



⇒ costruire senza consumo





DNA PILOSIO. BORN TO BUILD.



Noi di Pilosio siamo fatti così. Da cinquant'anni abbiamo a cuore la sicurezza dei cantieri, offrendo progettazione e assistenza a chi sceglie di costruire grazie alle nostre casseforme, strutture per solai, blindaggi e ponteggi. Un concetto di professionalità che è sempre stata una tendenza naturale. Questo è il nucleo di base con cui siamo nati e con cui vogliamo continuare a crescere.



casseforme



solai



blindaggi



ponteggi



spettacolo

PILOSIO
BUILT TO BUILD

Pilosio SpA - via E. Fermi, 45 - 33010 Feletto Umberto - Tavagnacco (UD) - Italy - Tel. +39 0432 435311 - Fax +39 0432 570474 - www.pilosio.com - info@pilosio.com

EMPORIADV

L'armonia che nasce
da un **legame solido**
resiste alle intemperie della vita.



Mapetherm® System

Mapetherm® Tile System

new

Dalla ricerca Mapei due sistemi che assicurano l'**isolamento termico** a cappotto, sia con **finiture murali (Mapetherm System)** sia con l'applicazione di **piastrelle in ceramica a spessore sottile (Mapetherm Tile System)**.

Benessere e risparmio energetico, in accordo con le norme vigenti.

Mapei. Dalla nostra esperienza tutte le soluzioni per voi.

approfondiamo insieme su: www.mapei.it



MAPEI
ADESIVI - SIGILLANTI - PRODOTTI CHIMICI PER L'EDILIZIA

In due è meglio!

L'impresa e CPT per vincere insieme



CPT e le imprese

Un grande gioco di squadra per vincere in sicurezza

Con una visita in cantiere dei tecnici CPT puoi sapere subito dove e come intervenire per risolvere anche quei problemi di sicurezza che a volte possono sfuggire, essere sottovalutati o richiedere aggiornamenti normativi. Perché CPT lavora al servizio delle imprese affinché la sicurezza sia un vantaggio per tutti.

Richiedi una visita tecnica in cantiere.

È gratuita e facile! > www.cptmi.it >  800 961 925 > 

CPT è costituito da Assimpredil-Ance e Fe.N.E.A.L.-UIL, F.I.L.C.A.-CISL, F.I.L.L.E.A.-CGIL



Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza di Milano Lodi, Monza e Brianza

Ente bilaterale costituito da Assimpredil-ANCE e FeNEAL-UIL, FILCA-CISL, FILLEA-CGIL

Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza per la promozione della regolarità di settore

Cassa Edile di Milano, Lodi, Monza e Brianza è l'ente bilaterale che:

- per i lavoratori** • garantisce l'applicazione del trattamento economico e normativo previsto dalla contrattazione di settore vigente (ferie, gratifica natalizia e Anzianità Professionale Edile);
 - eroga prestazioni assistenziali integrative
- per le imprese** • promuove la leale concorrenza tra le imprese di settore, grazie all'attività di verifica della correttezza dei rapporti di lavoro;
 - **Fornisce servizi tra cui:**

novità Con il servizio telematico di monitoraggio delle presenze in cantiere... più garanzie in materia di responsabilità solidale

Vista la rilevanza normativa che la responsabilità solidale tra committente/appaltatore/subappaltatore ha assunto in materia di appalti, Cassa Edile ha progettato e sviluppato un sistema telematico di verifica innovativo a supporto dei soggetti obbligati in solido (ex. art. 29, comma 2, D. Lgs. 276/2003 ed art. 35, comma 28, D. L. 223/06).

Il sistema telematico di monitoraggio delle presenze in cantiere svolge, infatti, una funzione cautelativa che consente all'impresa detentrica dell'appalto di prevenire eventuali provvedimenti sanzionatori in caso di verifica in cantiere da parte degli organi di vigilanza competenti.

Il servizio ha le seguenti caratteristiche:

- è di **semplice utilizzo**;
- permette all'impresa detentrica dell'appalto di **verificare** rapidamente e puntualmente la **presenza di tutta la manodopera impiegata presso il cantiere**;
- segnala eventuali anomalie riscontrate e permette all'impresa di effettuare una verifica **tempestiva** e di intraprendere le necessarie **azioni correttive**;
- i dati verificati rimangono di proprietà dell'impresa;
- **SARÀ GRATUITO PER I PRIMI 100 CANTIERI ATTIVATI**

MENTRE VOI PENSATE A LAVORARE BENE
NOI PENSIAMO A QUALIFICARVI MEGLIO



Ogni volta che attestiamo un'impresa di alta professionalità come la vostra, riconosciamo all'azienda il giusto valore del suo impegno quotidiano. Da parte nostra offriamo da sempre garanzia di serietà e trasparenza. Grazie alla fiducia ed alla collaborazione reciproca potremo fare grandi cose.

Visita il sito e vieni in una delle nostre sedi presenti su tutto il territorio nazionale.
www.cqop.it

CQOP SOA
COSTRUTTORI QUALIFICATI OPERE PUBBLICHE



Direttore:
Cecilia Bognesi
direttore.dedalo@assimpredilance.it

Redazione:
redazione.dedalo@assimpredilance.it

Comitato di redazione:
Claudio De Albertis
Gloria Domenighini
Giuseppe Esposito
Roberto Mangiavacchi

Art directors:
Contemporary Graphics

Pubblicità:
pubblicita.dedalo@assimpredilance.it

Prestampa e Stampa:
CALEIDOGRAF

Tariffa R.O.C.:
Poste Italiane SpA
Spedizione in abbonamento postale - D.L. 353/2003
(conv.in L. 27/02/04 n. 46)
Art. 1, comma 1, DCB Milano

Direttore responsabile:
Cecilia Bognesi

Registrazione n. 4 del 5/1/1985
anno ventisettesimo numero 33
quinto bimestre 2012

Per le immagini di cui, nonostante le ricerche eseguite, non è stato possibile rintracciare gli aventi diritto, l'Editore si dichiara disponibile ad assolvere i propri doveri.



Dedalo
Rivista bimestrale edita da
ASSIMPREDIL ANCE
Via San Maurizio 21,
20123 Milano
tel. 02 8812951
fax 02 8056802
www.assimpredilance.it



Presidente:
Claudio De Albertis

Direttore generale:
Gloria Domenighini

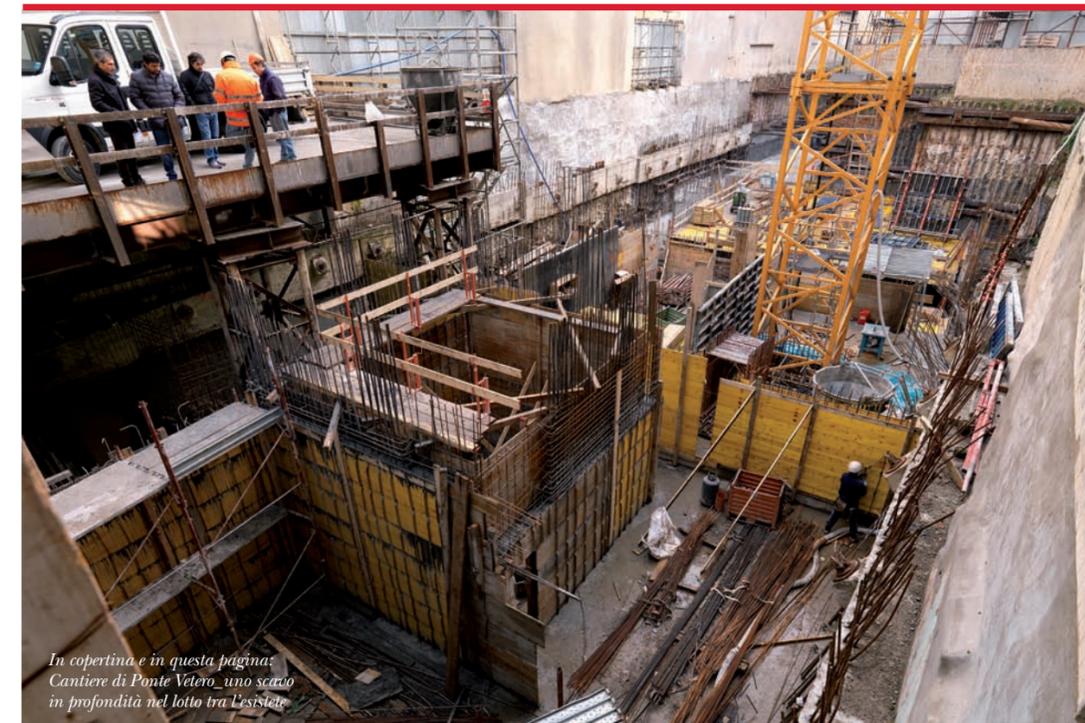
Vicedirettore:
Andrea Lavorato

DEDALO

ANCE
MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

Numero Trentatré Settembre | Ottobre 2012
Rivista bimestrale di Assimpredil Ance

AUTORE	TITOLO	FOTO/ILLUSTRAZIONI	
Cecilia Bognesi	3 attori, un'opera		006
Claudio De Albertis	Senza consumo di suolo	Pietro Savorelli	007
Guido Bardelli	La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso nel PGT	Jacopo Emiliani	010
Gaetano Lisciandra	Tetti e sottotetti		014
Giampaolo Fantin	Cantiere in P.ta Vercellina, Milano		016
Stefano Darbesio	Piazza Castello 24, Milano		020
Andrea Viganò Carlotta Garretti BV Associati	Via Faruffini, Milano	Fabrizio Sartorelli	024
Sonia Calzoni	Via Plutarco 7-9, Milano		026
Antonio Belvedere Jacopo Brambilla Sica	Fuori sagoma a Milano		028
Arassociati	Santa Maria alla Porta 7, Milano	Pietro Savorelli	030
Daniele Fiori	Pontevetero 16, Milano	Matteo Piazza	032
LPzR Architetti	Via Capecelatro 2, Milano	LPz Architetti	036
OPPAL	Osservatorio permanente sulla pubblica amministrazione locale (Oppal)		038
Vincenzo Corvino Giovanni Multari	Viale Richard, piazza Ohm e via Santa Rita da Cascia		042
Michele Sacerdoti	Nei cortili? NO		044



In copertina e in questa pagina:
Cantiere di Ponte Vetro, uno scavo in profondità nel lotto tra l'Esistea

editoriale

3 attori, un'opera

Più di trecento milioni di cofinanziamento nazionale produrranno nell'immediato progetti e lavori pari a 4,4 miliardi tra fondi pubblici e privati. Queste sono le cifre che sono state rese note per l'avvio del Piano Città che coinvolgerà ventotto progetti scelti su di un numero di domande che supera le quattrocento unità. Un progetto che dovrebbe lasciare il segno nel patrimonio nazionale ma anche sollevare, per quel poco che è possibile, le sorti di qualche fortunata impresa e di qualche progettista. Ma se da una parte questo piano lavora per comparti definiti e circoscritti, per parti di città o territorio più o meno estesi, la trasformazione urbana del costruito è soprattutto un processo minuto e molto più silenzioso che si svolge ogni giorno sotto i nostri occhi; in questo processo il manufatto edilizio spesso diventa materia prima della trasformazione, non più il suolo, obbligando costruttore e progettista, nonché l'amministratore, a lavorare con una maestria degna di un chirurgo. Negli ultimi anni solo a Milano sono state recuperate superfici abitabili dai sottotetti per più di 15.000 mq ogni anno. Il nuovo PGT ha ratificato altre modalità trasformati-ve del territorio in riferimento alle zone industriali che diventeranno uno dei possibili (pochi?) percorsi realizzativi per chi intende operare in città. Qualche sostituzione edilizia è resa possibile a completamento del tessuto esistente. D'altra parte altri interventi rinunciano all'attuazione e ci restituiscono le nuove rovine di un territorio incerto forse oggetto di trasformazioni molto future. In questo numero di Dedalo ci siamo occupati appunto solo di alcune di queste tipologie di relizzazioni nella nostra città: sopralzi, frammenti, infill, progetti e realizzazioni minute ma di piena dignità. Un processo silenzioso ma costante, un upgrade continuo della nostra urbanità, volendo più subdolo perché apparentemente invisibile, ma reale. In questa scena, poiché il costruito è anche la più importante forma di espressività sociale, è chiaro che tutti i componenti della filiera sono chiamati ad un ruolo di responsabilità etica del proprio contributo. Le nostre modalità realizzative ora sono tutte figlie di una spending review che ci accompagnerà a lungo nel nostro mestiere: niente più consumo di suolo, niente più interventi destinati ad alimentare solo i fondi che li rendono possibili, niente più economia di grande scala, materie, competenze e mano d'opera da filiera corta ed un orizzonte che ci auspichiamo porti comunque la nostra città almeno al pari delle altre sorelle capitali, quanto meno in Europa; certo si tratta di un nuovo passo, si auspica una semplice e sobria operatività, quasi figlia di questo austero momento. Cosa dobbiamo aspettarci da questi tempi di crisi? Che l'unione delle competenze, proprio l'unione, porti a risultati in fondo migliori, dove ognuno fa la sua parte nessuno escluso, anche in termini di aspettative da manifestare forti e chiare, ovvero: che l'amministrazione agisca senza più nessun indugio procedure accettabili in termini di tempi e chiarezza di percorso, per assicurare alla nostra città una voce di competitività che almeno assomigli a quella delle altre capitali, con ottimismo nello sviluppo sostenibile; che gli imprenditori raccolgano le istanze vere di un tessuto sociale che sicuramente non è più in grado di produrre una domanda edilizia di alta redditività ma che resta una domanda per la quale si devono trovare meccanismi anche finanziari per una produzione di eccellenza con o senza l'apporto pubblico; che i progettisti tornino a fare con il loro mestiere da collante fra le parti, colmando con la qualità del loro fare aspettative, rivendicazioni, crepe nel territorio geografico o sociale che necessitano di risposte prorogabili in termini di qualità e utilità comune, che deve essere priva di arroganza ma non di eleganza. In pratica una trasformazione che ci deve coinvolgere tutti e che dobbiamo iniziare a percepire ed a diffondere nei fatti con i quali abbiamo a che fare ogni giorno.

Cecilia Bolognesi

Foto di: Pietro Savorelli

dal Presidente

Senza consumo di suolo

Ri-generazione è il titolo di un recente volume pubblicato da Triennale di Milano che prende spunto da un interessante lavoro di ricerca del Gruppo Giovani Imprenditori di Assimpredil Ance sui progetti che si innestano nel micro tessuto urbano. Se l'obiettivo a cui dobbiamo guardare per lo sviluppo delle nostre città è il risparmio di suolo dobbiamo anche interrogarci sui modi in cui oggi è possibile intervenire: i progetti raccolti nella pubblicazione di cui ho fatto cenno, mostrano come il tema del riuso e della ridestinazione sia ormai un tema inserito in tutti i contesti culturali a livello mondiale e che può offrire ampi spazi per la ricerca e l'innovazione nel settore delle costruzioni. Credo che l'architettura italiana abbia molte potenzialità e possa affermare un proprio "stile" in questo campo, perché nel nostro paese ci sono architetti eccellenti in grado di fare sistema con un tessuto produttivo adeguato allo sviluppo di interventi che richiedono competenze e conoscenze specifiche. Per questo ho voluto dedicare un numero di DEDALO proprio alla presentazione di alcuni progetti, tutti italiani, in cui il tema del riuso in architettura, dell'adattamento di nuovi spazi per nuove attività dentro un tessuto urbano denso e storicamente consolidato, ci fornisce esempi di creatività e di qualità realizzativa. La crisi e le mutate condizioni socio economiche, l'affermarsi di una cultura della sostenibilità nelle costruzioni, impongono la sperimentazione di un diverso approccio alla trasformazione delle città che passa anche per scelte che prediligono il basso consumo di suolo, il riutilizzo anche se parziale, di strutture e materiali già esistenti. Ma anche di infrastrutture, impianti, servizi già attivati, funzionanti, adattabili, ingegnosamente sfruttabili. L'Italia ha una lunga storia di riuso e di riconversione, le nostre città mantengono come valore la memoria collettiva e l'identità dei luoghi e siamo un grande laboratorio degli innesti e delle riqualificazioni. Purtroppo scontiamo anche una diffidenza verso il nuovo e una rigidità nel cambiamento degli stili di vita e dei consumi. Per questo è una grande scommessa quella del prossimo decennio, un'op-

portunità che dobbiamo saper cogliere in maniera corretta ed efficace. La stratificazione dei manufatti nella città non è cosa nuova, da sempre le città si ricostruiscono su se stesse, si modificano e cambiano il loro spazi e la loro immagine: la novità che stiamo vivendo è quella dell'essenzialità, ovvero della ricerca di un'architettura che sappia coniugare consapevolezza del passato e modernità del futuro. I dati congiunturali del settore delle costruzioni ci mostrano chiaramente come questa tendenza stia trasformandosi in una riconfigurazione del mercato: a livello nazionale registriamo, infatti, un solo comparto del nostro settore che tiene sotto il profilo degli investimenti e dell'occupazione. Il comparto della manutenzione, riqualificazione e efficientamento energetico degli immobili residen-

