibilità di recuperare in dieci anni il 65% degli investimenti fatti in un appartamento per portarlo in classe energetica A ha alimentato un nuovo mercato in cui la domotica può essere il centro di tutti i meccanismi volti a rendere efficace dal punto di vista energetico la casa. Ecco perché nel giro di pochi anni, dopo essere stata parcheggiata all'interno del design, del lifestyle, e quindi legata a un concetto alto di spese e committenze, oggi la domotica è sempre più diffusa grazie a questa leva fiscale. Ciò ovviamente pone un'azienda nell'ottica di capire come si muoverà il mercato in futuro, perché i contributi prima o poi finiranno e non bisogna fare come con il fotovoltaico, che ha avuto elementi di crescita importanti per poi ripiegare su se stesso».

Ci sono inoltre altri fattori. Ad esempio, «lo sviluppo di Internet e dei device – smartphone, tablet e altro – ha creato gli strumenti per la gestione in remoto della casa, per cui i grandi player del mercato come Google, Apple, Samsung e, in Italia, Telecom si stanno dirigendo verso la proposta di kit domotici fai da te che sfruttano la Rete. Questo promette di essere un cambiamento epocale: la domotica fino a oggi è stata un po' all'interno di un sottoinsieme del settore elettrico. Un mercato governato dall'incentivazione fiscale ha portato fundamentalmente l'installatore a essere il centro di questo sistema, l'unico mediatore vero tra le aziende produttrici e il cliente finale. Ma il Do It Yourself e l'Internet of things promettono di cambiare in profondità questo mercato, per cui grandi e piccole aziende si trovano accumulate dal desiderio di capire come e in che direzione si sta andando. Questo è stato dunque uno degli elementi di successo della nostra iniziativa battezzata Smart Hut Solution, con l'adesione di realtà come Gewiss, Bticino, Easydom o D-Link, che sta lanciando un router fai da te. Insomma, il mercato si sta muovendo, e di molto. E la necessità è quella di capire quali sono le leve da sfruttare per crescere. Ma un'associazione di aziende funziona se riesce a mettere in comunicazione quelle realtà con il loro target di riferimento. Quindi promuoveremo roadshow, eventi di demand creation, fiere dedicate. Abbiamo ad esempio molte attività legate a Illuminotronica, la fiera di riferimento in Italia per l'intersezione tra luce e domotica che si svolge ogni anno a ottobre a Padova.



Nuove prospettive per rilanciare l'edilizia italiana

L'abbassamento della pressione fiscale sul mattone, l'apertura dei cantieri e la realizzazione delle opere pubbliche sono fondamentali per far ripartire il Paese



Redazione

redazione@geometri.mi.it

Approfondimenti

Legge 11 novembre 2014, n. 164



«Nessuno choc positivo». È stato questo il giudizio, un po' lapidario ma in ogni caso efficace e puntuale, espresso all'indomani dell'approvazione in Senato del Decreto "Sblocca Italia" da Valerio Angeletti, presidente nazionale di Fimaa-Confcommercio, Federazione italiana mediatori agenti d'affari, l'associazione che rappresenta tutto il comparto della mediazione, agenti immobiliari, mediatori creditizi e mediatori merceologici. Ed è un po' lo stesso convincimento che è emerso dal convegno "Sblocca Italia: impatti e prospettive per il mercato immobiliare" organizzato lo scorso 17 novembre presso Palazzo Castiglioni, in corso Venezia, a Milano, dalla stessa Fimaa insieme con il Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano. «Le norme sul pacchetto casa contenute nello Sblocca Italia sono insufficienti per il vero rilancio del settore immobiliare», aveva aggiunto poi Angeletti. «Se non riparte l'immobiliare non riparte il Paese. Quello che serve per rimettere in moto la macchina delle compravendite e l'intero indotto è uno choc che dia fiducia ai cittadini e a tutto il sistema Italia, a partire dall'abbassamento della pressione fiscale sul mattone. Senza tasse chiare ed eque non si va da nessuna parte».

A destra:
Palazzo Castiglioni,
convegno "Sblocca Italia"





Dall'alto in basso:

Giovannella Condò, Vincenzo Imperato
e Fabio Todarello

Attorno al Decreto "Sblocca Italia" – sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 262 dell'11 novembre 2014 è stata pubblicata la Legge 164/2014 di conversione del D.L. 133/2014 recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive" – si era fatto anche sullo scorso numero di "Noi Geometri" (pag. 35) a firma di Franco Colombo, un'analisi degli aspetti più vicini alla professione di geometra. Il convegno Fimaa di fine novembre ne ha approfondito gli impatti e le prospettive per il mercato immobiliare: «Cosa ci si deve aspettare, ora che il Decreto è diventato legge dello Stato?», si è chiesto Vincenzo Albanese, presidente Fimaa Milano Monza e Brianza. «Sicuramente avrà bisogno di un periodo di gestazione e norme che andranno sviscerate meglio nel tempo. L'Italia oggi registra ancora un Pil negativo, ed è così ormai da tredici trimestri consecutivi: si torna insomma agli anni Duemila, non cresciamo e chiuderemo sicuramente anche quest'anno in negativo. Lo "Sblocca Italia" in un primo momento avrebbe dovuto essere il documento che rilanciava l'edilizia italiana, ma per il nostro comparto sarà importante capirne il vero impatto. Avevamo altissime aspettative, ma avrebbe dovuto intervenire in maniera più significativa. Così, di fatto, per noi che operiamo nella parte commerciale della filiera, sono solo quattro gli articoli che ci riguardano: l'articolo 18, che di fatto riprende il tema delle grandi locazioni, l'articolo 19 che riguarda l'esenzione dei bolli per la rinegoziazione dei canoni, l'articolo 21 che riguarda l'acquisto per la messa in affitto con un vantaggio economico in termini fiscali ma limitato unicamente al prodotto finito e pronto sul mercato (e vantaggio fiscale che si tramuta in circa 3 mila euro l'anno), l'articolo 23 relativo al rent to buy. Articoli per operazioni di sistema, che quindi non avranno un impatto immediato sul mercato. Ci vorrà del tempo, mentre noi abbiamo bisogno di qualcosa che impatti subito sul mercato. Le nostre attività quotidiane si sono ridotte del 50%, con conseguente riduzione del fatturato, anche se si è registrato un leggero incremento (del 6,9% a livello nazionale, secondo l'Agenzia delle Entrate) delle transazioni immobiliari. Una reazione per inerzia, che a Milano registra tre trimestri positivi nel 2014, un maggior numero di transazioni, che a Milano saranno circa 16 mila e che continueranno a crescere anche nel 2015, con un incremento stimato a circa il 10-12%. I prezzi però saranno ancora in discesa (con sconti dal 10% al 30%), nel 2016 ci sarà una certa stabilizzazione dei prezzi degli immobili e una ripresa attesa per il 2017». Il mercato, come ha sottolineato Albanese, ha bisogno di essere aiutato e di ripartire dal basso, «come una nave in mezzo al mare dopo che è passata la tempesta». In questo quadro, aggiunge Albanese, «la presenza dei geometri è un esempio importante».

