

**ANCE** | COMO

**RASSEGNA STAMPA**

**M.E.C.I.**

**29 - 31 marzo 2019**



# IMPRESE & LAVORO



«Non c'è buona economia senza buoni imprenditori» PAPA FRANCESCO

## IL COSTRUTTORE DI CITTÀ «PRIMA COSA INTEGRARE»



Joseph Di Pasquale è il progettista dell'avveniristico quartiere Choruslife a Bergamo, sarà caso di studio a Mecì Docente al Politecnico di Milano, ha firmato grandi opere in Cina: «Rigenerazioni urbane? Partire dal sociale»

### VERA FISOgni

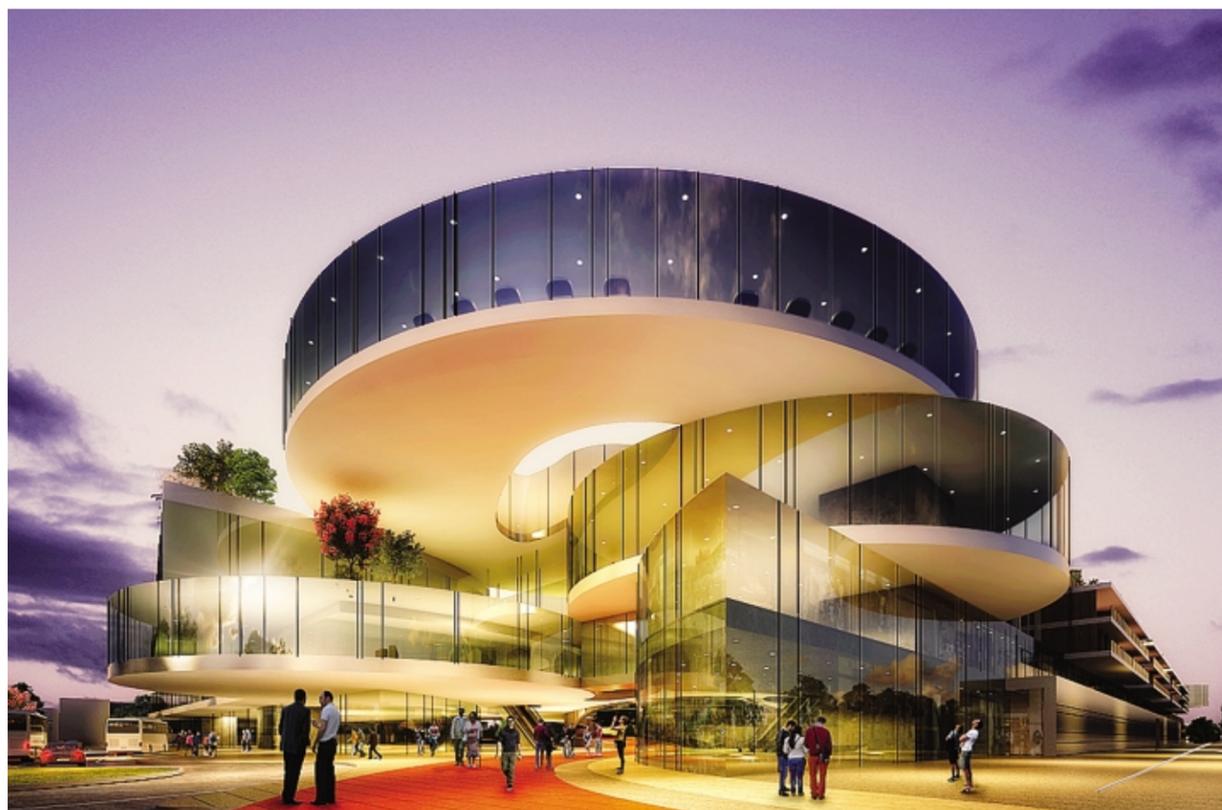
Costruttore di città in Cina, invitato come relatore anche alla Columbia University, l'architetto Joseph Di Pasquale, è nome di spicco internazionale a Mecì, la mostra della filiera edile, a Lariofiere di Erba dal 29 al 31 marzo. Interverrà al convegno di apertura sulla rigenerazione urbana, per presentare il "case study" del complesso "Choruslife" di Bergamo.

Rigenerare l'esistente non è semplicemente "costruire". A quali valori e principi orienta il suo punto di vista? Rigenerare significa generare di nuovo. A livello urbano significa riportare la vita in tessuti esausti della città, abbandonati o in disuso. Di conseguenza, prima della rigenerazione urbana è necessario pensare alla rigenerazione sociale e soprattutto alla riattivazione delle micro relazioni di prossimità.

Oggi non è più possibile disegnare lo spazio fisico della città senza configurare anche il suo corrispondente virtuale (digital twin). Questo doppio livello di azione deve essere integrato in un unico approccio progettuale che fa evolvere il disegno urbano così come lo abbiamo conosciuto nella sua versione contemporanea e digitale (digital urbanism). La città deve invece essere riconcepita come un insieme integrato di spazio fisico e spazio virtuale, che può quindi offrire vera socialità, spazio urbano 4.0, contro socialità surrogata e ormai superata dei social network.

Cos'è un'opera speciale? L'opera "Choruslife" che ha progettato a Bergamo? "Choruslife" è una sperimentazione urbana che esce da qualsiasi schema o parametro di tipo puramente "immobiliare" che lo rende di fatto non confrontabile con altri casi o esperienze di trasformazione urbana precedenti in corso di realizzazione.

Questa unicità è dovuta alla forte innovazione che con la committenza abbiamo inteso implementare in questa iniziativa fin dall'inizio partendo da una precisa visione sociale ed economica: l'innalzamento della qualità della vita nell'intensificazione delle relazioni di prossimità e intergenerazionali. Questo dato rappresenta per la trasformazione urbana un vero e proprio ribaltamento di paradigma dal momento che si è partiti appunto da una visione prima di tutto sociale, per poi passare ad immaginare un progetto che attualizzasse nel modo più fedele possibile quella visione di partenza. Su questo progetto è stato poi



Porta di ingresso di Choruslife digital district in costruzione a Bergamo (COURTESY OF JOSEPH DI PASQUALE ARCHITECTS)

costruito il modello di gestione e poi di sostenibilità economica. Partire da una visione sociale per costruire un modello di gestione che la supporti. Questa è la vera innovazione. In un mercato dove ormai sono evidenti i forti limiti di un concezione della rigenerazione urbana schiacciata su di un approccio esclusivamente finanziario, "Choruslife" invece intende creare valore partendo da una visione sociale di integrazione come base per un modello di ricostruzione del tessuto sociale prima ancora che urbano ed economico. Trovo che questo sia un messaggio culturale di fondamentale importanza soprattutto nel momento storico che stiamo vivendo nel quale la finanza auto referenziata e la ricchezza sempre più polarizzata sembrano essersi dimenticati che il vero valore consiste nel migliorare la qualità della vita delle fasce le più ampie possibili di popolazione.

L'attenzione all'ecosostenibilità e all'ambiente, in che modo può dialogare con l'edilizia, il cemento, i mattoni? Il Novecento è stato secolo di enorme stravolgimento per l'ambiente. La popolazione mondiale è passata da poco più di un miliardo di persone nel 1800 a 7 miliardi di oggi. Allo stesso tempo è stato un periodo di fortissima innovazione, di progresso economico e sociale e di eliminazione della povertà da fasce vastissime della po-

polazione soprattutto in Occidente. Le stesse dinamiche si stanno verificando oggi in Asia e in Africa e nei Paesi in via di sviluppo. Il prezzo pagato dall'ambiente è stato notevolissimo e ritengo che il maggiore disastro ambientale è stato generato nel secondo dopoguerra in poi quando cioè è esplosa la popolazione urbana e la città si è sviluppata secondo un modello di edilizia aperta con un consumo enorme di suolo. È stato un madornale errore concettuale e progettuale la cui responsabilità culturale è da ascrivere interamente agli architetti "modernisti", Le Corbusier in testa. Dal punto di vista del consumo del suolo costoro sono gli ideologi del più colossale crimine contro l'umanità mai perpetrato dal punto di vista ambientale. L'inferno di un territorio devastato da periferie disumane a bassa densità, suolo trafitto e flagellato da edifici che come aculei hanno infestato milioni di km quadrati di terreno agricolo o naturale, è la peggiore devastazione della natura mai generata dall'uomo nella storia. Ma la demonizzazione della costruzione sarebbe un crimine ancora peggiore, e fa per altro gli interessi di quella medesima logica basata sul puro profitto speculativo fondiario che ha generato lo scempio in cui ci troviamo.