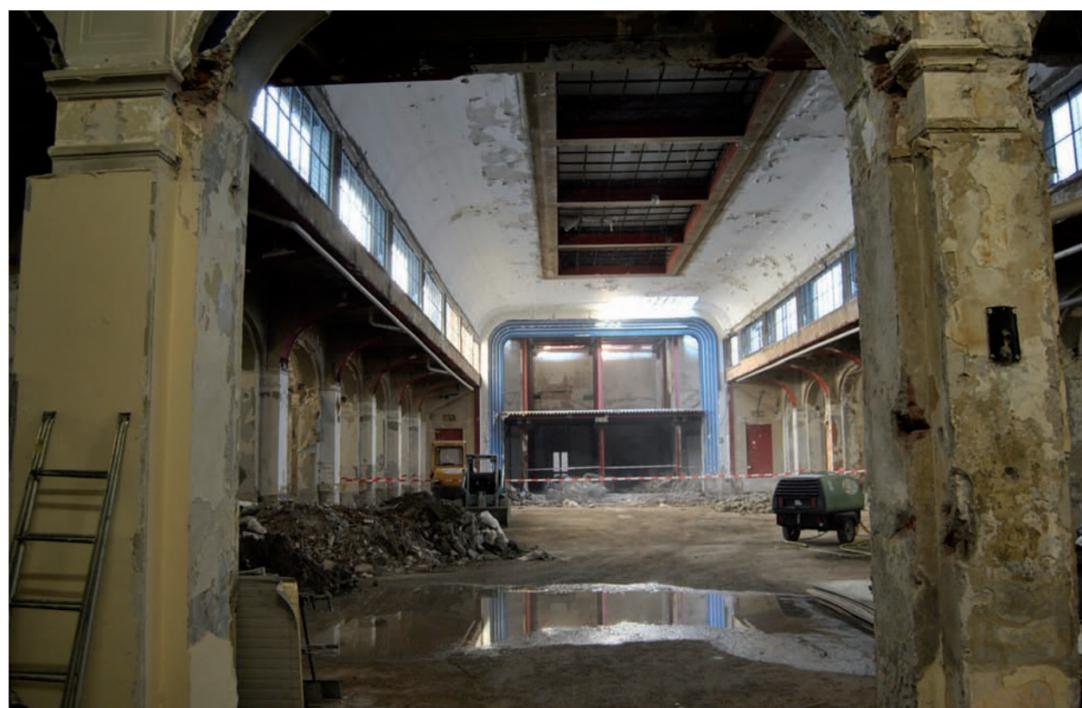
*In questa pagina:
sostituzione del tessuto edilizio
in via S.Maria alla Porta 9, Milano.
Intervento edilizio di inserimento
su un lotto profondo tra edifici nel costruito.*



ziali, commerciali e industriali, aumenta negli ultimi 5 anni i suoi livelli produttivi del 12,6% (Osservatorio ANCE). Un cambiamento dei profili economici deve farci riflettere anche sulle ricadute in termini di struttura del mercato e di organizzazione delle imprese e della filiera delle costruzioni. E' un mercato che richiede specializzazioni diverse nella mano d'opera occupata, diversificazione nella produzione di materiali e di tecnologie, nuove figure nella progettazione e conduzione del cantiere. E' una trasformazione che richiede alle imprese uno sforzo notevole per cambiare visioni strategiche e politiche aziendali: non più il suolo ma l'edificato come fonte prima della produzione, l'edificato da rendere sostenibile, l'edificato da sostituire. Ma intervenire su parti della città esistente richiede anche convergenza tra obiettivi e strumenti, tra visioni e regole del gioco. Bisogna condividere il principio che densificare è l'unica vera strada per ridurre il consumo di suolo, una strada che oggi non pare così chiaramente individuata nell'insieme dei soggetti coinvolti a vario titolo. Subiamo, anche in questo comparto, il sovrapporsi di competenze tra le soprintendenze, gli enti comunali, provinciali o regionali che non favoriscono il processo di riconfigurazione del mercato. Alcuni contributi raccolti in questo numero ci raccontano di annose questioni irrisolte: il tema del fuori sagoma, della legislazione sui sottotetti, dei cambi di destinazioni d'uso, per citarne solo alcuni. Altri contributi ci presentano, invece, esperienze risolte di sottotetti che diventano sopralzi, di cortili che diventano giardini residenziali per unità singole, di sale bingo che diventano asili. Se penso ora alla nostra città, al suo hinterland, non è difficile osservare che il territorio ha bisogno di una rigenerazione dei luoghi, quella che possiamo definire una rivitalizzazione del tessuto edificato con innesti, aggiunte, di qualità estetica e architettonica: la cortina che si riallinea, un lotto che riconfigura in un isolato, un tetto che diventa un sopralzo, un cortile che si ridisegna. Dobbiamo ritornare sui nostri passi e migliorare un esistente ormai desueto e traballante. Siamo stati abituati a pensare all'edilizia come elemento di trasformazione dello spazio, oggi è lo spazio che trasforma il costruito, che chiede creatività e innovazione progettuale. Parliamo di interventi minori? Così siamo stati abituati a considerare questa tipologia edilizia, ma dobbiamo prendere coscienza che sarà attraverso questi interventi che ridisegneremo le nostre città, perché oggi lavorare sull'esistente vuol dire declinare anche nuovi prodotti abitativi, adeguati alle mutate esigenze dei nuclei familiari che costituiranno la domanda del futuro mercato delle costruzioni. Architetti, committenti, imprese e istituzioni hanno raggiunto una maggiore consapevolezza sulle opportunità legate al riuso, una realtà distintiva della nostra epoca e che offre l'occasione per un nuovo slancio progettuale e imprenditoriale. Gli incentivi e le premialità che potranno essere legati a questa silenziosa ma importante trasformazione devono trovare adeguata attenzione anche nei regolamenti edilizi, il punto di partenza per una significativa riscrittura e semplificazione delle regole di intervento.

Claudio De Albertis

La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso nel PGT



In questa pagina e nelle successive: intervento di CLS Architetti: cambio d'uso da sala Bingo a scuola materna in zona P.ta Genova.

In questa pagina: lo spazio centrale in due diversi momenti del cantiere, in origine l'edificio era destinato a cinema; nella pagina successiva lo spazio centrale trasformato.

Preliminarmente all'esame delle disposizioni sul mutamento di destinazione d'uso previste dal PGT, si rende necessario fornire una definizione della stessa nozione.

Di ausilio è la LR n. 12/2005 che, all'art. 51, afferma "Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio", definendo come principale "la destinazione d'uso qualificante" e come "complementare od accessoria o compatibile" "qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia". La stessa LR n. 12/2005, inoltre, nel dettare la disciplina in materia (artt. 51 e ss.), enuclea dei principi fondamentali, quali quello dell'indifferenza funzionale ("Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo"), cardine anche di alcuni strumenti urbanistici (quali il PGT del Comune di Milano). Detto principio deve però necessariamente essere applicato in combinato disposto con le previsioni dei PGT, come lo stesso

art. 51, comma 1, LR n. 12 ha cura di precisare. Prima di esaminare le previsioni del PGT di Milano, va ricordato che nella categoria dei mutamenti di destinazione d'uso si distingue tra _ i mutamenti connessi alla realizzazione di opere edilizie (art. 52, comma 1, LR cit.) e _ quelli non comportanti la realizzazione di opere (art. 52, comma 2, LR cit.). Con riguardo a questi ultimi, sul piano procedurale, la legge regionale si ispira al principio della c.d. liberalizzazione dei cambi di destinazione d'uso, ritenendo sufficiente una mera "preventiva comunicazione dell'interessato al Comune" (art. 52, comma 2). Viene pertanto eliminata la fase del preventivo esame da parte dell'amministrazione in ordine ai requisiti legittimanti il mutamento di destinazione d'uso. In tal senso si veda TAR Lombardia, Milano, sez. IV, 10 giugno 2010 n. 1787: "la l.r. 1/2001 [oggi trasfusa negli artt. 51 e 52 l.r. 12/05] ha introdotto una nuova disciplina dei titoli abilitativi cui è subordinato l'esercizio dell'attività edilizia riconoscendo ampia efficacia alle autonome dichiarazioni del privato, nell'ottica della semplificazione dei rapporti tra cittadino ed autorità amministrativa". Ulteriore distinzione va effettuata tra mutamenti di destinazione d'uso onerosi e mutamenti di destinazione d'uso non onerosi. Va precisato che il mutamento "oneroso" prescinde dalla realizzazione di opere, essendo

correlato al cambiamento di classe urbanistica e obbliga l'interessato a corrispondere maggiori oneri. Occorre infine distinguere tra ipotesi di mutamento di destinazione d'uso che obbligano colui che le effettua al recupero delle dotazioni urbanistiche (i cd. standards) (art. 51, commi 4-5, LR cit., disciplinanti i mutamenti con opere) da quelle per le quali tale obbligo non sussiste. In particolare, il legislatore regionale affida al PGT la determinazione dei casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso con opere comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 51, comma 2). Al riguardo, l'insegnamento giurisprudenziale impone un accertamento in concreto dell'aggravio del carico urbanistico derivante dalla nuova destinazione, prescindendo dal mero dato letterale, ovvero dalla circostanza che il mutamento sia avvenuto con o senza la realizzazione di opere. Si veda, a tal proposito, TAR Lombardia, Milano, sez. IV, 10 giugno 2010 n. 1787, secondo il quale i mutamenti di destinazione d'uso senza opere non incidono "sulle regole sostanziali che esigono il concorso [dell'interessato] al maggiore carico urbanistico determinato dal mutamento di destinazione d'uso funzionale o strutturale del suo edificio". La necessità del recupero di dotazioni urbanizzative va correlata alla variazione del

carico urbanistico, sicché è ben possibile che un intervento di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso possa non comportare aggravii di carico urbanistico e quindi l'obbligo della relativa corresponsione degli oneri; al contrario è altrettanto possibile che in caso di mutamento di destinazione di uso nell'ambito della stessa categoria urbanistica, faccia seguito un maggior carico urbanistico indotto dalla realizzazione di quanto assentito e correlativamente siano dovuti gli oneri concessori (T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 14 novembre 2007 n. 11213). Possiamo adesso concentrare l'attenzione sulle previsioni del PGT, e più propriamente sul Piano delle Regole (PdR), del Comune di Milano. Il PdR disciplina i mutamenti di destinazione d'uso agli artt. 5, 6 e 11. Anche qui, come nella LR n. 12/2005, viene enunciato il principio di indifferenza funzionale: "Nel TUC le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito" (art. 5, comma 1, PdR), sebbene con limitazioni in ordine ai mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie (art. cit., comma 4). Anche nel PGT vi è la distinzione tra mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie (art. 5, commi 3-4) e mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (art. 5, comma 2, artt. 6-11). Di questi ultimi

si parlerà in seguito. Quanto alle prime, si evidenzia come esse, pur aderendo al principio di indifferenza funzionale, sotto il profilo della collocazione nel TUC pongano limitazioni di tipo quantitativo collegate alle rispettive funzioni di provenienza (art. 5, comma 3). Nell'ambito di mutamento di destinazione d'uso di un immobile con opere edilizie, occorre invero distinguere tra le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso da funzioni urbane produttive verso altre funzioni urbane (art. 5, comma 4, lett. a1) e le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso da funzioni urbane terziarie, commerciali verso funzioni residenziali e viceversa (art. 5, comma 4, lett. b). Quanto alla prima ipotesi (mutamento da funzioni produttive verso altre funzioni urbane), essa consente il recupero della S.l.p. esistente fino al raggiungimento di un indice Ut di 0,65 mq/mq, incrementabile fino a un massimo di 1 mq/mq. Un'eccezione è fatta per gli interventi su aree inferiori ai 5.000 mq, ove è consentito il recupero integrale della S.l.p. esistente (art. 5, comma 4, lett. a2); L'attuazione di detti mutamenti d'uso da funzioni urbane produttive verso altre funzioni trova fonte nell'art. 11, il quale prevede tre diversi casi, a seconda di soglie dimensionali riferite alla superficie dell'area di intervento. Per aree di intervento con superficie inferiore a 5.000 mq l'attuazione del piano avviene con:

- modalità diretta non convenzionata fino al raggiungimento dell'indice di Utilizzazione territoriale unico;
- modalità diretta convenzionata qualora si utilizzino, in alternativa o in forma composta mediante trasferimento: diritti edificatori perequati, benefici volumetrici, quote di edilizia residenziale

sociale.

- modalità diretta convenzionata per tutti gli interventi che superano l'indice fondiario (If) di 7 mc/mq;

- modalità diretta convenzionata nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) (art. 11, comma 3.1).

Per quanto invece riguarda le aree di intervento con superficie compresa tra 5.000 mq e 15.000 mq l'attuazione avviene con:

- modalità diretta convenzionata, con l'obbligo di utilizzo di una quota minima di 0,35 mq/mq aggiuntiva rispetto all'indice di Utilizzazione territoriale unico, in alternativa o in forma composta di: diritti edificatori perequati, benefici volumetrici, quote di edilizia residenziale sociale.

Nel caso di aree di intervento con superficie superiore a 10.000 mq, l'utilizzo della suddetta quota di 0,35 mq/mq è obbligatoria per la realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Infine, su aree di intervento con superficie maggiore a 15.000 mq, l'attuazione avviene mediante piani attuativi di iniziativa sia pubblica sia privata o mista, con l'obbligo della realizzazione della quota di edilizia residenziale sociale di 0,35 mq/mq.

Per quanto poi concerne le ipotesi di mutamento da funzioni urbane terziarie, commerciali e servizi privati a funzioni urbane residenziali e viceversa, la regola generale è rappresentata dal recupero della S.l.p. esistente anche in eccedenza all'indice di Utilizzazione territoriale massimo di 1 mq/mq, salvo alcune limitazioni quantitative collegate al tessuto territoriale (art. 5, comma 4, lett. b).

In particolare, per gli immobili che interessano una S.l.p. superiore a 5000 mq, il predetto mutamento di destinazione d'uso comporta la realizzazione di una quota non inferiore al 35% della S.l.p. interessata dal cambio d'uso per interventi di edilizia

residenziale sociale ad eccezione:

- degli interventi ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione (NAF);

- degli interventi ricadenti negli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) (art. 11, comma 4).

Quanto alle modalità di attuazione dei mutamenti di destinazione d'uso da funzioni urbane terziarie, commerciali e servizi privati a funzioni urbane residenziali e viceversa, la relativa norma (art. 5, comma 4, lett. b) rimanda all'art. 11, comma 3, disciplinante l'attuazione degli "interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che comportino entrambi cambio di destinazione d'uso da funzioni urbane produttive verso altre funzioni urbane".

La tecnica del rinvio, impone di domandarsi se tale richiamo sia, al di là del nomen usato per delineare l'ambito applicativo dello stesso articolo, alle norme procedurali-attuative del piano, ovvero se ci troviamo di fronte ad una "svista" compilativa.

Sul punto, come su altri profili di cui si dirà in seguito, bisognerà attendere gli indirizzi che sono stati preannunciati da parte dell'amministrazione.

Per quanto concerne infine i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, la relativa disposizione ne ammette la generale ammissibilità, pur soggiungendo "nel rispetto di quanto disciplinato dai successivi artt. 6 e 11" (art. 5, comma 2). Ebbene è proprio il richiamo all'art. 6 summenzionato che desta difficoltà interpretative, allorché il medesimo articolo, richiama i casi disciplinati dall'art. 5, comma 4, lett. a1, il quale a sua volta disciplina il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie nei casi in cui la funzione originaria sia produttiva. Come dire: il mutamento di destinazione d'uso senza opere

edilizie è ammesso, ma incorre in tutte le limitazioni previste per il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie.

Resta a tal punto da capire se tale richiamo sia attuabile, in considerazione della diversità ontologica – ancorché giuridica – tra le due fattispecie, oppure se debba intendersi quale richiamo recettizio.

In quest'ultimo caso le limitazioni previste per i mutamenti di destinazione d'uso con opere si applicherebbero anche ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere nell'ipotesi di funzioni originariamente produttive, comportando non poche difficoltà pratiche, in prima battuta quella del destino della S.l.p. eccedente i limiti previsti per il mutamento di destinazione d'uso con opere (ovvero l'indice Ut di 0,65 mq/mq, incrementabile fino a 1 mq/mq).

Nel caso appena prospettato, si possono ipotizzare due soluzioni: una, più radicale, è quella della distruzione della S.l.p. in eccedenza, con ciò comportando, di fatto, la necessità di eseguire un mutamento di destinazione d'uso con opere; l'altra, più conservativa, è quella di applicare un limite quantitativo al mutamento di destinazione d'uso, sino alle quantità ammesse dal PdR di cui si è detto

(0,65 mq/mq, elevabili ad 1 mq/mq con ricorso agli strumenti perequativi, incentivanti ecc.) e con obbligo di mantenimento della funzione produttiva originaria per le S.l.p. eccedenti. Si confida pertanto, anche per tale ultimo profilo critico, che si giunga al più presto ai chiarimenti necessari ad attribuire quella certezza giuridica dalla quale il nostro ordinamento trae la propria legittimità oltre che il suo stesso fondamento.



sottotetti

Tetti e sottotetti

Dal 1996 in Lombardia, con la legge regionale n. 15, è promosso il recupero a fini abitativi dei sottotetti con l'obiettivo dichiarato di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici. Le norme hanno subito varie modifiche nel tempo. Oggi il recupero abitativo dei sottotetti è disciplinato dagli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 e sue successive modifiche e integrazioni.

In sintesi:

1. Il comma 1-bis dell'art. 63 definisce come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

2. Il recupero abitativo del sottotetto è consentito - anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni dei PRG/PGT - negli edifici, destinati a residenza per almeno il 25% della SIp complessiva, esistenti o autorizzati al 31 dicembre 2005. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito anche in tutti gli edifici autorizzati dopo questa data, una volta che siano decorsi cinque anni dall'agibilità. Le altre condizioni poste dalla legge sono che siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie relative all'abitabilità e che sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, (2,10 per i comuni posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare).