Al tavolo di lavoro – a cui hanno aderito due consulenti fiscali di Fimaa, Giovannella Condò dello Studio Associato Milano Notai, Vincenzo Imperato e Massimo Sorrentino della Commissione Urbanistica del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano e Fabio Todarello dello studio legate associato Todarello & Partners – ha partecipato anche il presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano, Cristiano Cremoli, il cui intervento si è allineato al sentimento

generale circa le aspettative sullo "Sblocca Italia". «Ci aspettavamo di più», dice subito. «Perché l'Italia è un Paese inchiodato da una stratificazione normativa che dobbiamo snellire, con un processo di semplificazione vera delle procedure. Siamo vessati nel nostro lavoro quotidiano da norme che implicano grosse difficoltà nel costruire rapporti con le amministrazioni comunali, con le soprintendenze, e altrettanto importanti difficoltà nel chiudere procedimenti edilizi in tempi brevi, una cosa che fa scappare gli investitori. Perché se non esistono tempi certi, chi investe sceglie di spostarsi su altri mercati. Ma non voglio essere totalmente negativo nella lettura di questo nuovo documento. Ci sono pur pallide iniziative per cercare di sbloccare qualcosa nel campo urbanistico-edilizio, ad esempio sui cambi d'uso, ma senza grandi ricadute sul nostro territorio perché noi siamo già abituati a interventi simili. Ma la volontà di uniformare sul territorio nazionale le procedure è sicuramente un elemento positivo. La novità relativa al regolamento edilizio tipo è molto interessante: ci vuole un regolamento edilizio snello, di dieci pagine al massimo, che dice non quello che si può fare ma ciò che non si può fare, con un approccio più anglosassone che italiano. Un'altra novità che a noi non piace assolutamente è quella sulla comunicazione di inizio lavori. Un po' un aborto normativo, perché inattuabile che il Comune trasmetta la comunicazione inizio lavori direttamente all'Agenzia delle entrate e che la stessa diventi sostitutiva della variazione catastale. Sappiamo tutti che per arrivare alla compravendita deve essere predisposta la variazione con il Docfa. Ne il Comune né l'Agenzia hanno le risorse per poterlo fare. La speranza è che in sede di approvazione della Legge di Stabilità questa norma venga modificata». La semplificazione – conclude Cremoli – non può passare che da «una collaborazione tra la Pubblica Amministrazione e il mondo del real estate». Occorrerà quindi che la Pa «inizi a vedere i professionisti non come una semplice controparte ma come una risorsa».

A destra:
intervento del Presidente Cremoli





TIMBERLAND PRO[®]

CALZATURE, ABBIGLIAMENTO, GUANTI
E ACCESSORI DI PROTEZIONE PER PROFESSIONISTI



DA



BARBERO PIETRO S.p.A.
Viale Europa 72 b/9 - 20090 Cusago (MI)
Tel. 02 / 303701 - Fax. 02/ 33502590
commerciale@barberoferramenta.it

Cinisello Balsamo: 5 mini alloggi per una casa “nuova”

Presentato a fine ottobre il progetto per la realizzazione di spazi a uso abitativo temporaneo e rivolto prevalentemente a soggetti con disabilità intellettiva e/o relazionale medio-lieve.

Un'ambiziosa visione che, finalmente, trova oggi concretezza



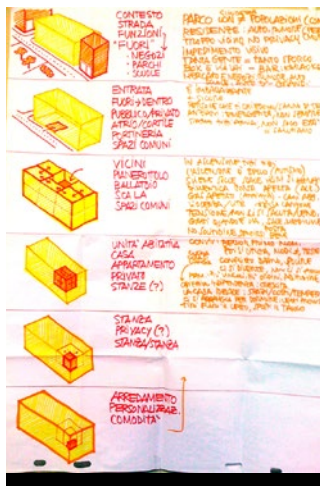
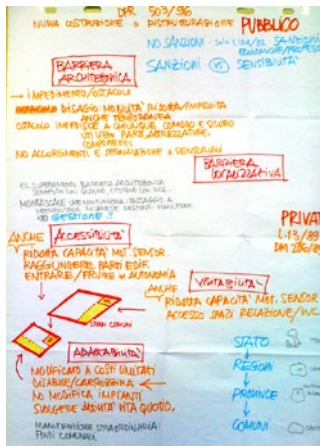
Walter Ventoruzzo
e Simone Martino

walter.ventoruzzo@geometri.mi.it



Capita sovente nella vita, negli affari, di trovarsi di fronte al dubbio se una impresa, un tentativo abbia o meno possibilità di successo. Per le piccole cose come per le iniziative più importanti, l'incertezza dell'esito è caratteristica comune delle nostre azioni.

Il progetto "Casa Arcipelago", concreto e in corso di costruzione, per la realizzazione di spazi a uso abitativo temporaneo, è rivolto prevalentemente a soggetti con disabilità intellettiva e/o relazionale medio-lieve. Un ambizioso progetto sociale che trova oggi concretezza nel comune di Cinisello Balsamo anche dopo le risultanze dell'esperienza maturata già nell'anno 2011/2012 con gli studenti dell'Istituto Tecnico per Geometri "Giuseppe Peano" nell'ambito del progetto "Vivere in Classe A" sostenuto e promosso da ANFFAS NordMilano, Cooperativa Arcipelago, Amministrazione comunale di Cinisello Balsamo, Cooperativa edificatrice UNIABITA e Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano.



Giovedì 7 giugno
Villa Ghirlanda
Cinisello Balsamo
Ore 9,30

"Vivere in Classe A"

Gli studenti presentano i loro progetti

Interventano:
Mario Masanti, Preside dell'Istituto Peano
Fabio Conca, Vicepresidente di Anffas NordMilano, Studio Conca-Merli
Sila Trezzi, Assessore del Comune di Cinisello Balsamo
Gian Matteo Marangoni, Presidente Uniabitato
Giovanni Lavarna, Docente del Politecnico di Milano
Francesca Santaniello, Urbanista, KCity
Walter Vestonuzzo, Collegio dei Geometri

Progettare la coesione sociale

Il progetto è stato realizzato grazie al contributo della Fondazione Comunitaria Nord Milano

Dall'alto in basso:
Foto 01, Foto 02 e Foto 03

Le premesse: la progettazione partecipata e "Vivere in classe A"

Le finalità del progetto pilota "Vivere in Classe A" erano quelle di proporre un nuovo modello di inclusione sociale nell'ambito della residenzialità per persone con ridotte autonomie (deficit motori e/o disabilità intellettiva e relazionale) attraverso i seguenti obiettivi:

- offrire alle persone con disabilità la possibilità di partecipare a un'esperienza relazionale significativa e di contribuire fattivamente alla progettazione: "Nulla senza di noi, nulla sopra di noi";
- proporre un nuovo percorso didattico per gli studenti della scuola secondaria;
- sensibilizzare gli studenti ai principi di solidarietà, tutela della salute propria e altrui, rispetto e convivenza civile, indispensabili nella crescita umana di ogni individuo come persona e cittadino;
- facilitare la condivisione di strategie, risorse ed esperienze di sostegno all'abitare nell'ambito della disabilità fisica e/o intellettiva;
- favorire momenti di confronto sul tema, attraverso le testimonianze dei materiali prodotti, stimolando la curiosità, la circolazione e la diffusione delle idee tra tutti i partecipanti.