In Cina lei ha realizzato città (Tianjin) e opere iconiche (il Landmark Buil-

ding di Guangzhou). Che sensibilità ambientale ha riscontrato in un Paese tra i più inquinati e inquinanti?

L'urbanizzazione cinese è stata un vero disastro globale dal punto di vista urbanistico e ambientale - continua l'architetto Di Pasquale -. Quello che in Occidente è stato un processo di devastazione speculativa del territorio a vantaggio delle rendite fondiarie private, in Cina si è ripetuto in modo identico con l'unica differenza che il beneficiario dell'incremento di valore fondiario non è stato il capitale privato ma il capitale pubblico statale.

La principale voce di entrate per lo Stato cinese per oltre un ventennio non sono state le tasse ma i proventi della rendita fondiaria dal momento che la proprietà del terreno in Cina è dello Stato. Gli effetti sono devastanti: assenza di identità urbana, tabula rasa di qualsiasi identità culturale legato al territorio, consumo selvaggio di suolo. La mia attività è stata improntata a contrastare questi aspetti negativi attraverso l'elaborazione e l'applicazione dei concetti di: eco-densità e di sostenibilità culturale. Il progetto della Eco-town di Jing-wu vicino a Tianjin trasforma una leggenda tradizionale cinese in un racconto urbano che culmina nell'edificio icona della città che simboleggia l'abbraccio tra i due protagonisti della leggenda. Il Guangzhou Circle è un logo urbano ispirato ai

bi-disk della tradizione cinese che da identità non solo a tutto il contesto urbano ma che è diventato l'icona dell'intera città di Guangzhou e viene riportato in tutti i tazebao che raffigurano i principali landmark della città-regione del Guangdong.

La presenza della Cina nel nostro Paese mette in fibrillazione. Di cosa preoccuparci e da cosa trarre profitto?

Lo spostamento dell'asse geopolitico verso oriente è un dato incontrovertibile che potremmo dire conclude un ciclo "atlantico" che dura da circa cinquecento anni. Questo significa per l'Italia e per il Mediterraneo tornare ad assumere quel ruolo di centro del mondo che ha avuto fino a quando le rotte atlantiche hanno prevalso su quelle terrestri. I pericoli più grossi vengono dalla mancata consapevolezza di questa condizione di centralità. Sicuramente è necessario rendere simmetrica ed equa la competizione. In Europa gli aiuti di Stato sono vietati, e le aziende devono competere con aziende cinesi che di fatto sono lo Stato, quindi possono competere con enormi leve monetarie e fiscali. Inoltre la Cina beneficia di condizioni commerciali asimmetriche rispetto all'Occidente che erano state definite nel 1991 quando era un Paese povero e in via di sviluppo. Tutto questo va equilibrato e parificato. In questo sia al livello europeo che al livello nazionale è necessario essere molto pragmatici e non farsi paralizzare da contrapposizioni aprioristiche ed ideologiche interne all'Occidente che alla fine sarebbero utili solo alla controparte.

Architetto, in che modo evolve l'idea di abitare su scala globale?

A metà marzo ho terminato un dottorato di ricerca sui comportamenti abitativi emergenti e i risultati sono davvero sorprendenti e proseguiranno in una ricerca accademica a livello internazionale. Esiste una categoria di cittadini sempre più grande che concepisce l'abitare in un modo completamente diverso rispetto al passato. Questo sta già modificando i criteri con i quali si concepiscono, si finanziano e si gestiscono gli edifici superando anche le differenze tra destinazioni funzionali degli edifici che non saranno più solo residenziali o terziari, ma diventeranno edifici trans funzionali finalizzati alla qualità della vita, alla salute e al benessere, grazie a tecnologie costruttive plug-in ibride modulari e digitalmente integrate che sono l'oggetto della ricerca che sto portando avanti.

(Intervista integrale su laprovinciadico.com)



### LA SCHEDA

CHI È  
Joseph Di Pasquale, comasco, architetto e PhD, ha tenuto conferenze e lezioni in varie università tra cui la Columbia University di New York, la Tsinghua University di Pechino e la Tongji University di Shanghai. È il progettista italiano di città oggi più conosciuto al mondo. Merito di una serie di grandi opere - a partire da alcune eco-town in Cina - che culminano in "Choruslife" a Bergamo (Iconic Landscape Award 2018 per Choruslife Hotel). Ha fondato JDP Architects: jdparchitects.it





Regione Lombardia

*Dalle aree abbandonate un'opportunità per i territori*

La Regione Lombardia risponde presente sul fronte della rigenerazione. Non solo al convegno di Mecì, con l'intervento dell'assessore Pietro Foroni che tratterà le possibilità attuali.

In effetti, oggi l'unità organizzativa di questo settore

parte proprio da questo termine nelle deleghe: rigenerazione urbana.

Un tema che passa da una normativa approvata precedentemente: quella contro il consumo di suolo. Se non bisogna più edificare su terreni liberi oggi,

bisogna agire sulle opportunità bloccate e così anche dannose per l'economia e la vita delle città. Aree abbandonate, spesso dismesse dopo la chiusura di attività produttive, che potrebbero innescare un meccanismo virtuoso.

# LA SECONDA VITA DELLE NOSTRE CITTÀ

Luca Guffanti (Ance Lombardia) analizza il tema della rigenerazione urbana «Il meccanismo scatta se c'è domanda, bisogna rendere i luoghi attrattivi»

MARILENA LUALDI

La rigenerazione, un tema chiave di Mecì. Con una serie di esempi virtuosi, incoraggianti, e altri invece fermi al palo nelle nostre zone. Che cosa fa scattare la scintilla buona di un progetto in grado di trasformare un'area nelle nostre città? E di dare respiro al tessuto economico dell'edilizia, con le aziende messe duramente alla prova della crisi? Luca Guffanti, presidente di Ance Lombardia, interverrà alla Mostra dell'Edilizia civile e industriale anche per trattare questo tema strategico.

**Presidente Guffanti, cosa mette in moto meccanismi virtuosi?**

La domanda è sempre l'elemento determinante in queste operazioni. Dove c'è la domanda, i mercati consentono di attuare la rigenerazione e questa avviene. Dove invece non si verifica, nonostante magari sia una zona a livello economico appetibile, possono entrare fattori come ad esempio i costi di bonifica, che rendono antieconomica la riqualificazione.

**I costi sono un aspetto fondamentale, nel bene e nel male. Ma anche la burocrazia, più in generale: come portare un sollievo da questo punto di vista?**

Quello che sta cercando di fare la Regione Lombardia - avremo anche l'assessore Pietro Foroni alla Mostra dell'edilizia civile e industriale - è di rendere più attuabile e sostenibile la rigenerazione urbana.



Luca Guffanti, imprenditore e presidente di Ance Lombardia

Quello che sta cercando di fare la Regione. Che interessa principalmente i capoluoghi di provincia. Ma non solo. Le posso citare anche dei miei casi personali, come azienda. Nella nostra provincia inizieremo un quarto intervento di rigenerazione nell'arco di due anni, insomma, gli esempi positivi ci sono.

**Grandi città teatro di occasioni, ma non solo dunque? Anche il territorio dà segnali in questa direzione?**

Infatti. Fuori dai centri grandi come Milano esistono aree dismesse, di diverso tipo. Noi stiamo concludendo un intervento ad Appiano Gentile: in questo caso era una ex scuola (chiaramente ne era stata costruita una nuova), ceduta dall'amministrazione comunale e qui si è realiz-

zata una palazzina residenziale. A Olgiate Comasco e Montano Lucino, invece, gli interventi sono avvenuti su aree dismesse di tipo produttivo.

**Che è il caso più diffuso nelle nostre zone, con la loro forte vocazione produttiva originaria?**

Sì, ci sono diversi casi, anche per un motivo preciso, quando parliamo di pieno centro abitato. Dove, una volta conclusa la vocazione produttiva, non è più possibile predisporre un'altra attività di questo tipo, perché le normative non lo consentono in quella zona. Di qui l'opportunità di rigenerazione con altre destinazioni.

