

Liberi nell'**Agorà**
M A G A Z I N E



**LA CITTÀ DEL FUTURO
IL FUTURO DELLA CITTÀ**

**Il materiale come portatore
di innovazione "glocale"**
Intervista a Rodrigo Rodriguez

**L'edilizia moderna
verso un nuovo concetto
del progettare e del costruire**

**Housing sociale ed edilizia
convenzionata. La sfida
per il futuro delle nostre città**

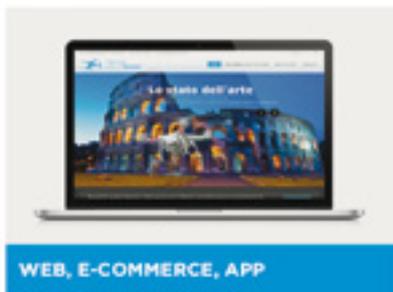
Erp NAV e CLOUD COMPUTING | Erp NAV e Configuratore di Prodotto | Erp NAV e Ordini via Web | Erp NAV e E-Commerce | Erp NAV e Business Intelligence | Erp NAV e Gestione Documentale | Erp NAV e CRM | Erp NAV e Unified Communication | Erp NAV e Infrastruttura | Erp NAV e Cloud Computing | Erp NAV e Configuratore di Prodotto | Erp NAV e Ordini via Web | Erp NAV e E-Commerce | Erp NAV e Mobile | Erp NAV e Business Intelligence | Erp NAV e Gestione Documentale | Erp NAV e CRM | Erp NAV e Unified Communication | Erp NAV e...

CONSEA è...

COMPETENZA SOFTWARE

ed ESPERIENZA ORGANIZZATIVA

da oltre 30 anni...



CONSEA

SISTEMI INFORMATIVI AZIENDALI

CONSEA S.r.l. - Sistemi Informativi Aziendali

T. +39 (02) 45.37.34.13 - F. +39 (02) 66.01.54.36 - www.consea.com - posta@consea.com

Via Ludovico Ariosto, 21 - 20091 Bresso (MI) - Milano - Padova - Belluno

Il nostro network



EDITORIALE

Il quesito “nasce prima la città o prima la scrittura” potrebbe rappresentare la variante contemporanea del noto e insensato dilemma che contrappone il classico uovo alla povera gallina. La relazione linguaggio-scrittura-città appare invece sempre più fondata man mano che dalle sabbie mesopotamiche affiorano con miracoloso contrappunto reperti di costruzioni alternati a tavolette sumerico-accadiche. Un miracolo che, guerra permettendo beninteso, vede in prima linea le meravigliose truppe dell'archeologia italiana. Circa (l'indeterminazione è d'obbligo) 7-8000 anni fa nello spazio segnato da due fiumi – mesos-pòtamos – sorgeva la straordinaria civiltà alla quale, pare, l'umanità sia debitrice di tutto: agricoltura, società organizzata, istituzioni, scrittura, religione, arte. E città, ovviamente.

Perché, con buona pace delle anime belle alla Bruce Chatwin che sul mito del vagabondaggio nomadico hanno costruito la loro discutibile fama letteraria, senza stanzialità non c'è crescita né progresso. Cosa sarebbe la piana greca sotto l'Acropoli senza il genio di chi nel III millennio A.C. edificò la città? E i sette colli di Roma? Provate a immaginarli orbatì della meravigliosa furia edilizia dei nostri progenitori: banali collinette buone per fare il formaggio di capra. Per nostra fortuna, Roma è invece l'unica città al mondo che può vantare 3.000 anni di storia dell'arte urbanistica senza soluzione di continuità. Un viaggio nella cultura dell'uomo che, come da tradizione, proprio perché ci appartiene diamo per scontato con un'alzata di spalle. Noblesse oblige. Ma lo snobismo e le mode culturali sono spesso (anche) delle brutte malattie. Di quelle che fanno gettare il bambino insieme all'acqua sporca. Che non consentono la difficile ma indispensabile arte della distinzione che sola consente di pensare e governare la Polis in modo adulto e razionale. Il tema dell'edilizia, del ben progettare, ben costruire e meglio amministrare, è giustappunto uno dei temi centrali della nostra epoca. Riguarda sia la qualità della nostra vita individuale e pubblica, sia il destino della nostra economia in un momento di transizione culturale tra i più delicati e complessi. Offrire strumenti di riflessione critica è ciò che ci siamo prefissi di fare in questo numero di “Agorà Magazine”, un'edizione monografica per comprendere in modo libero e consapevole la realtà che ci circonda. Buona lettura.

Luca Bertazzini
Direttore editoriale

Tel 039/6853565
ufficiovendite@deverocostruzioni.it



VENDITE DIRETTAMENTE DAL COSTRUTTORE
SENZA PROVVIGIONI

ABITARE **DEVERO**



Nel cuore di Arcore, all'interno di 30.000 mq di area verde, sorgeranno LE TORRI NEL PARCO. Modernità, efficienza ed ampi spazi abitativi.



Immerso nel verde, un complesso all'avanguardia tutto da vivere.



In pieno centro, servitissimo, disponiamo di appartamenti in contesto prestigioso, tipologie di rilievo sempre con terrazzo. Capitolato d'eccellenza.



In un contesto di sole ville, a pochi passi dal parco di Monza, ultima disponibilità di villa singola.

www.deverocostruzioni.it

IN QUESTO NUMERO

- 6** Il Centro Studi Liberi nell'Agorà
- 10** Sul senso dell'abitare
- 26** Case Histories
- 36** Si scrive social housing, si dice casa
- 44** La città europea: crisi economica, opportunità e competizione
- 48** La sfida della qualità: architettura, città, bellezza
- 50** Il marketing della città
- 52** Variante Pgt Monza: una città che decresce
- 56** Letti per voi

COLOPHON

Agorà Magazine
Numero 02

Direttore Responsabile
Cristina Tonelli

Direttore Editoriale
Luca Bertazzini

Redazione
Giuseppe Ravera

Art director
Alessio Santamaria

Progetto grafico
www.fluxstudiolab.com

Redazione e pubblicità
ravera@grpcomunicazione.it

www.agoramag.it
www.liberinellagora.it
CENTRO STUDI LIBERI NELL'
AGORÀ



L'EDILIZIA MODERNA È UN ORGANISMO

Verso una nuova concezione del progettare e del costruire



IL RUOLO DELL'EDILIZIA NELL'ECONOMIA MODERNA

A cura di Michele Parodi
di ANCE Liguria



IL MATERIALE COME PORTATORE DI INNOVAZIONE "GLOCALE"

Intervista a Rodrigo Rodriguez,
presidente di Material ConneXion Italia



HOUSING SOCIALE ED EDILIZIA CONVENZIONATA

La sfida per il futuro delle nostre città.
A cura dell'assessore Fabrizio Sala.



INTERVISTA AL PRESIDENTE DETTORI

Assimpredil ANCE
Milano - Lodi - Monza Brianza

IL CENTRO STUDI LIBERI NELL'AGORÀ

a cura di Luca Bertazzini



Fin dall'ormai lontano 2007, il Centro Studi "LIBERI NELL'AGORÀ", associazione senza fini di lucro, è attiva sul nostro Territorio per rispondere al bisogno primario di coinvolgimento dei Cittadini nella vita pubblica.

L'indifferenza e l'astensionismo, favoriti purtroppo dalla troppo spesso cattiva gestione della cosa pubblica, sono diventati il vero nemico da combattere. Infatti gli aderenti a Liberi nell'Agorà si impegnano per ristabilire un rapporto sereno fra cittadini e Pubblica Amministrazione, non necessariamente aderendo ad un partito politico ma, agendo in un'ottica di servizio senza secondi fini e tornaconti personali, con spiccato senso civico ed impegno volontario per servire la città, più che criticare le cose che non vanno della politica, si concen-

trano su idee, proposte e soluzioni concrete per il miglioramento. Come recita lo Statuto, le finalità dell'Associazione consistono nel "promuovere la partecipazione attiva dei cittadini alla vita politica", ossia della polis, che significa città in

La missione del Centro studi Liberi nell' Agorà : il coinvolgimento attivo dei Cittadini

greco antico, cioè letteralmente alla vita della città," impegnandosi nel sensibilizzare l'opinione pubblica, le Istituzioni e la classe politica in particolare sui diritti di Libertà, Uguaglianza e Buona Amministrazione sanciti dalla Costituzione". Ed ancora: "diffondere e far condividere i valori prioritari della moralità pubblica e dell'etica politica nonché i valori liberali dei diritti dell'individuo contro ogni logica di sopraffazione da parte degli appa-

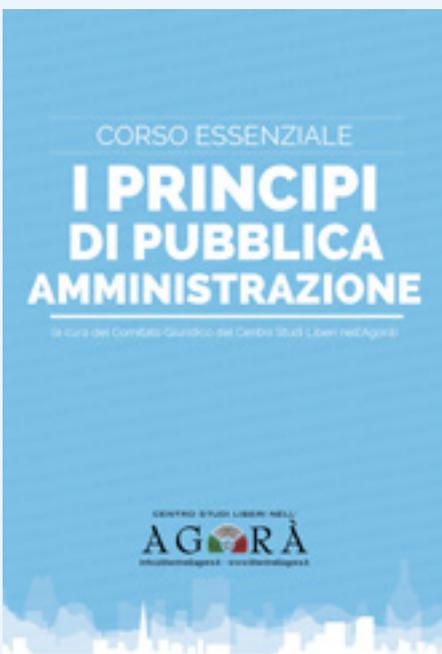
rati di potere, della massificazione, delle strutture di potere economico, finanziario, partitico e statale".

Proprio in sintonia con questi principi, Liberi nell' Agorà ha ideato e portato a termine il corso gratuito aperto a tutti ed

in particolare a coloro che vogliono impegnarsi in politica dal titolo : PRINCIPI DI PUBBLICA AMMINISTRA-

ZIONE. Il corso, grazie all'intervento di docenti di prestigio e di chiara fama, ha riscosso un notevole successo di partecipazione come si è potuto riscontrare durante la cerimonia di consegna dei diplomi di partecipazione avvenuta in occasione della presentazione del primo numero di Agorà Magazine lo scorso Novembre all'Autodromo di Monza

Il successo del corso è stato tale da sollecitare molti gruppi dell' hinterland sia



monzese che milanese a chiederne la replica. Cosa che sicuramente faremo a breve. Potete trovare tutto il materiale didattico utilizzato sul BLOG dell'associazione www.liberinellagora.it così come la versione digitale del nostro magazine, le iniziative in atto e le locandine degli eventi sponsorizzati così come gli articoli postati dal nostro direttore ing. Luca Bertazzini su vari argomenti d'attualità alla cui discussione siete caldamente invitati a partecipare inviando i Vostri commenti e le Vostre osservazioni.

Questo nuovo numero di Agorà Magazine esce oggi 28 Aprile 2016 in concomitanza con il Convegno organizzato da LIBERI nell'Agorà sul tema "EDILIZIA: una grande risorsa per la Città e l'economia

del futuro" e ne rappresenta una sintesi documentale.

Anche questo evento è stato ideato ed organizzato, in sintonia con i nostri principi, per affrontare i problemi veri della nostra Città e del nostro Paese, senza preconcetti ideologici ma con metodo razionale e dialettico e con scambio di dati ed opinioni sempre in vista di un unico scopo: il miglioramento morale, sociale ed economico del nostro Territorio nel tentativo, portato avanti con entusiasmo e vero senso civico, di unire ai tanti che già si danno da fare numerose altre persone di buona volontà animate dall' unico desiderio di contribuire gratuitamente e fattivamente al miglioramento della nostra Monza ed al benessere dei Monzesi.



Col patrocinio di

CENTRO STUDI LIBERI NELL

AGORA

In collaborazione con



www.liberinellagora.it
e-mail: info@liberinellagora.it

MONZA 28/04/2016 – H. 16,00

CONVEGNO

**EDILIZIA: UNA GRANDE RISORSA PER LA CITTA' E L'ECONOMIA DEL
FUTURO**

c/o CCIAA di Monza e Brianza, Piazza Cambiaghi, 9 – Monza

- h. 16,00** – Saluti CCIAA
Introduzione tema del convegno
Avv. Bruno SANTAMARIA, Presidente Centro Studi Agorà
- h. 16,15** – IL FUTURO DELLA CASA
Assessore Fabrizio SALA, Vice Presidente della Regione Lombardia
- h. 16,30** – LA CULTURA DELLA CITTA'
Prof. Fabio GABRIELLI, Presidente di Facoltà Scienze Umane dell'Università Ludes Malta.
- h. 16,45** – L'ARIA DELLA CITTA' RENDE LIBERI
Prof. Arch. Marco ROMANO
- h. 17,15** – IMPRESA 2.0: RELAZIONE TRA LAVORO, TERRITORIO E BENESSERE
Dott. Marco DETTORI, Presidente Assimpredil ANCE
- h. 17,45** – INNOVAZIONE URBANA: RIDURRE LO SPRECO DI ENERGIE UMANE
Prof. Arch. Stefano MORONI
Moderatore: **Arch. Duccio BATTISTONI**, Presidente Q50 ARCHITETTI PER MONZA E BRIANZA
- h. 18,15** – IL VOLANO DELL'EDILIZIA SUI SETTORI INDUSTRIALI COLLEGATI
Dr. Paolo AGNELLI, Presidente Confederazione delle Industrie Manifatturiere Italiane (CONFIMI)
- h. 18,30** – Interventi e domande
CONCLUSIONE
a cura dell'**avv. Bruno SANTAMARIA**
- h. 19,00** – Presentazione e distribuzione del nuovo numero del MAGAZINE "AGORA"
a cura dell'**Ing. Luca BERTAZZINI**



STUDIO TECNICO

CIFRA DUE

**PRESENTE SUL TERRITORIO DA OLTRE 30 ANNI,
SI AVVALE DI ESPERTI PROFESSIONISTI
NELL'INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE**

Vi offre consulenza senza impegno per una valutazione del Vostro immobile e per preventivi di ristrutturazione con relative pratiche per la detrazione fiscale. Fornisce inoltre servizi di gestione e rivalutazione del patrimonio immobiliare, amministrazione stabili e certificazioni energetiche.

**VI ASPETTIAMO PRESSO I NOSTRI UFFICI
PER ILLUSTRARVI L'INNOVATIVA FORMULA
"AFFITTO CON RISCATTO"**

CIFRA DUE S.R.L.

via Monte Cervino 19 20900 Monza (MB)

Tel. 039/736564 - 039/736405

Fax. 039/745152

E-mail: info@cifradue.it cifradue@pec.it www.cifradue.it

SUL SENSO DELL'ABITARE

a cura di **Fabio Gabrielli** - *Presidente Facoltà Scienze Umane – Ludes HEI*

L'uomo è un essere profondamente economico, in questo senso abita la terra nel segno dei bisogni, di cui individua la natura, delinea le strategie di soddisfacimento, concretizza l'effettiva messa in scena.

L'uomo, tuttavia, per essere soggetto consapevole di soddisfacimento dei bisogni - e non mero *funzionario dell'esistenza*, inconsistente espressione reattiva agli stimoli del mondo - deve radicare i bisogni stessi nelle dinamiche del costruire e dell'abitare.

Al tema dell'abitare il pensiero filosofico, in particolar con Martin Heideg-

ger, ha dedicato riflessioni profonde e organiche.

Gli animali hanno rifugi, tane, grotte, ma non abitano, là ove l'abitare, espressione squisitamente umana, non è il costruire.

L'abitare costituisce, rispetto al costruire, un'eccedenza di senso: si tratta di dare a ciò che abbiamo calcolato, misurato, perimetrato, un orientamento, un significato che vada oltre i muri eretti, la suddivisione delle stanze, lo spazio riservato alla sala da pranzo.

L'esistere, in ultima analisi, si identifica con l'abitare, con il significato di "colti-



L.U.de.S.

La L.U.de.S. è nata nel 1999, nel Canton Ticino, in Svizzera, ad opera di Paolo Sotgiu†, quale Libera Università degli Studi delle Scienze Umane e Tecnologiche, in conformità all'art. 14 del Cantone italiano della Confederazione Elvetica.

In particolare, il corso di laurea in Fisioterapia ha sempre richiamato in L.U.de.S. un numero cospicuo di studenti, soprattutto italiani e francesi.

I docenti del Corso di Laurea in Fisioterapia vantano importanti esperienze didattiche e professionali, in particolare: **Marco Lanzetta**, primo chirurgo al mondo ad aver trapiantato una mano bionica, così come **Umberto Veronesi**, oncologo assai noto, che ha collaborato per un certo periodo con L.U.de.S., **Franco Combi**, ex responsabile medico dell'Inter FC, **Vale-rio Fiori** ex calciatore e oggi allenatore dei portieri dell' AC Milan.

All'interno di L.U.de.S., opera l'**Istituto di ricerca "Paolo Sotgiu"**, diretto da **Massimo Cocchi**, unitamente a **Fabio Gabrielli** e **Lucio Tonello**, i cui lavori sull'individuazione dei marcatori biochimici delle psicopatologie continuano a suscitare un importante dibattito tra scienziati e ricercatori. L'Istituto ha organizzato e continua a organizzare convegni internazionali e produrre pubblicazioni scientifiche. Tra gli scienziati del Comitato scientifico spiccano il **Premio Nobel Kary Mullis**, **Jack Tuszyński**, fisico tra i più noti al mondo, scienziati di chiara fama come **Gustav Bernroider** e **Mark Rasenick**.

Per quanto attiene la Facoltà di Scienze umane, la L.U.de.S. ha stretto, tra l'altro, un proficuo rapporto di collaborazione con la **Fondazione Poesia – Italian Poetry Foundation**, una prestigiosissima Fondazione culturale a carattere interna-

zionale che ha già pubblicato oltre 3.200 poeti, ottenendo straordinari riconoscimenti di caratura mondiale e che ha nel proprio comitato di redazione ha, o hanno fatto parte dello stesso, sei Premi Nobel per la letteratura il russo **Joseph Brodsky**, il caraibico **Derek Walcott**, l'irlandese **Seamus Heaney**, il greco **Odisseas Elitis**, il polacco **Czeslaw Milosz** e lo svedese **Tomas Transtromer**, oltre a poeti di fama internazionale come **Yves Bonnefoy**, **Tony Harrison**, **Charles Wright**.

Nel 2015, L.U.de.S. è stata accreditata, a livello internazionale, dalla National Commission for Further and Higher Education di Malta come Higher Education Institution.

I corsi di laurea attualmente accreditati sono: Psicologia, Scienze criminologiche, investigative e della sicurezza, Fisioterapia, Tecnico Dietista, Scienze Dentali.



vare e custodire il campo”: misuro, calcolo, divido, suddivido, prendendomi cura del misurato, cioè della casa, poiché il dividere e suddividere è, in realtà, un condividere con altri (dalla mia famiglia alle altre famiglie).

Dunque, l’abitare rinvia alla relazione: abito nel momento in cui l’altro fa la sua apparizione sulla scena umana, nel momento in cui mi interpella con il suo “eccomi!”, ed io rispondo con sollecitudine “sono qui!”.

È stato giustamente notato che le pareti sono silenziose, costituiscono una cesura, di contro le soglie delle case sono il punto di contatto tra esterno ed interno; il luogo da cui esce *mondo* ed entra *mondo*, in cui le singole biografie si fanno narrazione comunitaria.