Per lo sviluppo dell'iniziativa è stato individuato l'intero piano terra dell'edificio in corso di realizzazione dalla Cooperativa edificatrice UNIABITA in Via Torricelli angolo Via Calamandrei a Cinisello Balsamo con l'obiettivo di proporre soluzioni progettuali rispettose degli obiettivi sopraccitati. Gli studenti sono stati accompagnati nello sviluppo delle tematiche tecniche (sopralluoghi, rilievi, analisi normativa, progettazione, disegno) e di tipo sociale attraverso un **approccio partecipato** con gli utenti finali migliorando la conoscenza reciproca e permettendo ai ragazzi una maggior presa di coscienza delle problematiche e dei bisogni delle persone coinvolte nella futura esperienza residenziale (**Foto 01, Foto 02**). L'approccio partecipato, che ha visto ambedue le parti scambiarsi i ruoli da utente a progettista e viceversa, è stato garante degli ottimi risultati presentati il 7 giugno 2012 ai sostenitori del progetto di Via Torricelli (**Foto 03**). I progetti pilota di Via Torricelli sviluppati dagli studenti non sono stati realizzati sebbene il fabbricato sia stato ormai completato, e fin qui sembrerebbe uno di quei soliti progetti scolastici a scopo sociale educativo che seppur di ottimi propositi rimane solo sulla carta. Invece no, perché "Casa Arcipelago" e il progetto "Vivere in Classe A" sviluppato in Via Torricelli ne costituisce uno dei punti d'inizio, oltre che il futuro. Vediamo come.

Il contesto sociale-urbano e la nascita del progetto "Casa Arcipelago"

Il progetto "Casa Arcipelago" è promosso dalla Cooperativa Arcipelago Onlus, cooperativa sociale che opera a favore di persone che presentano disabilità intellettiva e relazionale medio-grave, facente parte dell'associazione ANFFAS Onlus NordMilano di Cinisello Balsamo, costituita da familiari di persone con disabilità e da soci amici esclusivamente con finalità di solidarietà, e sostenuto da numerosi soggetti del territorio, con il sostegno di Fondazione Cariplo.

La progettazione dell'intervento e il coordinamento del processo edilizio è affidato allo studio Conca Merli Architetti Associati di Cinisello Balsamo, in stretta collaborazione con una equipe di lavoro comprendente

in prima persona i ragazzi e gli educatori della cooperativa stessa, le loro famiglie, gli assistenti sociali, altre figure professionali quali fisioterapisti ed esperti di comunicazione, con il patrocinio dell'Amministrazione comunale. Il processo ampliato di genesi, sviluppo e verifica costante di questo importante progetto multidisciplinare è incentrato sulla "progettazione partecipata" che abbraccia tutte le figure coinvolte ma soprattutto i potenziali fruitori degli spazi. L'intervento si colloca nel comune di Cinisello Balsamo in un edificio esistente parzialmente dismesso in Via Milazzo 25, all'interno del quartiere Crocetta, un lembo di città racchiuso da un triangolo di strade ad alta percorrenza e autostrade che lo separano fisicamente dal resto della città, caratterizzato da spazi pubblici limitati, con problemi abitativi e di conflittualità socio-culturale legati, soprattutto, al fenomeno del sovraffollamento delle case **(Foto 04)**.

Cresciuto velocemente negli anni Sessanta e Settanta, il quartiere è caratterizzato da grandi complessi residenziali privati e presenta una elevata densità abitativa, sei volte superiore alla media della città (31.700 ab/kmq) con una popolazione straniera pari al 40% dell'intera popolazione residente. Negli ultimi anni il quartiere ha sperimentato una parabola discendente in quanto si è registrato un aumento delle situazioni di disagio, di frammentazione, di difficoltà di relazione, unite a una percezione di isolamento e abbandono da parte degli abitanti connessa in larga parte a un progressivo venir meno dei servizi di quartiere. A questo importante aspetto si affiancano i temi centrali della mancanza di coesione sociale e servizi insufficienti.

In un contesto così fortemente caratterizzato dalla presenza di stranieri, provenienti da diversi Paesi, risulta centrale lavorare a un rafforzamento della comunità locale intesa in senso allargato, alla costruzione di reti e di ambiti di confronto e relazione che la accompagnino verso la costruzione di un'identità propria. Il progetto "Casa Arcipelago", infatti, incentrato sul tema della creazione di ambiti di sperimentazione di percorsi di

Foto 04:
vista area dell'area
della zona di intervento



autonomia abitativa rivolti a persone con disabilità intellettiva, rientra in un più ampio progetto di azione e rivitalizzazione sul quartiere Crocetta, in termini di individuazione di opportunità d'intervento e realizzazione di nuovi servizi, anche attraverso sinergie tra pubblico e privato sociale. Il più ampio progetto di riuso e valorizzazione per scopi sociali dell'edificio di Via Milazzo, che vede attivamente coinvolta la Cooperativa Arcipelago, prevede infatti la realizzazione di un intervento di housing sociale di ampio respiro che tiene insieme differenti categorie di soggetti (rispondendo a una pluralità di bisogni), dedicando al contempo particolare attenzione al quartiere in cui si inserisce.

La proposta, che si sviluppa dentro un edificio di proprietà privata di cui la cooperativa ha acquisito il secondo piano, intende valorizzare l'immobile, attualmente inutilizzato, per scopi sociali realizzando un intervento incentrato sull'"abitare sociale temporaneo", rivolto prevalentemente a soggetti con disabilità intellettiva e/o relazionale medio-lieve.

Il progetto si prospetta come un'iniziativa di grande valenza sociale e innovativa, a oggi assente all'interno dell'ambito territoriale di riferimento: una "palestra" per persone disabili, volta alla sperimentazione di percorsi di autonomia abitativa e di rafforzamento delle proprie competenze.

"Casa Arcipelago", che nasce sulla scia di alcune esperienze pregresse che la Cooperativa Arcipelago ha potuto condurre in anni recenti sul territorio di Sesto San Giovanni e di Cinisello Balsamo, ha l'ambizione di proporsi come una risposta significativa a frequenti situazioni di disagio e di isolamento che spesso caratterizzano l'individuo disabile, in particolare in età adulta, quando il venir meno del proprio nucleo familiare di appartenenza, dal quale mai si è intrapreso un percorso di graduale distacco, viene a determinare situazioni di improvvisa perdita di punti di riferimento, sentimenti di abbandono, senso di isolamento.

Gli elementi di forza su cui punta il progetto sono:

- il massimo contenimento delle figure di accompagnamento (funzionalmente e coerentemente con le esigenze di sviluppo dei percorsi di autonomia auspicati) al fine di ridurre il più possibile i costi e massimizzare l'accessibilità economica al servizio da parte di una più ampia categoria di persone;
- il rafforzamento della rete dei soggetti locali, al fine di diffondere la conoscenza del progetto, di arrivare a un numero più esteso di persone, di attivare collaborazioni e sinergie con le altre realtà del territorio;
- l'attiva presenza e la fattiva collaborazione delle realtà del territorio e soprattutto della vicina parrocchia di San Pietro Martire, soggetti che credono fortemente nel progetto e hanno avviato una fase di collaborazione nella costruzione delle condizioni di fattibilità dello stesso.