**Nei centri storici però ci sono anche più problemi, per tutta una serie di**

**vincoli?**

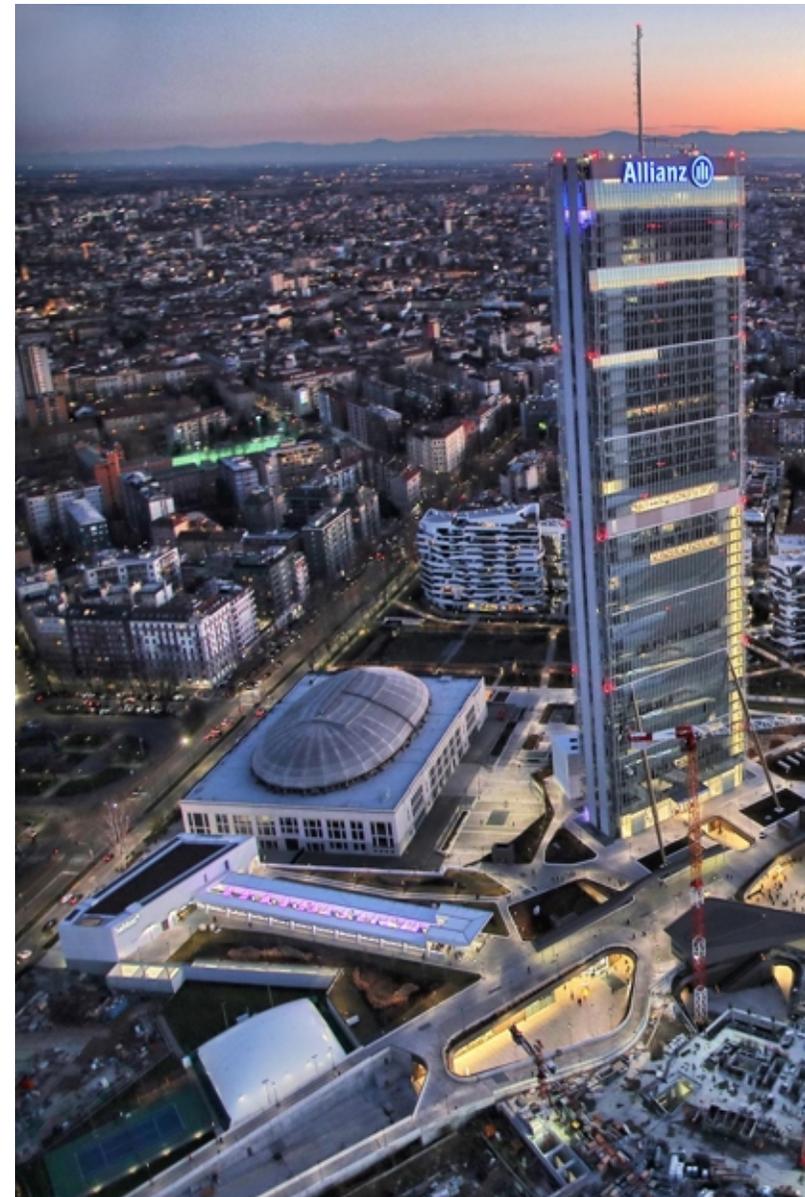
Se ne vedono, penso anche a Como. Certo, ci sono vincoli di sovrintendenza o di tutela ambientale. La stragrande maggioranza delle aree oggi sono ancora da riqualificare.

**Lei menzionava prima la Regione, che sarà presente a Mecì. Si pone però un interrogativo: quanto in effetti si può snellire a questo livello una burocrazia di origine anche statale?**

Le citavo prima i costi di bonifica. Se l'intervento può essere considerato di interesse generale dal punto di vista della rigenerazione urbana, questo dovrebbe incidere. Si può lavorare su una serie di aspetti.

**Il turismo che a Como ha dato ossigeno all'edilizia, può anche dare un contributo, una spinta agli interventi di rigenerazione urbana secondo lei? Qualche caso è avvenuto, ma intendiamo in modo ancor più ampio per il futuro?**

Come le dicevo prima, è la domanda che può portare a una rigenerazione urbana. Anche sotto forma di turismo certo, questo può avvenire. Più in generale, l'attrattività di un territorio è fondamentale. Anche noi come Ance Lombardia e Ance Como battiamo sul tasto della capacità di attrarre. Come infrastrutture, collegamenti e tutto quanto. Il prerequisito essenziale oggi, è rappresentato da questo aspetto. Poi il resto è una conseguenza. Ripeto, per poter stimolare la domanda, bisogna essere attrattivi.



L'area di CityLife simbolo della rigenerazione urbana



«Il turismo può essere una leva per questo tipo di operazioni»



«Intervenire su un patrimonio edilizio obsoleto»

**E affidabili, una questione anche di immagini. Da questo punto di vista il nostro Paese qualche pecca la dimostra? Lei sottolineava prima di andare a Cannes per Mipim, un cambiamento di investitori oggi e anche la necessità di un mutamento culturale da noi?**

Sì, facevo presente questo cambiamento. Vale a dire che fino a qualche anno fa, gli immobiliari erano italiani e imprenditori. Mentre oggi sono più spesso investitori finanziari. Ecco perché il nostro settore sta diventando una filiera di servizio per questi grossi investitori. E riguardo al cambiamento culturale, sì, credo sempre che tutti i Paesi abbiano le loro difficoltà e noi dobbiamo imparare a essere più bravi e a far

97%



**Lo stato degli edifici**

*L'Italia è un grande banco di prova in materia di rigenerazione, considerando che oltre il 60% degli edifici ha più di 50 anni e il 97% dello stock è in classe energetica G. Un'opportunità per le imprese e anche una sfida ambientale*



## Stazione Centrale Così a Milano rinasce un quartiere

**Il progetto/1**

Entro fine anno  
botteghe e negozi  
Poi spazi pubblici  
e un grande parcheggio

CityLife e i suoi grattacieli attirano gli sguardi come esempio di una rinascita urbanistica di un'intera area milanese. Ma non sono l'unico esempio di interventi che incidono nel volto del capoluogo e lo stanno trasformando nella sua versione rigenerata e di stampo internazionale. A partire dalle sue zone chiave a livello di infrastrutture, le stazioni.

Uno dei progetti in corso è particolarmente significativo, perché va a toccare una zona delicata, e a volte – pur nel suo essere strategica – più citata per il degrado. Invece, qualcosa sta succedendo nell'area di piazza Luigi di Savoia con il maxiprogetto "Cantiere Centrale".

Quello che si è innescato, in effetti è veramente ampio. Entro dicembre in via Sarmatini (accanto dunque ai binari della Centrale) si inaugurerà "Mercato Centrale", il quinto – spiega l'agenzia Pambianco – per la società fondata da Umberto Montano e il primo nel capoluogo lombardo. E un format collaudato, visto che ad esempio a Firenze già ne esistono due, uno a Roma nella Stazione Termini. A Torino ugualmente è in programma un'apertura, già il mese prossimo. E proprio quest'asse Lombardia-Piemonte è stato ritenuto fondamentale. Questo investimento privato è importante, perché costituisce un passaggio decisivo nella riqualificazione dell'area. Ci sono gli spazi artigiani e commerciali, con la

prospettiva di tutta un'apertura agli eventi e alla cultura.

Così a giugno termineranno i lavori strutturali finanziati da Grandi Stazioni e i 4.500 metri quadrati di Stazione Centrale destinati a diventare Mercato Centrale Milano passeranno sotto la gestione della società di Montano.

Nasceranno botteghe artigiane, aree per la ristorazione e gli eventi appunto. Un investimento sopra i 10 milioni, quindi decisamente importante. Ma con ritorni significativi. A Firenze il giro d'affari in un anno è di 23 milioni.

Ma la rinascita dell'area della stazione è ancora più vasta e unisce ambiti privati e pubblici. Sulla piazza ci sono locali e bistrot con dehors, l'arrivo di Starbucks (già presente nella metropoli in piazza Cordusio). Non solo. C'è tutta una metamorfosi per la parte pubblica della piazza con un marciapiede più ampio e un'isola pedonale con piccole aree verdi. L'idea è quella di avere un giardino per bambini: fonte di ispirazione è Villa Reale che accoglie solo i bambini con il nonno, la mamma o comunque l'adulto che li accompagna.

Una nuova identità per una zona colpita dal degrado, come annunciato dall'assessore milanese Pierfrancesco Maran. E anche in questo caso, non si può prescindere dal problema di tutte le grandi città (e non solo). Ovvero la costruzione di un parcheggio capace di dare risposte agli automobilisti e non solo: 26.400 metri quadrati per accogliere 430 posti auto e 75 posti moto tra via Ferrante Aporti, via Sarmatini e il sottovaso di viale Lunigiana.