L’economia stessa, con il noto significato di “legge della casa”, è esattamente questo: un *misurare e calcolare secondo convenienza* in quel luogo particolare che è la casa, in cui si sperimenta la relazione con l’altro, con gli altri.

Insomma, l’economia è scena della relazione, espressione ineludibile dell’abitare, che non dipende dalla semplice metratura, dall’oasi di verde, dallo strutturarsi come campagna o città, ma proprio dall’originaria esperienza dei volti.

Il senso complessivo dell’abitare rinvia anche agli oggetti - o meglio alle cose (contrazione del latino *causa*, ad indicare un fascio di relazioni) - che costellano le nostre dimore.

Al di là che viviamo in un appartamento o in una villa, al mare o in una metropoli, la nostra casa è tale perché in essa si sono sedimentati, e vieppiù si sedimentano, ricordi, affetti, legami, testimoniati dal quadro, appeso alla parete, che ci è stato donato, alla fotografia di un nostro caro sulla scrivania, alla mobiglia che abbiamo acquistato con chi abbiamo deciso di condividere la nostra vita.

Insomma, le cose hanno un’anima, lasciano tracce, sono testimonianza qua-

si carnale della nostra relazione con gli altri.

In questo senso, le parole di Lydia Flem, tratte dal suo *Come ho svuotato la casa dei mie genitori*, ci sembrano restituire il senso più profondo dell’abitare: “*Gli oggetti vivono parecchie volte. Trasmessi a nuovi proprietari, conserveranno qualche traccia della loro esistenza anteriore? Immaginarli altrove, in altre mani, per usi che si sovrapporranno a quelli che hanno conosciuto in precedenza, non ci lascia indifferenti. Avevo bisogno di credere che quelli che erano stati scelti e tenuti con cura dai miei genitori sarebbero stati amati, privilegiati, accuditi dai loro nuovi padroni. Per darli via senza rimpianti e senza senso di colpa, volevo pensare che si sarebbero consumati e sarebbero invecchiati circondati di attenzione. Le cose non sono molto diverse dalle persone o dagli animali. Gli oggetti hanno un’anima, e io mi sentivo in dovere di proteggerli da un destino troppo funesto*”.

L'EDILIZIA MODERNA È UN ORGANISMO

Verso una nuova concezione del progettare e del costruire
A cura dell'Arch. Riccardo Genhini

Nel corso degli ultimi anni si è assistito ad un radicale e profondo mutamento del modo di concepire tutto ciò che ruota intorno al mondo dell'edilizia: in particolare è mutata completamente l'attenzione che viene rivolta ai singoli aspetti che costituiscono e connotano un edificio che, oggi, non è più un elemento a sé stante, un contenitore atto ad ospitare persone, impianti o arredi, ma è parte di un sistema integrato composto da edificio/uomo/ambiente.

Abbiamo assistito nel corso degli anni, a seguito dell'introduzione dei primi concetti di sostenibilità ambientale, a sempre più frequenti operazioni cosiddette di "greenwashing", ovvero a quel tentativo di dissimulare l'introduzione di nuovi processi tecnologici o di innovativi e strabilianti prodotti costruttivi con presunti marchi "green", "bio", "CO2free" e chi più ne ha più ne metta: oggi, superata questa prima e burrascosa fase, siamo fortunatamente giunti ad una nuova maturità intellettuale che pone le basi per la concezione del costruito quale parte integrante di un sistema ambientale e in stretto rapporto con l'individuo che lo dovrà occupare: l'edificio deve generare il minor impatto nel contesto ambientale in cui è inserito e deve garantire le migliori condizioni di vivibilità per il suo fruitore. Sono concetti che oggi vengono divulgati e proclamati a gran voce come la nuova visione dell'architettura ma che, a ben vedere, altro non sono che gli stessi su cui basava i propri fondamenti l'archi-

tettura "sostenibile" di Vitruvio, il quale già a suo tempo riconosceva nel "luogo" l'elemento fondante da cui partire nella concezione del costruito.

Oggi l'edilizia riscopre questi concetti fondamentali e, forte dell'evoluzione tecnologica che ormai interessa ogni aspetto del sistema costruttivo, si sta spingendo verso la continua ricerca e definizione di ciò che è denominato "edificio intelligente" o, nella terminologia più diffusa, "Smart building". In questa definizione rientrano molti aspetti, dall'analisi del contesto ambientale, ai sistemi costruttivi impiegati per la sua realizzazione, alla destinazione cui è deputato, ma ciò che la fa da padrone è l'aspetto impiantistico che è volto alla gestione e regolamentazione, attraverso la creazione di reti ed architetture informatiche, di tutte le dotazioni tecnologiche che in esso confluiscono. Se da un lato è certamente importante l'analisi del contesto ambientale e la progettazione dell'involucro edilizio più adatto in ragione dell'ambiente stesso e della destinazione d'uso dell'edificio, tali sistemi informatici sono forse ancora più importanti in quanto devono regolamentare la vita dell'edificio in funzione dell'utilizzo variabile che lo stesso potrà avere nel tempo. Questo concetto può essere applicato tanto in ambito residenziale quanto in ambito terziario quanto in ambito produttivo: basti pensare, per citare alcuni esempi, al differente utilizzo di un singolo appartamento a seconda delle esigenze lavorative o al numero di





occupanti, alle molteplicità di esigenze ed al differente utilizzo di un edificio a destinazione terziaria in cui devono coesistere più realtà o come può addirittura variare il fabbisogno energetico di un'unità produttiva in ragione dell'evolversi del mercato o delle stagionalità.

È chiaro quindi che il concetto di edilizia, come l'abbiamo bene o male da sempre inteso, ovvero rivolto alla definizione di un edificio come somma consequenziale di sistema costruttivo, involucro, impianti, finiture ed, infine, fruitori, è "geneticamente" mutato: siamo ora di fronte non più ad un oggetto fine a se stesso bensì ad un organismo nel quale coesistono in simbiosi tutti questi fattori.

Occorre comunque precisare che questa ritrovata sensibilità ed attenzione ambientale è anche frutto se non conseguenza di una presa di coscienza collettiva dell'allarmante stato di salute del pianeta. Inoltre non va dimenticato che, in Europa, il settore dell'edilizia civile è responsabile del consumo del 40% di energia. Ne sono conseguite una serie di azioni che hanno condotto, per rimanere in ambito europeo e nazionale, all'emanazione della Direttiva 2009/29/CE recante tutte le misure cosiddette "20-20-20", ovvero quell'insieme di obiettivi che l'Unione Europea si è posta per il dopo "Kyoto", la cui naturale scadenza era fissata per il 2012. Le misure introdotte dall'Unione Europea si sintetizzano in riduzione emissioni gas serra del 20%, innalzamento al 20% di energia prodotta da fonti rinnovabili e raggiungimento del 20% di risparmio energetico ovviamente entro il 2020. Vi è poi l'auspicio, sempre a livello comunitario, di poter ridurre le emissioni del 30% entro il 2030 e del 50% entro il 2050. A questa prima Direttiva ne sono susseguite di nuove, tra cui la Direttiva 2010/31/CE, attraverso la quale si promuove il concetto di Edifici a Energia quasi Zero, sulla scorta di recenti sperimentazioni europee di interi quartieri "Zero Energy





Building” (ZEB), ovvero edifici o interi quartieri che autoproducono l’energia che necessitano, e la Direttiva 2012/27/CE che, sinteticamente, stabilisce un quadro comune di misure per la promozione dell’efficienza energetica nell’Unione al fine di garantire il conseguimento dell’obiettivo principale relativo all’efficienza energetica del 20% entro il 2020. In Italia la Direttiva 2010/31/CE è stata recepita con il Decreto Legislativo 63/13 mentre la Direttiva 2012/27/CE è in fase di recepimento.

Nell’analisi del panorama normativo che si desume dai contenuti di cui sopra, risulta evidente che particolare attenzione è rivolta non solo ai nuovi edifici, i quali dovranno rispettare specifici criteri ed obiettivi progettuali per contenere i consumi, ma anche, se non soprattutto, agli edifici esistenti che costituiscono i maggiori consumatori di energia. In Italia tale questione,

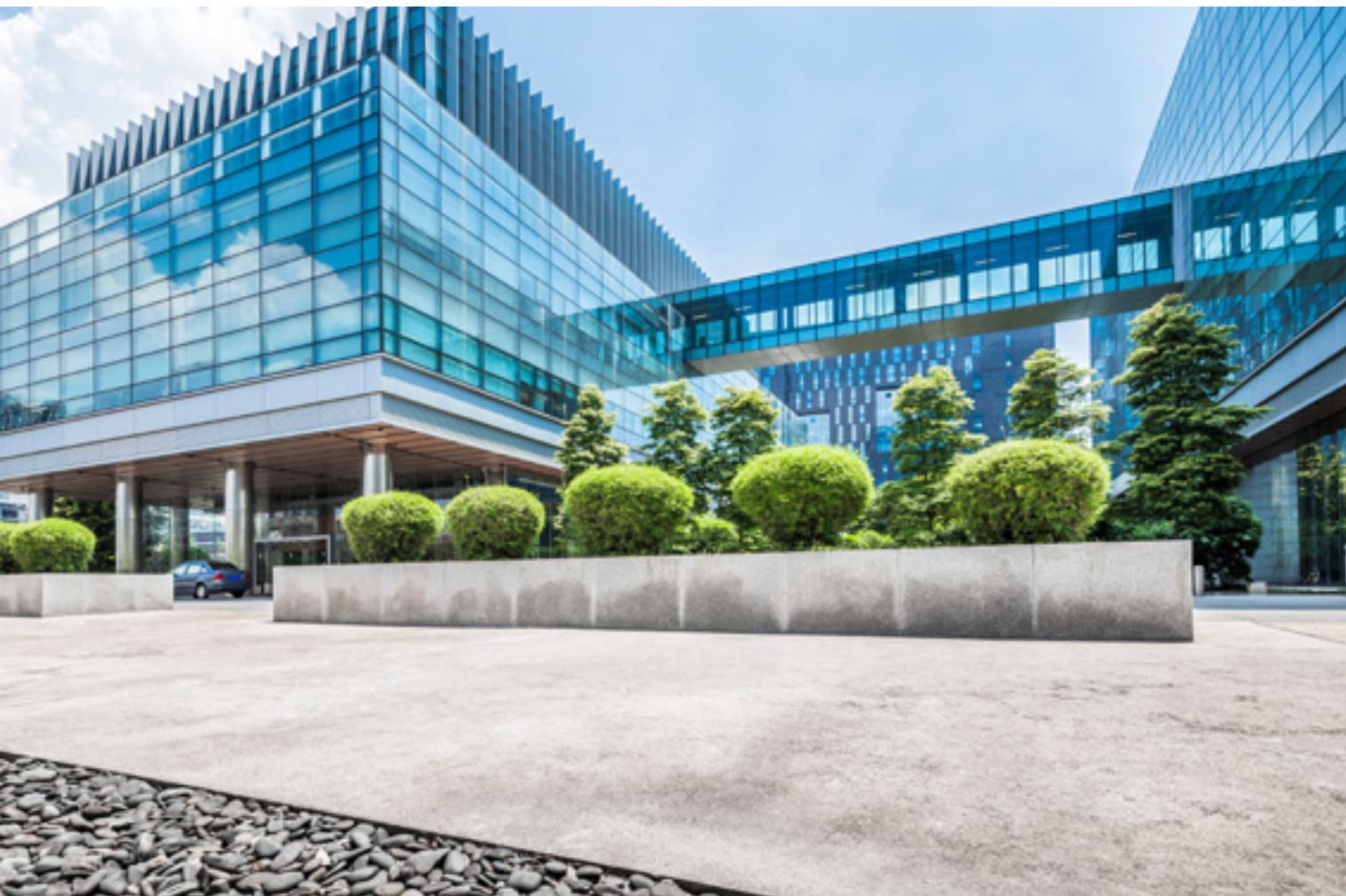
poi, assume una rilevanza significativa in quanto il nostro patrimonio edilizio è particolarmente vetusto oltre che molto consistente. Ne consegue che una delle sfide cui l’edilizia dovrà andare incontro è la valorizzazione di tale patrimonio, attraverso l’adozione di azioni mirate che ne garantisca un’effettiva riqualificazione energetica. Il rispetto degli obiettivi comunitari, soprattutto per gli edifici esistenti, deve necessariamente avvalersi di una più stretta applicazione delle moderne tecnologie costruttive ed impiantistiche di cui accennato in precedenza: fondamentale è la fase iniziale di auditing che raccoglie le informazioni di base e restituisce un quadro dello stato dell’edificio. Il più delle volte, soprattutto per edifici di lungo corso e particolarmente energivori, si è evidenziato che una più accorta gestione ed ottimizzazione informatica degli impianti, già da sola, può portare a significativi risparmi

energetici.

In sintesi, è quindi evidente che l’edilizia, allo stato attuale, intervenendo sia sul patrimonio edilizio esistente che sui nuovi edifici, può svolgere un ruolo chiave nella definizione di nuovi standard di qualità ambientale, ricomprendendo in questo termine sia la qualità dell’ambiente che ci circonda sia la qualità della vita del singolo e della collettività, il tutto attraverso un’accurata progettazione, o riqualificazione, integrata degli edifici e conseguente miglioramento del comfort insediativo e lavorativo, nonché ottimizzazione dei dispendi energetici.

ASPETTI PROGETTUALI

Anche l’approccio progettuale ha subito notevoli mutamenti: oggi non è più possibile concepire un edificio ragionando per settori ma è quanto mai necessario orientarsi verso una progettazione integrata, ovvero all’applicazione di quel-



la disciplina progettuale che prende in esame tutte le componenti costruttive, tecnologiche, impiantistiche ed umane che concorrono alla nascita, crescita e vita di un edificio.

Gli strumenti oggi a disposizione dei progettisti sono molteplici e partono dall'impiego di piattaforme tecnologiche in grado di integrare tutti questi aspetti. Come già in precedenza accennato è dall'analisi dei luoghi che deve prendere vita la concezione del fabbricato nella propria totalità, dall'analisi delle condizioni climatiche e di come queste interagiscono con il fabbricato e i suoi fruitori. Di qui poi la scelta sull'impiego dei più idonei materiali costruttivi, soprattutto per ciò che concerne l'involucro e gli isolamenti, e della dotazione impiantistica e tecnologica più compatibile con il contesto e l'utilizzo. Il tutto con l'obiettivo di pensare e quindi realizzare un edificio in grado di garantire il maggior



comfort abitativo.

Questa forma di progettazione integrata viene oggi riassunta con il termine "BIM", ovvero Building Information Modeling: non si tratta di un software o un applicativo ma rappresenta l'insieme di tutte le informazioni relative all'edificio, contemplando quindi tutti gli aspetti architettonici, strutturali, impiantistici, energetici e gestionali, fino a considerare tutto il ciclo di vita dei materiali e del fabbricato stesso. I vantaggi sono notevoli ed orientati, sostanzialmente,



ad una maggiore interoperabilità, condivisione di informazioni, efficienza oltre che un maggior controllo del progetto in ogni sua fase.

Tale filosofia progettuale trova applicazione bene o male in tutti i Paesi a livello internazionale. Anche l'Europa si è espressa nel tentativo di far diventare

tale metodologia un processo standard e far rientrare il BIM nelle legislazioni nazionali sui contratti pubblici: è infatti del 2014 la Direttiva Europea 2014/24/EU con la quale vengono incoraggiati tutti gli stati membri all'introduzione del BIM nelle rispettive legislazioni. Anche in Italia un primo tentativo è stato re-

centemente compiuto con la revisione del Codice degli Appalti, senza tuttavia riuscire a concretizzare, per ora, tale obiettivo.

L'EDILIZIA COME RISORSA

Dalle considerazioni sopra riportate chiaramente si evince che la nuova edilizia, intesa sia come recupero dell'esistente che come nuova edificazione, porta ad un notevole risparmio di risorse energetiche tradizionali. In particolare valgono, più di altre, alcune riflessioni: innanzitutto gli interventi che andranno ad interessare il patrimonio edilizio esistente possono essere distinti in due categorie ovvero quelli di adeguamento degli edifici esistenti e quelli mirati al recupero e/o riuso di quelli dismessi. Nel primo caso sono tanto evidenti quanto scontati i benefici, soprattutto da un punto di vista energetico e quindi economico, derivanti da un ammodernamento dell'edificio in sé. Nel secondo caso i benefici, oltre che economici ed energetici, sono anche di carattere sociale in quanto si consente, il più delle volte, alla collettività ed alla cit-



ASSOSTUDIO SRL

Lo studio professionale fondato dall'ing. Giovanni Baroni è presente in Monza dal 1961.

Negli anni '70, con il dott. arch. Gerardo Genghini e il dott. arch. Massimo Pellacini, scomparso nel 1997, si costituì la prima associazione integrata del territorio che assunse la denominazione di Assostudio nel 1980.

Attualmente ai soci ing. Giovanni Baroni e arch. Gerardo Genghini si è affiancata la seconda generazione e cioè i dott. arch. Cristina Baroni e Riccardo Genghini e il dott. ing. Mauro Mariani. Assostudio srl è struttura leader e di riferimento per Monza e il territorio della Brianza tutta, ha al suo attivo svariate realizzazioni sul territorio na-

zionale ed europeo di edilizia privata e pubblica quantificabili in circa tre milioni di metri quadrati di superficie utile di calpestio di tipo residenziale e terziaria nonché di servizi quali chiese, scuole, ospedali, carceri, caserme, porti e aeroporti ed anche strade, fognature etc. Inoltre, sono stati progettati edifici industriali per circa 800.000 mq. Lo studio opera nei settori dell'architettura, dell'ingegneria, dell'urbanistica, del design e della progettazione d'interni. Assostudio sin dalla sua fondazione ha fatto della professionalità e delle qualità progettuali e realizzative elementi cardine della propria filosofia aziendale. Evoluti sistemi progettuali fanno dello studio un partner affida-

bile, flessibile e dinamico, capace di soddisfare qualsiasi esigenza del committente. Questa storia lavorativa, operante ormai da cinquantacinque anni, caratterizzata dal continuo misurarsi con ogni aspetto disciplinare piuttosto che da settoriali interessi, presenta una costante maturazione giunta all'attuale ampia articolazione progettuale e di servizio.

Premminente in Assostudio resta l'orientamento verso il massimo livello progettuale conseguibile, per completezza ed efficienza, delle prestazioni professionali, come condizione indispensabile alla risoluzione di incarichi ed alla realizzazione di opere gradualmente più rilevanti e complesse.



tà di reintegrare nel proprio tessuto urbano ambiti spesso sconosciuti o interclusi. Tutti questi interventi, a fronte dei quali i benefici sono molteplici, andrebbero ampiamente valorizzati attraverso specifiche politiche di incentivazione, che siano economiche o volumetriche, da parte delle pubbliche amministrazioni se non altro anche solo per le ricadute economiche e di indotto a favore del comparto produttivo ed artigianale.