Un ripensamento del costruito esistente: lo stato attuale dei luoghi

L'edificio oggetto della trasformazione si colloca in un lotto normato dal vigente PGT come "ambito PCC2 – Ambiti speciali ERS di riqualificazione localizzata mediante Permesso di Costruire Convenzionato". All'interno delle categorie di Edilizia Sociale (ERS) si collocano le residenze sociali "speciali" (ERS.S) "finalizzate a dare risposta a persone che si trovano in condizioni di disagio sociale multidimensionale, nei confronti delle

quali la risposta abitativa rappresenta solo una parte delle politiche rivolte al trattamento del problema. Fanno parte di questa macro-tipologia: i servizi sociali residenziali [ERS.SI], che comprendono le comunità alloggio, gli appartamenti protetti, i mini-alloggi, gli hospice, le residenze sanitarie assistite, le residenze sanitarie per disabili, rivolte a profile sociali che già rappresentano gruppi target delle politiche sociali, secondo quanto indicato dalle politiche di settore e dai loro strumenti di programmazione: minori, anziani e disabili non completamente autosufficienti o non più autosufficienti, ex detenuti, tossicodipendenti, madri sole, malati terminali..." Il fabbricato, che si compone di tre piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa privata, è stato edificato alla fine degli anni Ottanta del Novecento per ospitare attività terziarie e commerciali, funzioni che hanno fortemente caratterizzato la definizione delle unità ambientali (principalmente del tipo open space), nonché le scelte distributive interne e soprattutto le tipologie dei tamponamenti verso l'esterno, realizzati per la maggior parte in acciaio e vetro tipo "curtain-wall". Sono presenti due vani scala e un solo impianto ascensore, collegati tra loro da un ballatoio esterno, dal quale si accede alle singole unità immobiliari. La copertura, del tipo piano, è raggiungibile da uno dei vani scala ed è pedonabile. A questo livello sono posti la centrale termica e l'unità di trattamento aria dell'impianto di climatizzazione (Foto 05, Foto 06, Foto 07, Foto 08).

Foto 05 (a sinistra):
ingresso della via Milazzo

Foto 06 (a destra):
vista del cortile interno, lato sud
e degli edifici del contesto



Foto 07 (a sinistra):
vista del fabbricato lato via Milazzo

Foto 08 (a destra):
edifici del contesto limitrofo all'ambito

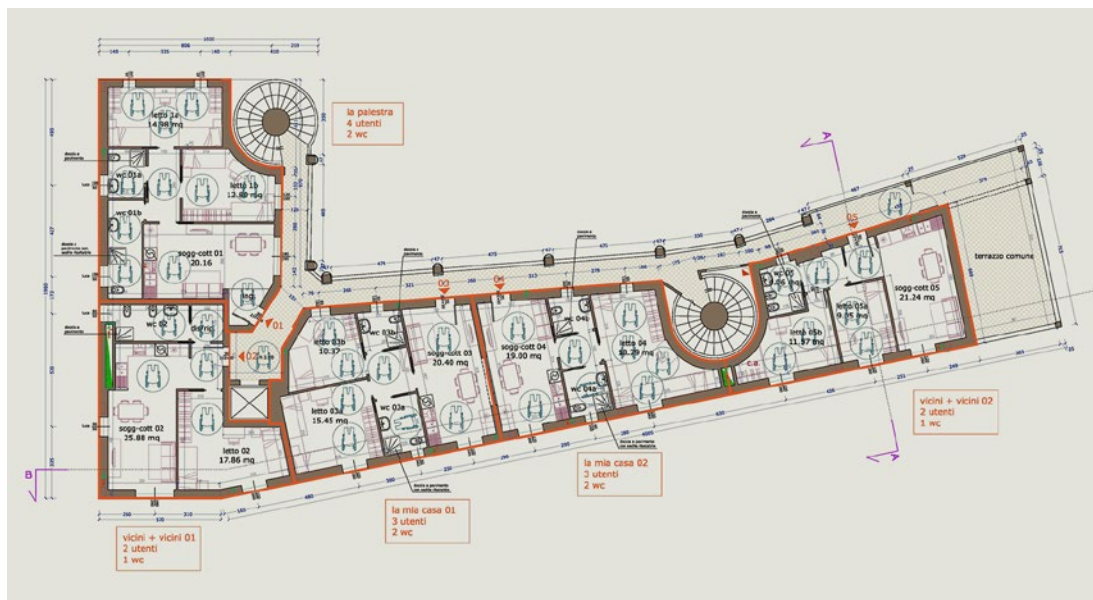


L'intervento di trasformazione: da edificio dismesso a "condominio solidale"

Il progetto prevede una serie di opere volte alla realizzazione di cinque appartamenti di cui tre alloggi saranno destinati a percorsi di autonomia abitativa e, dunque, rivolti a persone con disabilità intellettiva mentre i restanti due alloggi ad altre categorie di individui che, per le loro limitate capacità reddituali (stagisti/tirocinanti, giovani che si affacciano per la prima volta al mondo del lavoro, persone con contratti precari di lavoro, eccetera) o per motivi contingenti (single di ritorno, persone che attraversano un repentino cambiamento nella propria vita, parenti di degenti ospedalieri, eccetera), non riescono a soddisfare le proprie esigenze abitative sul libero mercato e necessitano di soluzioni a basso costo. A seguito della maggiore vulnerabilità dei soggetti ospitati nei tre appartamenti destinati all'autonomia abitativa (riservati, quindi, a individui con disabilità intellettiva), le persone che accederanno agli appartamenti per la ricettività temporanea saranno individui che non necessitano di alcun percorso di accompagnamento specifico e che quindi, con la propria presenza, in modo più o meno diretto, potranno contribuire a sostenere il progetto di autonomia abitativa delle persone disabili. Le persone che abiteranno i due appartamenti ordinari saranno dettagliatamente informate sul progetto e invitate a farne parte impegnandosi, attraverso un "patto di solidarietà", alla costituzione di un "condominio solidale" in forme di partecipazione, coinvolgimento, volontariato o semplicemente di buon vicinato, così da garantire all'utenza disabile un contesto di maggiore familiarità a fronte di un canone di affitto calmierato (Foto 09).

Nello specifico, oltre alle opere interne di realizzazione/adequamento impiantistico e di finitura, legati alla trasformazione degli spazi esistenti – pensati come ambienti lavorativi – in appartamenti, il progetto prevede principalmente la modifica dei tamponamenti esterni e la realizzazione di elementi architettonici nuovi legati alla necessità di avere una diversa privacy degli ambienti e degli spazi distributivi, nonché una migliore protezione/mitigazione dagli agenti atmosferici sia per quanto riguarda le superfici esterne sia gli occupanti stessi degli appartamenti.