3. Gli interventi edilizi finalizzati

al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti. Secondo le ultime modifiche introdotte dalla legge 4/2012 - per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico - gli interventi possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare l'altezza media ponderale di metri 2,40/2,10. E' data anche facoltà di oltrepassare il limite di altezza massima posto dal PRG/PGT, ma soltanto nella misura eventualmente e strettamente necessaria ad

assicurare un'altezza minima abitabile (interna) non superiore a metri 1,50. In pratica ciò vuol dire che la linea di gronda potrà essere innalzata al di sopra dei limiti di altezza del PRG/PGT per un massimo di m 1,50 maggiorati dello spessore della copertura. La deroga ai limiti di altezza massima non vale nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, all'interno dei quali, in assenza di limiti, l'altezza massima è quella esistente.

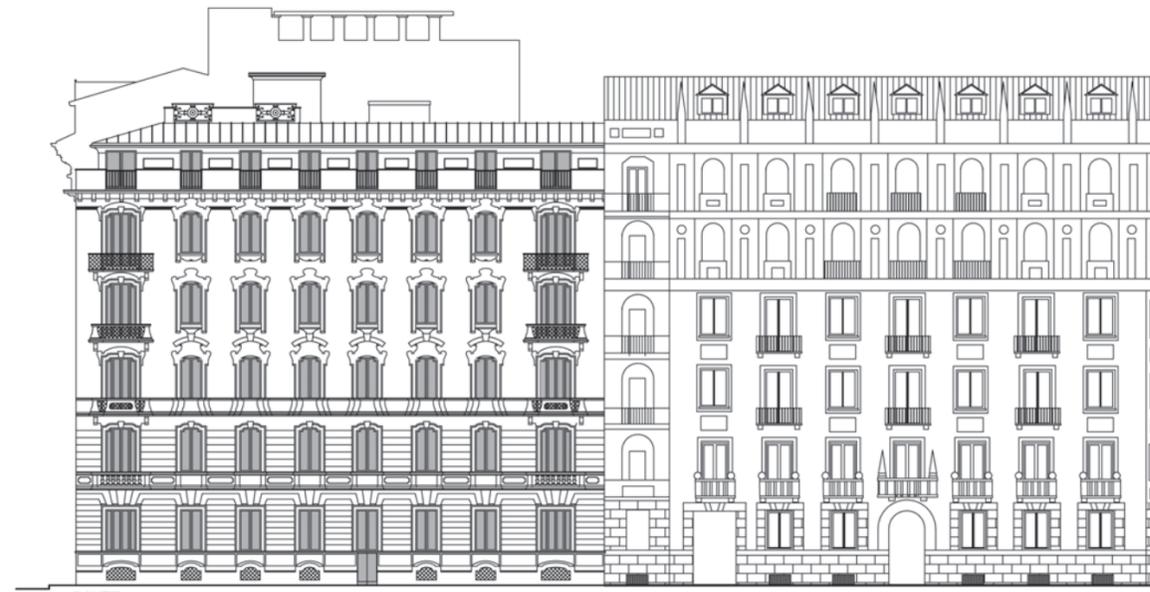
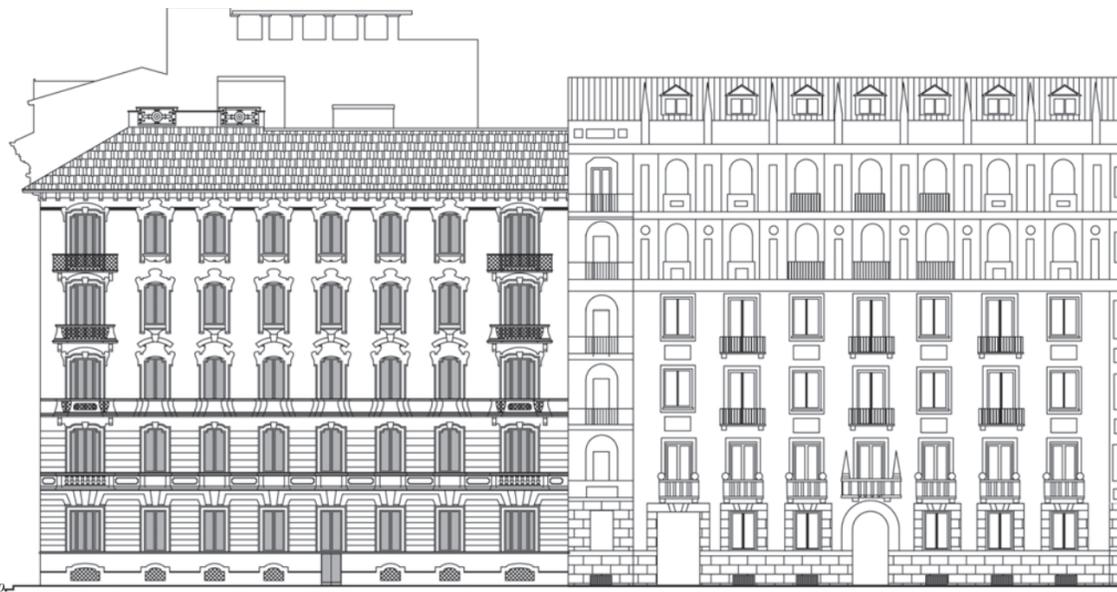
4. A seguito di una modifica introdotta dalla L.R. 5/2009, tutti i progetti di recupero abitativo dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti al giudizio della commissione per il paesaggio.

5. Mediante apposite deliberazioni, fino a che non abbiano approvato il PGT e, successivamente, con il Piano delle Regole, i Comuni, possono escludere dall'applicazione di questa legge parti del territorio e determinate tipologie di edifici o di intervento. Nel PGT di Milano, l'unica esclusione esplicitata riguarda gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) all'interno dei quali (art. 5.3 del DDP), non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi. Rimangono invece attive, ancora per due anni dalla pubblicazione del PGT, le norme morfologiche riguardanti il recupero dei sottotetti introdotte dalle varianti alle ex zone B2. Per queste zone, gli articoli 18 bis e

19 bis delle NTA del PRG, che rimangono transitoriamente in vigore, impongono limitazioni e, in molti casi, impedimenti alla modifica delle altezze e delle pendenze. E' comunque fatta salva la possibilità che, su conforme parere della commissione del paesaggio, possano essere consentite soluzioni innovative e modificative delle geometrie esistenti qualora esse siano giustificate da elevata qualità progettuale e riconosciute fedeli ai caratteri architettonici intrinseci dell'immobile e di quelli ambientali del contesto. L'articolato e sofferto apparato normativo che ho rapidamente descritto non risolve, tuttavia, le contraddizioni di una legge che, partendo dal giusto presupposto di contenere il consumo di territorio, si aggroviglia, da un lato, in astruse norme morfologiche e si lancia, dall'altro, in liberalizzazioni estreme (e, a mio parere, insensate) come quella di consentire il recupero abitativo dei sottotetti in edifici ancora da costruire. Questi sottotetti non devono avere, a fine lavori, le caratteristiche per essere abitabili e per cinque anni non devono abitati. Poi però potranno esserlo. Ad essi, tuttavia, non sarà mai consentito di adeguarsi alle "normali" norme igienico sanitarie. E' come se lo stesso legislatore, rendendosi in qualche modo conto della contraddizione logica e etica di consentire domani quello che vieta oggi,

imponga, nel vano tentativo di porvi rimedio, una quaresima quinquennale di espiazione e purificazione e pretenda, poi, che i locali dei sottotetti in tale subdolo modo recuperati, non debbano avere le caratteristiche di quelli concepiti e nati alla luce del sole e in grazia di Dio. Essi dovranno portare addosso, per sempre e a tutti visibili, i segni della propria, non proprio regolare, venuta al mondo. Questo vale anche per il recupero degli altri sottotetti che per anni e anni, hanno umilmente svolto la loro legittima funzione di soffitte. Vengono, sì, consentite modifiche alla conformazione dei tetti e dei sottotetti. Si possono, sì, aprire finestre, lucernai, abbaini e terrazzi. Si possono anche modificare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde. Tutto questo si può fare. A condizione però (quantomeno secondo certe interpretazioni restrittive, ma correnti) che l'altezza media dei locali non superi due metri e quaranta (mentre ai locali normali viene chiesto di essere alti, come minimo, due e settanta) e che la superficie delle finestre non sia tale da oltrepassare quei rapporti di aerilluminazione che per i locali dei piani normali sono invece dei minimi. Perché limitare l'ampiezza delle finestre? Perché ridurre l'altezza dei locali? Perché, per i sottotetti, diventano massime quelle misure che, per gli altri piani, sono invece minime? Giusto - semmai - ridurre i minimi, nei casi in cui non sia possibile

fare altrimenti. Ma imporre dei massimi, oltre i quali non si può andare, appare con ogni evidenza come una condizione "punitiva" che riduce la vivibilità interna dei sottotetti e si ripercuote sulle stesse forme architettoniche, costringendo a pugni con le regole compositive e con le tecniche costruttive. Se si alza il muro perimetrale, bisogna abbassare il colmo del tetto. Se si alza il colmo del tetto, occorre tenere basse le altezze alla linea di gronda. In entrambi i casi il risultato è quello di pendenze innaturali, o troppo pendenti o troppo poco, e spesso in palese contraddizione con i materiali della copertura. Se abbiniamo queste disposizioni normative alle, generalmente assai modeste, capacità progettuali il risultato, per quel che riguarda l'architettura non può essere meno che modesto, cosa di cui tutti abbiamo larga esperienza. Si dovrebbe invece, fuor di ipocrisia, consentire che i sottotetti si possano recuperare senza quelle limitazioni morfologiche che, pensate forse per frenare gli eccessi, si sono però rivelate peggiori del male che volevano evitare. Una norma, come quella in vigore per le ex B2, che consenta alla commissione del paesaggio di approvare anche soluzioni innovative potrebbe, a mio avviso, risolvere in modo egregio molte situazioni anche se purtroppo sarebbe ormai come chiudere la stalla quando i buoi sono già scappati.



in corso

**Impresa Fantin
costruzioni edili
S.p.A.**

Vercellina, Milano

Impresa realizzatrice:
Impresa Fantin
costruzioni edili s.p.a.
Progetto architettonico e D.L.:
Dott. Arch. Vittorio Dubini
Progetto delle strutture:
Dott. Ing. Francesco Ferrari da
Grado
Progetto degli impianti:
Per. Ind. Tommaso Giammarusti
Coordinatore alla sicurezza:
Geom. Marco Ajelli

Intervenire sul patrimonio edilizio esistente, ristrutturare e restaurare edifici di un passato più o meno recente, mantenere il costruito, rinnovare il tessuto urbano sono temi oggi più che mai all'ordine del giorno. Fare questo dal punto di vista dell'impresa richiede l'aver

sviluppato una struttura organizzativa diversa rispetto a chi opera ad esempio in spazi aperti. In città normalmente ci si trova ad operare in spazi dove l'area di cantiere è inesistente, in presenza di un vicinato pronto all'esposto; in cantieri dove l'approvvigionamento quotidiano

di materiali avviene con grande difficoltà e dispendio di risorse. Affrontare questo genere di lavori significa avere una struttura tecnica in grado di pianificare correttamente la cantierizzazione e l'approvvigionamento delle forniture valutando tutte le criticità, avere il supporto di maestranze professionalmente preparate e poter contare su una struttura interna pronta a fornire macchinari e attrezzature ben funzionanti e adatte al lavoro da svolgere. Sembrano aspetti ovvi ma a fronte di molte imprese ben strutturate esistono anche imprese improvvisate, di scarsa professionalità, dotate di attrezzatura obsoleta e in cattivo stato di manutenzione; ad aggravare la situazione esiste una committenza che si pone come obiettivo di fare eseguire l'opera all'azienda strutturata ma in genere alle condizioni economiche più basse delle offerte ricevute, in genere quelle proprie dall'impresa meno organizzata, che si pone sul mercato con un prezzo solo apparentemente più competitivo frutto della sua organizzazione più improvvisata. Questo sistema non valorizza i costi che un'azienda deve sostenere per mantenersi aggiornata su tutti i fronti, dal personale al parco attrezzatura, alla sicurezza; in altri settori se vogliamo prodotti di qualità siamo disposti a maggiore investimento economico, in edilizia la cosa è meno perseguita. In un intervento di recupero come questo è necessario ben programmare le lavorazioni, tenendo conto che si sta intervenendo su un edificio abitato ai piani inferiori con il

*In queste pagine:
la vista del cantiere di P.ta Vercellina.
Le strutture in acciaio sono state motivate
dall'inserimento del nuovo nell'esistente
e dalla necessità di distribuire
i carichi della struttura da relizzare
in falso rispetto al costruito.*





*In questa pagina:
copertura scorrevole
a protezione del cantiere di P.ta Vercellina.
Operai addetti al montaggio
e la copertura completa.*

conseguente rischio di creare danni; prima di iniziare qualsiasi lavorazione si è proceduto ad una mappatura mediante foto e disegni dello stato delle murature dei vani confinanti con il cantiere in modo da rappresentare una situazione ante intervento da confrontare durante e a fine lavori. E' stata fatta inoltre una rilevazione di tutti gli impianti e i servizi presenti in copertura come antenne, canne fumarie e di aspirazione in modo da intervenire disattivando quelli non più in uso mantenendo funzionanti, seppur con spostamenti provvisori, quelli attivi.

In via Vercellina il progetto prevedeva la rimozione della copertura esistente; abbiamo garantito la protezione dello stabile dalle intemperie mediante una copertura provvisoria, in pvc e tubolari metallici che potesse scorrere totalmente su dei binari in maniera da poter scoprire una grossa porzione

di area di lavoro senza avere l'impedimento di tralicci come accade con le coperture provvisorie normalmente adottate. La scelta di una tipologia di copertura come quella impiegata se da una parte ci ha obbligato ad affrontare il lavoro per fasi compiute dall'altra ha agevolato molto l'asportazione di tutte le macerie prodotte e l'approvvigionamento di materiale anche di grandi dimensioni come i profili metallici utilizzati per la costruzione della nuova struttura portante.

Le movimentazioni di tutti i materiali sono state fatte con l'ausilio di una gru a torre installata nel cortile interno. L'utilizzo di una gru in area urbana richiede, oltre che il dimensionamento della stessa rispetto al lavoro da svolgere, anche una valutazione della distanza e dell'altezza degli edifici limitrofi, inoltre è necessario valutare il piano di appoggio,

le procedure di montaggio e di smontaggio a fine lavori prima di operare una scelta. Una caratteristica abbastanza comune agli interventi nelle aree urbane è la mancanza di spazio per la realizzazione di un'area di cantiere su suolo privato; questo comporta, dove possibile, una richiesta di occupazione su suolo pubblico. Dal momento in cui una pratica di occupazione di suolo pubblico viene presentata al momento in cui viene rilasciata la concessione trascorrono circa tre mesi, un tempo sproporzionato se confrontato con la durata media di un cantiere di queste dimensioni. Tre mesi nei quali, per ovviare a ritardi nelle lavorazioni, si è dovuto ricorrere a sistemi diversi da quelli pianificati per le attività di logistica di cantiere che come conseguenza hanno normalmente un incremento dei costi ingiustificato. Un altro aspetto che caratterizza questa tipologia di interventi è la

necessità di un aggiornamento continuo del progetto a seguito dell'avanzamento dei lavori dovuto a modifiche strutturali o impiantistiche che si rendono necessarie per vincoli imposti dalla struttura esistente non visibili prima dell'inizio dei lavori nonostante lo studio dello stato di fatto.

Un intervento come quello esposto può presentare più incognite durante l'esecuzione, che si possono tradurre in allungamento dei tempi stabiliti, aumento dei costi concordati, una seria sinergia tra tutte le figure coinvolte, committente, progettista, impresa, contribuisce a contenere gli imprevisti ed alla realizzazione di un'opera nel rispetto della sicurezza, della qualità e della buona tecnica. E' auspicabile che nel futuro si tornino a riscoprire questi valori di reciproco rispetto dei ruoli, di una maggiore professionalità e di una seria competizione che non accetti com'unico valore il prezzo.



skyline

Cile S.p.A.

P.zza Castello, 24-26

Impresa Esecutrice:
CILE S.p.A.
compagnia italiana lavori edili
Proprietà:
Fondazione Girola Onlus
Progetto Urbanistico:
Arch. Clara Rognoni Valeriani
Progetto Impianti:
p.i. Mauro Canesi
Progetto Esecutivo:
p.i.e. Gianfranco Fontana
Coordinamento Generale:
Ing. Adriano Bandera
Progetto strutturale:
DCR Progetti ing. De Col

In alto:
immagine dei telai in ferro utilizzati
per il calcolo e la costruzione del recupero.

In basso:
recupero dei sottotetti verso piazza Castello,
vista dal parco.

Nella pagina a fianco:
l'interno dell'edificio con i classici
terrazzini a tasca.



L'intervento si colloca nell'emiciclo orientale degli isolati di Foro Bonaparte, a ridosso del parco Sempione, in una zona di grande valore storico. Si tratta di un edificio disposto in linea lungo il castello provvisto di due cortili interni, allineato nei coronamenti e nelle coperture con gli edifici attigui provenienti dagli allineamenti dell'emiciclo. Il recupero volumetrico dei sottotetti esistenti è stata l'occasione per fornire i nuovi residenti di un affaccio privilegiato verso uno dei luoghi di maggior interesse storico architettonico della città ovvero verso il parco ed il monumento rappresentativo che lo presidia. Quest'occasione non poteva però rappresentare un conflitto con l'esistente e doveva ipotizzare un manufatto di indubbio rispetto nei confronti del paesaggio circostante. Con queste premesse si è lavorato nel progetto per una soluzione di garbato inserimento, che valorizzasse le volumetrie e gli affacci senza confliggere con i perimetri e gli skyline esistenti. Dal punto di vista formale si è favorita una soluzione che non

fornisse un nuovo fronte allineato con la facciata sottostante, non un sopralzo per intenderci, bensì una valorizzazione arretrata e discreta quasi mimetizzata dietro le balaustre esistenti.