È auspicabile che l'opinione pubblica e la classe politica comprendano appieno quali siano gli enormi benefici che un tale orientamento possa avere sulla collettività; non

è solo una questione economica a favore dell'uno o dell'altro bensì è pure una questione ambientale: è infatti passando attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente che si può favorire l'introduzione e l'uso di fonti energetiche rinnovabili e limitare, per quanto possibile, l'inquinamento legato all'impiego di combustibili fossili.

Un'ulteriore considerazione meritano le modalità di uso del suolo.

A Monza, a partire dal 1964, data di adozione del PRG firmato Piccinato,

architetto di chiara fama, si potevano costruire 3 mc per ogni mq di terreno; gradualmente poi si è continuamente ridotto tale coefficiente ed ora ci viene proposto un indice medio di 0,65 mq per ogni mq con una diminuzione anche ben superiore al 35%. Questo orientamento, peraltro ampiamente diffuso, muove in una direzione non sempre condivisibile: infatti un maggiore indice di edificazione, ovvero un aumento della volumetria edificabile sul singolo lotto, deve essere

L'edilizia come processo di trasformazione dell'abitato, ha da sempre accompagnato l'evoluzione economica della società

invece consentita proprio per ridurre l'uso di altri suoli e per rendere economicamente conveniente l'operazione sia nei casi di ristrutturazione che, soprattutto, per quanto riguarda le aree industriali dismesse: è evidente che proprio in questi casi, per utilizzarne tali aree, occorre il più delle volte demolire l'esistente e risanare il suolo con costi non indifferenti. Maggiori volumi in altezza consentono poi di ottimizzare l'uso delle energie alternative di cui si è all'inizio parlato ma soprattutto di migliorare le condizioni

ambientali del territorio lasciando più spazi ineditati; non va inoltre sottovalutato il minor impatto economico per i servizi pubblici sia di trasporto che di rete in quanto i punti di recapito sono inferiori con conseguente minor ramificazione dei sottoservizi e di tutte le infrastrutture pubbliche o private richieste e necessarie.

L'edilizia, intesa come processo di trasformazione dell'abitato, ha da sempre accompagnato l'evoluzione economica della società: è imprescindibile pensare che le nostre città possano evolversi ed adeguarsi ai nuovi ed elevati standard insediativi

senza trasformare o innovare, in senso profondo e radicale il proprio edificato, sia esistente che di nuova concezione. Questo processo evolutivo rappresenta quindi e a tutti gli effetti una risorsa significativa sotto i molteplici aspetti poco sopra evidenziati: economico perché si genera un importante indotto produttivo, sociale perché si migliorano le condizioni di vita e il comfort insediativo, ambientale perché si limitano le emissioni e si riducono i fabbisogni energetici.



IL RUOLO DELL'EDILIZIA NELL'ECONOMIA MODERNA

A cura di Michele Parodi di ANCE Liguria

Il settore delle costruzioni attraversa ormai da alcuni anni una fase di profonda crisi.

Nel 2014 il livello degli investimenti in costruzioni, misurato a prezzi costanti, è risultato inferiore del 34% rispetto a quello del 2007.

La caduta dell'attività produttiva nel settore ha manifestato inevitabilmente i suoi effetti negativi sul tessuto produttivo in generale, con particolare riferimento a quei settori collegati a monte e a valle con l'industria delle costruzioni.

Nell'attuale quadro macroeconomico, e nella definizione di politiche rivolte a rilanciare la crescita economica, deve essere evidenziato l'importante contributo che l'industria delle costruzioni può offrire allo sviluppo del paese in termini di investimenti, di occupazione unitamente alla

contestuale crescita degli altri comparti economici.

Gli schemi intersettoriali costituiscono un prezioso strumento per l'analisi della struttura di un sistema economico ed offrono la possibilità di mettere in luce le relazioni di interdipendenza esistenti tra i vari settori produttivi e finali del sistema e tra questi ed il resto del mondo.

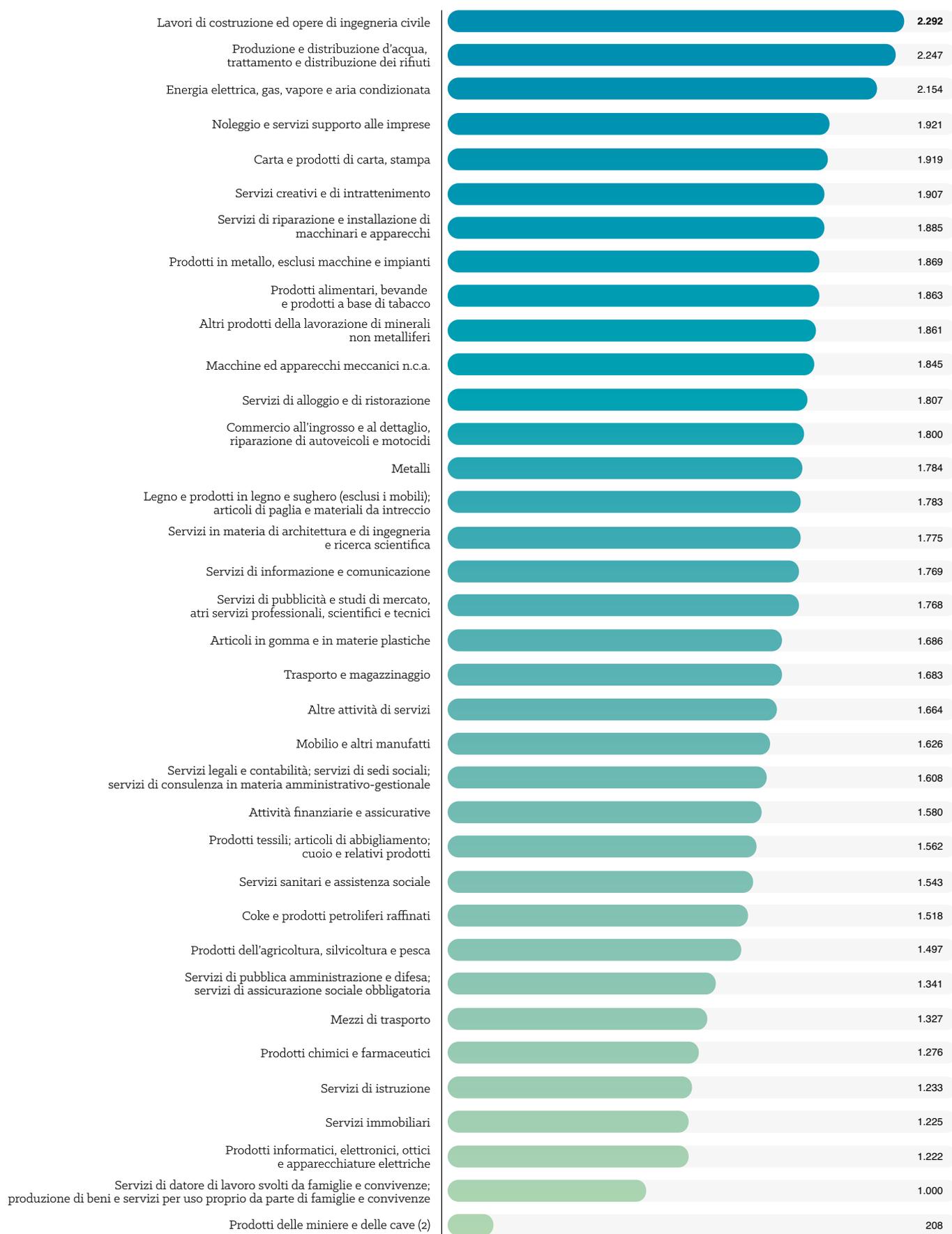
Lo studio "L'Industria delle costruzioni: struttura, interdipendenze settoriali e crescita economica" aggiorna il precedente lavoro dell'Ance svolto nel 2010, mette in evidenza la lunga e complessa filiera delle costruzioni e la bassa incidenza di importazioni nel processo produttivo.

Il settore delle costruzioni acquista, infatti, beni e servizi dall'88% dei settori economici (31 settori economici su 36 sono for-

natori delle costruzioni) e solo il 4,2% degli acquisti è importato mentre il 95,8% è di produzione interna. In merito agli effetti moltiplicativi, dallo studio emerge che una spesa aggiuntiva di un miliardo di euro in costruzioni genera sul sistema economico una ricaduta complessiva di 3.513 milioni come effetti diretti, indiretti e indotti e produce un incremento di 15.555 unità di lavoro di cui 9.942 nel settore delle costruzioni e 5.613 nei settori collegati.

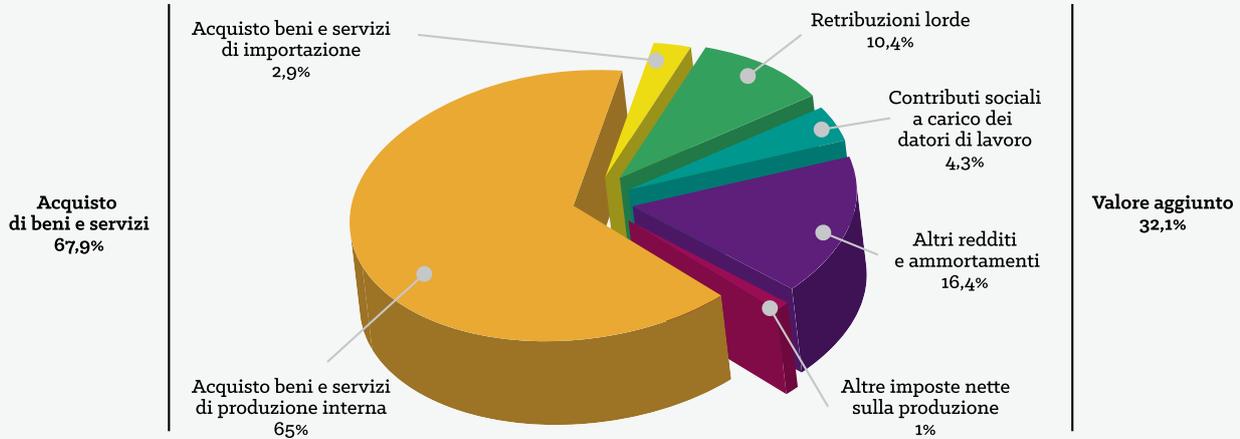
La produzione del settore delle costruzioni, suddivisa nelle componenti dei costi intermedi e del valore aggiunto evidenzia che gli acquisti di beni e servizi di tipo intermedio rappresentano il 67,9%, mentre il valore aggiunto rappresenta il 32,1%. Gli acquisti effettuati dalle imprese del settore sono composti per il 65% di beni e servi-

EFFETTO DIRETTO E INDIRETTO SULL'ECONOMIA NAZIONALE ATTIVATI DA UNA DOMANDA FINALE DI 1.000 MILIONI DI EURO RIVOLTA A TUTTI I SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA - Milioni di euro



⁽²⁾In questa sezione dell'ateco 2007 è inclusa l'estrazione di petrolio greggio e gas naturale (quasi tutto importato).
 Nell'ateco 2002 questa attività era classificata insieme all'attività di raffinazione
 Elaborazione Ance su dati Istat

PRODUZIONE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI



Totale produzione 2011: 255.297 milioni di euro

Elaborazione Ance su dati Istat

zi di produzione interna e solo per il 2,9% di prodotti di importazione. Un confronto con la produzione e i costi delle imprese appartenenti al settore dell'industria (manifatturiero ed energetico insieme), mostra che gli acquisti totali di beni e servizi rappresentano nell'industria il 74,8% della produzione di cui quelli importati costituiscono il 23,8%, mentre quelli di produzione interna il 51%.

L'ipotesi di un aumento della domanda finale di 1.000 milioni di euro indirizzata al settore delle costruzioni permette di calcolare e confrontare i diversi effetti globalmente attivati nell'economia.

Una domanda aggiuntiva di 1.000 milioni di euro nelle costruzioni genera effetti diretti e indiretti per 2.292 milioni di euro.

Tenendo conto anche dell'effetto indotto la ricaduta sul sistema economico è di 3.513 milioni di euro di cui: 2.292 milioni nel settore delle costruzioni e nei settori direttamente ed indirettamente collegati all'edilizia (beni e servizi necessari al processo produttivo delle costruzioni che a loro volta attivano altri settori in modo indiretto); 1.221 milioni nei settori attivati via moltiplicatore della spesa delle famiglie: le produzioni dirette ed indirette remunerano il fattore lavoro con redditi che alimen-

tano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiori produzioni – effetto indotto.

Per quanto riguarda l'occupazione, la produzione aggiuntiva di 1.000 milioni di euro in costruzioni produce un incremento di 15.555 unità di lavoro nette di cui 9.942 direttamente nel settore delle costruzioni (pari ad una percentuale del 64%) e 5.613 nei comparti collegati.

Se si considerano i prodotti della costruzione di edifici e dei lavori specializzati separati dal prodotto delle opere di ingegneria civile, l'effetto di attivazione diretta e indiretta di una domanda aggiuntiva di 1.000 milioni di euro, è pari rispettivamente a 2.284 (effetto diretto = 1.629 ed effetto indiretto = 655) e a 2.340 (effetto diretto = 1.670 ed effetto indiretto=670). In termini di occupazione generata dalla spesa di 1.000 milioni di euro l'effetto è di 16.166 occupati nelle costruzioni di edifici e lavori di costruzione specializzate e di 14.124 nelle opere di ingegneria civile.

Inoltre, è interessante evidenziare come il settore delle costruzioni risulti essere il primo per importanza di attivazione sull'economia nazionale.

La Tabella qui a fianco sintetizza gli effetti propulsivi diretti e indiretti sull'economia

a seguito di una spesa iniziale di 1.000 milioni di euro diretta indistintamente a tutti i settori economici.

Tale spesa genera un effetto moltiplicativo sulla produzione non solo nel settore di origine ma anche in tutti i settori che sono collegati sia a monte che a valle con quello di origine perché gli forniscono materie prime e semilavorati necessari al processo produttivo (effetto moltiplicativo diretto). Ogni settore attivato in modo diretto ne attiva altri in modo indiretto. Si attiva un effetto propulsivo, effetto indiretto, che sommato a quello diretto fornisce l'effetto complessivo. Si noti come l'attivazione totale (effetto diretto ed indiretto) generata sull'economia è maggiore laddove la spesa iniziale è rivolta al prodotto costruzioni (2.292 milioni di euro complessivi).

Testo estratto da Michele Parodi, direttore di ANCE Liguria dallo studio "L'industria delle costruzioni: struttura, interdipendenze settoriali e crescita economica", Centro Studi ANCE, dicembre 2015 a cura di Flavio Monosilio, Anna Bimbo, Giovanna Altieri e Eleonora Riccardelli del Centro Studi Ance in collaborazione con Carmine Fimiani e Massimo Costanzo della Direzione Centrale della Contabilità Nazionale dell'Istat.



QUESTO È CERTO!

La scienza dell'alimentazione che si fa cultura, ci sta tutta una filosofia dietro questo locale in **viale Elvezia 52 a Monza**, dallo stile country ricercato, dove il legno di riciclo dei pavimenti e degli altri arredi si sposa con le sedie rosse. Siamo a "Certo", il primo **GuStore** (un neologismo creato apposta per dire tutto con una parola) al mondo di healthy food - tutto italiano, ricette e sapori da tutte le regioni - inaugurato l'11 settembre del 2014.

La **migliore tradizione gastronomica italiana** riassunta in un luogo che è, per dirla con le parole del giovane titolare **Marco Miglio**, "un po' un bar e un po' un'osteria, un po' ristorante e un po' bottega artigianale". Con cucina e laboratori a vista, dove la **qualità delle materie prime** sta alla base dell'offerta gastronomica. Una proposta innovativa nata dalla genialità del giovane imprenditore che ha fatto fruttare l'esperienza più che decennale nel settore.

Sui tavoli di "Certo" ci sta pure un "libretto delle istruzioni" che accompagna l'utente nella filosofia del locale. Una bacheca analogica, così la definisce Miglio, che ti chiede prima di tutto di metterti comodo e rilassarti: "keep calm" è l'invito inserito nel logo. **Mangiare bene per stare bene**, gustare buon cibo e apprezzarne i benefici della salute si traduce in prodotti realizzati al momento, pane cotto in forno a legna, pasta fresca, dolci da credenza, frutta e verdura di stagione. Oltre a **"Muvola"**, una mozzarella particolare prodotta dal caseificio del locale stesso.

Prodotti presentati in una zona del locale sapientemente studiata e che ricrea l'atmosfera dei mercati delle piazze italiane. Il tutto accompagnato dall'**elegante semplicità del rapporto con il cliente**. Già, il rapporto umano nella sua essenza e semplicità. Un altro ingrediente importante per Miglio. Ce lo ricorda con una citazione di Albert Einstein che si trova nell'indispensabile "libretto delle istruzioni": "Temo il giorno in cui la tecnologia andrà oltre la nostra umanità: il mondo sarà popolato allora da una generazione di idioti".



IL MATERIALE COME PORTATORE DI INNOVAZIONE “GLOCALE”

*Intervista a Rodrigo Rodriguez,
presidente di Material ConneXion Italia*

Material ConneXion® viene descritta come il più grande centro internazionale di ricerca e consulenza sui materiali innovativi e sostenibili, fondata nel 1997 da George Beylerian a New York e prima library di materiali fisici. Oggi questa realtà fa parte del Gruppo Sandoz, azienda leader nell'editoria negli Stati Uniti, ed è presente con diverse sedi anche in Europa e in Asia. Rodrigo Rodriguez è il presidente dal 2012 della sede Italiana, Material ConneXion Italia srl, fondata nel 2002 a Milano.

Verrebbe da pensare, che una realtà così internazionale sia poco relazionata a un contesto locale come quello di Monza e Brianza.

Sarebbe un pensiero sbagliato. Io sono molto legato a questo distretto e ne conosco bene le dinamiche di innovazione. Le assicuro che Material ConneXion Italia si è plasmata proprio per supportare questi processi, tipicamente italiani e, azzarderei, tipici di questa zona. Ci poniamo come un ponte, come un generatore di legami e contatti tra i produttori di materiali innovativi e sostenibili e i loro potenziali utilizzatori, siano essi imprese o liberi professionisti.

Ci spieghi meglio, come si relaziona MCI alle problematiche così specifiche del manifatturiero locale?

Interveniamo nel rapporto “soluzione materiale/esigenza specifica” svilup-



pando progetti di ricerca e consulenza ad hoc, con la convinzione che l'innovazione parta dal materiale e possa concretizzarsi attraverso il design. In definitiva MCI trasferisce nella quotidianità produttiva delle PMI quelle innovazioni che avvengono nell'ambito dei materiali a livello globale. La ricerca di base non è più quindi a disposizione solo delle grandi aziende ma viene resa disponibile all'interno di un tessuto produttivo locale, o specifico come quello di una PMI. Quello che le grandi aziende sviluppano su ampia scala, noi

lo facciamo con le PMI come fossero un laboratorio, dando risposte a necessità specifiche e particolari.

Ma come si traduce questo “trasferimento” in innovazione?