Foto 09:
layout progetto piano secondo



Per quanto riguarda gli esterni, il progetto prevede le seguenti soluzioni architettoniche:

- sostituzione delle pareti in acciaio e vetro esistenti con murature di tamponamento isolate verso l'esterno tramite sistema "a cappotto";
- inserimento, nella parte sommitale dell'edificio, di una gronda metallica a protezione delle superfici esterne delle murature sottostanti e con funzione estetica di "coronamento" del fabbricato;
- protezione delle nuove aperture (sul prospetto sud-est e sulle porzioni maggiormente esposte) con elementi frangisole metallici;
- realizzazione di parapetti in vetro colorato in corrispondenza delle portefinestre
- prolungamento del ballatoio esistente con elemento a struttura metallica ai piani primo e secondo, per consentire l'accesso alle unità immobiliari e al terrazzo del piano secondo, che sarà adibito a spazio comune a servizio dei residenti;
- inserimento di listelli metallici a protezione delle parti aperte dei ballatoi, con funzione di sicurezza e di maggiore privacy verso gli ingressi delle unità immobiliari. La soluzione scelta consente di ottenere un effetto "filtro" dall'esterno, pur consentendo dall'interno permeabilità visiva da parte degli occupanti;
- sostituzione delle cromie originali del fabbricato con una gamma di colori chiari e neutri (alternanza di grigio e bianco) su cui spiccano episodi con colori vivaci (i quattro colori blu, giallo, rosso, verde che si ripetono in sequenza) in corrispondenza degli elementi architettonici caratterizzanti i nuovi prospetti (listelli, parapetti in vetro). I nuovi colori, oltre a richiamare il logo e l'immagine coordinata del progetto "Casa Arcipelago", rappresentano i colori primari della pittura (giallo, rosso, blu) a cui si aggiunge il verde, elemento base insieme al rosso e al blu del sistema RGB (**Foto 10, Foto 11, Foto 12, Foto 13, Foto 14**).

Foto 10





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

Gli interventi previsti sul fabbricato conferiranno all'edificio una veste completamente nuova, in linea con la nuova destinazione degli spazi interni. L'immagine del costruito, grazie agli accorgimenti cromatici e agli elementi di nuova collocazione, risulterà più moderna, pulita e "animata" rispetto allo stato attuale dei luoghi, un richiamo diretto alla nuova "vita" dell'edificio, animato dalle varie attività che si svolgeranno al suo interno.

----- E poi? Un sogno che si avvera: il "Dopo di Noi"

La Cooperativa Arcipelago si è classificata al primo posto del Bando nazionale "Dopo di Noi" emanato dalla Fondazione Dopo di Noi Onlus di ANFFAS per strutture destinate a servizi semiresidenziali e/o residenziali e/o di sollievo temporaneo al Dopo di Noi di persone con disabilità. I fondi ricevuti hanno permesso l'acquisto di un appartamento nel complesso di Via Torricelli a Cinisello Balsamo in cui quattro persone, al termine dell'esperienza della "palestra abitativa" in "Casa Arcipelago", coabiteranno in completa autonomia. Il cerchio si chiude mostrando un obiettivo futuro molto concreto e virtuoso che raccoglie il passato e tutte le esperienze maturate. In questo caso i progetti pilota realizzati dai giovani geometri dell'Istituto Peano, concretamente collocati nel fabbricato di Via Torricelli, tornano a rivivere per un nuovo progetto, "Vivere in Classe A versione 2.0", che il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano sostiene nella sua interezza, cosciente dell'importanza del ruolo sociale che la categoria deve accogliere, mettendo a disposizione le proprie competenze e relazioni, credendo fortemente nella progettazione partecipata quale strumento equilibrato e sostenibile.

Facciamo
rinascere
il condominio



Sistema Ripristino del Calcestruzzo



FASSAFER MONO
Trattamento cementizio
monocomponente
per la protezione
attiva delle barre
d'armatura



RENOVA BR 575
Malta cementizia
monocomponente,
rapida, fibrorinforzata,
a ritiro controllato, ad alte
prestazioni per riparazioni
e finitura



FONDO ELAST 223
Fondo elastomerico
uniformante ad effetto
intonaco fine

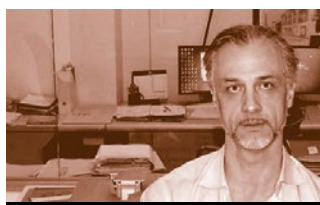


PE 224 ELAST
Finitura elastomerica
riempitiva

Firmato il protocollo di intesa fra Cap Holding Spa e gli ordini

Il Webgis di Cap Holding apre ai professionisti

La condivisione delle informazioni tra PA e Professionisti apre le porte ad una nuova formula di collaborazione che deve essere presa ad esempio come best practice da altre municipalizzate



Franco Colombo

architetturacolombo@virgilio.it



A destra:
il Presidente Cremoli
firma il protocollo Webgis

È stato firmato il 28 novembre scorso, il Protocollo d'intesa fra CAP Holding spa ed il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano, l'Ordine degli Ingegneri, il Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Milano e Lodi e l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, per l'accesso via web al geographic information system, o GIS, di CAP Holding, l'azienda gestore del servizio idrico integrato del comune di Milano, Monza Brianza, Lodi, Pavia e di numerosi altri comuni nelle province di Varese e Como, con un bacino di più di 2 milioni di utenti.

Società con capitale a partecipazione interamente pubblica, i cui soci sono gli enti locali, attualmente ben 192 comuni, CAP Holding nata nel maggio del 2000 a seguito di importanti processi di fusione con altre società del settore, è considerata a tutt'oggi il colosso delle monoutilities italiane

dell'acqua. Un modello virtuoso di gestione in-house, in cui il servizio viene gestito direttamente all'interno dell'ente o amministrazione pubblica locale cui fa capo la holding, senza il coinvolgimento di soggetti esterni. Il Presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano, Cristiano Cremoli ha elogiato l'iniziativa dichiarando «Abbiamo aderito con entusiasmo alla proposta di Cap, un concreto esempio di cooperazione tra Pubblica Amministrazione e gli Ordini delle Professioni tecniche. Grazie al protocollo WebGis daremo un valido strumento ai nostri iscritti condividendo dati utili per la professione. Una banca dati dinamica che permetterà la fruizione in tempo reale delle informazioni e sarà aggiornata dall'attività dei singoli professionisti».

Più velocità per progetti ed interventi sul territorio

Grazie alla sottoscrizione del Protocollo, per la prima volta un'azienda pubblica renderà disponibile gratuitamente, a tutti i professionisti che ne faranno richiesta, i dati del proprio sistema informativo territoriale, o SIT, che gestisce ed archivia tutte le informazioni inerenti acquedotti e fognature, dagli elementi puntuali e lineari delle reti, agli scarichi degli impianti, anche industriali, con evidenziate criticità ed estensione delle reti e allacciamenti. Non mancheranno neanche i dati sui corpi idrici superficiali, il tutto integrato con cartografia di base, ortofoto, carte tecniche numeriche comunali, geologia del territorio, altimetrie e dati piezometrici. Saranno facilmente consultabili anche informazioni in tempo reale sui cantieri aperti e programmati sulle diverse reti, con mappe interattive e si avrà inoltre la possibilità di generare profili longitudinali in DWG o PDF e schede monografiche. Come spiega il Presidente Alessandro Russo eletto il 30 settembre scorso alla guida di CAP Holding, «con un semplice clic ogni professionista potrà accedere alla banca dati webgis aziendale, gratuitamente, ricavando tutte le informazioni necessarie e i documenti richiesti per realizzare progetti ed interventi sul territorio».

Come accreditarsi al servizio

Recandosi sul sito www.capholding.it e cliccando sul link a destra corrispondente al servizio webgis. I professionisti potranno così inviare domanda all'ufficio SIT di CAP per accedere al servizio. Una volta verificati i dati inseriti, sarà l'ufficio SIT ad inviare in risposta una mail con le credenziali d'accesso, cioè username e password. Queste saranno ad uso esclusivo del professionista e non dovranno essere divulgate. La password avrà comunque una durata di 6 mesi scaduti i quali bisognerà fare una nuova richiesta per riaccreditarsi. Ogni domanda di registrazione permetterà di accedere ad un singolo comune. Per richieste particolari si potrà comunque contattare l'ufficio SIT.