L'intervento oggetto dell'appalto prevedeva:

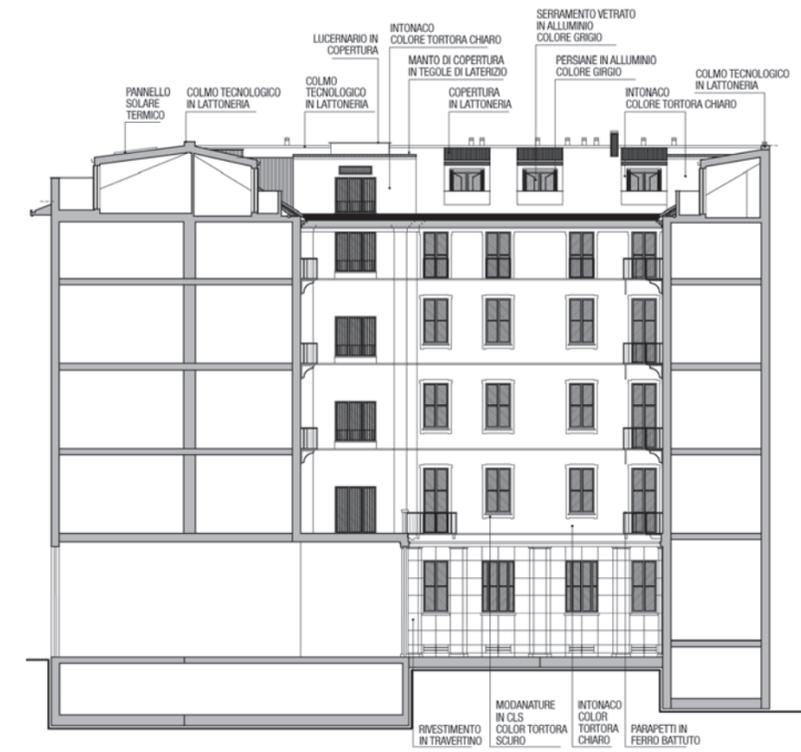
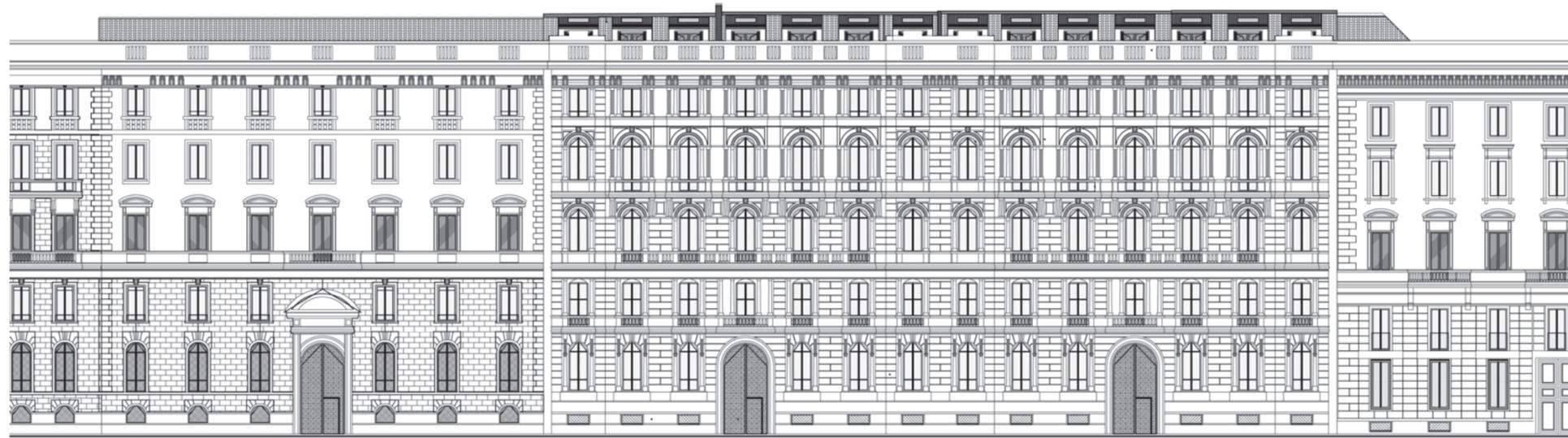
- la sostituzione delle strutture lignee delle attuali porzioni a falde della copertura con nuove travi in acciaio ed assito collaborante, con formazione di terrazzini a tasca, abbaini e lucernari, previa modifica e rinforzo delle murature portanti sottostanti, che hanno costituito una parte cospicua del processo di progettazione e calcolo strutturale.
- il prolungamento degli attuali vani scala principali e la realizzazione delle relative coperture piane verso il nuovo piano
- la realizzazione di nuove strutture metalliche collaboranti, a rinforzo dell'impalcato di sottotetto, con totale demolizione della porzione di soletta afferente gli attuali vani scala e realizzazione di nuove rampe
- la scala per raggiungere il piano sottotetto;
- la formazione nuovo manto di copertura in tegole marsigliesi ed in lattoneria di rame, di tipo ventilato, con sottostante coibentazione, compreso rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
- l'assistenza muraria per la sostituzione degli attuali impianti ascensore con realizzazione di nuovi vani corsa in struttura propria metallica e vetri, con aggiunta di fermate al piano sottotetto e cantina;
- le delimitazioni interne perimetrali dei nuovi ambienti e la

- realizzazione di suddivisioni interne a formazione delle nuove unità abitative nel sottotetto adottando tecnologie di tipo "leggero";
- le opere impiantistiche nei sottotetti (impianti idrosanitari e fognari, impianti di riscaldamento e di raffrescamento, impianti elettrici etc.) per la completa funzionalità abitativa delle nuove unità;
- le opere di ristrutturazione e risanamento degli attuali cavedi con completa ricostituzione di nuovi condotti di fognatura, realizzazione di canne di ventilazione indipendenti per ogni piano, posizionamento di strutture portanti per nuovi impalcati ai piani e formazione di balconi a servizio dei nuovi appartamenti.
- le opere di finitura interna (sottofondi, pavimentazioni, rivestimenti, controsoffittature, serramenti, etc.) per l'utilizzo finale dei nuovi appartamenti;
- le opere varie complementari di adeguamento delle strutture e delle finiture e degli impianti esistenti;
- la formazione di un'unica centrale termica funzionante a gas in copertura, realizzando un volume inserito nella falda verso corte, in coerenza con le emergenze dei corpi scala;
- il totale riordino della facciata su piazza Castello, con pulizia e consolidamento del rivestimento in pietra adottando, in considerazione degli elementi figurativi di notevole pregio esistenti, modalità e tecniche generalmente utilizzate per il restauro";
- il totale ripristino delle facciate interne, con parziale rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature conformemente all'esistente.

Le opere si sono svolte con regolarità di tempi e di lavori.



In questa pagina:
il fronte su piazza Castello
con gli allineamenti dell'intervento;
le viste sulla piazza.



Andrea Viganò
Carlotta Garretti
BV Associati

skyline

Foto di: Fabrizio Sartorelli

**Aurora finiture
e restauri Srl**

Faruffini, Milano

Impresa:
Aurora finiture e restauri Srl
Serramenti:
Veragouth sa CH
Committenza:
Privato
Realizzazione:
2009-2011
Progetto architettonico:
Andrea Viganò, Carlotta Garretti
con Bianchi Viganò Associati
coll. Cinzia Barbaglia

*In queste pagine:
gli ambienti di via Faruffini.
Una villa urbana ricavata sopra
l'ultimo piano dell'edificio; ambienti interni
e terrazzi esterni entro il perimetro dell'edificio*

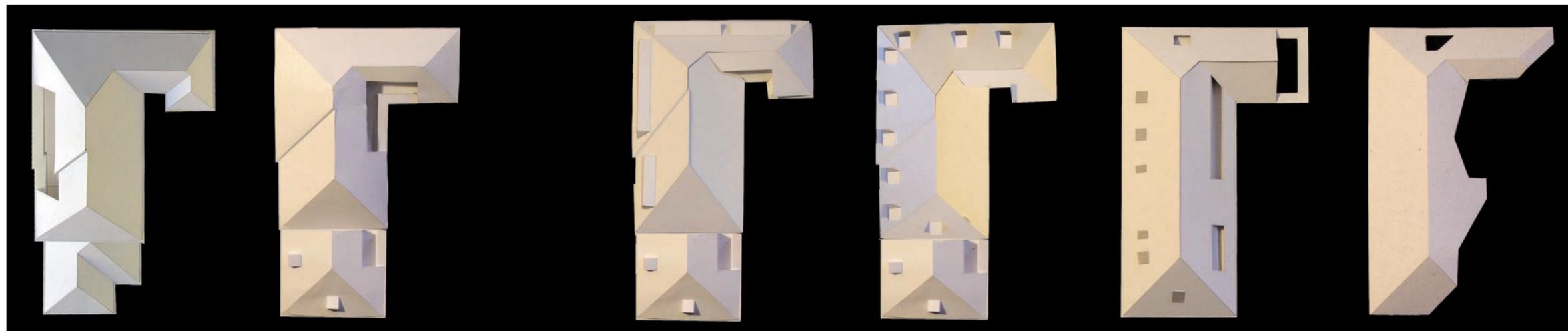
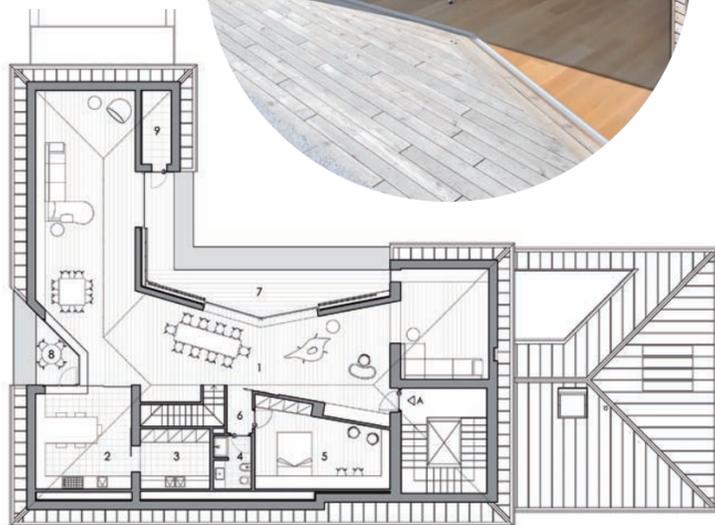
*In alto:
prove di modello per la modifica di falda*

Il progetto affronta il tema del “recupero dei sottotetti ai fini abitativi” applicandosi ad un edificio dei primi del novecento. La profondità del corpo di fabbrica e le altezze generose dello stato di fatto hanno permesso di lavorare per sottrazione, operando dei tagli sulla copertura per creare nuove terrazze con viste controllate dalla zona giorno sul giardino. Una nuova copertura in rame sostituisce le vecchie marsigliesi aumentando il contrasto con le terrazze in scavo poste ai due livelli di copertura, interamente rivestite in doghe di teck poste in orizzontale. I sistemi di oscuramento e i serramenti delle terrazze sono perfettamente integrati nel sistema di rivestimento in teak, e scomparendo nello spessore della muratura mettono in diretta comunicazione le zone giorno

trasformando le terrazze in vere e proprie stanze all'aperto. Il tentativo è stato quello di interpretare la richiesta della committenza di massimizzare gli spazi disponibili, inserendo un nuovo organismo edilizio che dialogasse con l'esistente. L'intervento di recupero del sottotetto ha comportato la sostituzione dell'intero sistema portante della copertura costituito da un sistema in travi e travetti di legno con manto di copertura in tegole marsigliesi ed una nuova struttura metallica in travi in acciaio HEB che sostengono il nuovo pacchetto di copertura. Quest'ultimo è costituito da un rivestimento in rame posato secondo la tecnica dell'aggraffatura a listello che poggia su di un pannello isolante in poliuretano espanso e un doppio assito in abete da 25 mm; tra la lamiera di rame e l'assito in legno è stato posizionato un separatore meccanico in grado di creare una microventilazione per eliminare la formazione di condensa. Le murature perimetrali sono costruite mediante l'utilizzo di termolaterizio da 24 cm al quale è stato applicato un ulteriore strato isolante con funzione “cappotto” da 6 cm. I terrazzi presentano un rivestimento sulle pareti e sul pavimento in doghe di teck, che funziona anche da mascheratura del sistema di oscuramento dei serramenti anch'esso rivestito in doghe di teck; il pavimento è posato su struttura in alluminio. Internamente le pareti ed i soffitti sono rivestite in lastre di cartongesso per permettere l'alloggiamento delle dotazioni impiantistiche e l'integrazione con i lucernari in copertura.



PIANO SOTTOTETTO
appartamento A:
1 _ ingresso/soffitto open space
2 _ cucina
3 _ dispendio/office cucina
4 _ bagno
5 _ camera ospiti
6 _ disimpegno
7 _ terrazzo
8 _ balcone cucina
9 _ locale tecnico



Sonia Calzoni
Architetto

in corso

EDIL-CEA
cooperativa Srl

F.I.L. CASA S.p.A.

via Plutarco, 7-9 Milano

Impresa:
EDIL-CEA COOPERATIVA Srl
Committente:
F.I.L.CASA S.P.A.
Progettista:
Arch. Sonia Calzoni
Strutture:
FV Progetti
Impianti:
Coprat Società Cooperativa

*In queste pagine:
l'intervento di via Plutarco considera il tema
del recupero dell'spl di sottotetto per la costruzione
formalmente compiuta di un sopratzto
che si confronta abilmente con le facciate
sottostanti dell'edificio esistente*

*In basso e nella pagina a fianco:
prospetto su via Plutarco 7*

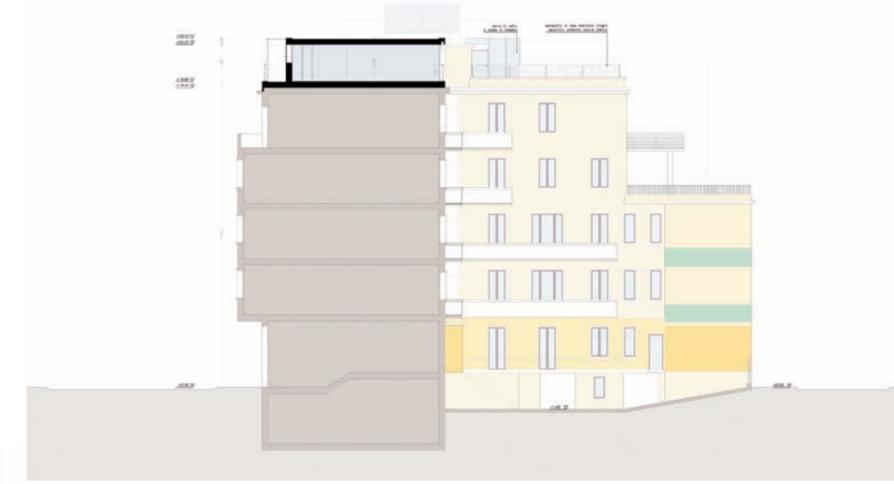
In questa pagina in alto: via Plutarco 9

*Nella pagina a fianco in alto: planimetria
del piano sopratzato e sezione sull'isolato*



completamente intonato e con disegno a fasce orizzontali, si articola intorno ad una corte ribassata per l'ingresso ai posti auto e alle cantine e morfologicamente di diverse altezze che permettono la creazione di ampi terrazzi. La porzione di sottotetto che viene recuperata, dove un tempo erano collocate le soffitte degli appartamenti sottostanti, corrisponde alla porzione di edificio che si affaccia sulla via Plutarco; si tratta di uno spazio rettangolare regolare con doppia esposizione est-ovest, che si prolunga verso il terrazzo esistente tramite un passaggio dietro il vano scala condominiale. La copertura a due falde viene demolita e sostituita da un tetto piano, che permette la creazione di ambienti con altezza costante di mt. 2,40. La facciata su strada ripete la simmetria

della composizione sottostante; due parti laterali a filo facciata e una parte centrale dove viene ricavato un terrazzo su cui aprono gli ambienti che lo circondano: cucina, ingresso, pranzo, camera da letto principale e relativo servizio igienico. Il terrazzo è contenuto da una pergola in metallo che permette la crescita della vegetazione. Il cornicione di gronda che proseguiva anche sull'edificio a fianco viene demolito per eliminare la continuità della copertura ed esprimere l'individualità del manufatto. Il sottotetto viene recuperato in un'unica unità abitativa dotata di tre camere da letto con relativo servizio igienico, una cucina abitabile, un soggiorno/pranzo con doppio affaccio, un bagno per gli ospiti, locali ripostiglio e dispensa. Alcuni ambienti sono areoilluminati da lucernari posti in copertura. Sul terrazzo esistente verrà realizzata una serra in acciaio e vetro con superficie inferiore al 25% del terrazzo come da Art. 10 comma 2.8 del Regolamento Edilizio. Le facciate sono rivestite esternamente in laterizio posato a corsi orizzontali sfalsati che fanno anche da frangisole per i serramenti su strada dando unitarietà a tutto il nuovo volume, quasi in analogia e a memoria della precedente copertura in coppi. Le parti metalliche – ringhiere, parapetti – sono verniciate in colore bianco, riprendendo il colore di alcune cornici e rifiniture della facciata sottostante; gronde e pluviali sono in rame. Il recupero del sottotetto necessita della



prospetto su via Plutarco

creazione di un nuovo solaio strutturale che comporta l'innalzamento dell'attuale livello della pavimentazione di circa 40 cm, comprendendo anche il passaggio e la realizzazione di tutte le dotazioni impiantistiche. In via Plutarco 9 il progetto prevede il recupero del sottotetto (LR 20/2005) dello stabile i cui atti di fabbrica lo datano al 1933. Sorgerà a fianco del sottotetto in fase di realizzazione più avanzata del civico 7 e sarà ad esso allineato. L'edificio di via Plutarco 9 è costituito da un corpo a T di cinque piani fuori terra disposto a cortina lungo la via Plutarco, con un'estensione verso l'interno compresa tra due spazi verdi o

carrabili che prospettano sulla via Pompeo. Ha una facciata principale su strada in mattoni e intonaco, con aperture disposte simmetricamente e fascia di balconi al centro. All'interno l'edificio è intonato, tinggiato nei colori bianco e giallo e degrada, grazie ad un ampio terrazzo verso la via Pompeo. Lo spazio a sud è in comune con il civico 7 e scende di un piano per l'ingresso ai posti auto e alle cantine; quello a nord è diviso dalla proprietà del civico 11 da un'inferriata ed è una zona a verde. Il progetto prevede di recuperare l'intero piano del sottotetto con la realizzazione di tre unità immobiliari: due verso la via Plutarco ed una nella

parte interna. Tutte le unità hanno due camere da letto, due servizi igienici e un'ampia zona giorno, aperta su un terrazzo interno per due residenze. Tutti gli appartamenti hanno doppio affaccio e alcuni ambienti sono areoilluminati da lucernari posti in copertura. Come per il civico 7 la copertura a due falde viene demolita e sostituita da un tetto piano, che permette all'interno la creazione di ambienti con altezza costante di mt. 2,40. Si presenta su strada con una facciata che ripete la simmetria della composizione sottostante riprendendo esattamente la larghezza delle finestre attuali. Anche le facciate verso via Pompeo e a nord sono

sviluppate con lo stesso principio compositivo. Il nuovo sottotetto verrà ad affiancarsi a quello del civico 7 proseguendone l'altezza, riprendendo alcuni materiali e utilizzando uno stesso linguaggio espressivo e compositivo inserisce delle varianti per il suo arricchimento. Come per l'intervento sul civico 7, il nuovo intervento restituisce individualità all'edificio; esprimendo anche il cambiamento di materiale questa volontà. All'esterno i materiali utilizzatisono l'intonaco tinggiato in colore giallo chiaro come l'edificio sottostante e il laterizio nelle parti arretrate dei serramenti e in tutto il prospetto che si prolunga verso via Pompeo.