**M. Lusa.**

## Gallerie Cantoni La trasformazione del'ex cotonificio

**Il progetto/2**

Il recupero di un'area  
di centomila metri quadrati  
Dal progetto di Piano  
il rilancio di Legnano

Da uno storico cotonificio, che era stato emblema non solo dell'Altomilanese bensì della Lombardia e del Paese, a un nuovo complesso che unisce diverse vocazioni (dal terziario al residenziale). E che ha mantenuto, nel nome e in parte nel volto le sue radici.

Quello delle Gallerie Cantoni a Legnano è un esempio di rigenerazione che è stato studiato da molti: del resto porta una firma come quella di Renzo Piano.

Le origini sono quelle comuni a molti piani, ideati (per lo più) e realizzati (molto meno). Si parte cioè da un luogo simbolico, fulcro dell'attività manifatturiera di una città. In questo caso Legnano, a una ventina di chilometri da Milano e ricca di una storia industriale. Un capitolo era rappresentato dal cotonificio Cantoni, filatura avviata nel 1830 e che ha attraversato poi il nuovo secolo in crescendo, fino allo stop nel 1984. Per dare un'idea ulteriore della sua importanza, è stata l'unica della regione a partecipare all'Esposizione universale a Parigi. Un primato tra le imprese cotoniere è anche quello di diventare società azionaria. Proprio nel Novecento cresce fino ad avere 1.500 lavoratori e 1.350 telai. Con Carlo Jucker alla guida, vede ulteriori ampliamenti con impianti all'avanguardia e all'inizio del secolo nasce anche il settore di tintoria. Negli anni Sessanta cambia la marcia, con l'aria di crisi che colpisce il settore, soprattutto con problemi di costi e competitività e nel giro di un ventennio chiude.

Accanto al problema econo-

mico e sociale, si profila quello urbanistico per un'area che supera i 100mila metri quadrati e occupa una posizione strategica nella città. A ridosso del nuovo millennio, si approva il piano integrato d'intervento e la sistemazione vede protagonista appunto Renzo Piano: è lui a occuparsi del progetto preliminare e il master plan, mentre il progetto architettonico è dell'architetto Giorgio Macola.

Un'operazione delicata, da più punti di vista. Tanto per cominciare: bisogna spostare l'alveo del fiume. Nessun timore. Anzi, in realtà, ciò era già accaduto perché l'Olonza aveva subito una modifica al tracciato proprio per le necessità dell'impresa. Si lavora dunque per riportare la situazione all'origine. C'è poi tutto l'impatto viabilistico sulla zona: i lavori avvengono infatti nel 2005. Poi si realizzano edifici residenziali. Nell'area dove c'erano gli spazi produttivi del cotonificio, sorge il centro commerciale "Gallerie Cantoni". Ma complessivamente è un'area con diverse destinazioni: terziario, zone residenziali, percorsi e zone verdi. Diventa anche un rapido collegamento tra il centro storico e corso Sempione.

Tutto scomparso, il passato? Non proprio, perché si vuole proprio tracciare un filo con esso, conservando delle parti del cotonificio: ovvero le facciate dei padiglioni per la lavorazione dei velluti su corso Sempione.

Una rigenerazione che ha ormai dieci anni alle spalle e che ha mirato a legare epoche storiche diverse nel nome di un'identità, ma anche raccogliendo le differenti esigenze della modernità. Il tutto ovviamente raccogliendo anche una delle necessità dei nostri tempi, vale a dire i parcheggi interrati.

**M. Lusa.**

meglio apprezzare il nostro patrimonio.

**La rigenerazione è un'opportunità preziosa per il tessuto delle città, e una risposta a esigenze precise. Ma non è l'unico "movimento" che interessa il comparto edilizio, no? Pensiamo alle ristrutturazioni e alle riqualifiche energetiche.**

Certo, oggi abbiamo gran parte del patrimonio edilizio che è obsoleto. E quello che vedremo è una sostituzione progressiva negli anni di fabbricati che non sono più a norma rispetto al contesto attuale. Considerando anche le tematiche ambientali. Oggi incide molto nella questione dell'inquinamento atmosferico.

**Anche più delle auto. Arriverà un'ecotassa come quella contestata sulle macchine, che è entrata in vigore quest'anno?**

Si può immaginare un progressivo inasprimento, un innalzamento del livello minimo richiesto a proposito della prestazione energetica degli edifici. E questo potrà significare lo spostamento di chi vive oggi in abitazioni inadeguate verso dimore invece nuove. Liberando quel tipo di immobili. Ci sarà un ulteriore ostacolo, ovvero la proprietà frazionata italiana. Comunque, tornando alle rigenerazioni, nella nostra regione si vedono appunto casi importanti. A Milano, ma anche a Bergamo o Brescia nelle zone ferroviarie e non solo.

# MERCATO PRONTO PER LA CASA SMART

Angela Tumino è direttore dell'Osservatorio IoT del Politecnico di Milano  
«Comfort, sicurezza e bolletta più leggera ma i nostri dati vanno protetti»

MARIA GRAZIA GISPI

**T**ra domotica e casa "smart" passa una differenza sottile ma che segna un'evoluzione culturale. Per questo Angela Tumino, direttrice dell'Osservatorio Internet of Things e professore associato al Politecnico di Milano, distingue.

Per domotica si fa riferimento a soluzioni integrate in cui tutti gli oggetti connessi sono installati da un unico fornitore come alcune grandi marche da decenni sul mercato. L'idea di smart home è diversa: punta sulla interoperabilità tra produttori diversi. In questo modo il sistema è più aperto, gestibile, con impianti meno complessi e costosi.



Angela Tumino, docente al Politecnico di Milano

**In un caso e nell'altro il mercato, in Italia, è maturo per una previsione di crescita?**

In termini di mercato non misuriamo le soluzioni su filo ma tutto il resto, wireless e sì, il mercato della smart home sta crescendo molto, con prospettive al 50%. Anche se in Italia è meno maturo. In Francia la spesa pro capite in smart home è più o meno il doppio e negli Stati Uniti è otto volte tanto. In fatto di soluzioni IoT (oggetti connessi) l'Italia è ai blocchi di partenza.

**Quali sono gli strumenti smart home più diffusi?**

La maggior parte sono legati alle soluzioni per la sicurezza che copre circa il 35% del mercato, sia tradizionali come gli allarmi, sia flessibili abinate a servizi di vigilanza privata. In questo caso a volte si tratta di prodotti che si sono evoluti riuscendo a ridurre i costi e rendendo questi dispositivi e pacchetti accessibili a tutti.

C'è poi la novità degli smart speakers, sono al 16% del mercato. Google ha lanciato il suo

prodotto a fine marzo e Amazon a fine ottobre, le vendite sono state molto al di sopra delle aspettative, tanto da renderli introvabili con tempi di attesa di mesi. Anche gli elettrodomestici sono connessi, ma il potenziale di comunicazione viene utilizzato in parte. Solo il 25% di coloro che posseggono elettrodomestici smart usano le funzionalità avanzate, fino a un paio di anni fa era il 15%.

Molto quotate sono anche le soluzioni per il riscaldamento e raffrescamento smart. Quindi termostati e caldaie connessi, oltre alle tecnologie per l'illuminazione che erano veicolati insieme all'assistente vocale. Esistevano offerte congiunte con speaker e lampadine connesse che ne ha facilitato la diffusione.

**Qual è la differenza tra il considerare ogni singolo oggetto connesso e pensare a un sistema casa?**

Alcune applicazioni come quelle relative alla sicurezza hanno senso anche da sole, ma per tutto il resto si può trarre più valore quando l'idea della con-

nessione diventa un metodo di gestione della casa nel suo complesso.

Soprattutto dal punto di vista delle utenze, al di là dell'integrazione tecnologica, è importante che l'esperienza delle persone che abitano la casa sia il più continua possibile. In questo senso si può dire che gli assistenti vocali hanno portato l'innovazione oltre le difficoltà dell'uso.

Per prima volta è stato possibile avere in casa uno strumento semplice e intuitivo, utilizzabile da chiunque per interagire con i diversi oggetti, di qualsiasi produttore. Si è trattato quindi dell'inizio di una esperienza d'uso unificata, complessiva e globale.