Smart cities ed investimenti per il futuro

Come sottolinea Russo, riuscire ad offrire questo servizio, che ha comportato uno sforzo economico di 350mila euro solo come investimento in costi di sviluppo, «ha rappresentato certamente un impegno significativo per la nostra azienda ma anche un ulteriore passo avanti verso un futuro che superi la burocratizzazione». Per questo sono già stati inseriti

a piano ulteriori 250mila euro per implementare e migliorare il prodotto. Il costante impegno di CAP Holding verso innovazione ed ottimizzazione nell'offerta di pubblici servizi è sottolineato anche dall'attuale Piano Industriale 2013-2019 che prevede per l'azienda investimenti per circa 500 milioni di euro, mentre sono già stati avviati fra gli altri il Piano Industriale 2014-2016, il Piano Infrastrutture Acquedotti ed il Piano per diminuire le dispersioni idriche.

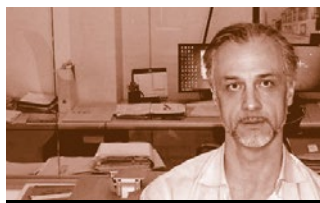
Interventi che richiedono finanziamenti ingenti, considerato anche che la gestione del ciclo dell'acqua, come spiega Giovanni Valotti, presidente di Federutility, «ha il più alto fabbisogno di investimenti, almeno 5 miliardi di euro l'anno, secondo le stime dell'Unione Europea» e che l'Italia sconta un evidente ritardo con una media di investimenti per abitante di 40 euro all'anno, a fronte di Germania, Francia e Gran Bretagna in cui la media raddoppia, raggiungendo più di 80 euro all'anno.

La sfida dunque è certamente impegnativa per il Gruppo CAP, considerato anche come spiega Russo, che «il territorio delle nuove città metropolitane va sempre più nella direzione delle smart cities. In questo si prefigura una gestione che sia intelligente e vivibile, dove le strategie di pianificazione urbanistica siano improntate ad ottimizzazione ed innovazione dei servizi pubblici, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita e soddisfare le esigenze di cittadini, imprese ed istituzioni».

Certo di strada ne è stata fatta da quel lontano 1928 quando i comuni di Paderno Dugnano, Limbiate, Cusano Milanino e Cormano si riunirono con l'obiettivo di "portare l'acqua nelle case dei milanesi", dando vita al primo Consorzio per l'Acqua Potabile ai comuni del bacino del Seveso. Ma la serietà e la concretezza di quegli impegni paiono essere rimasti inalterati nel tempo, per declinarsi oggi nella moderna Tap Policy, acronimo inglese per transparency, accountability and participation, o meglio trasparenza, responsabilità e partecipazione, da tempo principi ispiratori dell'attività del gruppo lombardo.



Cosa cambia con la nuova normativa



Franco Colombo

architetturacolombo@virgilio.it

Approfondimenti

Regolamento Edilizio
del Comune di Milano



Il nuovo provvedimento è stato finalmente pubblicato ed è in vigore, in sintesi quelle che sono le più importanti novità

Entra in vigore dal 26 novembre 2014, con la pubblicazione sul BURL, nella Serie Avvisi e Concorsi n.48, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti, il nuovo Regolamento Edilizio di Milano, approvato il 2 ottobre scorso con DCC n.27/2014. Il nuovo Regolamento che recepisce tutte le norme incluse nel Pgt e quelle che si sono susseguite dal 1999 ad oggi, si applicherà secondo quanto stabilito dall'art.151 ai PdC richiesti, alle DIA, SCIA e CIAL presentate dopo l'entrata in vigore di questo stesso Regolamento. Analizziamo ora più in dettaglio alcuni dei contenuti e delle novità presenti nel nuovo provvedimento.

PARTE I - NORME GENERALI

- **Premialità per concorsi di progettazione aperti (art.8):** si applica alla slp ammessa dalle norme, si potrà utilizzare per raggiungere l'indice Ut massimo previsto. Nei Piani Attuativi: +2% in caso di concorso sul Piano Attuativo; +5% in caso di concorso sul progetto architettonico conseguente al Piano Attuativo. Negli interventi diretti di sostituzione e nuova costruzione (convenzionati e non) è previsto: +5% se tutta la slp sarà oggetto del concorso che ricomprenderà ogni opera oggetto del successivo titolo edilizio.
- **Indagine Ambientale Preliminare (art.10):** obbligatoria per aree ed immobili ove siano state svolte attività industriali in genere o inerenti sostanze pericolose, aree ed immobili con destinazioni produttive, industriali o artigianali da convertire ad usi residenziali, aree oggetto di piani urbanistici attuativi e strumenti di programmazione negoziata, aree assoggettate a PdC convenzionato (se previste cessioni al Comune), aree oggetto di cessione a pertinenza indiretta, aree già sottoposte a bonifica che prevedono, per la nuova destinazione, requisiti di qualità più stringenti di quelli accertati.
- **Verifica di idoneità statica (art.11):** obbligatoria per tutti i fabbricati entro 50 anni dalla data di collaudo delle strutture o della loro ultimazione. Certificata dal tecnico, dovrà essere integrata da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali secondari e degli elementi non strutturali dell'edificio.

- **Manufatti contenenti amianto (art.11):** obbligo di darne comunicazione al Settore Politiche Ambientali del Comune, per il censimento regionale.
- **Recupero di aree ed edifici abbandonati (art.12):** si considerano abbandonati gli edifici non mantenuti nè utilizzati, almeno per il 90% della loro superficie, per più di 5 anni. In tali casi l'amministrazione comunale diffida i proprietari ad eseguire interventi di ripristino e recupero edilizio, funzionale, ambientale. I proprietari avranno 90 giorni di tempo per presentare un progetto preliminare con allegata relazione su modi e tempi degli interventi. In caso di inerzia dei proprietari, il Comune provvede in via sostitutiva o può attribuire tali beni ad una destinazione di interesse pubblico o recuperare le aree non residenziali dismesse.
- **Vietate nuove sale gioco (art.13):** e la nuova collocazione di apparecchi da gioco, entro un raggio di 500 mt da scuole, chiese, parchi, impianti sportivi, ospedali, etc.

PARTE II - NORME PROCEDURALI

- **Modalità diretta di attuazione degli interventi (art.23-art.29):** tramite attività libera, CIAL non asseverata, CIAL con relazione tecnica corredata dagli elaborati ed asseverata, solo per i lavori di cui all'art.6 comma 2 lett.a) ed e-bis) DPR n.380/2001 e s.m.i., SCIA, DIA, PdC e PAS. Sul sito web del Comune saranno specificati tutti gli interventi da assoggettarsi ai diversi titoli abilitativi.
- **PdC in deroga (art.31):** alle norme del Regolamento, può essere rilasciato per interventi su edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
- **Destinazioni d'uso (art.30):** in caso di mutamento si deve allegare al progetto o alla comunicazione, l'autocertificazione di un professionista abilitato attestante il rispetto dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali. In caso di mutamento nei 10 anni successivi all'ultimazione lavori, l'ammissibilità, il contributo costruzione e le dotazioni territoriali sono determinati ricongiungendo l'intervento edilizio al cambio di destinazione d'uso.
- **Modalità diretta convenzionata (art.33-art.38):** a preventiva sottoscrizione di convenzione sono soggetti, fra gli altri casi: trasferimento di diritti edificatori da area di pertinenza indiretta, con cessione della stessa, ad area di pertinenza diretta, realizzazione, in aree di pertinenza diret-



ta, di servizi alla persona, interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico-artistico, azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere, realizzazione di ers. Sono soggetti alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo, fra gli altri casi: interventi che prevedono utilizzo di diritti edificatori provenienti da perequazione, acquisizione e trasferimento di diritti edificatori, nonché da incentivi, gli scostamenti dalle norme morfologiche.