Fuori sagoma a Milano

In queste pagine:
alcune immagini dell'intervento successivamente
descritto realizzato in Santa Maria alla Porta;
un isolato stretto tra l'esistente demolito
nella sua funzione commerciale e ricostruito
come residenziale.

In basso:
prospetti e sezioni nonché la pianta
che ne mostra lo sviluppo in profondità.

1_ L'entrata in vigore del PGT a Milano_ Alla ricerca della stabilità
Come tutti sanno il 21 novembre 2012, sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47, è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano. Milano ha quindi un nuovo strumento urbanistico generale e tutti gli operatori del settore auspicano che la sua entrata in vigore prelude finalmente ad un periodo di certezze e di stabilità operative. Chi si occupa di governo del territorio e di promozione immobiliare sa infatti che, più della crisi, ciò che affossa le iniziative edilizie sono le lungaggini burocratiche e l'incertezza normativa. La questione del cosiddetto "fuori sagoma" è un fulgido esempio di disordine giuridico e pratico i cui danni cagionati al settore immobiliare nessuno potrà mai calcolare.

2_ La SLP esistente è fatta salva
Prima del 23 novembre 2011 in Regione Lombardia le categorie dei diversi interventi edilizi (in particolare il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia) venivano "estesi" oltre i limiti fissati a livello nazionale. In sostanza venivano qualificati come risanamento conservativo interventi di ristrutturazione edilizia e come ristrutturazione edilizia interventi di nuova costruzione. In particolare, l'estensione oltre misura del concetto di ristrutturazione edilizia permetteva di demolire edifici esistenti e di ricostruirli con sagoma e sedime diversi senza dover qualificare l'intervento come nuova costruzione. Questo era molto importante perché le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale obbligavano, in caso di nuova costruzione, a rispettare gli indici

edificatori della zona anche a discapito della volumetria esistente. Come è noto la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 309 del 23 novembre 2011 ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 27, comma 1, lettera d), ultimo periodo, della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), "nella parte in cui esclude l'applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione". Questa sentenza ha generato un caos amministrativo, sia per gli interventi già eseguiti, sia per quelli in corso di realizzazione ed anche per quelli richiesti successivamente. Ci sono stati momenti nei quali anche una minima modifica della sagoma in un intervento che peraltro non prevedeva demolizione integrale e ricostruzione, ma una semplice ristrutturazione edilizia

magari con traslazione di S.L.P., sembrava vietata perché non rispettava gli indici di zona. La Regione Lombardia ha provato a rimediare allo stato confuso con l'articolo 17 della legge regionale n. 7/2012 che, da una parte ha riformulato l'articolo 27 della legge regionale n. 12/2005 e, dall'altra, ha introdotto una norma transitoria che dovrebbe salvaguardare gli interventi in corso. Con l'entrata in vigore del PGT viene oggi sbandierato ai quattro venti che questo problema non esiste più perché la S.l.p. esistente è sempre fatta salva. E difatti, l'articolo 6 delle norme di attuazione del Piano delle Regole stabilisce al secondo comma che "Sono sempre fatte salve le S.l.p. esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso ad eccezione dei casi di cui al precedente art. 5 comma 4 lett. a.l., che comportano cambio di destinazione d'uso da funzioni urbane produttive verso altre funzioni urbane. Qualora l'indice di Utilizzazione territoriale unico generi una S.l.p. inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella S.l.p. esistente". Sembrerebbe quindi che, con l'unica eccezione del cambio d'uso da produttivo ad altre funzioni urbane su aree maggiori di 5000 m², tutti gli interventi in qualche modo incidenti su un edificio preesistente (quindi anche una demolizione e successiva ricostruzione che non rispetti la sagoma e che pertanto si è qualificata come nuova costruzione) possono in ogni caso far salva la S.l.p. esistente trasladandola a piacimento. Ci permettiamo soltanto di sottolineare come in realtà il testo citato non sia proprio così

chiaro come si vuol far credere. A nostro avviso sarebbe stato più opportuno precisare che l'indice di edificazione (territoriale o fondiario) è sempre determinato dal maggiore tra quello attribuito all'ambito territoriale di riferimento (ad esempio 0,35 m²/m²) e quello determinato dal calcolo della S.l.p. esistente rispetto all'area di intervento. Comunque, secondo questa corrente di pensiero, abbastanza diffusa, la qualificazione dell'intervento non rileverebbe più per capire se si può utilizzare ancora tutta la S.l.p. esistente oppure se si deve applicare l'indice edificatorio del PGT. La tipologia di intervento naturalmente rimarrebbe un dato essenziale per tutti gli altri aspetti del procedimento amministrativo, ivi compreso il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

3_ Fuori sagoma e norme morfologiche

Gli interventi che comportino una variazione della sagoma (sia qualificati come ristrutturazioni edilizie che come ampliamenti o nuove costruzioni) incontrano un nuovo limite nel PGT dettato dalle norme morfologiche. Si tratta di norme introdotte in via generale per larghe parti della città a tutela dichiarata della qualità architettonica e degli sviluppi urbanistici connessi ai precedenti piani regolatori. Si pensi ad esempio agli edifici a cortina che devono adeguarsi alla linea di altezza dell'edificio più basso presente nella cortina. Eventuali deroghe alle norme morfologiche sono bensì ammesse mediante il convenzionamento di un progetto planivolumetrico ma, nell'ultima versione approvata

nel PGT, soltanto dimostrando l'impossibilità di rispettare le norme stesse. Cosa voglia dire e come si possa dimostrare l'impossibilità di rispettare una norma morfologica (quanto meno la norma viene sempre rispettata rinunciando a fare l'intervento) e chi sia l'ufficio deputato a valutare tale impossibilità (Commissione per il Paesaggio oppure Uffici Tecnici) non è specificato nel PGT. Attendiamo quindi fiduciosi che l'Amministrazione provveda quanto prima a chiarire questo ed altri aspetti ancora non del tutto chiari del nuovo strumento urbanistico, ribadendo il convincimento che la ricerca della stabilità normativa, della chiarezza delle norme e dell'uniformità delle interpretazioni sono la base e la speranza del nostro settore.



Arassociati:
Marco Brandolisio
Giovanni da Pozzo
Massimo Scheurer
Michele Tadini
Foto di: Pietro Savorelli

ricuciture

Edillombarda

Santa Maria alla Porta, 7 Milano

Committente e realizzazione:
Edillombarda S.p.A.
Progetto architettonico:
Arassociati
Studio di architettura Milano
Progetto degli interni:
Arch. Antonella Tesei
Progetto del Verde:
AG&P - Architettura dei giardini
e del paesaggio - Milano
Progetto illuminotecnico:
Marco Pollice

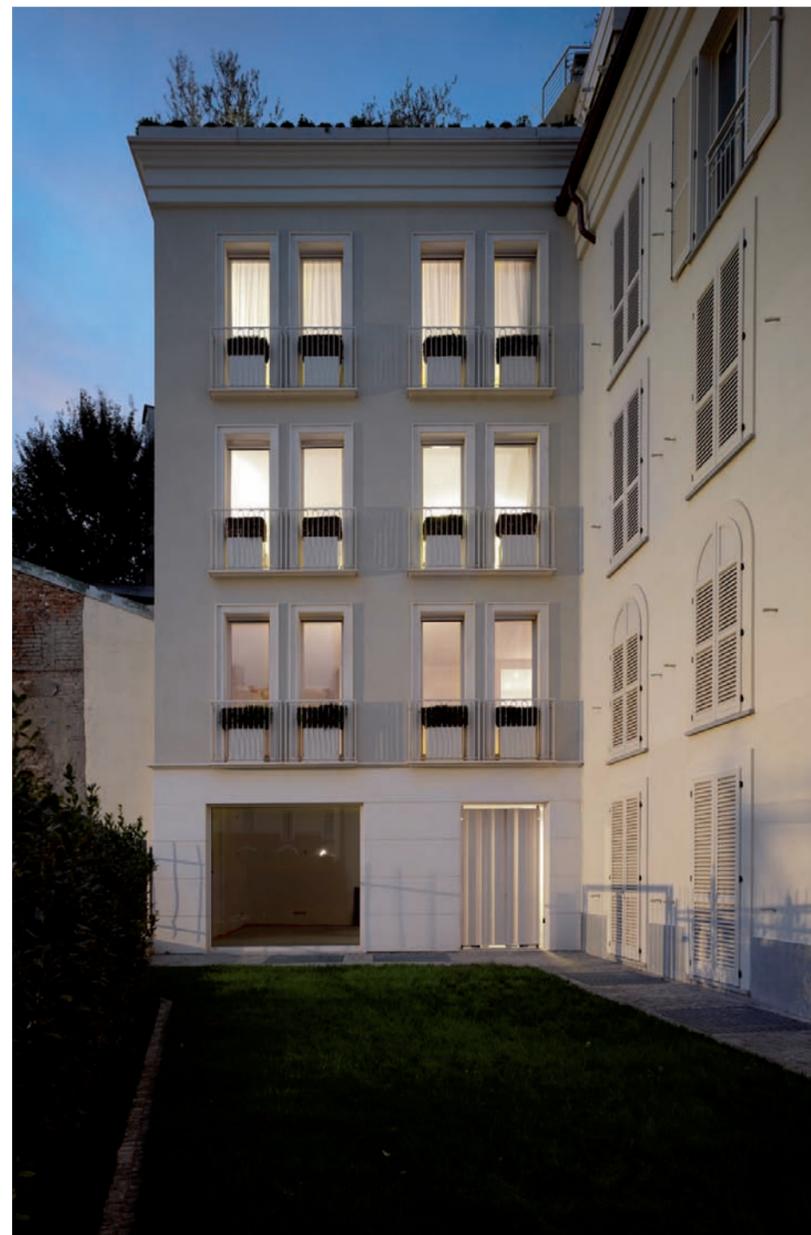
Questo nuovo edificio residenziale, compreso tra due fabbricati, è un piccolo palazzo privato di città che ricomponi il vuoto urbano lasciato dai bombardamenti del 1943 e si sviluppa in profondità sul sedime del lotto gotico originario di appartenenza. Un rapporto tra antico e nuovo, tra fronti continui e retri aperti su nuove prospettive che si misurano con la storia nella sua sedimentazione ma anche nella sua capacità di costruire il presente. Pur essendo un'iniziativa totalmente privata, l'edificio al civico 7 vuole comunicare rappresentatività e compostezza, architettonicamente parlando, proponendo un dialogo discreto ed in modo sufficientemente colto senza scadere nel mutismo o nella volgarità del disinteresse. L'edificio corrisponde ad uno dei vari lotti in cui è suddiviso il piano particolareggiato PP4 del Comune di Milano per la riorganizzazione urbanistica delle zone di via Brisa,

Ansperto, Gorani e Santa Maria alla Porta. Il piano prevede anche la realizzazione di una nuova piazza pubblica realizzata sull'impronta lasciata dai resti di Palazzo Gorani che, tramite le ricuciture edilizie del tessuto storico distrutto dagli eventi bellici, promuove un nuovo rapporto paesaggistico tra le parti coinvolgendo anche percorsi pedonali ed i vicini resti archeologici. Il progetto, nonostante la sua limitata dimensione, deve assumere quindi molte complessità del luogo. Ai vari livelli sono previste tipologie residenziali e al piano terra negozi; usi semplici organizzati in modo da sfruttare adeguatamente la sezione longitudinale dell'intero lotto con progressivi arretramenti terrazzati che prospettano sui nuovi spazi pubblici della zona archeologica di via Gorani e via Brisa. La facciata sulla via Santa Maria fa i conti con la classicità della chiesa del Richino e le facciate dei palazzi attigui, nel contempo attinge come cifra di stile al modernismo milanese; nel passaggio pubblico del cortile-atrio interno l'architettura si rapporta con l'uso di nuove materialità. L'edificio si sviluppa su vari livelli organizzati in profondità seguendo la morfologia obbligata del lotto e collegati verticalmente da un unico corpo scala interno. In maniera semplificata sono individuabili sia in pianta che in sezione tre parti ben distinte dell'edificio: corpo principale su via S. M. alla Porta (4 livelli fuori terra + mezzanino e sottotetto), corpo di collegamento (scale ed ascensore) e corpo interno (4 livelli fuori terra). Data la preesistenza del cantinato dell'edificio distrutto nei bombardamenti, è stata sfruttata la

*In queste pagine:
prospetti nel cortile dell'intervento
di S. Maria alla Porta*

*Nell'immagine di destra:
una vista dall'interno dei cortili
verso i resti archeologici di via Brisa
e la torre di via Gorani*

sua quota per non influire con scavi e fondazioni invadenti il sottostante livello di ritrovamento archeologico che comunque ha messo in evidenza alcuni reperti di murature romane visibili e conservate nei nuovi spazi sotterranei. La pianta del piano terra, organizzato con un mezzanino per rispettare l'altezza dello zoccolo di facciata esterno, è caratterizzata da un vicolo pedonale asservito ad uso pubblico che collega la via S. Maria alla Porta con la nuova piazza interna all'isolato. Il passaggio, prescritto dal Piano Particolareggiato, costituisce anche l'accesso principale all'edificio il cui ingresso residenziale è costituito da un atrio circolare, che funge da nocciole distributivo a tutti i piani come sbarco sia del corpo scala che dell'ascensore, ed è posto in relazione al cortile interno centrale al lotto. Questo piccolo cortile nascosto, è uno spazio segreto a cielo aperto in cui finestre e pannelli di metallo corten, contribuiscono a ricostruire quasi i palchi di un teatrino urbano e domestico. Ai vari livelli delle residenze il progetto deve assumere una serie di vincoli architettonici e morfologici degli edifici adiacenti ragione per cui le piante i vari livelli sono organizzate in modo da sfruttare la sezione longitudinale decrescendo progressivamente l'altezza del fabbricato verso l'interno del lotto. Questa caratteristica determina la realizzazione di una serie di ampi terrazzi verdi. Nei materiali di facciata pubblica, il progetto si misura attraverso un confronto positivo con quelli semplici della tradizione milanese: il granito bianco di Montorfano, la pietra, l'intonaco nelle tonalità tenui, il legno ed il ferro verniciato.



Daniele Fiori
Architetto

Foto di Matteo Piazza
Rendering di Tommaso Calini

in corso

**Sercos
Servizio Costruzioni
S.p.A.**

Pontevetero, 16 Milano

Impresa realizzatrice:
SERCOS Servizi Costruzioni S.p.A.
Progetto comunale:
Arch. Marco Cefis, Arch. Marco Nardelli
Progetto architettonico_direzione
artistica:
Arch. Daniele Fiori, DFA Partners
Progettazione integrata e direzione lavori:
CeAS s.r.l.
Progettazione impianti:
Intertecnica Group s.r.l.
Architettura dei Giardini:
AG&P s.r.l.