Affinché ciò si realizzi, occorre comprendere anzitutto le dinamiche e i processi di innovazione che caratterizzano una PMI o un territorio. Il tessuto produttivo di Monza e Brianza rappresenta un pilastro nella storia del design in fatto di capacità di innovare. Un'innovazione in grado di fondere necessità di

business e creatività. Inoltre l'idea di innovazione materiale di MCI deve essere direttamente percepita dal consumatore finale. Utilizzare un nuovo materiale, in una soluzione di interior o in un prodotto di largo consumo, deve essere immediatamente apprezzata da chi la utilizzerà. Per questo motivo riteniamo il materiale un elemento importante per caratterizzare la dimensione “tangibile” di un determinato prodotto, fino a definirne anche l'“identità”. Diverse aziende utilizzano oggi il materiale per rappresentare il loro valore di innovazione, soprattutto le PMI, per loro diventa un elemento di differenziazione fortissimo poiché immediatamente percepito dall'utilizzatore finale.

A sentire lei il materiale rappresenta un fattore rivoluzionario, non le sembra di esagerare?

Direi di no, anzi credo di minimizzare l'effetto dirompente che può avere l'individuazione e la scelta del materiale giusto. Il materiale può e deve essere messo al centro della strategia di impresa. I materiali innovativi sono tecnologie con potenzialità che cercano espressione in un prodotto e/o in una sfida progettuale. Alcune delle più grandi rivoluzioni contemporanee sono partite dal materiale. La rivoluzione informatica non ci sarebbe stata senza il silicio, e non è stato forse quello strano materiale denominato “plastica” che ha rivoluzionato il nostro abitare e la nostra quotidianità con colori audaci, nuove sensorialità e prestazioni sempre più sorprendenti?

Però siamo tornati a concetti troppo elevati, astratti, a rivoluzioni su scala globale, ci faccia degli esempi vicini a realtà più piccole

Le faccio tre esempi, che rappresentano tre casistiche specifiche. La prima è legata alla creazione di un materiale innovativo sviluppato grazie a un processo di R&D che ha seguito nuove



La Library di Material ConneXion Italia. Particolare delle Tabulae





Soluzione materiale per la bio-edilizia. Biomattone® - presente nel database di Material ConneXion con il codice: 7343-01.

Nella pagina a fianco, alcuni dei progetti nati nelle diverse edizioni di "Un Designer per le Imprese".



all'affidabilità delle tecniche edilizie e relative conoscenze tecniche oramai consolidate. Utilizzare una soluzione innovativa o sostituire un prodotto tradizionale ma affidabile, significa intaccare queste certezze costruttive. Oramai però, anche nel settore edile le soluzioni disponibili sono sicure e garantite e soprattutto sono in grado di dare risposta alle esigenze costruttive di nuova generazione; del resto il costruito ha lo scopo di migliorare la vivibilità e l'abitabilità degli spazi e modernizzare la fruizione di luoghi e territori, di cui spesso ne diventano i simboli.

La loro progettazione deve essere attenta nella scelta delle soluzioni materiali e tecnologiche. Una vasta gamma di soluzioni rende possibile conferire funzioni mirate a strutture, superfici, involucri...

Ci faccia qualche esempio legato a realtà del territorio che si fanno interpreti di grandi tematiche.

Prima parlavo di "bioplastiche" perché il tema della sostenibilità è una delle

questioni più importanti della contemporaneità, questo è ancor più vero in campo edilizio. Un esempio interessante di soluzione per la bio-edilizia è il Biomattone® di Equilibrium, azienda lecchese. Si tratta di mattoni prefabbricati realizzati in Natural Beton®, un biocomposito brevettato costituito da canapa e un legante naturale a base di calce. Rispetto al calcestruzzo, questi mattoni sono meno densi e più leggeri, presentano proprietà termoisolanti e igroregolatrici migliorate, e richiedono minori consumi energetici in fase di produzione. La componente vegetale mineralizzata e resistente alla decomposizione, al fuoco e a insetti o roditori. Ma cosa più importante è un materiale riciclabile, biodegradabile a fine del ciclo di vita e a impronta di carbonio negativa. Ma i materiali per l'edilizia possono essere non solo "buoni" ma anche molto belli. Le vernici a polvere Antherm per superfici architettoniche esterne, dell'azienda Arsonsisi di Lainate, ne sono un esempio. Il prodotto

contiene pigmenti che aumentano la riflessione del calore e della luce solare riducendo la temperatura dei muri su cui viene applicato. Gli additivi contenuti nella vernice sono in grado di riflettere la componente infrarossa della spettro, invisibile a occhio umano, senza alterare il colore della vernice nel suo complesso. Queste vernici possono essere fornite in qualsiasi colore e possono essere abbinati a finiture diverse.

A questo punto concludiamo con una sua personalissima visione, come immagina il materiale del futuro?

Mi chiede troppo; dico soltanto che dovrebbe trattarsi di qualcosa di assolutamente sostenibile, performante e bellissimo, ma se devo immaginare dove possa essere prodotto questo materiale ideale, direi qui, in questo territorio, in questa dimensione locale...e Material Connexion Italia sarebbe pronta a dargli visibilità e promozione globale.

QUI ARCORE, L'INDUSTRIALE DIVENTA RESIDENZIALE



a cura di Assostudio

Il progetto è parte di un Piano Integrato di Intervento con allegata Convenzione Urbanistica approvato dal Comune di Arcore nel 2012.

Prevede, a margine di un grande parco di oltre 20.000 mq che sarà realizzato sul sedime precedentemente interessato dalla localizzazione industriale, l'edificazione di un complesso che unisce destinazioni a edilizia convenzionata e libera, e funzioni commerciali e pubbliche.

L'area di intervento è localizzata in lato est della linea ferroviaria per Lecco – Bergamo in adiacenza al centro storico di Arcore e alla stazione ferroviaria e sarà servita da una nuova viabilità e da un collegamento diretto con il centro tramite un nuovo sottopasso ferroviario ciclo-

pedonale, nonché integrata da servizi di quartiere e dotazione di verde primario e secondario, previsti dalla convenzione secondo standard urbanistici estremamente significativi (standard qualitativi). Tre edifici a torre residenziali, due per l'edilizia convenzionata e uno per l'edilizia libera, saranno virtualmente collegati dalle coperture a livello del piano primo a costituire quella che in termini tecnico è definita "piastra" che si configura come spazio sopraelevato di interesse condominiale e, al contempo, copre e avvolge le superfici commerciali posizionate al piano terra e parte degli spazi di una piazza pedonale interna che si articola tra le tre torri e si apre verso lo spazio pubblico.

Come previsto dal Piano Integrato, che esprime la volontà dell'Amministrazione di Arcore, la quota prevalente di edificazione è destinata all'edilizia convenzionata, cui sono destinate due torri di 11

piani oltre al piano terra mentre per l'edilizia libera è prevista una torre di 14 piani oltre al piano terra per un totale di 16.500 mq di SIp (superficie lorda di pavimento). Al piano terra è prevista la realizzazione anche di due strutture pubbliche: un asilo nido con quattro sezioni ed un punto casa famiglia, realizzati a titolo di standard qualitativo in favore dell'Amministrazione Comunale, autonomi rispetto al complesso condominiale e con propri accessi e spazi esterni.

Il complesso sarà dotato di autorimesse interrata in tre distinti comparti e di un parcheggio privato coperto al piano per le attività commerciali.

La dotazione di verde prevederà spazi al piano terra, ed al piano delle piastre di copertura ed il collegamento diretto con il nuovo grande parco tramite la piazza pedonale su cui prospetteranno le attività commerciali.



L'articolazione della viabilità dell'intero Piano è frutto di una pianificazione progettuale volta a favorire gli accessi alle funzioni pubbliche ed ai parcheggi in condivisioni agevoli e di sicurezza e agli spazi privati in condizioni di sicurezza e riservatezza, oltre che a stabilire connessioni con il parco pubblico di nuova formazione.

È previsto che il complesso residenziale venga interamente recintato compresa la piazza interna per la quale si prevedono ampie recinzioni a scomparsa.

L'intervento si pone l'obiettivo di garantire uno standard qualitativo edilizio decisamente elevato, in particolare per l'edilizia convenzionata, raggiungendo economie di scala in base alla progettazione pianificata ed integrata.

Si prevedono sistemi costruttivi a cap-potto parallelamente all'installazione di sistemi integrativi con l'utilizzo di fonti

energetiche rinnovabili.

Le coperture saranno interessate dalla presenza di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Particolare attenzione sarà rivolta all'impiego di tecnologie e materiali costruttivi dei quali sia garantita non solo la qualità bensì anche la durata nel tempo con particolare riguardo a manutenzione e reperibilità.

Le unità abitative degli edifici, modulate attorno ad un nucleo scale centrale (scale a tenuta di fumo interne) utilizzano al meglio la tipologia a torre con tagli di appartamenti per bilocali, trilocali e quadrilocali mediante accorgimenti distributivi che prevedono l'ottimizzazione dei vari ambienti in base alle varie funzioni e destinazioni.

La tipologia a torre dei fabbricati garantisce il doppio affaccio in modo da offrire opportuna ventilazione, illuminazione e

soleggiamento agli appartamenti.

Il dimensionamento e le caratteristiche delle unità abitative sono studiati per offrire un ottimo livello di comfort e vivibilità. Sono previste cucine abitabili, indipendenti dai soggiorni e con accesso ai balconi che sono dimensionati in modo da offrire reali opportunità di godimento dello spazio esterno, provvisti di parapetti in parte vetrati e in parte chiusi anche per consentire il miglior arredo a verde.

Ad integrazione del verde privato delle abitazioni, la pianta del fabbricato prevede ai piani in corrispondenza delle aree di sbarco degli ascensori la realizzazione di aperture verso l'esterno aventi la caratteristica di balconi profondi sistemati a verde anche con essenze ad alto fusto introducendo una nuova declinazione delle modalità delle tecniche applicative del verde verticale.

VERDE VERTICALE

Un microclima ideale che nasce dall'integrazione tra verde orizzontale e verticale

L'opportunità di realizzare un edificio trasparente alla luce, con ampi spazi aperti e completamente investito dal verde, è stata suggerita dalla localizzazione dell'edificio in un'area adiacente alla piazza centrale di Vedano al Lambro e vicina alla porta di accesso al Parco di Monza.

La struttura del fabbricato, a torre di sei piani oltre ad un piano terra a giardino ed un giardino pensile a copertura, prevede solai con ampi sbalzi che circondano completamente l'edificio con parapetti vetrati corrispondenti ai profondi terrazzi e parapetti in rete stirata avvolti dal verde.

Nel fabbricato è stata introdotta una nuova declinazione della tecnologia del verde verticale che non è stata realizzata in aderenza a delle pareti cieche bensì interessa sia la faccia verso l'esterno che quella verso l'interno dei balconi, sviluppata su strutture appositamente realizzate che interessano a scacchiera la facciata.

Si realizza così l'integrazione tra il verde orizzontale dei balconi e quello verticale della struttura a costituire un reticolo naturale del verde in grado di conferire al fabbricato apporti significativi in fatto di microclima.

Il buon esito dell'impianto generale a verde realizzato ha richiesto una gestione condominiale prevista in fase preliminare e sviluppata in fase esecutiva.

Tutto il verde, verticale ma anche orizzontale, è infatti gestito da un impianto di fertirrigazione regolabile in base alle reali necessità delle essenze utilizzate e alle condizioni ambientali, completa-



Progettazione:

ASSOSTUDIO srl – Monza

Realizzazione:

RESTAURA srl – Vimercate

Progettazione verde verticale:

VERDEPROFILO®
www.verdeprofilo.com
Usmate

mente automatizzato, collocato al piano interrato. Le tubazioni delle diverse reti di irrigazione per le fioriere e le strutture verticali si sviluppano all'esterno del fabbricato, al di sotto delle pavimentazioni sopraelevate dei balconi e non prevedono attività di irrigazione effettuata da parte delle abitazioni private.

Il verde verticale, che in questa realizzazione sperimenta in maniera innovativa la realizzazione di un prospetto verso l'interno del balcone, ha previsto uno studio preliminare del fabbisogno di luce delle essenze installate, che ha orientato

anche la scelta di quelle da impiegare e ha comportato l'impiego di lampade fitostimolanti gestite da un software ad hoc. L'edificio è stato ultimato da due annualità e l'impianto del verde verticale, interessato da essenze diverse con fioriture e colorazioni stagionali, ha conservato sostanzialmente la consistenza iniziale. Le operazioni di manutenzione, condotte una volta all'anno mediante piattaforme mobili, hanno provveduto esclusivamente a controllare la crescita delle varie piantumazioni inserite negli alloggiamenti a tasca della struttura verticale. ■

UN ESEMPIO DI PROJECT FINANCING A MONZA

Parcheeggio NEI interrato e riqualificazione della piazza e dei giardini pubblici

A fronte dell'ingente impegno economico del gestore privato che ha permesso alla cittadinanza di usufruire di un servizio e di un'area riqualificata e reinserita nella città, alle attività di via Bergamo di poter disporre di un parcheggio pubblico strategico, da ormai 7 anni il Comune non assolve agli obblighi stabiliti in convenzione nel far rispettare il divieto di sosta dove era stato puntualmente previsto, pregiudicando l'equilibrio economico del piano finanziario.

In una fase di risorse economiche sempre più scarse a disposizione dei Comuni per le Opere Pubbliche, per coinvolgere risorse private in esperienze analoghe o all'interno degli Ambiti di Trasformazione nel recupero di aree dismesse, è necessario che le Amministrazioni Comunali nel loro complesso, politici e funzionari a qualsiasi livello, assumano un nuovo ruolo più consapevole e responsabile, più presente, al fine di raggiungere gli obiettivi e mantenere efficienti i servizi a vantaggio della cittadinanza.

Il giardino, appena consegnato, è stato oggetto di accaniti atti vandalici che l'hanno reso irriconoscibile: sono state distrutte gran parte delle lampade di illuminazione, sono state asportate e distrutte le trombe dei giochi musicali, sono state divelte recinzioni, sono stati asportati arbusti e cespugli e i writers hanno agito indisturbati.

Le due Amministrazioni Comunali che si sono succedute dall'inaugurazione ad



Investimento totalmente privato 6 MILIONI di euro, parcheggi 2 piani interrati 331 posti, riqualificazione giardini e piazza Nei mq. 9.000, iter approvazione 4 anni, tempo esecuzione 2 anni, consegna proposta ottobre 2003, consegna area dal Comune e inizio lavori aprile 2007, inaugurazione aprile 2009, società di progetto Raffaello Sanzio Parking srl, impresa Restaura srl, progettazione e direzione lavori VE52 architettura arch. Pietro Malvezzi e arch. Paola Cambiaghi

oggi e le istituzioni preposte sono state assenti: non è stato realizzato l'impianto di videosorveglianza, non sono intervenute per prevenire e sanzionare

gli atti vandalici, è stata spenta la fontana, non è stato utilizzato l'impianto di irrigazione e non vengono rispettate le regole.

RIGENERAZIONE URBANA A MONZA

Da una fabbrica dismessa ad un nuovo centro di vita per il quartiere. A cura di AB3 Architettura Battistoni Associati - Monza



Uno dei temi centrali del rinnovamento urbano è quello delle occasioni offerte dalle aree ex industriali, spesso collocate all'interno del nucleo abitato delle nostre città. A Monza, su di un'area di quasi 19.000 metri quadrati a ridosso del centro storico, un tempo coperta per il 70% da capannoni industriali non più in attività dal 1995, nascerà un nuovo centro di quartiere con funzioni miste: commerciale, direzionale e residenziale.

Il progetto è fortemente orientato alla qualità degli spazi, privati e pubblici, e ispirato alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica. L'uso attento del territorio, con soltanto il 15% della superficie del lotto coperta da edifici, consente di offrire alla città spazi

aperti e nuova vegetazione impensabile nella situazione industriale precedente. È questo un approccio che valorizza l'intero contesto del patrimonio edilizio esistente al contorno, con un aumento di qualità ambientale e di valore netto del capitale immobile dei cittadini del quartiere: una vera e propria rivalutazione immobiliare che ricade a pioggia sui cittadini. Pensiamo inoltre che la volumetria effettiva esistente prima dell'intervento era di più di 71.000 metri cubi, ridotti ora di più di un terzo e inserita in ampissimi giardini e spazi pubblici.

Questo tipo di operazioni rientra in una strategia già ampiamente collaudata nelle città europee più evolute, con ricadute molto positive sull'intera

economia urbana.

La soluzione progettuale, per valorizzare al massimo gli spazi aperti, è quella di evitare il moltiplicarsi di piccole palazzine che occupano molta area e di concentrare invece il volume in meno edifici un po' più alti. La qualità costruttiva e le soluzioni compositive architettoniche offriranno una soluzione innovativa al tema dell'abitare, con particolari accorgimenti e scelte tecniche e impiantistiche all'avanguardia in funzione della riduzione delle necessità di energia (il più conosciuto tema del "risparmio energetico").

La necessità di dare chiara identificabilità all'area ha suggerito la formazione di volumi ben leggibili che, aggre-

AB3 ARCHITETTURA BATTISTONI ASSOCIATI

Studio di progettazione e consulenza, fondato nel 1957 a Monza dall'Arch. Giorgio Battistoni, opera in Italia e all'estero per fornire servizi di Architettura, Urbanistica e Disegno di Interni. Più di 500 i progetti realizzati soltanto a Monza e Milano, tra i quali: le sedi monzesi dell'INPS, dell'Ufficio IVA, della Procura presso la Pretura, lo Stadio di Monza (in collaborazione); e poi opere pubbliche come la riqualificazione del Comune di Bertinoro - Forlì e molti edifici residenziali, terziari e industriali. Inoltre, progetti per Concorsi Internazionali e nazionali, tra

i quali: Opera House e Concert Hall di Seoul (Corea del Sud), Concert Hall di Uppsala (Svezia), la torre U2 a Dublino (Irlanda) e la Kai Tak Tower a Hong Kong, diversi progetti e Master Plan in sud est asiatico. L'approccio professionale e i servizi integrati offrono specifiche competenze per la Bioarchitettura e l'Architettura Sostenibile, attraverso le qualifiche del capo progettista Arch. Duccio Battistoni (Tecnico Bioedile certificato ANAB – Associazione Nazionale Bioarchitettura e Consulente Energetico Casa Clima – Bolzano).

www.ab3architettura.it



gati in un insieme organico ed inseriti in una trama di spazi aperti pubblici e privati, consentano di costituire un insieme con spiccate qualità urbane. In questo luogo la città offre un repertorio di oggetti, manufatti, situazioni e condizioni che ne connotano la specificità. Compito della progettazione è stato cogliere l'insieme di questi elementi, rielaborarli alla luce delle necessità evidenti e riorganizzarli per ottenere la trasformazioni di qualità attesa. Rigenerare la città, quindi, significa dare nuova linfa vitale ai suoi spazi e nuove funzioni al servizio dell'abitare dei cittadini. ■

L'ARCHITETTURA DIVENTA BIOLOGICA



A cura dell'Architetto Valentino Galimberti

Per Bio Edilizia o Bio Architettura si intende un modo di costruire più sano, rispettoso dell'ambiente e più performante in termini di risparmi energetici, in cui il protagonista assoluto è il legno.

Questa cultura architettonica è da anni molto diffusa nel nord Europa ma in Italia da poco viene apprezzata ed utilizzata, però in molti credono che rappresenti il futuro dell'edilizia.

I vantaggi per scegliere una costruzione in Bio Edilizia sono numerosi:

a livello progettuale si ha la massima flessibilità, personalizzando ogni dettaglio del progetto sui desideri del committente, in armonia con il territorio circostante, assicurando il rispetto delle normative

vigenti.