**Pensando alla quantità di oggetti connessi, inevitabile immaginare le tante e diverse funzioni: quanto delle potenzialità della tecnologia IoT è effettivamente possibile utilizzare nel quotidiano e come?**

Di fatto, se va bene, c'è un manuale d'uso ma a volte non è completo e anche la persona più competente e ben disposta spesso non riesce a usare la tec-

nologia smart al pieno delle sue potenzialità. Il marketing sta affinando strategie diverse, anche se si è davvero agli albori di un nuovo mercato. Spesso si lascia al consumatore l'onere di esplorare cosa può fare l'oggetto, ci sono altri casi in cui lo si accompagna nella sperimentazione delle funzioni. Come per gli speaker di Amazon che ogni giorno o quasi manda una email con un messaggio per suggerire nuove modalità di interazione. Una alla volta perché tutte insieme sarebbe troppo complesso.

Se invece c'è un'app, come per esempio quella di un termostato che si può regolare a distanza, sarà la app stessa a mostrare le diverse funzioni.

**Perché dovremmo convertire la nostra casa in ambiente smart?**

La prima ragione è per l'elemento di comfort che i dispositivi connessi garantiscono: possono aiutare a interagire meglio con la casa senza perdere tempo oppure possono farci vivere in un ambiente che percepiamo personalizzato e vicino alle nostre esigenze.

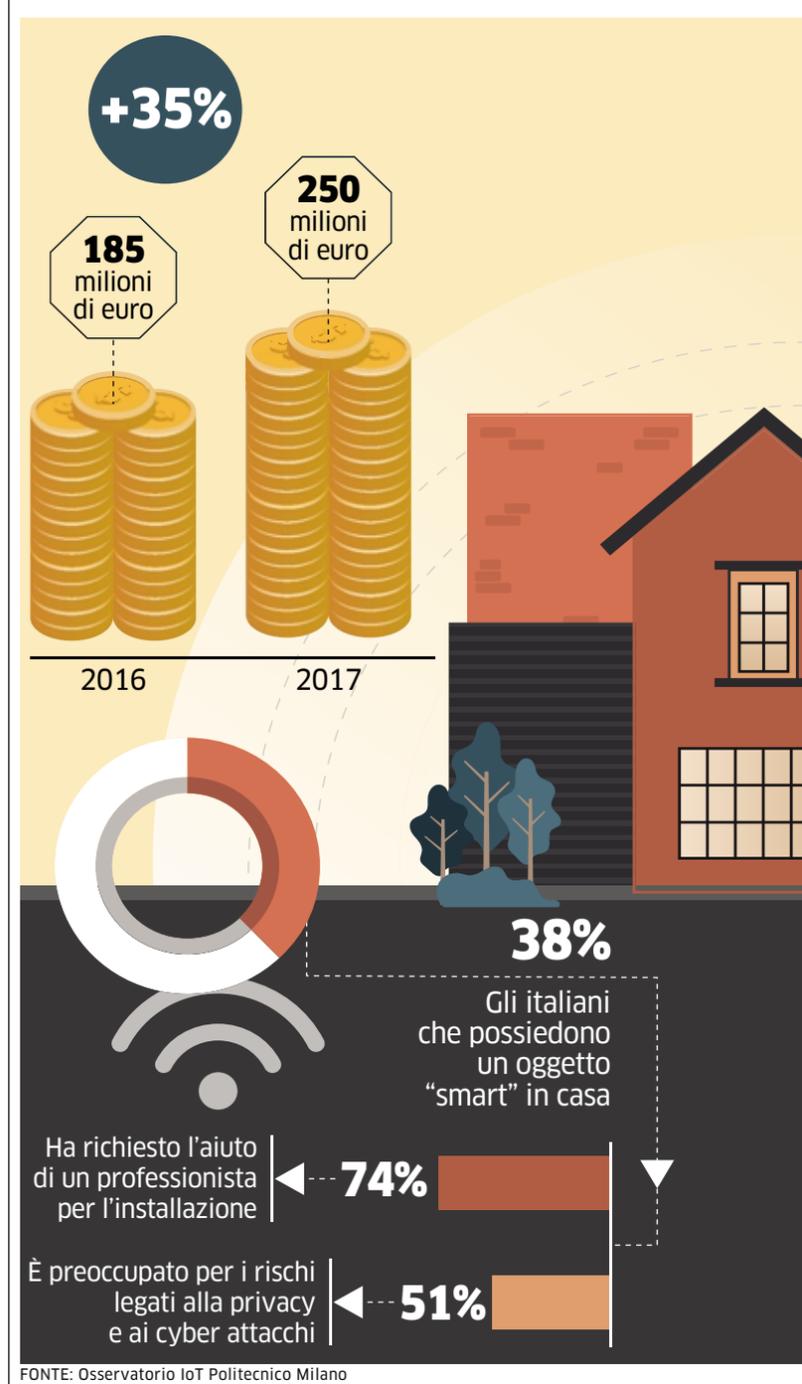
Un esempio: il sistema di riscaldamento e raffrescamento che apprende in base alle nostre abitudini oppure le soluzioni che portano oggettivi vantaggi in termini di efficienza energetica e quindi di risparmio economico.

Uno degli ambiti più interessanti della smart home sono le soluzioni adatte a supportare le persone fragili o con una disabilità, anche momentanea, che attraverso i dispositivi connessi e la loro voce possono interagire con la casa.

**Si aprono prospettive meravigliose, ma quali possono essere i rischi di una casa iperconnessa?**

Credo sia importante mantenere una visione unitaria dell'evoluzione della IoT, mentre

## Il mercato Smart Home in Italia



oggi è piuttosto frammentata e, se non si risolve, il rischio è di un aumento di complessità ingestibile. L'altro rischio è connesso alla privacy e alla cybersecurity: vista l'enorme quantità di dati relativi alla casa, alle abitudini di vita, deve rendersi certo che nessuno possa far agire dall'esterno gli oggetti in casa né appropriarsi



«Sorprendente il successo degli assistenti vocali»

dei dati. A livello legislativo si sta lavorando molto sul tema della privacy e sicurezza in una logica che anticipa il tema: già in fase di progettazione i produttori sono tenuti a sapere quali dati andranno a raccogliere, con quali modalità e meccanismi per potersi proteggere da attacchi.

Anche se la sicurezza al 100% non esiste in nessun ambito, è importante che il livello sia tale da scoraggiare e disincentivare azioni negative, in proporzione poi al danno. Il fatto che un hacker esperto possa ordinare il solito quantitativo di cialde al posto mio, non è poi così rilevante. Diverso se, interpretando i dati, legge le abitudini di vita di una casa.



# Meno tempo e meno costi I molti pro della domotica

**Imprese e tecnologia.** I servizi sviluppati dalla Ermanno Borghi di Olgiate «Progettazione e installazione più semplici, risparmio sui materiali»

OLGIATE COMASCO

**EMANUELA LONGONI**

Con i suoi sette dipendenti Ermanno Borghi, titolare della società Borghi Ermanno & C. SAS si occupa della realizzazione di impianti elettrici industriali e civili, tradizionali e domotici ed è proprio allo sviluppo di quest'ultimo settore che si sta dedicando in particolare.

L'azienda di Olgiate, fondata nel 2001 dallo stesso Borghi con il nome di Elettrotecnica Borghi Ermanno - in breve E.B.E. - si trasforma in società di accomandita semplice nel 2006 e si specializza, oltre che nella domotica, nella costruzione di impianti e quadri elettrici, automazione, manutenzione e sicurezza. La Ermanno Borghi da anni si occupa di risparmio energetico, di controllo e di monitoraggio del sistema abitativo.

Per migliorare la realizzazione di impianti domotici nel 2012 la società diventa partner di Konnex (KNX). Lo standard Konnex è, al momento, l'unico standard sul mercato ad essere totalmente conforme alle normative europee ed internazionali, certificando dal cavo utilizzato nel cablaggio, ai compo-



L'imprenditore Ermanno Borghi

nenti, fino ai programmatori e agli installatori.

«Aderire a questo protocollo ha significato poter uscire dalla logica della mono marca e scegliere di volta in volta il componente più performante per l'impianto da realizzare - spiega Borghi - Ci sono aziende leader nello sviluppo di componenti per sistemi di riscaldamento controllati da remoto; altre che si sono dedicate a sistemi di illuminazione o di gestione del-

l'energia; poter scegliere fra queste il prodotto più indicato ed innovativo sul mercato è per noi sicuramente un valore aggiunto e ci permette di offrire ai nostri clienti la possibilità di beneficiare di servizi complementari e di garantire assistenza nel post-vendita».