- **Istruttoria preliminare facoltativa (art.40)**: è possibile richiederla per individuare elementi caratterizzanti l'intervento o la sua fattibilità, definire il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi, proporre scostamenti dalle previsioni morfologiche del PGT. Tale provvedimento vale 12 mesi.

- **Fascicolo di fabbricato (art.47)**: obbligatorio per tutti gli edifici di nuova costruzione od oggetto di sostituzione, ristrutturazione ed ampliamento. Costituito dai documenti relativi a: identificazione dell'edificio, struttura dello stesso, sicurezza ed impiantistica.

PARTE III - ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

- **Gestione dei materiali provenienti da scavo (art.65)**: se non contaminati, possono essere riutilizzati in sito, utilizzati come sottoprodotti o smaltiti come rifiuti. Requisiti e adempimenti per il riutilizzo devono essere verificati ed assolti prima dell'inizio dei lavori.

PARTE IV - OGGETTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

- **Calcolo della s.l.p. (art.74)**: definita secondo quanto indicato dall'art.4 comma 6 NdA del PdR del PGT; si specificano i criteri di scomputo da quella complessiva, generalmente fino al 10% di questa, nel caso di spazi per attività comuni, tranne che nella slp residenziale dove lo scomputo si calcola diversamente; definiti anche i parametri di calcolo con riguardo a scale interne, soppalchi, sottotetti, interrati e seminterrati, locali per raccolta rifiuti.

- **Superficie filtrante e salvaguardia del suolo non edificato (art.76)**: nel TUC, ad esclusione dei NAF, la superficie filtrante non dev'essere inferiore al 10% del lotto funzionale. Salvaguardato almeno il 20% della superficie territoriale su suolo non edificato agricolo e di elevata sensibilità paesistica.

- **Progettazione universale (art.77 ed art.7)**: ispirata ai principi della Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità, ratificata dalla l. n.18/2009, ed alla normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, prevede progettazione e realizzazione di tutti gli interventi edilizi secondo criteri di accessibilità, visitabilità, ed adattabilità degli edifici.

- **Accessi ai parcheggi (art.83)**: i parcheggi privati con più di 30 auto dovranno avere le stesse caratteristiche di accesso, quando sono previste rampe, dei parcheggi pubblici, o ad uso pubblico con parchemento a rotazione.

- **Distanze e altezze (art.86)**: la distanza degli edifici dal confine non può essere inferiore a 5 mt misurati dal filo della facciata o dai balconi aggettanti, nei NAF la distanza si riduce a mt 3; obbligatoria permane la distanza minima di 10 mt tra fronti finestrate.

- **Locali seminterrati e sotterranei (art.88):** i seminterrati che abbiano il pavimento ad una quota non inferiore ad 1 mt sotto il piano di spiccato, garantiscano tutti i requisiti igienico-sanitari ed abbiano parere favorevole dell'ASL, possono essere adibiti anche a residenza. La destinazione residenziale di tali spazi è ammessa nel solo caso in cui non affaccino direttamente ed unicamente sulla pubblica via.
- **Sottotetti non agibili (art.90):** nei nuovi progetti devono avere un'altezza media ponderale inferiore a 2,35 mt e le superfici di ventilazione ed aerazione dovranno essere inferiori ad 1/15 della superficie del locale.
- **Recupero dei sottotetti (art.114):** possono essere recuperati gli spazi sottostanti la copertura di altezza interna superiore a 1,80 mt, misurata nel punto più alto. Nei casi di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a 1,50 mt. L'altezza media ponderale dei sottotetti recuperati con interventi di modifica della copertura dovrà essere comunque inferiore a 2,70 mt.
- **Altezze minime dei locali (art.95):** l'altezza media dei locali principali non deve essere minore di 2,70 mt, per i locali accessori non deve essere minore di 2,40 mt, mentre per i locali di servizio non deve essere minore di 2,10 mt.
- **Superficie minima utile dell'alloggio (art.96):** non inferiore a 28 mq.
- **Superficie minima utile degli ambienti (art.97):** non inferiore a 8 mq per camere ad 1 letto, mq 12 per camere a 2 letti, mq 14 per soggiorno, mq 17 per soggiorno con spazio cottura. Non ci sono superfici utili minime per i bagni, ma "dimensioni adatte" ad ospitare la dotazione minima di sanitari.
- **Soppalchi (art.99):** anche in questo caso variati alcuni parametri, fra cui, l'altezza minima degli spazi sottostanti che non deve essere minore di 2,10 mt; qualora l'altezza sia compresa fra 2,30 mt e 2,70 mt la superficie del soppalco può raggiungere $\frac{1}{2}$ della superficie del locale soppalcato.
- **Riscontro d'aria (art.100):** le u.i. di superficie utile di pavimento inferiore a 60 mq potranno essere monoaffaccio, anche senza la presenza di un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC).
- **Aerazione dei servizi igienici (art.107):** tutte le u.i. attrezzate con VMC possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco con aerazione attivata. Alloggi fino a 70 mq di superficie utile, che non hanno VMC, possono essere dotati di locali bagno ciechi con aerazione attivata.
- **Corti o cortili (art.110):** in quelli interni ai fabbricati, anche se di uso comune, è permesso l'inserimento di ascensori, anche in deroga alle norme relative alle distanze, nei limiti previsti.
- **Documento di valutazione previsionale del clima acustico (art.119):** redatto da tecnico competente in acustica ambientale, è da allegarsi agli interventi di sostituzione, nuova edificazione (escluso l'ampliamento dei manufatti edilizi esistenti), ristrutturazione urbanistica, mutamento di destinazione d'uso, anche di singole u.i., in usi abitativi, attività scolastiche, ospedali, cliniche o case di cura e alla proposta del piano o programma per interventi da attuare mediante Piani o Programmi.
- **Documento di previsione di impatto acustico (art.120):** da allegarsi, redatto da tecnico competente in acustica ambientale, a tutti gli interventi che comportano l'introduzione di sorgenti sonore fonti potenziali di inquinamento acustico.



- **Nuova disciplina per reti interne di fognatura dei fabbricati e loro scarico (Allegato n.2):** definiti prescrizioni e contenuti di progetto delle reti interne, di cui i relativi elaborati sono allegato obbligatorio in caso di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, recupero abitativo dei sottotetti e cambio destinazione d'uso da residenziale ad industriale-artigianale e devono essere redatti e sottoscritti da tecnico abilitato.