Le proprietà del legno oltre a garantire le migliori performance in termini di isolamento termico e acustico, conferiscono agli ambienti il massimo comfort, con il pieno rispetto ambientale utilizzando solo materie prime certificate e legno ottenuto da riforestazione.

Queste costruzioni sono normalmente dotate di sistemi di recupero energetico con pannelli fotovoltaici, solare-termico o geotermia, rendendo gli edifici quasi indipendenti dal fabbisogno energetico, riducendo al minimo i costi di gestione. In molti casi si sceglie di evitare l'utilizzo del gas, affidando all'energia elettrica ogni funzione interna alla casa inclusa la cottura in cucina con i piani ad induzione.

In tutto ciò gli impianti diventano intelligenti con la Domotica che permette di

controllare e gestire tutta la casa dall'interno ma anche a distanza.

I tempi di realizzazione si riducono di molto rispetto alle costruzioni tradizionali, gli edifici sono preparati in grandi falegnamerie specializzate con sistemi prefabbricati, per poi assemblarli in cantiere in modo pulito a secco.

Ad esempio per costruire una villa di medie dimensioni, servono due mesi di progettazione, due mesi di realizzazione in fabbrica e solo un mese di montaggio in cantiere.

Si hanno inoltre più certezze nei costi che sono pianificati in fase progettuale senza sorprese nelle fasi finali.

Se il futuro dell'edilizia sarà questo, Monza si presenta all'avanguardia con la prima costruzione in Bio Edilizia che sta nascendo in via Montecassino 19, di fronte al santuario delle Grazie Vecchie. ■



LA MONTAGNA DI LUCE

I vetri AGC Interpane per la Skyway Monte Bianco

Il segreto dello Skyway Monte Bianco, la funivia che collega Pontal d'Entrèves a Pavillon du Mont Frety a Punta Helbronner, è la luce. Un miracolo di ingegneria al quale ha contribuito anche AGC Glass Europe fornendo 2.000 mq di vetro ad alte prestazioni. Tra le più rapide al mondo, la nuova funivia "verde" conduce fino a 3.466 metri di quota attraverso tre stazioni caratterizzate da architetture differenti, ognuna ubicata a un'altitudine diversa e progettate per integrarsi perfettamente con l'ambiente circostante. Le stazioni, ampie, moderne e luminose, da cui partono e arrivano le cabine, permettono infatti ai turisti di godere del meraviglioso panorama montano: dotate di grandi vetrate, sembrano essere un collegamento diretto tra cielo e terra, una finestra privilegiata per osservare

l'immensità della natura. Le cabinovie, anch'esse panoramiche, ruotano di 360 gradi lungo il percorso, per offrire una vista completa delle vette circostanti; mentre una telecamera posta sul pavimento trasmette le immagini del panorama sottostante.

Grande protagonista di questa opera è il vetro AGC Interpane, utilizzato per realizzare le facciate esterne delle tre stazioni. In particolare sono stati utilizzati i vetri iplus E on Clearvision sia in versione monolitica da 10 mm sia in versione stratificata con PVB acustico di sicurezza Stratophone iplus E sempre on Clearvision assemblati in tripla vetrata isolante.

I vetri AGC Interpane sono stati scelti per la loro assoluta trasparenza e neutralità

e per gli elevati valori di isolamento termico e fattore solare che permettono di usufruire degli apporti energetici gratuiti del sole.

Questa prestigiosa referenza sancisce ancora una volta il ruolo di AGC Glass Europe quale interlocutore d'eccezione per l'architettura e il mondo delle costruzioni. Leader nel panorama internazionale, il Gruppo si distingue per l'esclusiva offerta in termini di qualità, tecnologia all'avanguardia e forte vocazione alla ricerca e all'innovazione. Il vetro è, infatti, un materiale che in questi anni è stato al centro di importanti evoluzioni ed è oggi capace di rispondere alle innumerevoli esigenze del mercato in termini di isolamento acustico, termico, controllo solare e della luce, sicurezza, protezione antincendio e, più in generale, di comfort.

SMART HOME, LA CASA TELEFONICA

A cura di Attilio Bassi

Il mondo dell'edilizia è stato tecnologicamente statico per molti anni, con impianti tradizionali comunemente diffusi in tutte le nuove costruzioni, ad eccezione di qualche particolare realizzazione che strizzato l'occhio ai primi costosi e complessi sistemi di domotica.

Con l'avvento dello smartphone è cambiato il mondo, ma cosa c'entra lo smartphone con l'edilizia?

Fino a pochi anni fa il "telefonino" era un oggetto che serviva per telefonare e per ricevere o mandare sms: nessuno avrebbe pensato che l'evoluzione del telefono cellulare ci avrebbe portato nella direzione in cui siamo andati. Oggi tramite lo smartphone leggiamo la posta, guardiamo il meteo, vediamo le quotazioni dei titoli in tempo reale e mille altre cose, ma quello che interessa al mondo immobiliare è che lo smartphone è stato anche lo strumento che ha avviato un'altra rivoluzione tecnologica anche nelle nostre case che si chiama IoT (Internet Of Things). Sono infatti sempre di più gli oggetti connessi al web e gestibili da un'app: ovunque siamo possiamo controllare la temperatura di casa, l'impianto antintrusione, la videosorveglianza, le luci e molto altro ancora. Il tutto però con un grosso limite: ogni oggetto ha sì la sua applicazione dedicata, ma resta isolato alla sua semplice funzione e soprattutto non ha la possibilità di dialogare con gli altri oggetti presenti impedendo di fatto che ogni ambiente di casa possa dotarsi di una "intelligenza" propria.

Anticipando questa esigenza Sergio Tucci, fondatore di Easydom, qualche anno fa ha avviato un progetto con l'obiettivo di integrare le componenti elettriche e li oggetti presenti in casa all'interno di un'unica soluzione, per arrivare alla creazione di una "Smart Home" dove tutte



le periferiche possano essere realmente gestite da remoto e dove oggetti diversi, sia per tipologia che per brand, possano dialogare tra loro per creare quell'intelligenza nell'edificio che altrimenti non è realizzabile.

Così è nata Easydom Next, un sistema di gestione della casa così efficiente, evoluto ed al tempo stesso soprattutto di facile utilizzo che ha consentito ad Easydom, partner di Microsoft per la Home Automation, di vincere il più ambito premio all'innovazione tecnologica a livello mondiale: l'Innovation Awards Honoree, nella categoria Software and Mobile

Apps, al CES (Consumer and Electronic Show) 2015 di Las Vegas. Questa grande soddisfazione per l'azienda e per il suo fondatore è anche un fiore all'occhiello per l'Italia, che ha dimostrato che le sue aziende sono ancora capaci di essere grandi innovatrici, ed in particolare ci fa sentire fieri della nostra Brianza, dato che tutto è nato e si sviluppa a Mariano Comense.

Ma veniamo al sistema più in dettaglio: Easydom Next sulle tecnologie Microsoft da cui trae la filosofia: un sistema aperto che vuole dialogare ed interfacciarsi in modo semplice ed intuitivo con



terze parti, che realizzano prodotti di cui hanno grande competenza, senza vincoli per i l'imprenditorie o per l'utilizzatore finale. Quando noi compriamo un PC, possiamo poi utilizzare qualsiasi stampante, o mouse o schermo senza problemi. La filosofia è esattamente la stessa: la casa gestita da Easydom non vincola l'utilizzo di interruttori, prese, impianti di allarme, motorizzazioni, impianti audio o quant'altro di una specifica marca. Il sistema è intelligente e aperto all'integrazione di periferiche di terze parti, quindi il committente può scegliere i prodotti che preferisce, offrendo una grande flessibilità nella configurazione della casa. Senza dimenticare che il sistema è intelligente e, come anticipato, può far dialogare i diversi oggetti della casa tra di loro: in modo molto intuitivo e intuitivo si può ad esempio far "parlare" il sistema di allarme con le luci e fare in modo che se durante la notte il sensore rileva un movimento nel corridoio non faccia partire l'allarme ma accenda la luce della cucina; o ancora che se il contatto dell'antifurto sulla finestra rileva che è aperta abbassi il condizionatore per ridurre i consumi. Insomma, consente di gestire in modo nuovo e più intelligente

la casa. E tutto può essere controllato e supervisionato anche da smartphone, tablet, pc anche fuori da casa, il tutto sfruttando le più recenti tecnologie che garantiscono la sicurezza e la privacy delle connessioni da remoto senza che il cliente debba necessariamente essere tecnologicamente evoluto.

E come tutto questo può avere un impatto sul mercato immobiliare? Queste innovazioni porteranno un forte stimolo al cambiamento, le persone non cambieranno casa solo perché cambiano le esigenze di spazio o di localizzazione della

Perché un cliente dovrebbe scegliere un prodotto "vecchio" quando può avere uno più performante e tecnologico allo stesso prezzo?

casa: sostituiranno la casa perché è in grado di dare qualcosa in più, di vivere un'esperienza abitativa diversa, con più comfort e risparmiando nei costi di gestione.

D'altronde queste dinamiche sono ciò che muove altri mercati più innovativi, quali ad esempio quelli dell'elettronica e dell'auto, e quelli che solo pochi anni fa erano visti come oggetti per pochi - la TV a schermo piatto da un parte, il cambio automatico dall'altra - sono oggi elementi comuni nella proposta di questi

mercati. Lo stesso sta accadendo oggi nel mercato immobiliare.

Perché oggi cambiamo l'auto? Molto raramente perché non svolge più la sua funzione, nella maggior parte dei casi solo perché ne vogliamo una più confortevole, più gratificante, con minori consumi e meno inquinante. Allo stesso modo noi vogliamo portare un'evoluzione dell'offerta in campo edile dove non deve più essere un optional poter offrire ai clienti una casa più performante dal punto di vista energetico, più confortevole per i materiali utilizzati e più "smart" per la tecnologia di cui possiamo dotarla.

I costi di quest'evoluzione sono molto contenuti e sono parzialmente ripagati dal risparmio di rame e di componentistica rispetto ad un impianto tradizionale, dal fatto che si possono eliminare il videocitofono, i termostati possono essere sostituiti con più economiche sonde di temperatura, gli interruttori e i deviatori possono essere sostituiti con i più economici pulsanti. Ma soprattutto sono ripagati dal vantaggio che l'economista Joseph Schumpeter nella teoria delle innovazioni definiva come il monopolio dell'imprenditore innovatore: chi offre un prodotto unico sul mercato gode dei privilegi che la differenziazione rispetto alla concorrenza porta. Nel caso dell'immobiliarista, perché un cliente dovrebbe scegliere un prodotto "vecchio" quando ne può avere uno più performante e tec-

nologico allo stesso prezzo? I vantaggi per l'operatore sono di una significativa riduzione dei tempi di vendita, una migliore gestione del prezzo di vendita, minori costi finanziari.

Certo deve cambiare anche il modo di comunicare il prodotto, il modo di dialogare con i clienti: è semplice ma non diamolo per scontato.

Abbiamo però finalmente qualcosa di nuovo da proporre e che può dare uno stimolo concreto al mercato immobiliare. ■

SI SCRIVE SOCIAL HOUSING, MA SI PRONUNCIA CASA

Abitare in modo condiviso e collaborativo

Mutuato dalle esperienze europee di paesi come l'Inghilterra, l'Olanda, la Svezia dove rappresenta circa il 20% del mercato residenziale, l'housing sociale si è affacciato in Italia nel 2000 grazie ad un progetto di Fondazione Cariplo con la partecipazione della Regione Lombardia, dell'ANCI Lombardia e di numerosi investitori istituzionali. Il progetto si proponeva, data la scarsità di risorse pubbliche e il limitato rendimento economico degli investimenti di natura abitativa sociale, di intercettare risorse finanziarie a basso costo per realizzare alloggi e servizi dalla forte connotazione sociale, destinati a coloro che non sono in condizione di accedere al mercato delle abitazioni ma che, d'altra parte, hanno un reddito troppo alto per accedere alla casa popolare. Si tratta di quella che viene comunemente chiamata fascia grigia e che in Italia comprende circa il 50 % della popolazione con un reddito compreso tra i 15.000 e i 55.000 euro.

Lo strumento che, in Italia, ha permesso



una larga diffusione sul territorio nazionale del social housing è il Fondo Immobiliare Etico: un sistema di investimento di capitali così detti "pazienti", ossia a basso rendimento e con un ritorno di lungo periodo, da parte di soggetti pubblici e privati istituzionali per l'acquisizione e realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale e per la promozione di strumenti finanziari immobiliari destinati all'incremento dell'edilizia sociale in locazione (Il Sistema Integrato nazionale e locale di Fondi immobiliari destinati all'housing sociale è stato attivato dal

"Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" con DPCM del 16 luglio 2009).

Negli stessi anni, fattori come la crisi economica, l'impossibilità ad accedere ai mutui, la necessità di risparmiare risorse hanno creato anche in Italia, e nonostante la diversità di cultura rispetto al nord Europa, un terreno fertile per il diffondersi di un nuovo concetto di abitare, quale l'housing sociale rappresentata, basato sulla capacità delle persone di organizzarsi per migliorare la propria condizione di vita attraverso il ricorso a soluzioni collaborative e sostenibili che



tà nel suo insediarsi e nel suo percorso di crescita: la comunità dovrà infatti imparare nel tempo a gestire da sola i servizi e gli spazi comuni mettendo in atto soluzioni collaborative e sostenibili

Condividere spazi e servizi

Un intervento di Housing Sociale si costruisce a partire dalla condivisione in primo luogo di alcuni servizi che tradizionalmente sono “interni” all'alloggio di ciascuno e che possono, invece, essere portati al di fuori e messi in comune; in questa idea di abitare, non più nucleare ma condiviso, assumono importanza tutti gli spazi esterni compresi tra l'alloggio e lo spazio pubblico, ossia lo spazio fra le case quale lo spazio aperto di pertinenza residenziale, sia esso una corte o un giardino, lo spazio intermedio tra l'alloggio e lo spazio aperto esterno (pianerottoli, atri, disimpegni) ma anche spazi appositamente pensati per ospitare alcune funzioni e servizi utili a migliorare ed arricchire la vita quotidiana della comunità (prendersi cura dei bambini, studiare, giocare insieme, condividere libri, fare spese comuni): si tratta di tutti quegli spazi in cui le persone hanno occasione di incontrarsi manifestando la dimensione collettiva dell'abitare.

Tutto questo ha conseguenze anche sulla progettazione dei singoli alloggi. Se, da una parte, pensare che alcune funzioni possano svolgersi fuori dall'alloggio in spazi condivisi permette di alleggeri-

investono sia gli spazi privati sia gli spazi pubblici.

L'housing sociale, infatti, non è solo la possibilità di accedere ad un alloggio a basso a costo ma è un modo di abitare che prevede, oltre alla residenza, dei servizi abitativi e la collaborazione e coesione di comunità

Offrire una casa secondo i principi del social housing significa dare risposte concrete in termini di qualità dello spazio residenziale e urbano realizzando case belle e sostenibili, con bassi costi di costruzione e di gestione e dove la vita si

fonda sulla condivisione e coesione della comunità. Il ricorso a tecnologie innovative, che garantiscono l'efficienza energetica degli edifici, si coniuga all'offerta di nuovi modelli abitativi, capaci di rispondere alle nuove forme di vita e organizzazione della società, e di servizi che contribuiscono a migliorare la vita della comunità.

Elemento indispensabile di questo nuovo modo di pensare l'abitare non è solo una buona progettazione ma anche la gestione sociale che significa garantire nel tempo il presidio della vita della comuni-





FONDAZIONE HOUSING SOCIALE

La Fondazione Housing Sociale (“FHS” o la “Fondazione”) è stata costituita nel 2004 per sviluppare il Progetto Housing Sociale, concepito da Fondazione Cariplo per realizzare iniziative immobiliari di natura sociale, sperimentando nuovi approcci di intervento.

Alla costituzione hanno partecipato anche Regione e ANCI Lombardia, rimarcando la natura di partnership pubblico-privato del progetto.

La Fondazione è un soggetto privato, non profit, e opera per finalità di interesse pubblico e sociale.

La missione della Fondazione è sperimentare soluzioni innovative per la

strutturazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale economicamente sostenibili.

La Fondazione è attualmente impegnata in un grandissimo numero di progetti, molti dei quali fanno riferimento al Sistema Integrato dei Fondi – dove prosegue l’assistenza alla maggior parte dei fondi immobiliari etici esistenti, per la progettazione degli aspetti urbanistici, architettonici e sociali – altri condotti a supporto di enti pubblici ed enti non profit o come impegno per la promozione del settore dell’housing sociale nel suo complesso.

re l’alloggio da una serie di prestazioni, d’altra parte la necessità di contenere la superficie dell’alloggio per ridurre i costi di realizzazione e i costi finali per l’utenza richiedono che lo spazio dell’alloggio sia il più possibile ottimizzato, funzionale e flessibile. Si tratta di compensare la minor quantità di spazio con il miglioramento delle sue prestazioni; questo vuol dire aumentare la capacità abitativa dell’alloggio, ottimizzando lo spazio af-

finché possa accogliere più attività nello stesso tempo (tutte le attività di cui una famiglia oggi necessita) nel modo più funzionale e confortevole possibile. Un altro aspetto che interessa è quello della flessibilità intesa come casa che può cambiare nel tempo e accogliere usi diversi sia quando non si ha ancora chiaro chi andrà ad abitare nell’alloggio sia per accogliere le modificazioni del nucleo familiare nel tempo.

È dunque necessario progettare come molta attenzione gli impianti, la posizione delle finestre, quella delle porte, la dimensione e la forma dei locali in modo tale da permettere alcuni possibili adattamenti: ad esempio, che la camera singola possa diventare quella dei genitori e quella matrimoniale diventare quella dei figli che hanno bisogno di maggior spazio, che il locale cucina possa diventare uno spazio aperto sul soggiorno permettendo di avere una camera in più per un eventuale figlio o un parente anziano o ancora che la cameretta dei figli possa essere suddivisa in due camerette separate quando i figli crescono e hanno bisogno di spazi individuali.

Ad oggi si può incominciare a guardare agli esiti di un lungo lavoro la cui fase realizzativa è incominciata in Italia nel 2007 ed è oramai ora di chiedersi cosa stia diventando questa esperienza, un’esperienza che si sta configurando sempre più come una nuova forma di abitare ma anche come una nuova forma particolare di welfare e uno strumento per l’incremento della coesione sociale. Il lavoro che ci aspetta è quello di capire come continuare a garantire la qualità degli interventi e la sua diffusione attraverso la continuità degli investimenti e forme di controllo della qualità abitativa e sociale degli interventi già realizzati.

Tanta cura e attenzione all'anziano per una vita serena e in sicurezza.

Al Centro Ortopedico Rinascita, in occasione del trentennale di attività, si inaugura una nuova area di 1000mq interamente dedicata alla Casa e a tutto ciò che serve per renderla accessibile, sicura, facile, dove ogni barriera architettonica può essere abbattuta. Ne parliamo con il Dott. Nicola Perrino, titolare del Centro Ortopedico Rinascita.

Pensando ad un centro ortopedico, inevitabilmente pensiamo a problemi di postura, soluzioni per patologie quali scoliosi o piedi piatti. Come mai la scelta di un'intera area dedicata agli anziani e alla casa?