Partiti con un progetto europeo presentato a Milano nell'ambito di Horizon 2020, che, abbattendo barriere fisiche e aumentando, grazie alla domotica, l'indipendenza di chi non è autosufficiente e ha bisogno di poter gestire la propria casa o il proprio ufficio in maniera autonoma, hanno poi puntato al miglioramento dell'efficienza energetica di appartamenti, condomini e industrie.

Utilizzando un semplice interruttore e un luxmetro è possibile monitorare la quantità di energia solare e di luce e attivare le tapparelle o spegnere progressivamente la luce artificiale mano che aumenta la luminosità nei locali. «Fra i vantaggi che questa tecnologia comporta, un posto importante occupa sicuramente l'intercambiabilità dei prodotti, la flessibilità e l'adattabilità agli sviluppi futuri, non-

ché la possibilità di poter disporre di un sistema aperto e interoperabile che permette di interfacciare - racconta a titolo di esempio il titolare - condizionatori già installati nelle abitazioni con i nuovi componenti domotici per poter controllare temperatura e tempi di funzionamento anche da remoto - e continua - In un progetto per l'ampliamento e il miglioramento energetico di una serra abbiamo lavorato in parallelo e, senza interrompere le attività all'interno della serra, abbiamo collegato la parte di potenza e la parte di domotica, interfacciando tutti i servizi già in essere, quali il sistema crepuscolare per la gestione delle luci; il controllo del vento per la chiusura dei lucernari e il controllo della temperatura».

«Gli impianti domotici non solo rappresentano un'ottimizzazione dei tempi di installazione e progettazione, ma anche un risparmio nei costi - conclude Borghi - utilizzando un cavetto domotico certificato KNX dello spessore di 4 millimetri possiamo risparmiare chilometri di filo di rame e visto il prezzo di questo metallo il ritorno economico è significativo».

# LA CASA CHE RESPIRA COSÌ SI VIVE MEGLIO

Erminio Redaelli, architetto, membro dell'Istituto nazionale bioarchitettura  
«Un tempo c'erano tre materiali, oggi duemila e non conosciamo gli effetti»

MARIA GRAZIA GISPI

Il futuro della progettazione fa tesoro della tradizione attraverso lo sguardo dell'architetto Erminio Redaelli dell'Istituto Nazionale di Bioarchitettura sezione di Lecco che, all'interno del dibattito "La casa bene comune e sociale da tutelare" al Mecì di Lariofiere a Erba, sabato prossimo alle 12.15 interverrà con "Bioarchitettura-qualità abitativa. Le nuove frontiere dell'abitare".

**Come definisce la "bioarchitettura"?**

È un modo di progettare e costruire che permette di realizzare organismi edilizi che danno benessere psicofisico agli abitanti, luoghi dove si possa vivere bene. È una visione d'insieme. Non riguarda solo l'efficienza energetica, la qualità progettuale o la cura dei materiali, ma anche il contesto immateriale che si lega ai campi della storia e della geografia. Ogni immobile si colloca in un contesto geografico sempre diverso. L'idea di poter standardizzare un edificio e calarlo in luoghi diversi è un'assurdità totale.

L'immobile è un organismo che si lega con radici profonde al suo territorio. Va quindi trattato non come elemento materiale, ma come un vero organismo complesso che si innesta in una tradizione e memoria e dialoga con il contesto circostante.

**Come questa visione è legata all'idea di benessere dell'abitare?**

In bioarchitettura si lavora in modo che l'edificio si innesti nel territorio in modo armonico e il progettista riesce così a dare un vestito su misura al proprio cliente che si sentirà benissimo, a proprio agio. L'idea di benessere la comprendiamo ogni volta che entriamo in un luogo e ci



Erminio Redaelli interverrà a Mecì nella giornata di sabato

sentiamo bene, abbiamo sensazioni di piacevole accoglienza.

**Esempi?**

Si sta meglio dove il soffitto è di legno, infatti ora è di ritorno rispetto al soffitto in cemento. Non è solo questione di piacevolezza estetica, ma di permeabilità di un luogo abitato. Siamo esseri che hanno bisogno di respirare e che devono vivere in luoghi che traspirano con noi. In questo senso il legno è un materiale vivo che si modula in funzione dell'igrometria del luogo: il legno assorbe l'umidità in accesso e, quando il clima diventa più secco, la rilascia attenuando i picchi idrometrici.

**La scelta dei materiali utilizzati è quindi fondamentale in bioarchitettura?**

Tre generazioni fa i nostri nonni costruivano con pochi materiali naturali: legno, ferro, pietre, canapa o iuta, cotto. Oggi noi costruiamo almeno con 2mila materiali di cui però non conosciamo completamente e sul lungo periodo gli effetti.

**Si tratta di tornare a utilizzare solo**

**materie di origine naturale?**

Non in un senso fondamentalista. L'evoluzione c'è stata ma in modo così veloce che ha portato all'utilizzo indiscriminato dei derivati petroliferi. Quando è nata la plastica è sembrata la panacea di tutti i mali e la si è inserita, per esempio, nelle vernici e si è ritenuto che gli intonaci plastici risolvessero qualsiasi problema. Fu un grande errore perché è stato come mettere l'impermeabile sulle case: se per caso si apriva una fenditura da qualche parte si creavano grandi sacche dalle quali si staccano pezzi di rivestimento. L'umidità che sale dalle fondazioni non riesce ad essere espulsa e continua a salire.

**La bioarchitettura è ancora, a volte, percepita come costosa, un lusso, è così?**

Non è così. In Italia siamo abituati a pretendere nelle nostre costruzioni che le finiture siano di altissima qualità. Poi, di conseguenza, per calmarle i costi non ci si preoccupa troppo di come è fatta la struttura dell'organismo. Oltralpe a volte utilizzano per gli interni intonaco

civile anzi rustico tirato a frattazzo fine, noi non l'accetteremo mai, in compenso hanno degli impianti curatissimi, sono loro il cuore del fabbricato. Se poi si analizza tutto il percorso di vita di un materiale, compresa la dismissione, si scopre che il costo iniziale dei materiali naturali è leggermente superiore ma il beneficio sia energetico sia di benessere è altissimo, penso alla scelta di coibenti come il sughero o la fibra di legno, più costosi rispetto al polistirolo, ma non paragonabili in termini di vivibilità.

**A chi spettano le scelte ultime di un materiale piuttosto che un altro, al committente o al progettista?**

Il progettista dovrebbe tener conto di tutti questi elementi e proporre di minimizzare eventualmente alcune finiture per massimizzare sulla struttura e impiantistica di un fabbricato. Per due mandati e un totale di sei anni, fino al 2013, sono stato presidente nazionale dell'Istituto Nazionale di Bioarchitettura e già anni fa, quando i materiali naturali erano più costosi di ora, avevo calcolato che il rincaro non superava il 5 o 6% in più rispetto ad altri materiali. Ma oggi c'è una consapevolezza diversa, più matura, grazie anche alla presa di coscienza dei giovani circa il cambiamento climatico e diventa molto più facile cominciare a ragionare in termini di sostenibilità. Di fatto costruire in bioarchitettura è continuare a costruire in modo sano.

**Da un punto di vista sociale, qual è il ruolo dell'abitare nella costruzione di relazioni tra le persone?**

Un tempo si era pensato di poter costruire spazi residenziali studiati perché ci fossero delle relazioni, con i ballatoi e altri accorgimenti. Ci sono a Gratosoglio ma anche a Roma e Napoli. In realtà sono i quartieri dor-

## La casa è green

### La Bioarchitettura in 6 punti



#### 1. Orientamento

Calibrare l'irraggiamento solare è importante per consentire un'illuminazione naturale e quindi un notevole risparmio energetico



#### 2. Ventilazione, raffrescamento e deumidificazione

Dei sistemi di ventilazione efficaci, contribuiscono a mantenere gli ambienti salubri e a regolarne la temperatura in maniera naturale



#### 3. Isolamento termico

La riscoperta dei materiali naturali e delle tecniche tradizionali dà il proprio contributo all'efficace isolamento termico degli edifici

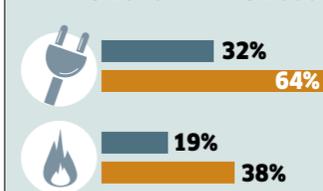
### La situazione

#### Aumento della temperatura globale

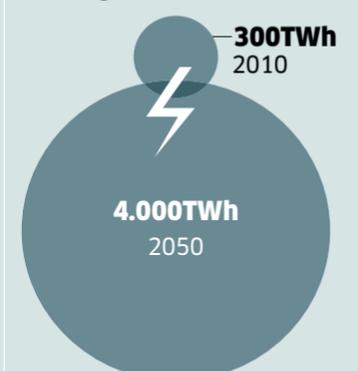
al 2099 **+2,4°/4,8°**

#### Consumo energetico edifici

Anno 2010 Anno 2050



#### Fabbisogno globale di energia



FONTE: www.baltera.com

mitori, sono diventati dei ghetti.