- **Livelli minimi di ecosostenibilità degli edifici (art.127- art. 137):** obbligatori per gli interventi per i quali PdC, DIA, SCIA, CIAL siano richiesti/presentati dopo l'entrata in vigore di questo regolamento, sull'esistente invece si applicano ai soli edifici completati ed agibili. Tali livelli minimi riguardano: il fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale (art.128), le prestazioni dell'involucro opaco (art.129), dei serramenti (art.130), gli impianti di produzione del calore (art.132), le prestazioni nella stagione estiva (art.133), la ventilazione meccanica controllata (art.134), le fonti rinnovabili (art.135), l'efficienza degli impianti d'illuminazione (art.136) e la riduzione dei consumi individuali di acqua potabile (art.137). Riduzione consumi individuali acqua potabile (art.137): obbligatoria la contabilizzazione individuale del consumo di questa, l'installazione di cassette di scarico con dispositivi di regolazione del flusso d'acqua, riduttori, e sistemi di erogazione con tempi di apertura controllati.

- **Incentivi volumetrici e requisiti di accesso (art.138 - art.144):** gli incentivi, previsti in modo differenziato, sono basati sulle schede requisito (art.143 ed Allegato 1) che contengono le specifiche di prestazione relative ai livelli di ecosostenibilità da rispettare. Per le nuove costruzioni previsti due livelli di incentivi: +3% slp; +5% slp (per edifici da E1 a E7); + 5% slp (per ers). In caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo su interi edifici esistenti ed in caso di ristrutturazione: +5% slp; +10% slp; +15% slp (per edifici da E1 a E7 non oggetto di vincolo). Tali incentivi non sono cumulabili con altri, eccettuate ulteriori modalità premiali per il perseguimento di maggiori livelli di ecososteni-

bilità. L'uso di tali incentivi è soggetto (art.142) al rispetto della quantità edificatoria massima per l'ambito di riferimento, o può (negli edifici vincolati, deve) essere oggetto di cessione di diritti volumetrici esclusivamente verso edifici di pari o migliore efficienza. In entrambi i casi l'uso è subordinato alla presentazione dell'atto ricognitivo di densità, da cui risulti l'impossibilità di fruire ulteriormente degli incrementi volumetrici qui descritti.

- **Riduzione degli effetti negativi del radon (art.145):** le concentrazioni medie annue dovranno essere contenute entro i valori di 200 Bq/mc per nuove edificazioni e 300 Bq/mc per edifici esistenti. Da prevedersi quindi l'adozione di semplici ed economici accorgimenti costruttivi per ridurre o rimuovere la presenza di radon.

PARTE V - VIGILANZA

- **Stretta in materia di sicurezza dei cantieri (art.149) e di misure antimafia (art.150).** Fra gli obblighi del committente anche quelli di: presentare notifica preliminare ex Allegato XII D.lgs n.81/2008 e s.m.i., e l'iscrizione all'elenco tenuto dalla Cassa Edile, dichiarazione d'aver assunto la documentazione su regolarità contributiva ed assicurativa dei soggetti operanti in cantiere, trasmettere alla Cassa Edile di Milano copia della notifica preliminare e di tutti gli aggiornamenti, dotare i lavoratori in cantiere di un tesserino di riconoscimento, promuovere il servizio "Cantiere di qualità" di cui agli accordi provinciali sottoscritti fra Assimpredil ed organizzazioni sindacali. In caso di violazione di tali obblighi è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. Per le misure antimafia, fra gli obblighi vi è l'adozione delle misure ex D.lgs n.159/2011 e s.m.i, dei Protocolli tra il Comune, le associazioni delle imprese edili e le organizzazioni sindacali, avere acquisito il certificato camerale per tutte le imprese esecutrici ed il personale di cantiere e, qualora prevista, la comunicazione antimafia dalle Prefetture, garantire inoltre la tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti operanti nella filiera delle imprese e dei lavori di realizzazione delle opere.



La Soluzione definitiva all'umidità di risalita

Il dispositivo Aquapol rappresenta una rivoluzionaria invenzione di matrice austriaca brevettata nel 1985 dall'Ingegnere fisico Wilhelm Mohorn. Ad oggi il suo successo in Europa è comprovato dalle numerosissime **installazioni effettuate che ammontano ad oltre 50.000, nonché dai suoi ben 28 anni di esperienza** e presenza continua nel settore dell'umidità di risalita. Ad installazione avvenuta le molecole d'umidità presenti all'interno di una muratura afflitta dalla risalita capillare vengono reindirizzate verso il terreno; in tal modo i muri si deumidificano e si mantengono tali da lì in poi per decine di anni. **La tecnologia Aquapol non utilizza energia elettrica e pertanto non sviluppa campi elettro-magnetici (elettro-smog). Il dispositivo ha un brevetto europeo specifico con numero 0688383 che ne descrive la struttura e le modalità di funzionamento** ed è alimentato fondamentalmente da energia naturale e quindi gratuita (dal magnetismo terrestre). L'effetto biologico sull'uomo, sugli animali e sulle piante, trattandosi appunto di energia naturale, è neutro o positivo, come dimostrato anche dalle misurazioni bio-fisiche, da lunghi anni di test e verifiche e dalle testimonianze di numerosi clienti. Il dispositivo costituito da componenti non deteriorabili, non necessita di alcuna manutenzione ed ha una **durata di funzionamento garantita di 20 anni**, anche se il tempo di durata effettivo stimato è maggiore di 50 anni. L'installazione insieme all'analisi diagnostica iniziale dei muri dura dalle 4 alle 6 ore; normalmente è sufficiente un solo dispositivo per la casa o edificio; non richiede lavori edili sulla struttura e non comporta né rumore, né sporcizia. Con un voltmetro ad alta resistenza si può misurare già un'ora dopo l'installazione una significativa variazione del potenziale elettrico sulla muratura umida. **L'azienda rilascia anche una cosiddetta garanzia di risultato:** dopo l'installazione, l'umidità nelle murature viene misurata periodicamente, monitorata, controllata e protocollata da un tecnico specializzato Aquapol, fino alla completa deumidificazione. **Si fa presente che non verrà utilizzata solamente una misurazione a mezzo di termo-camera per la reale quantificazione dell'umidità** in quanto la stessa misura la differenza di temperatura e non la precisa quantità d'acqua presente all'interno della muratura. Aquapol dà inoltre **una consulenza tecnica gratuita per la risoluzione delle altre cause d'umidità (se presenti), e per l'utilizzo dei corretti materiali da utilizzare nelle opere di ripristino delle murature ammalorate.** Le periodiche misurazioni dei valori d'umidità all'interno dei muri dimostrano in maniera oggettiva, inoppugnabile e scientifica la validità nonché efficacia della tecnologia. La continua diffusione di tale tecnologia attraverso una capillare rete di tecnici e commerciali in Europa ne ha consentito una veloce diffusione applicativa ed una approfondita informazione tematica. La crescente e spontanea richiesta di Aquapol in tutta l'Europa rappresenta la risposta più concreta all'impegno e alla determinazione dedicata dall'azienda, sin dalla sua nascita, in questo secondo quarto di secolo.



Alcune referenze



Parlamento di Budapest



S. Maria in Trastevere



Basilica di S. Nicola



ISTITUTO SUPERIORE PER
LA CONSERVAZIONE ED IL RESTAURO

ed dei EDIZIONE
TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE 2013

AQUAPOL®



è PRESENTE SU:
RECUPERO
RISTRUTTURAZIONE
MANUTENZIONE