L'attività del Centro Ortopedico Rinascita si è parecchio ampliata in questi 32 anni di attività: ci siamo specializzati su diverse aree, come la cura del piede, l'antinfortunistica, l'ortopedia su misura con una produzione totalmente interna, ma abbiamo sempre riservato una particolare attenzione a chi oramai non è più giovane. Chiunque può desiderare una vita migliore, più comoda!

Al Centro Ortopedico Rinascita non assistiamo solo chi presenta delle patologie specifiche, ma anche tutte quelle persone in cerca di soluzioni per vivere meglio. E le soluzioni sono davvero infinite e sorprendenti, piccole e grandi idee che ci permettono di vivere la casa in totale sicurezza. Abbiamo creato una struttura di circa mille metri quadri unica nel suo genere, l'area CasaFacile.



*Prenditi cura del tuo riposo!
Ampia scelta di letti e poltrone motorizzate*

Quando parliamo di prevenzione intendiamo non solo prevenire alcune patologie, ma prevenire anche infortuni, acciacchi e malanni causati da movimenti bruschi e oramai faticosi per le persone anziane.



Montascale fissi e mobili, pedane e miniascensori



Per questo è nata CasaFacile ?

Certamente. CasaFacile è il risultato di un'accurata selezione di prodotti di altissimo livello tecnologico, che hanno il solo scopo di renderci la vita più serena all'interno della nostra abitazione.

L'intenzione è quella di portare a casa, dalle fiere di tutto il mondo, prodotti che consentano di vivere una vita con meno disagi, come ad esempio un infilacalze che consente di indossare con facilità collant o calze anche terapeutiche.

Ma non solo. Dagli accessi esterni della vostra casa (che siano piattaforme o miniascensori) alla movimentazione interna fra le varie stanze con sollevatori fissi e mobili, montascale, arredi per cucina con accessibilità facilitata, comode poltrone e letti motorizzati e, soprattutto, un bagno



Tutto per un bagno accessibile e sicuro



Prof. Nicola Perrino, docente a contratto del Corso di Laurea in Tecniche Ortopediche presso la Statale di Milano e titolare del Centro Ortopedico Rinascita

completamente agibile: ad ogni problema esiste una soluzione.

Sappiamo che le cadute in casa, specie in bagno, sono fra le maggiori cause di infortunio: dedichiamo quindi molta attenzione a quest'area.

Offriamo soluzioni per garantire a tutti la massima autonomia e, nel contempo, una completa sicurezza: si possono toccare con mano comode vasche dotate di ampie aperture a livello del pavimento, seggiolini per doccia, maniglioni corrimano e molto altro...

Possiamo dire che si abbatte ogni barriera architettonica?

Assolutamente sì, ma siamo andati oltre. Vivere serenamente nella propria casa non è necessariamente legato alle barriere architettoniche. I prodotti della linea CasaFacile sono pensati per tutti: abbiamo dalla cyclette ai cercapersone e localizzatori per controllo malati, efficaci per persone afflitte da Alzheimer. Abbiamo pensato soprattutto all'anziano, che sta spesso fermo in casa, che necessita di sedute comode, ausili personalizzati per una corretta e sicura deambulazione, ma anche pantofole calde e plantari sensomotori che possano stimolare il piede. Tutto questo è CasaFacile.

Anche attrezzi per la ginnastica quindi?

Pensiamo alla persona anziana come ad una bella auto d'epoca. Va tenuta spesso accesa, ma senza sforzarla oltre il necessario. Occorre coccolarla, tutelarla, calibrarne le prestazioni in base alle singole energie.

Certamente le soluzioni sono molteplici e farebbero comodo a tante persone, ma quando si parla di modifiche alla casa i costi sono probabilmente elevati

Assolutamente no ed è possibile anche decidere per un pagamento rateale. Tutte le nostre soluzioni per la casa non necessitano di opere murarie e sono di facile installazione. I nostri esperti sono sempre a disposizione per sopralluoghi e preventivi gratuiti.

Inoltre non tutti sanno che esistono rimborsi e agevolazioni fiscali che permettono di abbattere notevolmente la spesa.

Il nostro personale vi consiglierà e vi assisterà nella gestione della pratica di rimborso.

Centro Ortopedico Rinascita

**Via Lincoln 1,
20092 Cinisello B. MI
Tel. 02.6173566**



Il Centro Ortopedico Rinascita è associato a F.I.O.T.O., Federazione Italiana degli Operatori in Tecniche Ortopediche, che da oltre 40 anni riunisce le imprese che erogano prestazioni di assistenza protesica rispettando criteri e requisiti di elevata competenza e qualità del servizio. Oggi l'associazione è un inequivocabile punto di riferimento per le aziende che operano nel comparto con serietà e etica professionale. www.fioto.it

www.ortopediarinascita.it

oltre 2500 mq di soluzioni per vivere meglio



HOUSING SOCIALE ED EDILIZIA CONVENZIONATA: LA SFIDA PER IL FUTURO DELLE NOSTRE CITTÀ

A cura di Fabrizio Sala - Vicepresidente e Assessore alla casa, housing sociale, Expo 2015 e Internazionalizzazione delle imprese - Regione Lombardia



In tempi di crescente domanda, all'interno dei contesti urbani, di soluzioni nell'ambito dell'housing sociale è più che mai necessaria una riflessione che riguardi l'intero settore dell'edilizia convenzionata. Il contesto attuale è infatti particolarmente favorevole allo sviluppo della discussione e degli approfondimenti in materia di edilizia residenziale a carattere sociale. Certamente, infatti, l'edilizia convenzionata costituisce una componente non indifferente dell'intero settore, proprio in quanto traduce una molteplicità di forme di accordo fra pubblico e privato volte a soddisfare l'esigenza abitativa delle fasce sociali

meno abbienti.

Tali tematiche si inseriscono nel più ampio contesto che ci vede impegnati, come Regione Lombardia e insieme a tutti gli stakeholders, nel dibattito sulla riforma complessiva dell'impianto normativo in materia di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di un processo in corso che è partito con la modifica della governance delle ALER e che si intende portare a compimento attraverso l'approvazione di un organico intervento legislativo.

Già la denominazione della nuova legge, "Disciplina Regionale dei servizi abitativi", evidenzia il carattere di forte

discontinuità con le norme precedenti: l'introduzione del concetto di "servizio abitativo" costituisce in particolare l'elemento centrale di un modello di intervento pubblico basato non più soltanto sulla creazione di offerta abitativa (edilizia residenziale pubblica e sociale), ma anche su un modello di intervento orientato al soddisfacimento della domanda abitativa.

I servizi abitativi pubblici si sostituiscono all'area dell'edilizia residenziale pubblica, con una maggiore attenzione alla sostenibilità sociale, edilizia e urbanistica. I servizi abitativi sociali riprendono, nella sostanza, il concetto di



housing sociale e sono prevalentemente rivolti, a soddisfare i nuclei familiari in condizione di disagio non estremo, tradizionalmente esclusi da benefici pubblici, ma impossibilitati ad accedere al mercato privato.

Tra gli elementi centrali del nuovo impianto normativo vi è il sistema regionale di accreditamento, il quale prevede che i servizi abitativi possano essere forniti oltre che da Comuni ed Aler anche da operatori accreditati quali soggetti del terzo settore, cooperative ed imprese edilizie ed altri enti anche a partecipazione pubblica.

Tra le altre novità, si segnala anche la previsione di adottare una convenzione regionale tipo che disciplini la realizzazione e gestione dei servizi abitativi sociali (quelli destinati a nuclei familiari con una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico) assistiti da contributi o altre agevolazioni regionali; convenzione stipulata tra il soggetto attuatore, il Comune nel quale l'intervento è realizzato e la Regione.

Tale convenzione tipo, al di là e ad inte-

grazione degli approfondimenti tecnici svolti nella presente giornata sui principali strumenti normativi che hanno guidato la realizzazione di alloggi a canone convenzionato, potrebbe rappresentare per i Comuni un'opportunità in più.

In tal senso, si dovrebbe immaginare una convenzione che lasci margini di trattativa tra Comune e privato e sia in grado di adattarsi alle caratteristiche specifiche dei territori e che contestualmente possa favorire un riordino della disciplina sul canone convenzionato ed una semplificazione della normativa in materia.

INTERVISTA AL PRESIDENTE DETTORI

ASSIMPREDIL ANCE

Milano - Lodi - Monza Brianza

A Milano nel secondo semestre 2015 si sono colti alcuni segnali di ripresa del mercato immobiliare.

Quali sono le caratteristiche di questo nuovo ciclo?

Le caratteristiche di questo nuovo ciclo sono molto complesse e articolate, certamente è cambiata la domanda, non solo quella del mercato locale, che è più orientata a prodotti di qualità e alla riqualificazione. E' cambiata anche la struttura della grande committenza, con investitori internazionali e nazionali che guardano con interesse al mercato milanese, ma faticano a trovare interventi con caratteristiche e dimensioni coerenti con le tipologie di investimento.

Possiamo dire che c'è un grande potenziale, ma un altrettanto grande problema di soddisfazione della domanda a

fronte di un sistema di regole urbanistiche ed edilizie che sono improntate a modalità e tempi inadeguati rispetto al processo in atto.

La progressiva attenzione al recupero del costruito, dove una grande quantità di interventi passano per la bonifica del suolo antropizzato, cambierà comple-

Mettersi a disposizione della crescita della città, cercando di raggiungere obiettivi di lungo periodo

tamente la determinazione del valore della rendita fondiaria e conseguentemente determinerà un nuovo equilibrio nella catena del valore del settore immobiliare.

Nel documento "C'è Milano da fare", che avete coordinato con i principali operatori del settore e inviato ai can-

didati Sindaci, avete rimarcato che occorrono, per lo sviluppo delle città, nuove e più efficaci modalità di confronto e collaborazione tra pubblico e privato. Ci può precisare cosa intende?

Il sistema imprenditoriale è una componente essenziale di quella che comunemente si chiama "società civile"; mettersi a disposizione della crescita della città, cercando di raggiungere obiettivi di lungo periodo, vuol dire attivare un sistema di con-

sultazione proattiva. Non si tratta più, quindi, di elaborare parziali proposte di interlocuzione politica rispetto agli appuntamenti elettorali, ciascuno per i propri interessi, ma di cercare di esporre un quadro organico, in cui gli interessi divengano opportunità condivise dalla città e oggi anche dall'area metropolitana





una proposta atta a favorire l'intervento sull'esistente. In sede di adozione avremo modo di valutare come i pareri degli enti coinvolti in questa fase abbiano indirizzato le scelte di Piano.

Il settore edilizio, nonostante questi anni di crisi, ha innovato in termini di processo e prodotto.

Quali sono le caratteristiche e le strategie da perseguire?

La crisi ha generato una contrazione pesante sia dell'occupazione sia delle imprese del settore edile e nella Provincia di Monza abbiamo perso dal 2008 più del 35% del potenziale produttivo. Hanno tenuto i comparti legati alla riqualificazione, all'innovazione energetica e domotica, alla produzione di prodotti con elevate prestazioni, collocati in aree infrastrutturate e in cui la qualità del contesto è elevata.

Vale per la residenza, ma anche per il terziario e il produttivo. Possiamo dire: un buon prodotto in un ottimo contesto localizzativo.

Il settore sta cambiando e lo sta facendo in un contesto concorrenziale veloce e competitivo. La digitalizzazione è calata in un processo molto conservativo e restio al cambiamento, ma ha comportato un salto generazionale e oggi le imprese innovano o muoiono. Così come il cellulare ha cambiato i nostri stili di vita e di comunicazione, il BIM porterà nelle costruzioni una vera rivoluzione, imponendo nuovi modelli organizzativi e di relazione nella filiera.

Per l'anno prossimo pensate di proporre "C'è Monza da fare" anche nella nostra città?

La piattaforma che è stata creata con "C'è Milano da fare" è un modello di lavoro che penso possa essere replicato in altri contesti purché ci sia la volontà di farlo insieme, prima di tutto tra professionisti, imprese, operatori. Creato un fronte che ha un obiettivo vero e condiviso, è possibile mettere a disposizione questa esperienza anche per Monza. ■

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.

Il documento "C'è Milano da fare" chiede al futuro Sindaco di poter lavorare insieme, di fare sistema, abbattendo le barriere tra i soggetti che oggi sono portatori di valori.

Abbatte le barriere e ridare fiducia al sistema della rappresentanza per stringere un patto tra pubblico e privato: da soli è impossibile vincere le sfide che abbiamo di fronte, insieme si può crescere e ritrovare l'energia per affrontare la ricerca delle migliori soluzioni ai problemi da risolvere.

Il mondo delle professioni, delle imprese, degli operatori deve ritrovare la dignità del fare e la pubblica amministrazione deve accettare di mettersi in discussione attraverso l'ascolto.

Gli errori e le storture, pubblici e privati, vanno riconosciuti senza paura, vanno capiti e corretti sia sul fronte degli operatori privati che pubblici.

Solo facendo sistema, accettando le cri-

tiche costruttive e mescolando visioni, è possibile innescare un rinnovamento che porti crescita e sviluppo sostenibile.

L'Amministrazione Comunale di Monza ha presentato la nuova Variante al Piano di Governo del Territorio, che presto sarà discussa in Consiglio Comunale. So che avete esaminato approfonditamente gli orientamenti urbanistici in essa contenuti.

Vanno nella direzione auspicata?

Nella fase partecipativa del PGT, la nostra Associazione è intervenuta per migliorare l'efficienza del Piano, richiedendo l'attuazione di misure urbanistico-amministrative che agevolino la realizzabilità di opere di riqualificazione urbana. In questi termini è positiva la politica che attribuisce valenza strategica al risanamento di edifici e aree, riducendo gli oneri di urbanizzazione per sostituzione edilizia e nuova costruzione con preventiva bonifica.

Rimettere al centro della trasformazione urbana qualità e sostenibilità dei processi con misure che rendano agevole la riqualificazione è un modo con cui il Comune può ridurre il consumo di suolo, dando priorità al recupero. Anche semplificare le procedure, riducendo il ricorso al convenzionamento e liberalizzando la monetizzazione, è

LA CITTÀ EUROPEA. CRISI ECONOMICA, OPPORTUNITÀ E COMPETIZIONE

A cura di Duccio Maria Battistoni



Un quadro interessante ed estremamente stimolante dei fenomeni di scenario in cui le città vanno analizzate viene fornito da F. Migliorini in “Rapporto dal Territorio 2010” – INU (Istituto Nazionale di Urbanistica). Il testo prende in esame i fenomeni globali e le tendenze in atto per collocare la questione Città in un discorso ampio, perché ampia è la dimensione di analisi che non si deve fermare a elementi di dettaglio. Il rischio, come sembra accadere in troppi Piani Urbanistici contemporanei tutti presi dal solo e unico tema del “consumo di suolo” (ultima frontiera, in realtà, della lotta alla cosiddetta “speculazione

edilizia”), è quello di perdere totalmente di vista quali aspetti siano in realtà determinanti per il futuro dei cittadini. Infatti il “decisore” pubblico si assume una responsabilità enorme, senza peraltro avere gli strumenti adatti per veder tutto e pianificare in anticipo ciò che semplicemente non è conoscibile nei fatti. E quindi non pianificabile in maniera attendibile. Il quadro è la natura di enorme complessità del fenomeno città. I temi della Globalizzazione e della crisi economica passano per la sfida della crescita di competitività dei territori. In tale ottica deve crescere la consapevolezza di questo assunto per tutti i gestori

di sistemi territoriali. “I nuovi mercati della produzione e del consumo determinano e determineranno: una forte riorganizzazione delle filiere industriali, una redistribuzione spaziale delle specializzazioni produttive, nuovi accessi alle materie prime e all’energia, nuovi flussi commerciali.”

Le conseguenze ricadranno: sulle imprese, sulle città, sulle infrastrutture e i servizi, sulla demografia, sull’occupazione e sulla formazione. “Tutti fattori che influenzano direttamente i processi di organizzazione dei territori e dei sistemi insediativi e produttivi e determinano mutamenti sul piano fisico-spaziale del

territorio e su quello funzionale. Tutto questo si misura con la capacità di attrarre investimenti produttivi e risorse umane qualificate. Le opportunità che le imprese possono cogliere riguardano la scelta tra varie combinazioni nella ricerca della massima convenienza tra costo del lavoro, livello di specializzazione richiesto e costo del trasporto per accedere ai mercati finali.”

“Su questo processo è calata la crisi internazionale: l'Italia sta patendo particolarmente l'impatto della crisi anche a causa del debito pubblico che sottrae risorse essenziali agli investimenti in infrastrutture e servizi da cui dipende, in gran parte, la attrattività di città e territori, e la conseguente capacità di mantenersi competitivi sul piano internazionale.”

In sintesi: il tema della competizione territoriale europea è un fattore dominante che condiziona l'economia continentale e di conseguenza le vicende territoriali degli stati, delle regioni e delle città.

“La competitività di un territorio è data da un mix di servizi avanzati e intrecciati: caratteri specifici e non ripetibili tipi-

Rielaborazione dati su:

Popolazione urbana e urbanizzazione – Global Urban Observatory (GUO) UN-Habitat, 2016

Aree, regioni	Livello di urbanizzazione (%) - popolazione residente in città (n. abitanti)			
	1995	2005	2015	2025
Mondo	44,7	49,1	54,0 3.957.285.000	58,2 4.705.774.000
Mondo, regioni più sviluppate	73,3	75,8	78,3 958.831.000	80,4 1.034.150.000
Europa	70,5	71,7	73,6 547.866.000	75,8 561.571.000
Nord Europa	77,5	78,9	81,2 82.403.000	83,3 88.759.000
Nord America	77,3	80,0	81,6 294.834.000	83,4 325.100.000
Italia	66,9	67,7	69,0 42.166.000	70,9 43.459.000

ci del luogo (ambiente storico/culturale/naturale); caratteri riproducibili grazie ad investimenti innovativi (evoluzione locale del sistema tecnologico dei servizi moderni, riproducibili associando investimenti, organizzazione e conoscenza: istruzione, ricerca, sanità, amministrazione, mobilità, qualità abitativa, ecc...).”

“In analogia con le imprese, che competono sulla qualità/prezzo di beni prodotti e venduti, i contesti territoriali competono sulla produzione/esporta-

zione dei servizi localmente prodotti, in senso lato, attraendo cioè utenti e risorse esterne che consentono di attuare gli investimenti per mantenere o migliorare la posizione raggiunta in termini di occupazione, redditi e qualità della vita. L'allargamento dei mercati impone a tutti i soggetti territoriali una riflessione sulle modalità di mantenere/migliorare le posizioni acquisite e sulla dimensione necessaria per continuare a competere.”

“È il tema della massa critica per restare sul mercato e continuare ad essere (o divenire) competitivi ed attrattivi (dimensione provinciale, distretto, area pluri-provinciale o transnazionale...?). Il modo in cui un territorio, capace di produrre servizi locali competitivi, sta sul mercato dipende dalla sua appetibilità per le esternalità offerte, dalla sua accessibilità esterna e dalla connettività interna al sistema locale che riesce a garantire. La RETE sovranazionale delle città europee è la struttura portante del territorio continentale; i progetti dell'alta velocità ferroviaria mirano a ridefinire le relazioni spazio-temporali tra i centri decisionali europei.”