**Cosa è mancato?**

Si è voluto fare un pezzo di città spostata all'esterno sperando che quel pezzo potesse diventare una mini città dove le relazioni sociali si potevano ricomporre e invece non funziona così. La gente ha bisogno per vivere non solo con i propri simili ma anche in un contesto ricco. I negozi di vicinato e i piccoli bar stavano sparando e pian piano ritornano perché creano legami sociali.

**Qual è un buon esempio di spazio di relazione?**

La piazza più bella è quella monumentale con le panchine di

design e lastricata di marmo, magari senza neanche un albero, oppure è una piazza semplice, dove la gente riesce a incontrarsi? Se una bella piazza è vuota, vuol dire che quel progetto è sbagliatissimo. I luoghi devono essere immaginati e progettati per favorire l'incontro, la vicinanza, lo scambio di saluti e di sguardi.



«Le piazze vanno progettate per favorire le relazioni»



**4. Protezione e recupero delle precipitazioni**

Un edificio eco-compatibile include anche sistemi di protezione delle precipitazioni e riutilizzo delle acque piovane



**5. Abbattimento delle dispersioni termiche**

È importante prestare particolare attenzione a tutti quegli elementi che possono limitare le dispersioni termiche come porte, finestre, pavimenti, ecc



**6. Captazione solare**

È importante sfruttare la luce e il calore naturali del sole attraverso soluzioni di bioedilizia specifiche

**Cosa può fare la bioedilizia?**



L'EGO - HUB

# Quei mattoni di paglia fermano caldo e rumore

**La storia.** Un progetto "made in Lecco" diventa produzione industriale «Un materiale di scarto viene nobilitato ed entra nel ciclo delle costruzioni»

LECCO

**GIANFRANCO COLOMBO**

La paglia può essere il futuro di un'edilizia pulita e sostenibile? La risposta è affermativa ed ha dei convinti sostenitori: l'ingegner Massimo Riva e l'architetto Valentino Scaccabarozzi. Questi ultimi fanno parte della squadra che ha presentato lo studio esecutivo di un biocomponente per murature in paglia che è stato uno di quelli scelti all'interno del progetto di open innovation "Ecosistema Innovazione Lecco", promosso da Regione Lombardia e Camera di Commercio di Lecco.

La squadra è composta dal Laboratorio di Architettura e Design dell'architetto Valentino Scaccabarozzi, dall'Impresa Edile Colombo di Missaglia, dall'ingegner Massimo Riva e dalla ditta "Aprire" di Calco.

Ma da dove nasce l'idea di produrre dei "mattoni" di paglia per costruire le case del futuro? «Tutto nasce dalla mia esperienza personale - ci dice Massimo Riva - visto che a Castello Brianza mi sono costruito una casa con balle di paglia. Dunque, le balle di paglia, assimilabili ai mattoni, ci sono già, ma



Da sin: Scaccabarozzi, Gioele, Costantino e Giovanni Colombo, Bosisio

non sono ancora standardizzate. La nostra idea è stata quella di prendere questo materiale e dargli una forma "industriale", senza snaturarlo».

Resta da capire come sono "fatti" questi mattoni naturali: «Il progetto, portato avanti con il determinante contributo del Politecnico di Milano, ha permesso la realizzazione di un biocomponente assimilabile ad un mattone, costituito quasi totalmente da paglia e per la restante

parte da un legante naturale appositamente studiato. Questo elemento valorizza la paglia, scarto del processo di lavorazione dei cereali, sfruttando le sue grandi proprietà termoisolanti e di isolamento acustico. I test di laboratorio effettuati sul mattone di paglia hanno rilevato un basso valore di conducibilità termica. Il mattone di paglia può essere utilizzato come tamponamento verso l'esterno per edifici in bioedilizia o che necessi-

tano di essere costruiti con materiali a basso impatto; il sistema a cappotto non sarà più necessario».

Siamo così di fronte ad un componente, declinabile in diverse forme, che rientra perfettamente nel concetto di economia circolare: «La paglia è un materiale di scarto che in questo modo viene nobilitato; lo trasformiamo in materiale di costruzione ed al termine del suo ciclo potrà tornare ad essere un componente della terra: non si è sprecato nulla e si raggiunge un consumo pari a zero».

È evidente che l'interrogativo più forte riguarda le prospettive future. In altre parole c'è la possibilità che la paglia sostituisca il cemento armato e dunque si cambi il modo di concepire una casa? «E' certamente un problema innanzitutto culturale. Da parte nostra stiamo lavorando perché questi mattoni di paglia entrino a far parte dei materiali certificati e quindi siano utilizzabili per la costruzione di edifici a energia zero. Ricordo ancora che la paglia è un grande isolante naturale e il mattone richiede poca energia per essere costruito».

Azienda informa a cura di SPM

**Il geometra** 1929/2019 - 90 anni di Professione.

## Conoscere il passato riflettere sul presente costruire il futuro



**1929** - Con la conclusione del processo di riconoscimento delle professioni tecniche e la nascita del primo regolamento relativo alla professione del GEOMETRA viene istituito l'Albo Professionale e vengono riservate in via esclusiva a ciascuna professione attività specifiche.

**1938** - Nasceva l'obbligo per esercitare la libera professione di iscrizione ad un Albo Professionale.

**1945/2019** - Dalla conclusione del conflitto Mondiale ad oggi l'evoluzione delle normative hanno aggiornato ed ampliato i contesti e le opportunità professionali con la "nascita" di nuovi settori tematici (prevenzione incendi, sicurezza, efficienza energetica, acustica, tutela dell'ambiente, mediazione, amministrazione di condomini) che hanno affiancato le storiche attività ma sempre nel rispetto dei principi di libertà professionale e tutela della concorrenza.

Il GEOMETRA, nel passato, ha da sempre affiancato ed è stato protagonista della storia del nostro paese, mettendosi a disposizione della gente ma anche collaborando con le Istituzioni per la crescita del paese. E' sempre stato al passo del progresso tecnico-scientifico cercando di anti-

cipare anche i mutamenti sociali per essere sempre pronti e protagonisti del proprio settore professionale. Il presente vede tutte le professioni tecniche rincorrere le difficoltà del momento storico ed economico nel quale l'impoverimento del percorso scolastico derivato dalla riforma "Gelmini", l'abolizione delle Tariffe, l'aumento della burocrazia e la scarsa tutela della libera professione hanno, in parte, distolto dalle giovani generazioni il pensiero di intraprendere una professione che è indispensabile nel tessuto sociale ed economico del "paese Italia".

Il futuro ... vede il GEOMETRA ancora protagonista e non può non passare da una maggiore qualità della professionalità attraverso una formazione (sia scolastica ma anche lavorativa) più elevata, dal rispetto per le prestazioni da svolgere anche e soprattutto nell'individuazione del compenso che deve essere adeguato alla prestazione, alla correttezza ed al rispetto tra professionisti e verso i clienti.

La categoria ed il Collegio di Como stanno attuando tutte le iniziative per cercare di garantire qualità e professionalità per le nuove generazioni che si affacciano alla professio-

ne, per i Geometri del Futuro.

**-L'orientamento scolastico nelle scuole secondarie:** mirato a ricreare interesse ed entusiasmo verso gli Istituti Tecnologici C.A.T. / COSTRUZIONE-AMBIENTE-TERRITORIO

**-La collaborazione con gli Istituti CAT:** per avvicinare e preparare gli studenti al mondo del lavoro;

**-Il Corso di Laurea Triennale per GEOMETRA:** Il Presente ed il Futuro insieme della professione con il nuovo corso partito con grande entusiasmo e partecipazione a Como ... UNICO corso di Laurea nel settore tecnico presente sul territorio comasco volto ad alzare la qualità dei giovani per essere subito pronti ad affrontare la professione.