L'intervento

Nel quadro di una città che muta al ritmo della civiltà globale del XXI secolo, cambiando orizzonti, strutture materiali e destinazioni d'uso all'identità urbanistica e al patrimonio architettonico 'sedimentato', l'intervento in Pontevetero 16/18 rappresenta un'opportunità concreta di riflessione sulle prospettive della residenza contemporanea. L'intervento si colloca nel cuore di Brera, e si innesta in un tracciato urbano di grande qualità, tra piazza del Carmine

via Ciovasso e via dell'Orso. Si trova sulla direttrice della strada che - attraverso l'attuale corso Garibaldi - portava da Mediolanum a Comum passando appunto dalla Porta Comasina. In epoca medioevale in questa zona il lotto tipico era costituito da botteghe al piano terra, abitazioni civili ai piani superiori, una o più corti sul retro, oltre ad orti o giardini. Gli edifici che allora si affacciavano su Pontevetero penetravano nella profondità dell'isolato, perpendicolarmente

alla via principale, generando ambienti raccolti per la vita quotidiana della comunità urbana. Sul fronte si affacciava la successione delle botteghe fino a Piazza del Carmine, dove ai tempi si teneva un mercato di frutta e verdura. La chiesa di Santa Maria del Carmine, fondata verso la metà del XIII e rimaneggiata dal Solari nel 1400 rimane uno degli elementi di maggiore rilievo del quartiere. Oggi Pontevetero 16/18, è situato nel baricentro pulsante della città - in un quartiere, Brera, che custodisce memoria e identità di uno spazio collettivo dove piccole botteghe artigianali e sobrie residenze si alternano a grandi firme della moda, modernissimi caffè, enoteche, teatri, ristoranti di tendenza.

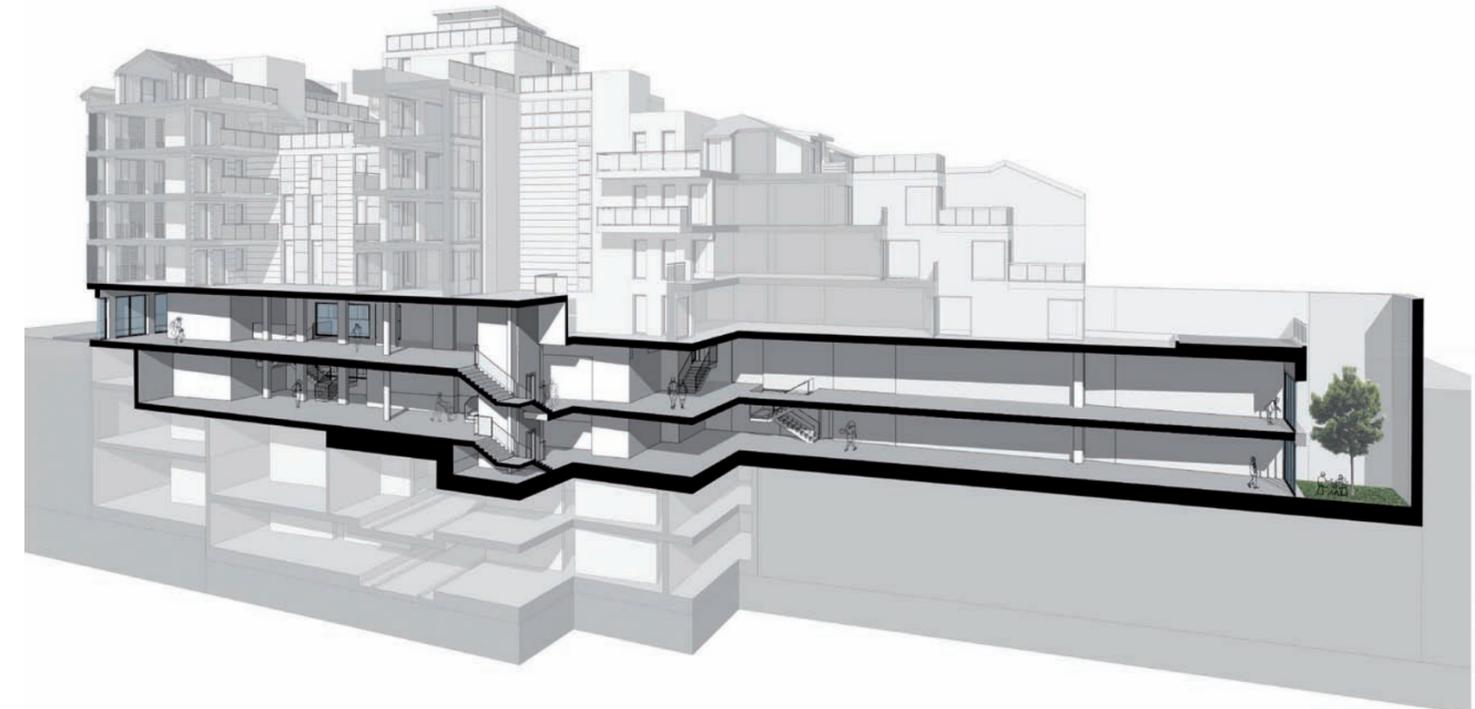
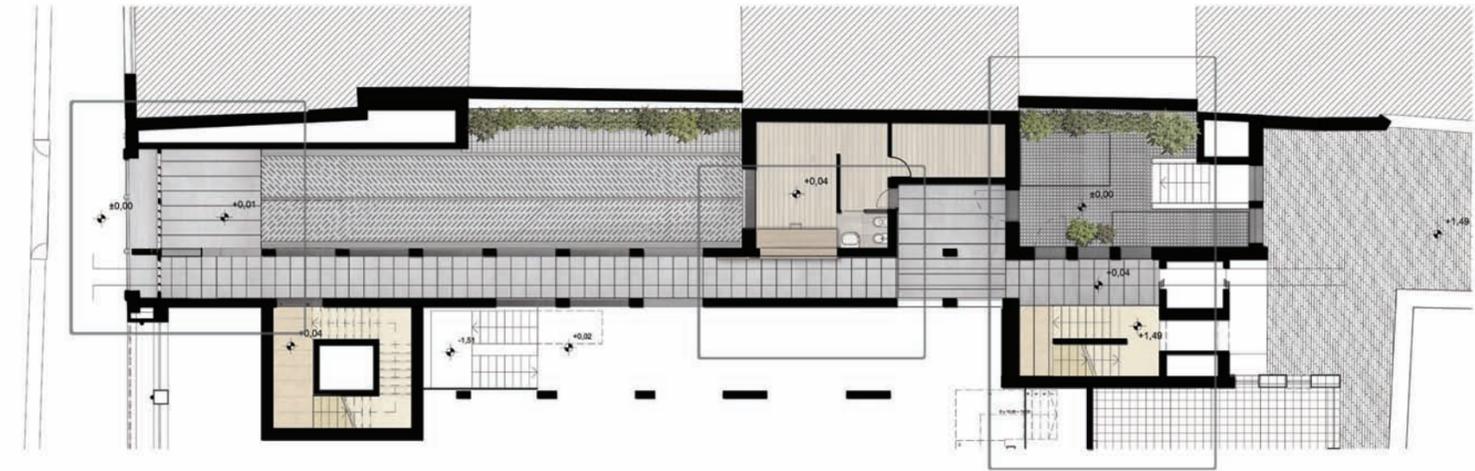
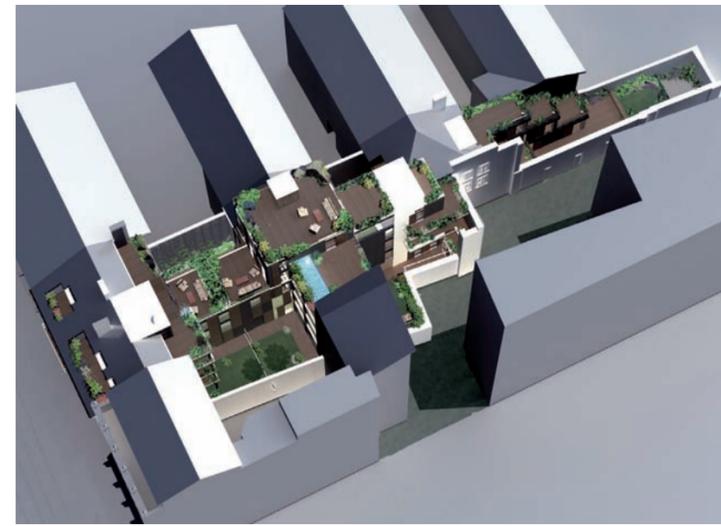
In questo ambito il progetto Pontevetero 16/18 si fonda su quattro punti cardinali: contesto, servizi, tecnologia, verde.

Contesto

L'eredità storica di forte identità urbana cui abbiamo già accennato, colloca Pontevetero in uno spazio urbano privilegiato anche dal punto di vista artistico-culturale, fra il Castello Sforzesco e Accademia di Brera, fra il Teatro Strehler, e il Piccolo Teatro Studio, a due passi dalla Scala. In cinque minuti si passeggia nel polmone verde del Parco Sempione.

Servizi

L'edificio è costruito completamente ex-novo adottando le tecnologie impiantistiche e costruttive più





avanzate, studiate su misura e messe a servizio dei nuovi abitanti: gli spazi comuni di portineria sono concepiti secondo i più alti standard internazionali per le attività di concierge, tanto da farne punto di raccordo di una dimensione inedita dell'abitare. Un portale virtuale dedicato ai residenti, con funzione di intranet e di finestra di accesso semplificato ai servizi di zona permetterà di avviare attività condominiali di facility management per la piccola manutenzione e proporre assistenza on demand per i servizi dedicati all'organizzazione familiare. Economie tangibili di tempo e risorse, qualità della 'vita immateriale', che insieme ad una dotazione di parcheggi esaustiva, di ultima generazione, spazi di sosta dedicati anche alle due ruote e deposito attrezzato a garanzia di una logistica adeguata, completano i servizi offerti ai residenti.

Tecnologia eco-sostenibile

L'impianto di climatizzazione è imperniato su un sistema di pozzi geotermici e consente di riscaldare e rinfrescare tutti gli ambienti di Pontevetero 16/18 utilizzando la temperatura naturale delle falde acquifere, il cosiddetto calore naturale della terra, a profondità variabili tra 80 e 120 metri. Le sonde che agiscono da 'scambiatori di calore' non necessitano altro che di pompe di sollevamento e di impianti di distribuzione. Risultato: massima efficienza in materia di consumi energetici, che determinano la classe A dell'intervento, incrementi significativi della durata delle apparecchiature, costi di manutenzione irrisori, riduzione drastica dell'inquinamento sonoro confinato nei locali tecnici interrati, reimpiego delle acque di pozzo per le aree verdi fino a quando la normativa europea lo permetterà.

Verde

Pontevetero 16/18 ha raccolto la sfida dell'innesto 'vegetale' nel costruito. Esso è pensato come un fattore imprescindibile di qualità ambientale, dagli spazi comuni di accesso, alle scale, alle coperture, agli angoli privati. Una composizione sapiente di volumi che degradano in altezza verso l'interno dell'isolato, ha generato grandi terrazzamenti, un'articolazione volumetrica finalizzata ad esaltare il dialogo tra interni residenziali e spazi esterni, generando ambienti interni luminosi e scorci prospettici affacciati sul verde.

Home concept

Un edificio nuovo al cento per cento, vincolato solo dal perimetro delle superfici preesistenti e dal rispetto rigoroso della qualità urbana del contesto storico, ha il privilegio raro di sperimentare nuove tipologie abitative secondo una

In queste pagine e nelle due precedenti: rendering del planivolumetrico con i balconi terrazzati dell'intervento, spaccato assometrico che evidenzia la profondità del lotto e l'utilizzo dei piani interrati.



LPzR Architetti
Chiara Pranzo-Zaccaria
Gabriele Pranzo-Zaccaria
Federico Reyneri

cortile

Foto di LPzR Architetti

Thema Costruzioni srl

Via Capecelatro, 2 Milano

Impresa:
Thema Costruzioni srl
Progetto:
LPzR architetti
Federico Reyneri,
Gabriele Pranzo-Zaccaria
Chiara Pranzo-Zaccaria
Progetto strutture:
Ing. Stefano Rossi

*In queste pagine:
prospetti e sezioni della realizzazione
in cortile di una piccola palazzina
ad appartamenti.*

*Nella pagina accanto:
la sezione attraverso l'isolato.*

Stato di fatto

L'intervento riguarda la ristrutturazione in sagoma (con parziale cambio di destinazione d'uso e traslazione di slp) e l'"utilizzo del patrimonio edilizio esistente" secondo l'art. 2 della L.R. 13/2009 per i locali sottotetto di un piccolo edificio residenziale posto all'interno di un cortile in via Capecelatro 2 a Milano. Il contesto manca di emergenze funzionali e di omogeneità e si qualifica per la mancanza di uniformità tipologica e per una diffusa carenza di qualità architettonica. L'isolato caratterizzato da maggiore tipicità è quello in cui è incluso l'edificio oggetto di ristrutturazione, che ha il privilegio di affacciarsi su due suggestivi cortili e di nascondersi dietro ad una gradevole cortina edilizia vagamente liberty di case di inizio secolo. Le immediate adiacenze spiccano invece per la completa assenza di armonici rapporti di scala. Attraverso un grande ed antico portone in legno collocato nella facciata inizio novecento dell'edificio su strada di via Capecelatro 2 si percorre un ampio androne aperto che conduce al primo cortile: qui si affaccia il fabbricato oggetto d'intervento, e attraverso questo ed in continuità con il primo androne si accede ad un secondo e più piccolo cortile. L'edificio, di forma ad L, è idealmente composto da due nuclei diversi per tipologia e dimensioni: l'ala A, parallela al corpo su strada, è posta a cavallo di entrambi i cortili, mentre l'ala B, perpendicolare alla prima, affaccia esclusivamente sul secondo e più intimo dei due.



Le due ali originariamente differivano sia per la distribuzione verticale (interna nell'A ed esterna nella B) che per la composizione dei livelli interni che- di conseguenza- per le quote interne dei solai, con la sola eccezione della quota del solaio del piano sottotetto e della linea di colmo, che coincidevano in entrambi i nuclei. In sede di progetto si è



unificato il sistema di distribuzione verticale ma si è mantenuta la differenza delle quote tra le due ali, così che la gestione dei livelli è stato un importante stimolo compositivo e un elemento caratterizzante e ordinatore di progetto. Originariamente il fabbricato era caratterizzato da struttura di tipo misto, con parti portanti in muratura e travi e pilastri in cemento armato. La logica delle aperture di facciata era di tipo tradizionale, basata su allineamenti e simmetrie. La copertura era a con tegole alla marsigliese. Il piano seminterrato - presente solo nell'ala A - era caratterizzato da voltine alla catalana realizzate in travi IPE d'acciaio e laterizi.

Progetto

L'intervento ha una caratterizzazione architettonica che tiene presente il contesto urbano all'interno del quale si inserisce e che rispetta, nei limiti che il linguaggio architettonico contemporaneo impone, la tradizione sia costruttiva che morfologica dell'ambiente circostante. L'edificio presenta un'articolazione volumetrica unitaria, alleggerita in facciata dalla presenza di balconi segnati da leggerissimi parapetti. È bipartito in senso orizzontale: la fascia basamentale grigia grigia scura - tipica di molti edifici milanesi - segnata da aperture a spiccata verticalità. Il volume soprastante gioca con gli elementi compositivi tipici del tessuto storico milanese combinandoli in un insieme equilibrato nella sua asimmetria: l'intonaco di facciata è di un caldo colore tortora, il gioco delle



aperture, ora raggruppate a nuclei, ora isolate, permette di ridurre il peso della massa architettonica. Le finestre sono di volta in volta lavorate in termini diversi quasi a voler conferire un'inaspettata, giocosa casualità alla facciata: alcune sono raggruppate e inquadrate in cornici di intonaco bianco ghiaccio, altre più piccole sono sottolineate da una cornice piana che le dilata sulla superficie della facciata, altre ancora si inseriscono nella facciata come tagli netti. Le persiane scorrevoli contribuiscono a variare l'equilibrio distributivo del cromatismo di facciata in relazione alla loro posizione: quando risultano chiuse svincolano la vista dei riquadri bianchi che raggruppano le finestre, quando sono aperte entrano nel gioco degli equilibri cromatici della facciata. Il secondo cortile, più interno e intimo, è giocato su principi analoghi al primo; tuttavia, la diversa altezza interna dei due nuclei in cui è articolato l'edificio suggerisce la soluzione di diversificare il colore dell'intonaco di facciata. Un divertissement rosso cadmio per la facciata più interna e meno esposta che realizza una piacevole digressione del tema dominante color tortora. Nonostante il progetto non si possa configurare come intervento mimetico, i materiali scelti e la reinterpretazione in chiave contemporanea di elementi tipici della tradizione costruttiva locale quali basamento, cornici delle finestre, persiane scorrevoli, tetti a falda, conferiscono un particolare carattere intimista all'edificio, che si lega al contesto della vecchia Milano (che contribuisce nel suo piccolo a ridisegnare e ricreare:

non più in termini di memoria, ma adesso in termini di continuità).

Costruzione

La struttura portante verticale preesistente, che viene quasi tutta mantenuta, è mista: c.a. per le parti nuove e muratura portante per quelle recuperate. Le fondazioni sia esistenti che nuove sono state rinforzate con micropali. Le murature perimetrali fuori

terra sono di spessore necessario a soddisfare le richieste delle normative energetiche vigenti anche grazie al sistema di coibentazione a cappotto esterno. La copertura è a falde, ventilata, rivestita di tegole alla marsigliese. Il cantiere, per la collocazione limitata e costretta è stato impegnativo sia per la gestione e gli spazi ridotti, sia per la complessità delle operazioni

costrette in uno spazio così limitato. Si è operato con strutture in muratura portante, in c.a. e ferro. Vi sono stati consolidamenti di solai esistenti e creazione di nuovi, sono state rinforzate le fonazioni.