“La SFIDA competitiva delle città è quella di saper entrare in sintonia coi processi di larga scala, innalzando il livello delle prestazioni fornite, per migliorare il posizionamento proprio e dei relativi sistemi territoriali di riferimento su di un mercato sempre più aperto.”

LA PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA, ALCUNI DATI

Rapporto CRESME 2011

- Nel decennio 2001-2010 la provincia di Monza e Brianza è cresciuta di 83.000 abitanti, passando dai 767.000 a quasi 850.000. La crescita è stata trainata soprattutto dai comuni minori
- Esclusa Monza, negli altri 54 comuni si è verificata una crescita del 12%, tra le più alte in Italia
- La prospettiva è di ulteriore crescita con una forchetta compresa tra 73.000 e 92.000 abitanti
- Il boom è delle famiglie sempre più piccole: 57.000 famiglie in più, contro un incremento di 83.000 abitanti
- Dal 2001 al 2010 le famiglie in provincia sono cresciute di oltre 57.000 unità, in percentuale doppia (19,3%) rispetto alla crescita di popolazione (10,8%)
- Numero famiglie = indicatore di riferimento per la stima della domanda abitativa primaria
- La dimensione media della famiglia nella provincia è di 2,4 componenti, a Monza è di 2,2 componenti

FF Giambelli

Monza
Via
Bramante
da Urbino
angolo
Via Buonarroti



800 021229

www.giambelli.it



ABBIAMO INIZIATO I LAVORI DELLA RESIDENZA BRAMANTE



LA SFIDA DELLA QUALITÀ: ARCHITETTURA, CITTÀ, BELLEZZA

A cura di Duccio Maria Battistoni

Straordinarie possibilità ci vengono offerte dalla creatività progettuale di architetti e operatori che, se posti nelle giuste condizioni, possono dare importanti impulsi al rinnovo e allo sviluppo delle nostre città. Leggiamo insieme alcune parole con le quali Kevin Lynch inizia le sue indagini sul tema della città nel suo testo "The image of the city" nel lontano 1960 (apparso in Italia nel 1964): "La città non è soltanto oggetto di percezione (e forse di godimento) per milioni di persone profondamente diverse per carattere e categoria sociale, ma è anche il prodotto di innumerevoli operatori che per motivi specifici ne mutano costantemente la struttura. Benché nei suoi grandi lineamenti essa possa mantenersi stabile per qualche tempo, nei dettagli essa cambia senza posa. I controlli a cui la sua crescita e la sua forma sono suscettibili sono soltanto parziali. Non vi è alcun risultato finale, solo una successione continua di fasi."

Lungi dall'esprimere pessimismo per le capacità di trasformazione delle città, in realtà l'autore sottolinea come sia meno importante il Piano, dentro cui racchiudere e prevedere tutto, rispetto alla capacità di pensare ed innovare la città. L'attività incessante di trasformazione è di per sé stessa già portatrice di semi virtuosi. Starà alla cultura e capacità visionaria degli attori di raggiungere i risultati migliori. Con questo approccio positivo, ma non semplicatorio della complessità del fenomeno di trasformazione della città, vogliamo fare una breve ricognizione di alcune esperienze virtuose di rinnovamento urbano e di realizzazione di splen-



dide Architetture.

Iniziamo con Aker Brygge, Oslo. Una vecchia area dismessa del porto commerciale è stata negli anni, a partire da fine anni '80 del secolo scorso, completamente riqualificata con interventi di alta qualità architettonica e funzioni miste, dalla residenza fino al commerciale/direzionale e al ricettivo. Un grande successo commerciale e di pubblico che riempie le strade pedonali nella bella stagione grazie alle tante occasioni di fruizione che la zona offre.

Valencia, con gli interventi del grande architetto Santiago Calatrava, ha riqualificato un'ampia area della città, riscoprendosi attrattiva di flussi turistici ed

economici impensabili senza quel tipo di investimento in bella Architettura e creatività.

A Los Angeles, il Paul Getty Museum ha colonizzato un'intera collina sovrastante Hollywood, senza timori di stravolgere il paesaggio ma, anzi, con l'ambizione di crearne uno nuovo di grandissime qualità mai fino ad allora realizzate tutte insieme. Anche qui, straordinario successo di pubblico con la creazione di un polo museale di interesse planetario.

Barcellona, Porto Olimpico e quartieri delle Olimpiadi. I cittadini catalani hanno potuto riscoprire chilometri di lungomare una volta in gran parte usati dai vecchi "docks" mercantili. Uno straordi-



tendo un enorme successo con visitatori da tutto il mondo. Qui Architettura innovativa e intraprendenza ingegneristica hanno prodotto un pezzo di città assolutamente insolito e sorprendentemente accogliente, nonostante le grandi dimensioni degli spazi e degli edifici. Qui è anche il mix funzionale che favorisce un utilizzo costante da parte di diverse utenze nel corso della giornata. Dallo straordinario Hotel con piscina al 57° piano fino alla galleria con negozi con pista di pattinaggio su ghiaccio, fino al museo che si affaccia sulla baia interna, rivolta verso i grattacieli di downtown e il Singapore River.

Amburgo e il suo ambizioso progetto di rinnovamento del vecchio porto in disuso, trasformato in un nuovo quartiere sull'acqua, riprende concetti già sperimentati anche a Rotterdam, Amsterdam e ovviamente a Londra. La qualità degli interventi e le belle Architetture rendono questa nuova Amburgo un luogo veramente inusuale e di alta vivibilità, con scorci panoramici degni di una "Venezia del nord".

Francoforte e i suoi grattacieli della City, una città veramente di livello mondiale. Non solo per il fatto di essere uno dei centri nevralgici della finanza mondiale, ma anche per essere stata capace di trasformare le macerie della Seconda Guerra Mondiale in una città moderna, con servizi efficienti, con un'offerta commerciale, culturale e lavorativa di grande qualità e consistenza. Il tutto con grande rispetto dell'ambiente e particolare attenzione alla risorsa idrica (il Fiume Meno, affluente del Reno, a poca distanza). Degni di nota gli interventi sul Westhafen, rinnovato quartiere su un vecchio bacino di carico-scarico merci lungo il fiume.

Vienna, Stephansplatz. Il celebre edificio post-moderno Haas Haus è un atto di fiducia nelle risorse e capacità dell'uomo contemporaneo, oltre che intervento di grande successo commerciale. Accanto alla cattedrale, un edificio polifunzionale con uno splendido affaccio dal caffè al 5° piano. ■

nario progetto di rinnovo ed espansione urbana che ha dato nuova linfa ad una città costiera sul Mediterraneo tra le più interessanti in assoluto.

Bregenz, Austria. Con il nuovo intervento della Opera Haus, sede dell'annuale Bregenzer Festspiele con spettacoli di opera tenuti nel teatro all'aperto sul Lago di Costanza (quest'anno ci sarà la Turandot), Bregenz si è reinventata città mondiale dell'Opera, attirando appassionati da tutto il mondo. Insieme a Lindau, in Baviera e a breve distanza di battello, costituisce un polo turistico ed economico di primo piano, nello splendido contesto paesaggistico delle prealpi del Vorarlberg austriaco. Esempio di integrazione di interventi

urbani rilevanti addirittura fra tre nazioni diverse (Svizzera, Germania e Austria).

La nuova Biblioteca centrale di Ulm, Germania, rappresenta un'operazione di rinnovo urbano nel cuore del tessuto storico. La pregevole Architettura simboleggia la rinascita della cultura contemporanea e la volontà di non nascondersi dietro il mimetismo rinunciataro che spesso annichilisce ogni slancio verso un futuro di fiducia e creatività. La Città, qui, esprime una consapevolezza che si traduce in servizi innovativi per i cittadini e l'occasione di sperimentazione urbanistica e architettonica.

Singapore, Marina Bay Sands. Questo incredibile complesso di edifici sta riscuo-

IL MARKETING DELLA CITTÀ

Intervista all'Avv. Bruno Santamaria

È un'idea di cui ci ha parlato l'avvocato Bruno Santamaria, noto legale amministrativista, molto esperto di edilizia e urbanistica. La sua esperienza di oltre 35 anni di professione durante i quali, oltre a tanti privati e imprese ha assistito e assiste anche amministrazioni comunali, gli consente una visione ampia delle problematiche del settore dell'edilizia. Ed è sua l'idea del marketing della Città. L'abbiamo intervistato per meglio capire di che si tratta.

Avv. Santamaria, ci spiega in sintesi questa sua idea?

Mi viene in mente una esperienza fatta qualche anno fa, quando un investitore svizzero si era a me rivolto affinché potessi individuare un'area urbanisticamente idonea in Piemonte dove realizzare in tempi brevissimi un importante nuovo stabilimento. Andai a parlare con alcune amministrazioni in provincia di Biella e di Vercelli, soprattutto dove vi era stato una sorta di spopolamento dovuto all'attrazione della forza lavoro verso le grandi industrie torinesi. Ebbene, fui letteralmente sorpreso perché ciascun sindaco prometteva, se avessimo individuato quella amministrazione per insediare la nuova industria, tempi brevi per i permessi, le massime agevolazioni urbanistiche possibili pur di ottenere quella presenza sul proprio territorio e la possibilità, quindi, di dare posti di lavoro ai residenti. Nel loro piccolo quei sindaci avevano fatto una operazione di marketing della loro città.

Quindi Lei pensa che anche la nostra Amministrazione monzese dovrebbe pensare in questo modo?

Ne sono assolutamente convinto. La pubblica amministrazione non deve svolgere



solamente il ruolo di burocrate nei confronti dello sviluppo imprenditoriale ma può e deve supportare questo sviluppo con l'intervento diretto e concreto anche di promozione.

Per esempio?

Con la crisi economica si è fermato il mercato immobiliare. Fare occupare quelle case è un interesse anche dell'amministrazione. Anziché osservare le imprese di costruzione che falliscono quotidianamente, lasciando a casa centinaia di lavoratori e professionisti, lasciare alle singole imprese l'onere di ricercare nuovi possibili clienti, la stessa amministrazione comunale potrebbe supportare il mercato immobiliare, cercando di attrarre persone verso la propria Città, anche da fuori, con una operazione di marketing. Si tratterebbe di sottolineare gli aspetti positivi dell'abitare a Monza, per il suo clima, per le notevoli infrastrutture e magari, per invogliare degli investitori che vengono da fuori o dall'estero, garantendo tempi tecnici e burocratici ridotti per l'avvio di nuove attività o anche per fare interventi di riqualificazione urbana delle aree dismesse, dove molte delle imprese locali, fortemente

indebitate e prive del sostegno economico delle banche, oggi temono di fare i propri investimenti anche per le ingenti spese di bonifica e delle ridotte capacità edificatorie concesse dal Comune.

Ma questo è davvero possibile per un Comune?

Nessuna norma vieterebbe una simile attività del Comune, salvo solo l'esigenza che essa non si riferisca ad una impresa o ad un complesso immobiliare specifico ma deve riguardare la generalità dell'offerta sul nostro territorio. Ciò che servirebbe è un messaggio promozionale del Comune che magnifichi la qualità della vita della nostra città, l'efficienza amministrativa, le garanzie di sicurezza che offrono le istituzioni locali, in sintesi le ragioni per cui anche chi viene da fuori dovrebbe scegliere di venire ad abitare a Monza.

Una visione molto moderna del ruolo dell'Amministrazione comunale.

Credo che una visione moderna della pubblica amministrazione sia anche quella di vedere l'ente istituzionale farsi carico delle problematiche non solo del singo-



lo o delle componenti sociali ma anche per il sostegno concreto e il supporto alle imprese e in particolare di aiuto in un momento di grave crisi proprio dell'impresa, specie per le imprese edili, dando il proprio contributo a questo settore che è assolutamente trainante per l'intera economia.

Ma Lei crede che ci sono davvero quegli elementi di attrazione verso la nostra Città?

Questo è il vero problema, capace di mettere a nudo la vera situazione amministrativa della nostra Città: se a Monza abbiamo decine di aree dismesse non recuperate e tutte le difficoltà che gli imprenditori vivono per poter intervenire su queste aree, per non parlare ovviamente degli interventi sulla aree libere (non ho mai avuto tanti incarichi da clienti costruttori per rinunciare a ritirare permessi di costruire o per annullare piani attuativi già approvati dai Comuni), vuol dire che qualcosa non funziona. Il Comune nel campo edilizio non si può limitare solo ad un'analisi urbanistica per potere trovare le soluzioni. È necessaria una visione globale, di tipo imprendito-

riale perché si tratta di affrontare anche i problemi dell'economia locale. Non dimentichiamo che la legge ha cambiato i piani regolatori (PRG) in Piani di Governo del Territorio (PGT), volendo significare che il Comune deve occuparsi del governo del proprio territorio e non solo di destinazioni urbanistiche e di vincoli. Se l'Amministrazione si accorge che non ha argomenti per attrarre gente sul proprio territorio, non è in grado di magnificare la situazione di sicurezza ecc.. i negozi chiudono, la gente va a vivere altrove, allora questo è un campanello d'allarme che dovrebbe imporre all'Amministrazione di intervenire e correggere queste situazioni, in modo responsabile, leale e collaborativo. Se l'amministrazione accettasse davvero di fare questa operazione di marketing promozionale, dovrebbe necessariamente fare una verifica di quali elementi di favore proporre e mettere in evidenza. In tal modo la stessa si renderebbe conto delle reali necessità della città e potrebbe cercare di rimediare a certe carenze per meglio individuare tutti quegli elementi di favore ed interesse che servono a promuovere la nostra Città.

Che suggerimenti darebbe ai nostri Amministratori?

Non sta a me dare suggerimenti. Io ho solo espresso e reso pubblica la mia idea. A me sta a cuore Monza e come un albergatore pubblica il proprio albergo, un ristorante i propri piatti ecc.. credo che anche la Pubblica Amministrazione oggi dovrebbe mettersi in gioco allo stesso modo. Amo la mia Città e mi piacerebbe che fosse considerata moderna, efficiente, piena di servizi, infrastrutture, con belle case, prezzi concorrenziali, negozi che aprono (e non che chiudono) e che soprattutto offra lavoro ai giovani, altro tema su cui i Comuni potrebbero fare moltissimo per creare nuovi posti di lavoro. Capisco che questa mia idea può sembrare anche un po' azzardata ma forse è il caso che anche la pubblica amministrazione si renda conto che il mondo è cambiato da un bel po' di tempo, che la globalizzazione ha portato alla necessità di applicare nuove regole nei comportamenti e che la competizione, la concorrenza, il marketing, la promozione non sono fattori che riguardano esclusivamente i privati ma riguardano tutte le componenti di una società moderna, anche e soprattutto le Amministrazioni, il Comune in primis. ■

VARIANTE AL PGT DI MONZA: UNA CITTÀ CHE DECRESCe

Monza non ha bisogno di nuovi Piani ma di rinnovate forme di gestione urbanistica.

Abbiamo intervistato a proposito l'architetto monzese **Pietro Giulio Malvezzi** che nella sua attività con lo studio ve52_architettura ha sperimentato forme di sinergia fra operatori ed enti pubblici, nel project financing, nei piani integrati nelle opere pubbliche (anche realizzate e gestite in concessione da privati). Malvezzi parla di "una variante inadeguata rispetto alla città di Monza per l'approccio strutturale e macroubanistico, di fatto inesistente".

Architetto, la sua critica mette in discussione l'impianto del piano di governo del territorio a cominciare dalla stessa visione che questo documento ha della città di Monza.

Nella Relazione di Piano c'è consapevolezza degli elementi strutturali, macroeconomici e macroubanistici che determinano l'evoluzione della città (rete dei trasporti, congestione del traffico, attività

economiche, occupazione, dinamiche demografiche, istruzione...), ma questa analisi non si tramuta in proposte, obiettivi e si rimandano le soluzioni nel tempo ad altri possibili strumenti urbanistici.

Di conseguenza non viene sviluppata una visione per Monza, delle ipotesi di attendibili possibili scenari.

È vero che un'Amministrazione Comunale è parte della complessità che determina "il farsi della città" e non può da sola risolvere problemi di più ampia portata, ma costituisce una risorsa fondamentale per orientare, incentivare, indirizzare, promuovere nella direzione degli obiettivi condivisi.

La visione di Monza conseguente all'applicazione delle scelte di Piano, anche se non esplicitata palesemente, è di una città che decresce, che si ripiega su se stessa, che sviluppa la mobilità lenta ignorando la congestione del traffico veicolare, non si preoccupa di incentivare le attività economiche per favorire l'occupazione, non

sviluppa un suo policentrismo.

In questo senso penso che il Piano non sia adatto per uno sviluppo dinamico di Monza che valorizzi le esperienze, le tradizioni e le energie vitali che la città può esprimere.

Come giudica l'approccio alla pianificazione urbanistica di questo pgt?

La conseguenza è una visione di breve periodo, purtroppo assai diffusa in alcuni strumenti urbanistici.

Riscontro un approccio alla pianificazione estremamente rigido, inattuale rispetto alla congiuntura economica che stiamo attraversando e all'evoluzione delle modalità con cui imprese ed operatori hanno reagito alla crisi innovando..

Il Piano è caratterizzato da: Rigidità, Vincoli, Eccesso di pianificazione, Blocco dello sviluppo, Scarsa fiducia negli operatori, Affermazioni discutibili sulla qualità ambientale ed architettonica.

Si percepisce il desiderio di un eccesso di pianificazione e controllo, che anche nelle schede d'ambito introducono delle rigidità che lasciano poco spazio alla libera progettazione ed all'iniziativa privata. Una nuova Gestione Urbanistica dovrebbe essere improntata da: Propositività, Collaborazione pubblico/privato, Elasticità, Orientamento, Coinvolgimento degli operatori, Fiducia nella progettazione, Condivisione degli obiettivi.

Un pgt criticato da molti urbanisti che sembra avere come unico obiettivo il contenimento del consumo di suolo.

Il contenimento del consumo di suolo, se inteso come tentativo di individuare un





disegno urbano di continuità degli spazi verdi più rilevanti, una rete del verde e della naturalità, non può che essere condiviso.

Può essere un'occasione per promuovere la formazione e la ricerca agraria in campo genetico per un'agricoltura compatibile con la città, con colture idonee e senza pesticidi.

Nel caso di Monza sembra che il contenimento del consumo di suolo sia l'unico vero obiettivo di questo PGT.

È un'ossessione numerica, un dogma ideologico, che come ogni assolutismo è da rifiutare.

È l'inverso del procedimento scientifico: prima si stabilisce l'obiettivo politico, di consenso, ideologico, poi si crea un materiale al contorno per giustificarlo, ma che a ben vedere non trova alcun nesso consequenziale.

Per questo obiettivo, sarebbe stata sufficiente una semplice "manutenzione" del PGT vigente.

Se ci sono, quali sono le ipotesi di sviluppo del contesto monzese che emergono da questo documento urbanistico?

Un presupposto discutibile, dato per

scontato, è che la qualità di una città si persegua con edificazione rada, bassa (max 4 piani), scarsa densità edilizia e di attività.

All'opposto i geografi correlano il dinamismo di una città, il tasso di innovazione con la densità di popolazione, di opportunità, di attività.

L'immagine è quella delle onde generate

Penso che *Monza* possa ambire a gettare il proprio sasso affermando un suo policentrismo

da un sasso gettato nell'acqua, il cui effetto si dirada progressivamente allontanandosi dal centro.

Nel Piano Monza sembra accontentarsi delle onde smorzate che si propagano da Milano, che recentemente ha rafforzato la propria polarità

Penso che Monza possa ambire a gettare il proprio sasso affermando un suo policentrismo.

Va bene Monza città del turismo e del commercio, del Parco della Villa e del centro Storico, del verde e della mobilità lenta.

Ma Monza, nel suo DNA, è città dell'impresa, della formazione e della ricerca,

della medicina, della rigenerazione urbana, della mobilità elettrica, del design.

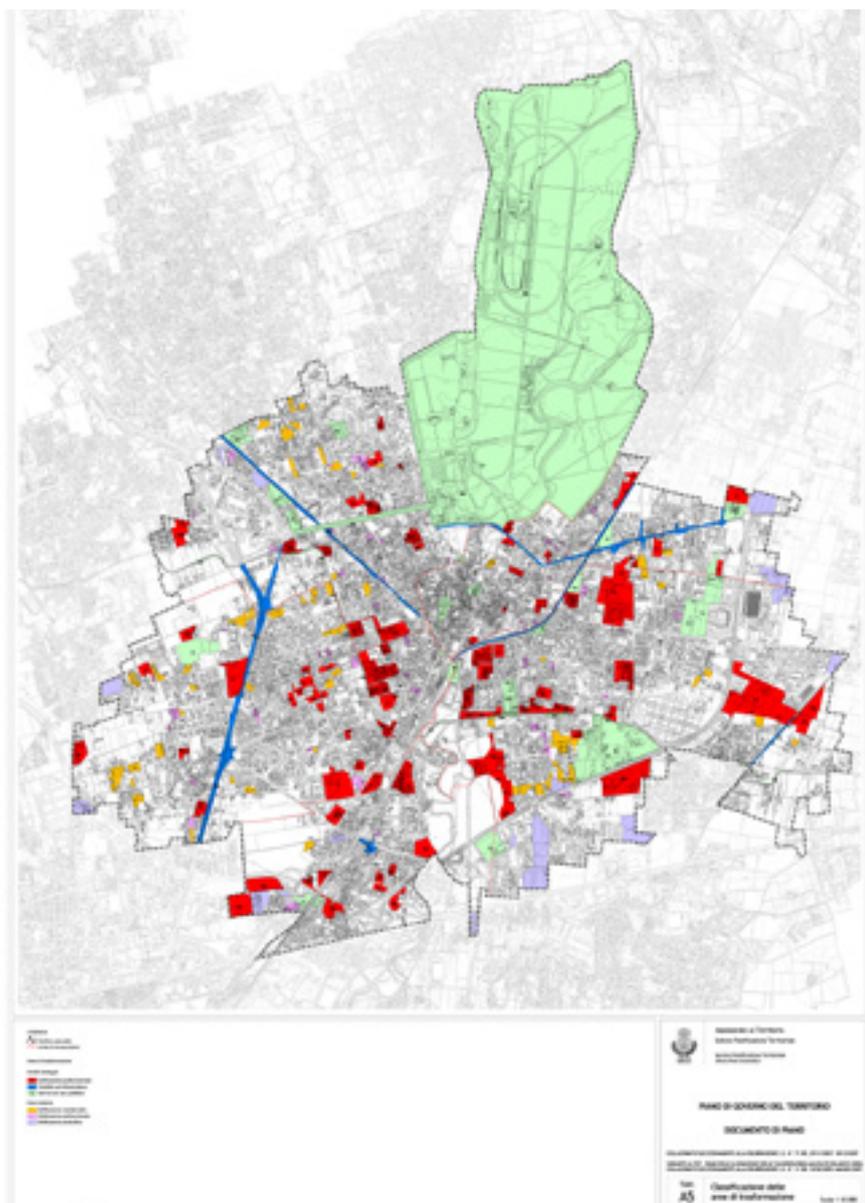
In questa prospettiva serve una rinnovata gestione urbanistica, "nonostante il Piano", o meglio con un Piano che la assecondi.

Un'altra critica mossa a questa amministrazione è che si sarebbe chiusa a riccio, creando un distacco con la città in tutti i suoi settori. Così, di fatto, facendo perdere propositività, vitalità e valore all'ente

pubblico

Nonostante nelle amministrazioni pubbliche lavorino persone competenti, attive, responsabili, con il desiderio di impegnarsi e di contribuire allo sviluppo della società in cui vivono, l'esperienza professionale quotidiana nel rapporto con vari enti pubblici, con diversi comuni, ci mette a confronto con apparati burocratici che spesso costituiscono un ostacolo alle attività economiche, pur legittime e regolari. Spesso logiche partitiche penalizzano anche le potenzialità e le risorse interne alle stesse amministrazioni e creano discontinuità.





Per uno sviluppo della città è necessario un nuovo ruolo dell'Amministrazione Pubblica, come fattore di crescita, come risorsa indispensabile, che acquisisca consapevolezza di far parte della classe dirigente di una comunità e interagisca in modo propositivo con le altre realtà economiche per obiettivi condivisi.

Aree dismesse e rinnovamento urbano, altri due punti dolenti per la terza città della Lombardia. Perché non decollano? Ci sono fattori macroeconomici per i quali non vengono destinate risorse nel recupero delle aree dismesse.

Quelle di maggior dimensione non inducono l'interesse degli investitori, che è concentrato su Milano e su altre capitali

europee.

Monza non è sufficientemente attrattiva e il mercato immobiliare ha dimensioni troppo contenute.

Analizzando nello specifico gli elaborati del PGT, sembra che all'Amministrazione non importi poi così tanto recuperare le aree dismesse, ma compensare quantitativamente, contabilmente, la riduzione del consumo di suolo

Le schede d'ambito sono troppo rigide, gli incentivi son di poco conto.

I tempi burocratici di bonifica sono troppo lunghi e creano incertezza.

Il mercato immobiliare è profondamente mutato, gli investimenti non sono più così remunerativi.

Non ci sono schiere di operatori da tene-

re a bada, pronti ad intervenire in queste situazioni.

L'amministrazione, se veramente interessata al recupero delle aree dismesse, deve coinvolgere maggiormente gli operatori in una fase propositiva, abbandonare preconetti ideologici, farsi promotrice e parte attiva, oltre a rendere effettivamente conveniente operare in tali contesti.

Per quanto riguarda il rinnovamento urbano, i vantaggi che derivano dal perseguire questo obiettivo sono così evidenti e riscontrabili a vari livelli di lettura, che lo rendono una strategia prioritaria. Con particolare riferimento al patrimonio edilizio costruito nel dopoguerra, nella maggior parte dei casi

non è conveniente intervenire riqualificando il costruito.

Energeticamente ormai si costruisce a consumo prossimo allo zero.

Il Dlgs 28/2011 ha obbligato progressivamente ad utilizzare percentuali sempre maggiori di energie rinnovabili.

Ciò comporta benefici in termini climatici, di sostenibilità, di qualità ambientale e di geopolitica.

Dal punto di vista architettonico si ottiene maggior qualità funzionale ed estetica rispetto ad edifici che hanno avuto la loro ragione di essere costruiti con parametri e linguaggio condizionati dalle condizioni economiche del tempo.

Urbanisticamente, demolendo e magari ricostruendo altrove, è possibile ridisegnare parti di città

Per il settore edilizio possono aprirsi opportunità dove il vantaggio privato può convivere con quello collettivo.

Il Piano affronta marginalmente questa tematica, preferendo ragionare in termini di "contenimento degli sprechi"

In definitiva non sembra perseguire efficacemente una strategia di rinnovamento urbano.

Credo invece che vada incentivato e reso prioritario questo obiettivo, con meccanismi premiali, ipotizzando trasferimenti volumetrici, individuando situazioni di degrado da riorganizzare, prevedendo se necessario case parcheggio, a rotazione. ■

RISTORANTE *Al Laghet*
UN ANGOLO DI **PARADISO**



IN QUESTO STATO

Riflessioni da “La città responsabile” di Stefano Moroni

Il lettore che affronta il saggio “La città responsabile” di Stefano Moroni, Carocci Editore, molto probabilmente pensa di dover fare i conti con un trattato di urbanistica. Niente di più errato, ché il lavoro pubblicato nel 2013 affronta da un punto di vista più elevato quella che a prima vista potrebbe legittimamente apparire solo come una questione tecnica. Eppure non esiste nulla di meno tecnico del governo della città, delle scelte che riguardano ad un contempo il benessere della collettività e la libertà dell'individuo. Partendo dal rapporto tra pubblico e privato e dai compiti che deve svolgere lo Stato, Moroni affronta temi di estrema concretezza e di grande attualità.

Dal cosiddetto “consumo di suolo” (in realtà non esiste il “consumo” di suolo ma più semplicemente usi diversi, buoni e meno buoni, del suolo), alle infrastrutture per la mobilità; dal trasporto pubblico a quello privato, sino alla trasferibilità dei diritti edificatori, le libere comunità contrattuali e le associazioni residenziali: una lettura che non ha timore di affrontare il complesso (e per molti aspetti irrisolto) nodo filosofico della distinzione tra il bene – concetto soggettivo altro



dalla normativa urbanistica – e il giusto, che invece riguarda il dovere di vietare azioni che comportino esternalità negative. In questo complesso percorso concettuale, l'Autore non teme di contestare l'idea stessa di pianificazione urbanistica, mettendone in discussione l'essenza. Secondo Moroni è l'idea di pianificazione che deve essere superata attraverso l'elaborazione di un “codice urbano” le cui caratteristiche dovrebbero essere unifor-

L'Autore non teme di contestare l'idea stessa di pianificazione urbanistica, mettendone in discussione l'essenza

mi ovunque, limitate, univoche, non mutevoli nel tempo (se non a maggioranze politiche qualificate) e immediatamente operative. Soprattutto non di carattere “pianificatorio”. Insomma, un Codice che riassume in termini chiari i limiti imposti alla libera azione del privato, senza spazio alla interpretazione e alla discrezionalità dell'attore Pubblico; norme di

carattere “negativo”, cioè che indichino quali sono le esternalità negative che non devono risultare dall'azione di trasformazione del territorio o del costruito.

In questo quadro, qual è il giusto rapporto tra pubblico e privato? Secondo Moroni il pubblico deve definire le regole base della convivenza ed erogare servizi fondamentali; il privato avrà invece facoltà di perseguire qualsiasi obiettivo purché nel rispetto di leggi imparziali e pagando tasse predefinite. L'Autore affronta nel libro i temi critici di un autentico rinnovamento civile e istituzionale con parole immediate e semplici: onestà, vivibilità, sussidiarietà, regole, creatività. Da queste parole emerge il palinsesto della responsabilità che riguarda ogni individuo e ogni soggetto sociale. Non è utile, sostiene Moroni, continuare ad invocare la presenza e l'intervento dello Stato in ogni occasione. È l'individuo che deve agire in prima persona, poiché solo l'esercizio della libera



STEFANO MORONI

Stefano Moroni è laureato in architettura presso il Politecnico di Milano. Dottore di ricerca in Pianificazione territoriale e politiche pubbliche del territorio presso lo IUAV di Venezia. Insegna 'Questioni etiche e normative nel governo del territorio' presso il Politecnico di Milano, 'Tecnica e pianificazione urbanistica' presso l'Università

di Pavia.

È membro del collegio docenti del dottorato in *'Progetti e politiche urbane'*.

Svolge attività di ricerca sulle questioni etiche e normative legate al governo del territorio. Attualmente è responsabile dell'Unità locale di Milano per la ricerca Miur-Cofin *'Norme e regole per la qualità urbana'*.

responsabilità promuove la soluzione dei problemi e la crescita sociale, economica e culturale di una collettività.

Come si governa la complessità? Con la semplicità. È questa lo soluzione ribadita dall'Autore nel corso di tutto il suo libro. Norme e strumenti semplici, a partire dall'impegno responsabile di tutti gli attori della Polis. Che non significa automaticamente liberismo e delegificazione ma, al contrario, pochi ma chiari vincoli uguali per tutti, nell'interesse di ogni singolo cittadino. La rinascita civile e istituzionale parte da lì.

IL DIABETE AL TEMPO DEL CIBO

Mangiare bene per vivere meglio

Il cibo, la sua mancanza come il suo eccesso, è una delle maledizioni della nostra epoca. Agli 800 milioni di persone nel mondo che non hanno abbastanza da mangiare, fanno tragico riscontro le morti causate da cattiva alimentazione nelle parti “ricche” del pianeta, dove oltre all'aumento dell'obesità causata dal consumo di junk food, il “cibo spazzatura” dei poveri, le statistiche rilevano la crescita impressionante del diabete, malattia che ha assunto da tempo rilevanza sociale.

Eppure le persone affette da diabete, da complicanze cardiovascolari o malattie croniche, hanno al loro fianco due potenti alleati di semplice attivazione: l'alimentazione e il movimento fisico. E' questa la tesi di fondo del libro curato da Emanuela Baio “Il diabete al tempo del cibo”, FrancoAngeli editore, un'opera a più voci di semplice e immediata intelligenza che ha avuto il riconoscimento speciale del “Bancarella Cucina 2015” nel corso dell'Expo.

Mangiare bene e muoversi: è questa l'indicazione terapeutica suggerita da studi scientifici sul diabete condotti da ricercatori, cardiologi e medici nutrizionisti. Sì, avete letto bene: la regola è che si può mangiare di tutto, ma non sempre tutto, e si deve praticare attività fisica tutti i giorni. E' questa la raccomandazione testimoniata da persone – il giornalista televisivo Giovanni Minoli, il ginnasta Yuri Chechi, il cuoco stellato Heinz Beck – che convivono in modo diretto o attraverso i propri

familiari con la malattia. Alimentazione e attività fisica intese come terapia complementare a quella farmacologica, in grado inoltre di esercitare una potente azione preventiva. E, nel caso dei diabetici di tipo 2, ovvero non insulino trattati, la dieto-terapia, può essere anche sostitutiva dei farmaci.

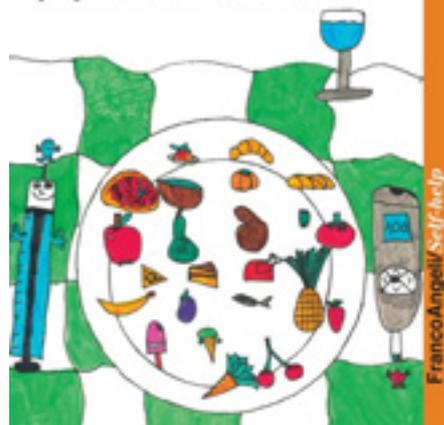
Già, diranno gli scettici, ma le diete sono necessariamente tristi e scialbe come un giorno di quaresima. Niente di più falso. Se è vero che per un diabetico seguire in modo rigoroso un regime dietetico è estremamente difficile, ciò è aggravato dalla (colpevole) indifferenza che tradizionalmente ricade sui regimi alimentari coatti: basti pensare alla tristezza dei pasti ospedalieri. Insomma, è una questione di ricette. Non quelle del medico, bensì quelle suggerite da Emanuela Baio nel suo libro che ci consentono di affermare come finalmente è da considerare morto e sepolto l'agro tempo delle privazioni e del grigiore ammazza profumi e sapori.

Tuttavia la cosa più sorprendente - beninteso non per gli specialisti dell'alimentazione e della nutrizione - è che la dieta ideale per il diabete e le malattie cardiovascolari l'abbiamo praticata inconsapevolmente per secoli: si chiama dieta mediterranea. Non ci sono più dubbi in proposito. Mangiare “mediterraneo” consente di diminuire l'uso di farmaci, riduce le complicanze e determina benessere fisico e psichico. L'era dei digiuni inconsulti e delle tristezze a tavola è finita per sempre. La salute? Viene mangiando... bene!

A cura di
Emanuela Baio

IL DIABETE AL TEMPO DEL CIBO

Una sana alimentazione per promuovere il benessere



EMANUELA BAI0

Emanuela Baio è Presidente di Salute & Benessere, Fondazione per il diabete, le malattie croniche e neurodegenerative e vice Presidente della Fondazione Casa Famiglia San Giuseppe Onlus; Senatrice dal 2001 al 2013, membro della Commissione Igiene e Sanità; giornalista professionista, ha lavorato al Sole 24 Ore e ha collaborato con molte testate. Diabetica dall'età di 9 anni, nella sua attività parlamentare si è impegnata in modo particolare per la tutela delle persone affette da questa patologia e più in generale per tutte le cronicità. E' autore delle opere “Dolce di mio”, “Come convivere con il diabete” e “Le Stelline. Storia dell'Orfanotrofio Femminile di Milano”.

COLONIA ARNALDI *la Perla del Tigullio*



Il **Centro Arnaldi** si raggiunge all'uscita dall'autostrada Recco e proseguendo in direzione Uscio e dista circa 10km. La tipologia è quella classica di un villaggio Ligure con casette rosse e un parco secolare che gode di un favorevole microclima tutto l'anno.

- La struttura è dotata di pannelli solari e fotovoltaici secondo le più moderne tecnologie.
- La sorgente che alimenta le stanze dista circa 4/5 minuti e sono acque diuretiche.
- Il centro dispone di sale per conferenze.
- Il padiglione picchio con la sua torretta è famoso per aver dato alloggio a Cesare Pavese e altri personaggi
- Esistono due piscine; una coperta di circa 25mq e l'altra esterna che gode di un incantevole vista mare.
- Insistono due chiese, una cattolica e una laica.
- Il campo da tennis viene usato anche come pista di atterraggio per elicotteri.
- Sono presenti altre strutture sportive quali minigolf, pallavolo, campo da bocce.
- Il reparto fitness è attrezzato con palestra, sauna/bagno turco e solarium.

Nell'area della struttura (che è di circa 15.000mq) si possono realizzare altri 50/60 alloggi per attività diverse. Attualmente il centro Arnaldi è classificato albergo 4 stelle.



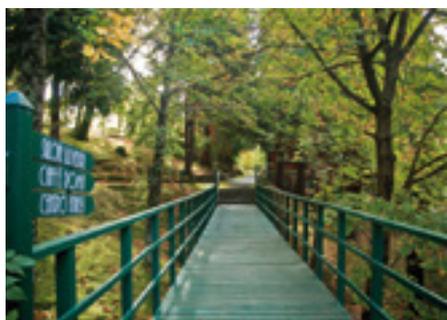
**LA STORICA COLONIA ARNALDI
DAL 1906 VICINO A PORTOFINO
NEL GOLFO DEL TIGULLIO**

La struttura è in vendita e la trattativa sarà diretta con la proprietà.

Info:

ufficiovendite@giemmecostruzioni.it

te. 02 92111839, giemmecostruzioni.it



LASCIATI ISPIRARE DAI MATERIALI

Material ConneXion® Italia

7000+

materiali e processi
innovativi e sostenibili

3500+

contatti di produttori
da tutto il mondo

4000+

campioni fisici
nella nostra Library

ThinkLAB

soluzioni tecniche
innovazione di design
ricerche di tendenze
strategie di marketing

www.materialconnexion.it