Finiture

Le facciate sono intonacate; il colore è tortora sul fronte del primo cortile e rosso cadmio sul retro; la restante facciata del secondo cortile è intonacata color tortora. Tutte le facciate sono trattate con un sistema grafico di riquadri intonacati color ghiaccio che riquadrano le aperture. I balconi sono pavimentati con pavimentazione in gres porcellanato. Tutti i serramenti in legno hanno vetri con vetrocamera e raggiungono mediamente una prestazione termica di $U_w = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$; le persiane del tipo scorrevole su mantovane sono in alluminio a doghe. Le pareti perimetrali sono state tutte rivestite con isolamento a cappotto Stiferite GT dal momento che parte di esse era esistente e in laterizio pieno.

Impianti

Tutte le unità abitative sono dotate di un impianto di riscaldamento a pavimento e impianto di fornitura di acqua calda; l'impianto è centralizzato con contabilizzazione delle calorie per ogni singola unità immobiliare. La caldaia è posta in copertura. Vi sono in copertura, esposti a sud-ovest pannelli per il riscaldamento solare dell'acqua calda sanitaria. Oltre alle normali dotazioni impiantistiche è stata installata in ogni appartamento una macchina per ventilazione meccanica controllata a singolo flusso.



OSSERVATORIO PERMANENTE SULLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE LOCALE (OPPAL)

Coordinamento scientifico:

Maria Luisa Del Gatto, Anna Gornati, Antonio Invernale, Marzia Morena, Valentina Puglisi, Oliviero Tronconi

Direttore dell'osservatorio:

Oliviero Tronconi

Politecnico di Milano

Dipartimento A.B.C.
Department, of Architecture,
Built Environment,
and Construction Engineering

Osservatorio Permanente
sulla pubblica amministrazione locale

Si tratta di un Osservatorio che dal 2008 studia e analizza le modalità e i tempi di approvazione dei processi concessori da parte della Pubblica Amministrazione Locale (PAL) Italiana. Modalità e tempi di approvazione sono, infatti, un importante parametro per l'efficienza delle PAL, un dato imprescindibile da cui partono i soggetti economici per lo svolgimento dei loro calcoli di convenienza. Esso persegue una duplice utilità: _per le Pubbliche Amministrazioni, quella di rappresentare una opportunità di promozione del proprio territorio attraverso la divulgazione e la trasparenza delle prassi adottate nelle procedure di trasformazione e valorizzazione territoriale, anche al fine di attrarre investimenti; _per gli investitori immobiliari (nazionali ed internazionali), quella di costituire un supporto utile alla definizione delle proprie scelte strategiche di investimento.

Obiettivi

L'Osservatorio pubblica annualmente (dal 2008) un rapporto che costituisce il risultato di un'attività di ricerca sul tema dell'efficienza dei processi concessori in edilizia e urbanistica. Ogni edizione è caratterizzata dall'approfondimento di un settore verticale specifico. La ricerca presentata nel Rapporto 2012 è pertanto volta ad indagare le procedure urbanistiche ed edilizie adottate dai principali Comuni italiani e ad approfondire il tema

dell'efficienza dei procedimenti concessori analizzando: _ le tempistiche e le modalità per il rilascio di autorizzazioni urbanistiche ed edilizie; _ il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; _ la monetizzazione degli standard; _ le modalità per il reperimento della documentazione necessaria per la definizione urbanistica di un progetto (NTA, tavole di PRG, ecc.); _ altre informazioni di carattere generale in merito al Piano triennale, alle procedure di Project Financing e al ricorso all'utilizzo di Società di Trasformazione Urbana (STU).

Metodologia della ricerca, campione di indagine, questionario

Operativamente, la ricerca è stata articolata in tre fasi: l'individuazione di un campione d'indagine, la predisposizione di un questionario e, in ultimo, l'elaborazione dei dati e la misurazione dell'efficienza delle Pubbliche Amministrazioni Locali.

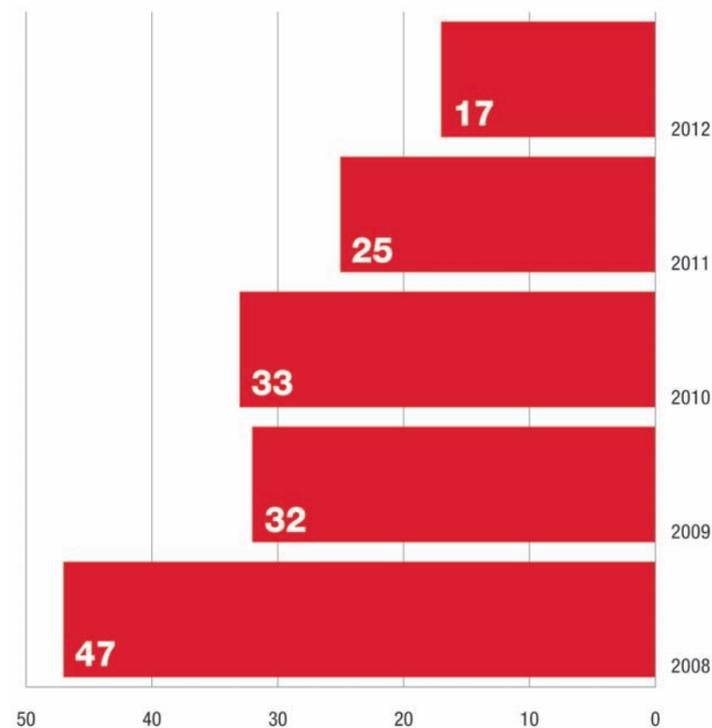
- Il campione di indagine Il campione di indagine individuato consiste nelle 110 Pubbliche Amministrazioni Locali (PAL) Capoluogo di Provincia. - Il questionario di indagine Alla definizione del campione è seguita la stesura del questionario di indagine. Questa fase ha rappresentato uno dei momenti più importanti e delicati dell'attività ricerca; il questionario ha infatti rappresentato lo strumento mediante il quale è stato possibile indagare

tutti gli aspetti del processo amministrativo che presiede l'atto concessorio. Per la sua definizione è stato dunque necessario avvalersi di competenze interdisciplinari, riguardanti sia l'ambito legale che quello tecnoscientifico. Esso è articolato in tre sezioni: un preambolo, relativo i dati generali del Comune sondato e le caratteristiche del dipartimento o dell'ufficio direttamente coinvolti dalla sua compilazione, una seconda parte che indaga i modi e i tempi necessari al rilascio dei titoli abilitativi nei settori urbanistico ed edilizio e una terza e ultima sezione in cui è approfondito un tema specifico, dedicato al Social Housing. I risultati riportati di seguito sono relativi al 2011. Nell'estratto pubblicato da Dedalo sono stati scelti unicamente i dati relativi alla tempistica relativa agli iter di approvazione delle pratiche ed al numero di funzionari addetti al rilascio delle medesime. Laddove il dato è mancante nei grafici generali è per mancanza di risposta dell'amministrazione. Le voci dell'osservatorio riportano ulteriori dati relativi al numero di pratiche rilasciate, agli oneri di urbanizzazione, alla frequenza con la quale avviene la monetizzazione degli standard, alla percentuale di opere eccedenti le opere a scomputo soggette a gara, alla misurazione e confronto dell'efficienza dei processi concessori di tutti i comuni soggetti all'osservatorio.

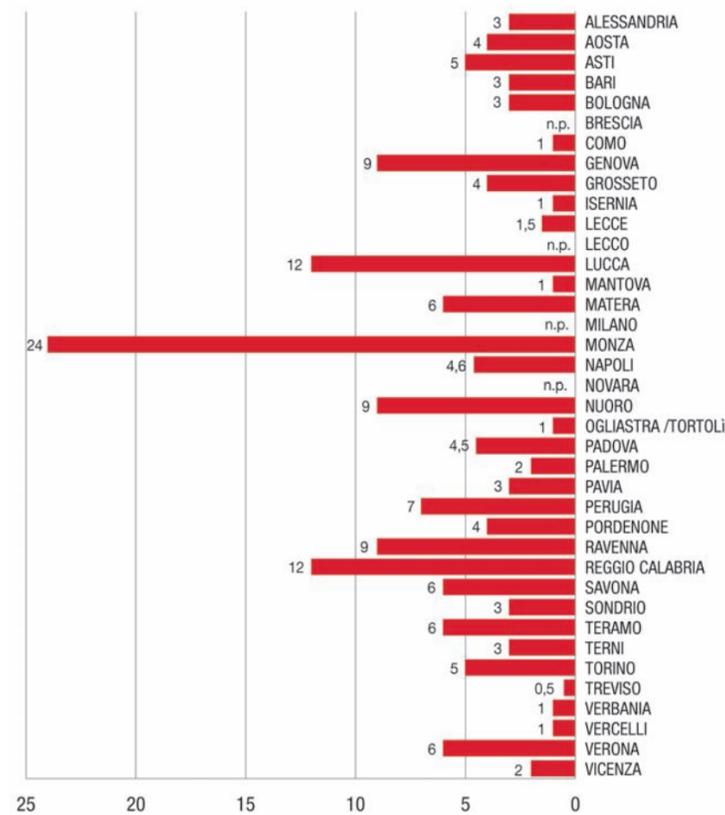
Pratiche soggette a deliberazione dell'organo collegiale

Nel grafico si fa riferimento ai tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Rapporto tra il numero medio di pratiche gestite in un anno e il numero medio degli addetti alla gestione di tali pratiche: confronto 2008-2012



Tempi per l'approvazione o il rigetto di una pratica urbanistica nel corso del 2011 (mesi)



Da un confronto con il passato, si evince come sia nettamente in aumento la percentuale dei Comuni in cui il numero di domande presentate non superi le 5 unità (62%), mentre diminuisce la percentuale dei casi in cui il numero di domande è superiore a 10. Risulta in aumento rispetto al passato anche il tempo medio necessario alle Amministrazioni intervistate per approvare uno strumento urbanistico. Per concedere tale autorizzazione, nel corso del 2011, le PAL interpellate hanno impiegato mediamente 9 mesi (Grafico 4.4.).

Pratiche di competenza del funzionario

Un dato che sicuramente desta un forte interesse nell'investitore è quello relativo ai tempi necessari per l'approvazione o il rigetto di una pratica urbanistica. Interrogati su questo aspetto, i Comuni hanno dichiarato che il tempo medio che intercorre tra la formulazione e l'approvazione o il rigetto di una pratica edilizia si attesta sui 4,5 mesi. Il risultato appare più basso rispetto a quanto emerso per il 2010, quando invece occorrevano 6 mesi. Si distinguono i Comuni di Isernia, Mantova, Ogliastro, Verbania e Vercelli che, con un mese soltanto, impiegano un tempo nettamente inferiore rispetto alla media. Le Pubbliche Amministrazioni che, invece, superano il tempo medio sono il 24%; tra queste, i Comuni di Lucca e Reggio Calabria che necessitano di 1 anno e quello di Monza al quale occorrono ben 24 mesi. Infine, il 18% dei Comuni ha preferito non fornire il dato a causa della variabilità,

I procedimenti concessori nel settore edilizio

Nella sezione del questionario relativa all'Edilizia sono stati indagati i tempi e le prassi di autorizzazione delle pratiche edilizie e le modalità di reperimento della documentazione informativa offerte. Lo Sportello Unico per l'Edilizia è stato istituito dal D.P.R. 380 del 6/6/01, allo scopo di coordinare i rapporti tra il richiedente e la Pubblica Amministrazione e semplificare le relazioni per gli utenti, che possono così interfacciarsi con un unico referente anziché con una pluralità di interlocutori. A

10 anni dalla sua istituzione, nel corso del 2011, ben il 23% delle PAL interpellate ha dichiarato di non averlo ancora istituito. Dei 38 Comuni sondati, solo 27 hanno affermato di averlo fatto mentre 8, Aosta, Como, Genova, Matera, Napoli, Nuoro, Reggio Calabria e Sondrio, hanno dato un riscontro negativo (Grafico 4.14.). Grafico 4.14.: Istituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia

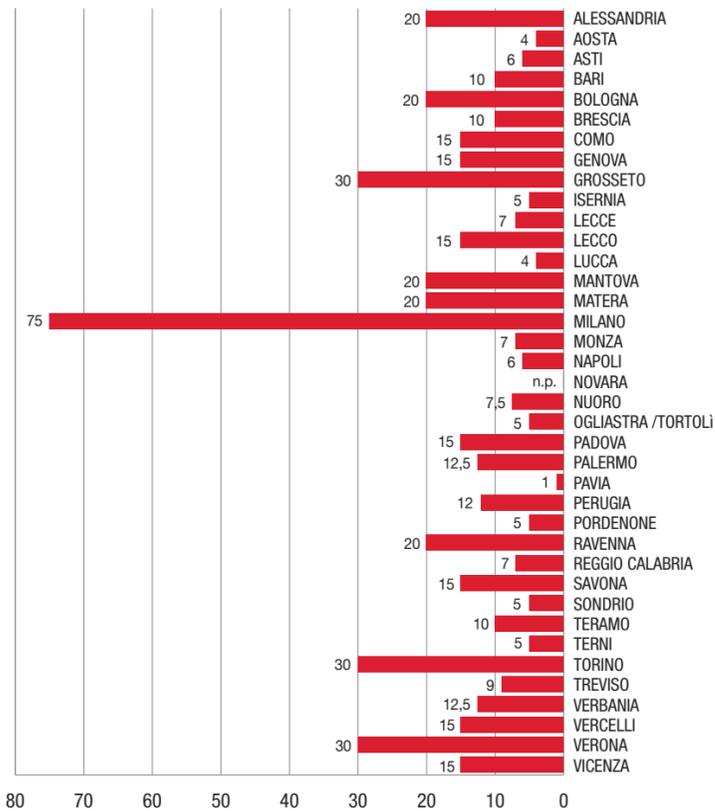
Modalità di reperimento della documentazione

Il processo di informatizzazione e digitalizzazione di dati, informazioni e documenti, rappresenta oggi un presupposto necessario per attrarre investimenti qualificati sul territorio, in quanto garantisce un'accessibilità più semplice e veloce alle informazioni di cui si necessita. Non è un caso che proprio l'indice di informatizzazione della Pubblica Amministrazione sia spesso utilizzato quale elemento di misurazione del loro livello di performance. Sotto questo aspetto, le nostre Pubbliche Amministrazioni hanno mostrato per anni notevoli ritardi, tanto che, una delle maggiori critiche ad esse mosse, riguarda il non sempre facile reperimento dei dati e delle informazioni necessarie. Dall'indagine svolta emerge come il 65% dei Comuni siano ormai percorrendo la strada dell'informatizzazione mediante l'impiego di un portale online e la messa a disposizione di documenti in formato digitale. Questa tendenza è confermata anche dal confronto con i risultati delle precedenti edizioni, che evidenzia un progressivo aumento dell'impiego di strumenti informatizzati e una riduzione di documentazione in formato cartaceo.

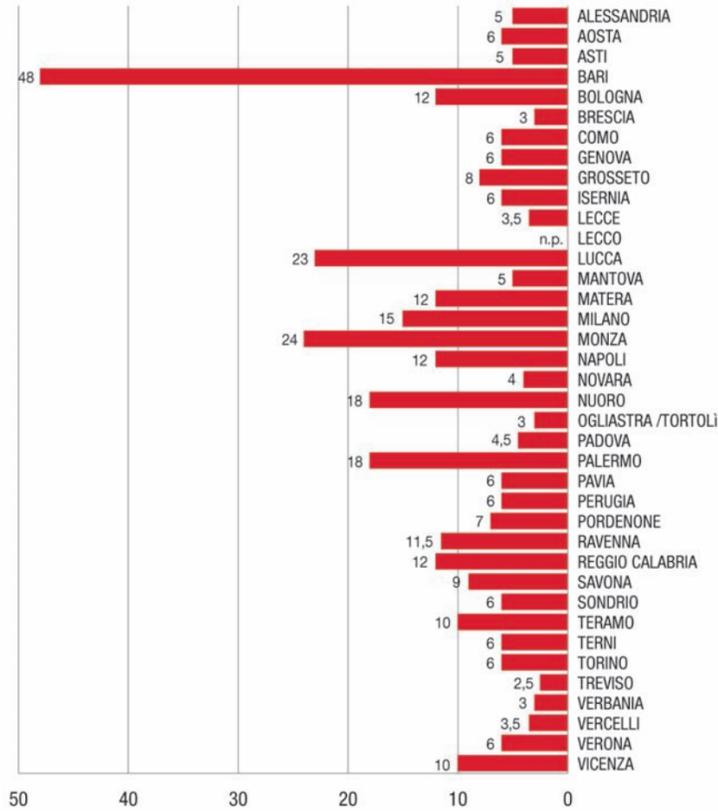
Permesso di costruire

Il permesso di costruire è un provvedimento amministrativo emesso dall'autorità comunale allo scopo di verificare e autorizzare l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica. Un dato di notevole interesse per l'investitore è proprio quello relativo al tempo necessario per ottenere tale provvedimento abilitativo. Sulla base dei dati raccolti, è emerso che, nel 2011, il

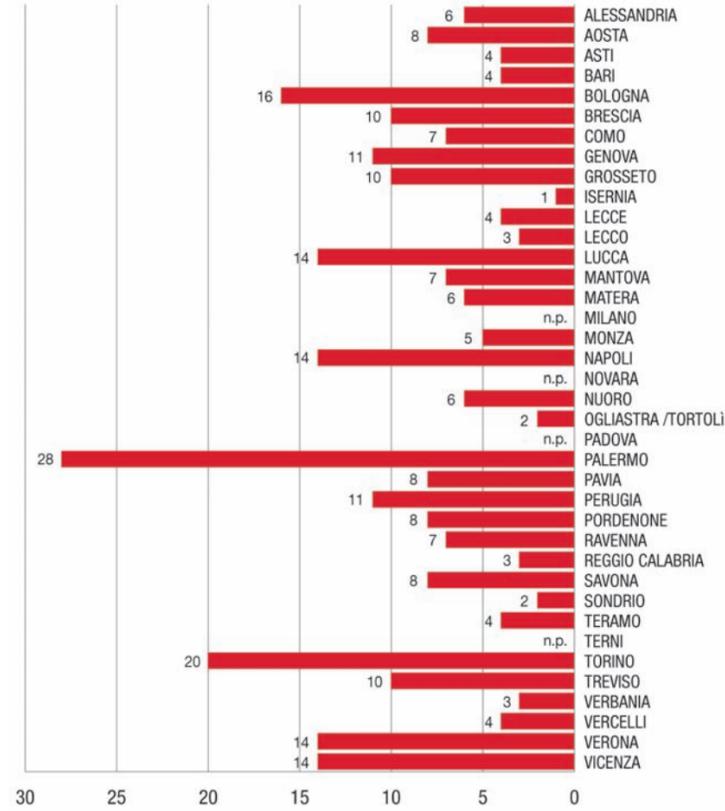
Tempi di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (in giorni)



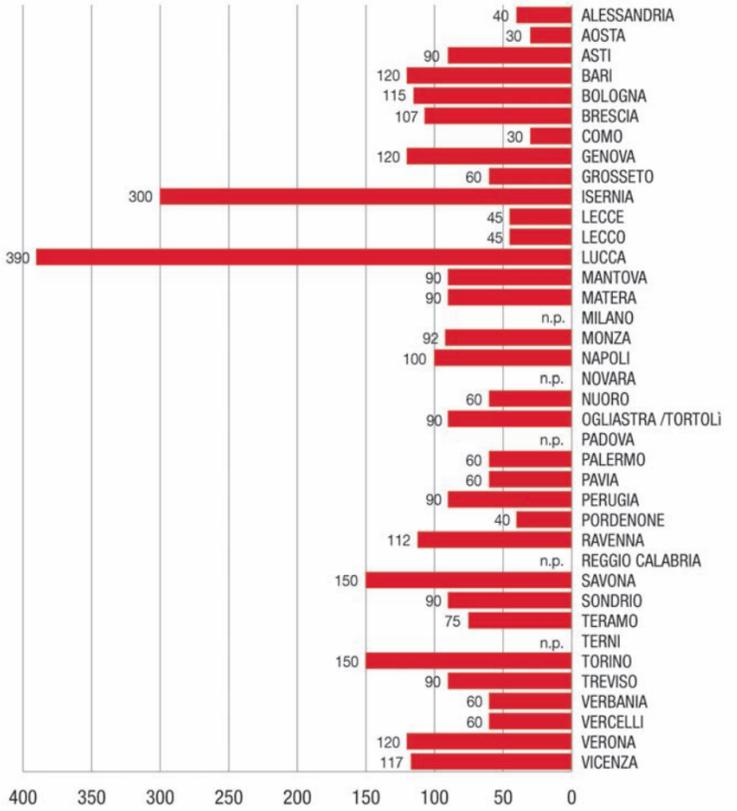
Tempi di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (in mesi)



Numero di funzionari e/o gli impiegati che istruiscono tali pratiche



Tempo che trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego nel corso del 2011 (numero di giorni)



tempo medio che generalmente trascorre tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio è stato quasi di 100 giorni. I Comuni più virtuosi, Asti e Como, hanno impiegato 30 giorni, all'opposto, Isernia e Lucca ne hanno impiegati rispettivamente 300 e 390 giorni. mplevissivamente è riscontrabile una dilatazione dei tempi rispetto a quanto emerso nella precedente edizione, quando, mediamente, il rilascio del permesso a costruire richiedeva 83 giorni. Lo stesso trend è evidente analizzando i dati sulla base della provenienza territoriale dei Comuni. Se al Nord i tempi restano pressochè immutati rispetto al 2010, al Sud e al Centro si assiste ad un loro aumento.

Gli addetti alle pratiche edilizie sono in media 8 per Pubblica Amministrazione Locale
Il dato in questione ha sicuramente un certo peso nell'orientare la scelta di un

investitore privato ad investire o meno in un determinato Comune, in quanto, troppo spesso i ritardi all'interno di una Pubblica Amministrazione sono dovuti proprio alla carenza di personale tecnico preposto. Dall'indagine svolta emerge che rispetto agli anni precedenti il numero di addetti è aumentato, mediamente, di un'unità. Il confronto tra il numero di pratiche gestite e il numero complessivo di addetti rivela che ogni impiegato ha amministrato, nel corso del 2011, circa 34 pratiche edilizie, un numero inferiore rispetto alle 40 emerse dai dati del 2010.

Fondamentale per capire il carico di lavoro all'interno di una Pubblica Amministrazione è svolgere il rapporto del numero di pratiche gestite nel corso di un anno e il numero complessivo di addetti alla loro gestione. Da questo studio è stato possibile evincere che, nel corso del quinquennio

esaminato, tale rapporto è costantemente diminuito nel tempo. Mentre il carico di lavoro per ogni addetto nel 2008 era di circa 47 pratiche all'anno, nel 2012 suddetto valore è passato a 18. Ciò è dovuto, in particolar modo a una carenza del numero di pratiche presentate e un numero invariato di funzionari addetti alla loro gestione.

Breve valutazione sulla serie del quinquennio Urbanistica
Partendo dall'analisi comparativa dei dati sulle tempistiche di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica è facile notare come la situazione dei Comuni Italiani sia rimasta invariata nel quinquennio esaminato, soprattutto per quanto riguarda i dati riferiti al 2011-2012. I tempi di approvazione, infatti, nella maggioranza dei casi non hanno subito modifiche (Aosta, Grosseto, La Spezia, Savona, Sondrio, Vercelli, ecc.). Fanno eccezione alcune Città (Asti, Bari, Gorizia,

Napoli, Parma, Pavia, Perugia, Reggio Calabria, Terni, Varese e Verbania) che, rispetto agli anni precedenti, diminuiscono il tempo necessario al rilascio di tale documento. Città come Brescia, Lecce, Lodi, Torino e Verona, invece, aumentano tale periodo. Milano è l'unica città che si discosta lungamente dalle altre, impiegando un tempo di 75 giorni. I tempi per l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo sono rimasti pressochè invariati nel corso degli anni. Tra i Comuni analizzati spicca il caso limite di Bari che, ad eccezione del 2010, anno in cui viene registrato il tempo migliore (2 mesi), ha sempre confermato di impiegare molto tempo. I Comuni che, nel corso degli anni esaminati, hanno migliorato questo tempo sono: Alessandria, Asti, Brescia, Gorizia, La Spezia e Torino. La stessa valutazione può essere effettuata anche per quanto concerne i tempi richiesti per l'approvazione o il rigetto di una pratica urbanistica. In

questo grafico possiamo notare come i Comuni più virtuosi mantengano una tempistica invariata negli anni, mentre i Comuni caratterizzati da tempi più lunghi hanno apportato netti miglioramenti. Dal confronto delle cinque edizioni è emerso che il numero di pratiche urbanistiche gestite nel corso degli anni è drasticamente diminuito. Si è passati, infatti, da una media di 520 pratiche gestite nel 2008 a 111 nel 2012. Si possono mettere in evidenza le città di Lecce e Reggio Calabria che, dal 2008 al 2012, sono passati rispettivamente da 2.760 a 180 e da 2.200 a 199 pratiche gestite nel corso di un anno solare. Anche il Comune di Alessandria è passato dal gestire 2.011 pratiche nel 2011 a soli 5 pratiche nel 2012. Contrariamente a quanto sopra riportato i comuni di Torino e Treviso aumentano leggermente tale numero. Esaminando il numero delle persone che si occupano delle pratiche urbanistiche all'interno

dei Comuni presi in esame, si può notare come la situazione sia pressochè invariata nel corso dei cinque anni presi in esame (Grafico 5.6.). Il numero di funzionari, infatti, in ogni Pubblica Amministrazione, è sempre stato di circa 11 persone. L'unica eccezione riscontrata riguarda il comune di Alessandria che registra un picco nel corso del 2011, anno in cui il numero dei suoi addetti sono aumentati da 2 (nel 2010) a 12. Tale dato è però giustificato dall'aumento esponenziale del numero di pratiche gestite. Nella maggior parte dei casi, infatti, l'aumento o la diminuzione del personale è legata al numero di pratiche gestite nel corso dell'anno.

Edilizia
I tempi che trascorrono tra la presentazione di una domanda di permesso di costruire e il suo rilascio o diniego hanno subito un leggero calo nel corso degli ultimi cinque anni analizzati. Questo potrebbe essere stato

causato dal fatto che si è passati da una media di 89 pratiche gestite nel 2009 a 84 pratiche nel 2011 e 2012. Gli indicatori dei permessi di costruire hanno fatto registrare all'Osservatorio una forte flessione nell'edilizia dei Comuni Italiani. La media del numero di domande per il rilascio del permesso di costruire, infatti, ha subito un costante calo dal 2008 al 2011 con rispettivamente una media di 1.821 e 263 domande. Dal confronto emerge, infatti, che nel 2008 il numero di domande presentate era mediamente di 1.821; tale numero si è abbassato a 815 nel 2009 e è diminuito ulteriormente nel 2010 fino ad arrivare a 263 nel 2011. Il 2012 ha registrato un lieve aumento contando 309 pratiche. In controtendenza rispetto alla media nazionale, il Comune di Lecce che segue una lieve ma costante crescita nel corso degli anni presi in esame. Facendo alcune considerazioni su questi dati, viene naturale legare il calo

di queste cifre con il perdurare della crisi che ha colpito, a livello mondiale, la finanza prima e l'economia reale poi. Una contrazione che ha investito tutti i settori produttivi tra cui quello delle costruzioni. Dall'analisi della situazione attuale rapportata a quella degli anni passati, si può rilevare come, a fronte delle numerose pratiche edilizie pendenti ed inevase, vi sia un crollo verticale di nuove richieste di concessioni ed autorizzazioni, a riprova del fatto che anche il settore dell'edilizia privata stia affrontando un momento di gravissima difficoltà. Per quanto riguarda il numero di funzionari che si occupano delle pratiche edilizie, appare mediamente invariato il loro numero rispetto agli anni precedenti. Tra le eccezioni più marcate si può sottolineare la posizione Firenze, Napoli, Perugia, Savona e Treviso che, in poco tempo, diminuiscono drasticamente il numero dei loro addetti.

pubblico

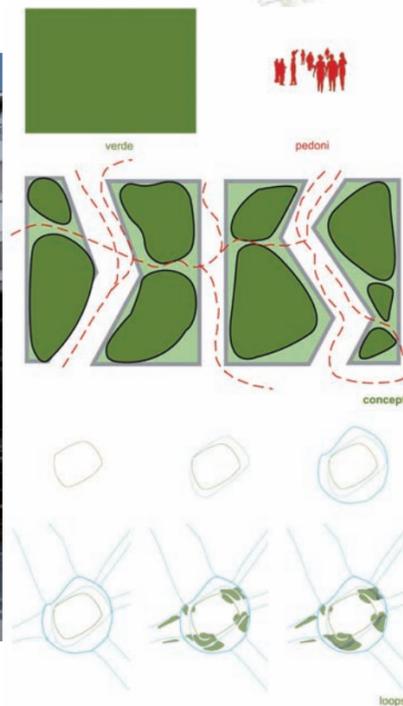
Stucchi e C Srl

viale Richard, piazza Ohm e via Santa Rita da Cascia_Milano

impresa mandataria:
Stucchi e C Srl
progetto e direzione lavori:
corvino + multari
committente:
comune di Milano
dimensioni:
23.200 mq
cronologia progetto:
2008 - 2010
cronologia lavori:
2011 - 2012

Il progetto di riqualificazione dell'asse urbano viale Richard - piazza Ohm - via Santa Rita da Cascia nasce dalla vittoria di un concorso internazionale bandito dal Comune di Milano nel 2011. Piazza Ohm è l'incrocio di cinque strade, importanti flussi di traffico nella parte sud ovest della fascia periurbana milanese. Tale contesto, fortemente disomogeneo, trova la propria specificità in fenomeni di lunga durata come il Naviglio Grande, il cavalcavia Don Milani e l'asse storico di via Morimondo. Uno svincolo stradale diventa, grazie ad una riorganizzazione semplice, ma radicale della

viabilità, un giardino urbano costellato di cespugli di bosso e gruppi di carpini. Nella proiezione dell'asse storico di via Morimondo verso la piazza sono posizionati due termometri di luce di 12m di altezza, realizzati in fibra di resina con una struttura portante in acciaio; i due termometri regalano un'illuminazione scenografica alla piazza grazie al sistema di illuminazione led che si trova al loro interno; il sistema è controllato da un software rgb che è in grado di modificare la colorazione della luce in funzione della temperatura ambientale esterna.



In queste due piccole immagini:
stato di fatto (sotto) e progetto (sopra)
delle ave stradali ed a verde delle piazze.



A fianco progetto e concept dell'inserimento.



Michele Sacerdoti

consigliere di zona 3
e suo rappresentante in commissione per il paesaggio

L'opinione

Nei cortili? NO

L'idea del recupero degli edifici nei cortili, con la motivazione che altrimenti vanno a pezzi e creano degrado, è nata per favorire i proprietari di queste strutture, di solito garage o laboratori industriali o artigianali, che li vendono a caro prezzo ad operatori che li trasformano in residenze. Ma tutti coloro che si affacciano sul cortile vengono pesantemente danneggiati in quanto, invece di affacciarsi sul tetto di un edificio ad un piano, si trovano un nuovo palazzo con finestre di fronte, a distanze spesso al limite dei 10 metri del codice civile e con perdita della luce del sole. Le leggi regionali consentono di mantenere la volumetria ma gli edifici nei cortili hanno di solito una volumetria elevata perché occupano tutto lo spazio tra le case. Per le esigenze del doppio affaccio degli edifici residenziali la volumetria viene messa in verticale raggiungendo notevoli altezze. Il regolamento edilizio di Milano non comprende nella slp scale e androni, che non sono presenti negli edifici da demolire, e quindi il numero dei piani aumenta, creando a volte dei funghi tra le case. Il mantenimento delle volumetrie nei cortili va contro le regole urbanistiche sugli indici volumetrici. Un nuovo edificio non sarebbe possibile perché le volumetrie consentite sono già assorbite dagli edifici sul perimetro. La trasformazione da funzione artigianale/industriale o parcheggio in residenza aumenta eccessivamente il numero di abitanti in zone di solito già molto dense e con pochi servizi per abitante, come verde pubblico o parcheggi. A volte si eliminano dei garage per costruire nuove abitazioni con un numero limitato di posti auto, diminuendo i posti auto per i residenti nella zona. Nella prima versione del PGT di Milano gli edifici nei cortili non potevano superare l'altezza massima di quelli intorno, un emendamento in sede di adozione ha ridotto l'altezza alla

metà con possibilità di deroga. L'ho ritenuto insufficiente in quanto gli edifici intorno hanno diverse altezze, l'edificio nuovo può alzarsi di un piano con il recupero del sottotetto e comunque i piani bassi sarebbero penalizzati e ho presentato una osservazione chiedendo che l'altezza massima sia pari a quella esistente. Questa norma non impedisce il recupero degli edifici nei cortili che sono stati spesso trasformati in palestre, show room, uffici, spazi per mostre valorizzando i quartieri anche di più di nuovi edifici residenziali grazie a nuove attività aggregative e servizi.

L'osservazione è stata accolta dal consiglio comunale in sede di riesame ed è diventata operativa con la pubblicazione del PGT, senza possibilità di deroghe, grazie all'accoglimento di un'altra osservazione. Viene inoltre consentito di spostare la volumetria altrove tramite la perequazione nei casi in cui non si possa recuperare l'edificio mantenendo la stessa altezza. In tal caso l'edificio sarà abbattuto dal proprietario e lo spazio potrà essere utilizzato come cortile a cura del condominio, migliorando la qualità della vita dei residenti.



esem

FORMAZIONE IN EDILIZIA

Costituito da: Assimpredil-ANCE,
FeNEAL-UIL, FILCA-CISL, FILLEA-CGIL

**Una rete di programmi formativi
al servizio dell'edilizia**

**SPECIALE
DPR 177/2011**



**Ambienti confinati:
Obbligo di formazione
e addestramento
all'uso di DPI filtranti,
DPI respiratori in linea,
DPI autorespiratori,
e procedure di emergenza**

Esem - Via Newton, 3 - Milano

Per informazioni sul corso, o per una consulenza personalizzata su esigenze specifiche, è possibile contattare il nostro Servizio Orientamento chiamando il Numero Verde gratuito anche da cellulare, oppure inviando una email: areaorientamento@esem.mi.it

Numero Verde

800 413805

Sede di Milano

Via Newton, 3 - 20148 Milano
Tel. +39 02 408051 - Fax + 39 02 406728
email: info@esem.mi.it - www.esem.it

Sede di Monza

Via Locarno, 3 - 20900 Monza
Tel. +39 039 2308040 - Fax + 39 039 2308947
email: infomonza@esem.mi.it - www.esem.it

Sede di Lodi

Viale Milano 56/60 - 26900 Lodi
Tel. + 39 0371 411558 - Fax +39 0371 412336
email: infolodi@esem.mi.it - www.esem.it

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

aiE
assimpredil ance

**Nel prossimo numero:
recuperare l'esistente,
restaurarlo, ristrutturarlo
ovvero quando la materia prima
non è più il suolo ma gli edifici.
La maggior parte del nostro
patrimonio si trova ad un bivio
tra la valorizzazione
ed il recupero o la sua dismissione
e successiva sostituzione.
Tra cantieri dell'arte
ed interventi di recupero
le imprese si destreggiano
con uno scenario tutto
da riconfigurare scoprendo
nuove opportunità.**

DEDALO WEB!
presto
solo digitale

**Se vuoi continuare
a riceverlo vai su
www.assimpredilance.it
e dai il tuo assenso**