**-La Formazione Continua:** un grande impegno con l'obbiettivo, non facile, di alzare la qualità dei professionisti già presenti sul mercato

**-Il lavoro:** attraverso l'opportunità di stimolare il mercato, i privati, gli enti pubblici con nuove CONVENZIONI mirate a creare e distribuire possibilità di nuove offerte di lavoro agli iscritti

**-Il Territorio:** con la collaborazione con gli Enti, Associazioni e Ordini

ni della provincia per confrontarsi e stimolare la crescita comune e costante ed essere di supporto alle scelte per il futuro. Oggi viviamo in un'epoca dove i cambiamenti sono immediati e repentini e lo sguardo deve essere rivolto obbligatoriamente al futuro: il percorso intrapreso dalla categoria e sposato pienamente dal Collegio di Como è proprio finalizzato ad investire sul futuro dei GIOVANI GEOMETRI.

Gli strumenti e le iniziative, con particolare attenzione al nuovo percorso di LAUREA per GEOMETRA, sono volti ad alzare il livello qualitativo per "sfornare" nuovi Professionisti Digitali pronti per affrontare le sfide che li aspettano nel prossimo futuro.



**Il Presidente**  
geom. Mascetti Corrado



Lezione in aula



Vista aerea di Como

# Il quartiere operaio non realizzato Terragni-Sartoris, lezione di futuro

## Il progetto

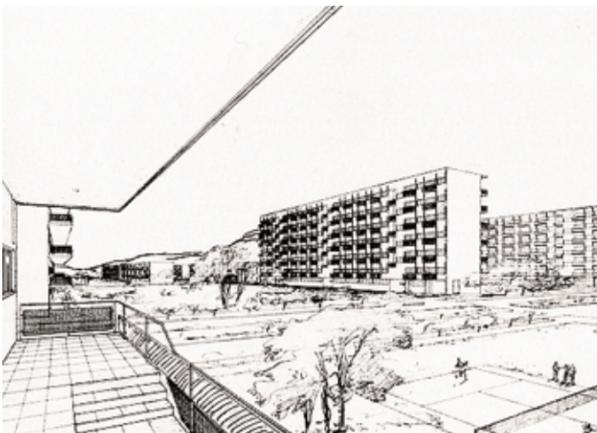
Il caso dell'intervento immaginato a Rebbio è spunto per il dibattito sull'edilizia pubblica

— Era un progetto ambizioso, non realizzato a causa della mutata richiesta abitativa, eppure il nuovo quartiere operaio immaginato da Giuseppe Terragni e da Alberto Sartoris alla fine degli anni Trenta, che si sarebbe dovuto costruire nel quartiere di Rebbio, dimostra ancora una sua attualità nel coraggioso desiderio di sperimentazione tipologica e morfologica, dallo studio degli edifici a quello dell'intero insediamento.

Dai disegni non si passò mai alla realizzazione, resta però una grande lezione di

cultura progettuale alla quale Matteo e Stefano Moscatelli, entrambi architetti, dedicheranno il loro contributo al Meci Edilizia di Lariofiere, sabato alle 10.45: «Gli interventi modello a Como. Il caso del quartiere popolare di Rebbio» all'interno della serie di riflessioni su «La casa bene comune e sociale da tutelare».

Matteo Moscatelli, architetto, porta avanti con il fratello Stefano lo studio di architettura di Cantù fondato dal nonno e proseguito dal padre. All'attività professionale, nell'ambito del progetto residenziale e dello spazio pubblico, affianca quella didattica e di ricerca al Politecnico di Milano, dove per il Polo di Mantova si occupa di politiche per la valorizzazione e tutela del patrimonio storico



Un disegno relativo al progetto di Terragni e Sartoris

a Shanghai. «Vogliamo porre l'accento sui caratteri di innovatività di quest'opera storica, che si esprime nella elaborazione di nuovi schemi tipologici e di nuove forme in-

sediative» spiega. Quelle immaginate da Terragni e Sartoris sono case basse a schiera e case a sei piani a ballatoio che richiamano alcune importanti sperimentazioni

sull'abitare di quegli anni, tra queste quelle di J.P.P. Oud e di Walter Gropius. «Il progetto del quartiere satellite è emblematico della sensibilità di Terragni verso la storia, della sua capacità di sapersi relazionare al contesto della città esistente. Come ci ha insegnato Enrico Mantero rileggere un'opera come il quartiere di Rebbio significa dar conto di una traiettoria di ricerca significativa per comprendere la complessità del suo pensiero e la ricchezza del suo lavoro». L'insegnamento che si può ancora trarre dai disegni che illustrano la proposta per il nuovo quartiere è innanzitutto metodologico.

«Oggi le condizioni in cui operiamo sono profondamente mutate. Sono diverse le problematiche, il quadro sociale, economico e culturale, e sono diverse anche le potenzialità, i materiali e le tecnologie di cui possiamo avvalerci. Quella di Terragni è comunque una preziosa lezione sulla centralità del progetto e sull'importanza della ricerca, sulla necessità di non fos-

silizzarsi su schemi tipologici anacronistici e precostituiti in un ambito come quello residenziale che richiede invece un continuo aggiornamento degli strumenti teorici e operativi». Matteo Moscatelli ha recentemente pubblicato una monografia su alcuni casi significativi di edifici residenziali realizzati negli ultimi 15 anni in Europa dove ha cercato di evidenziare, attraverso un'analisi comparativa, quattro obiettivi fondamentali per il progetto contemporaneo: «la sostenibilità in tutte le fasi di vita dell'edificio quali costruzione, uso, demolizione e riuso. L'attrattività come mix funzionale e come flessibilità post-realizzativa, il comfort indoor e outdoor negli spazi pubblici, privati e collettivi. Infine l'appropriatezza rispetto al luogo, unico principio per arginare la deriva verso l'omologazione del gusto e la perdita di identità della città contemporanea in cui - anche in Europa, anche in Italia - stiamo sempre di più assistendo in questi anni».

M. Gls.

## La rassegna a Lariofiere Tre giorni di confronto

### Il programma

I focus sulla casa e la rigenerazione urbana Fuorisalone con la suite sull'albero

— Tre giornate ricche di spunti per cogliere le nuove tendenze di un settore in profonda trasformazione.

Meci si svolgerà a Lariofiere dal 29 al 31 marzo. Venerdì, prima giornata, dalle 9.30 il focus sulla rigenerazione urbana con l'intervento di Filippo Pontiggia, vicepresidente Ance Como; l'assessore regionale Pietro Foroni; il sindaco di Lecco e presidente di Anci Virginio Brivio; Paolo Valasi, coordinatore commissione Ret Ance Lombardia. E ancora i presidenti degli Ordini Architetti di Como e Lecco, Michele Pierpaoli e Giulia Torregrossa; Augusto Allegrini, presidente Consulta regionale Ordine Ingegneri.

Verrà tra l'altro presentato il progetto di Choruslife significativo intervento di rigenerazione urbana e Smart City in fase di realizzazione a Bergamo. Le conclusioni saranno affidate a Luca Guffanti, presidente Ance Lombardia.

Da segnalare sempre venerdì dalle 19 un evento fuorisalone nella sede di Ance Lecco in via Grandi 9. Marco Lavit, architetto di sistemi abitativi innovativi ed insoliti in legno, racconta Origin, un progetto di suite su un albero nel Parco del Castello di Raray e GCP Wood Cabins Hotel, un insieme di sorprendenti capanne galleggianti, realizzato nel 2017. Sabato dalle 10.30 un focus dedicato al governo dei cedimenti fondazionali del Santuario di Loreto.

## La Provincia Un inserto di 48 pagine in omaggio



La copertina

### L'approfondimento

Articoli, interviste e idee con il programma completo In regalo il 28 marzo con il quotidiano

— Un'imperdibile guida a Meci sarà in edicola il 28 marzo, con il quotidiano: La Provincia regala l'inserto di 48 pagine dedicato alla fiera edile. Curato da Vera Fisogni, il dossier affronta - con articoli di specialisti, interviste, commenti - tutti i temi che saranno affrontati a Lariofiere dal 29 al 31 marzo. Due i principali focus: 1) la casa come bene comune e 2) la rigenerazione urbana come strategia appropriata per il rispetto dell'ambiente e delle nuove esigenze sociali.

Tra gli approfondimenti anche la modernità del quartiere comasco di Rebbio, progettato da Terragni e Sartoris. Spicca, tra i nuovi trend abitativi segnalati, quello delle case completamente di vetro, a partire da 33 mila euro. Borsino immobiliare, soluzioni per case adatte alle persone anziane o disabili, soluzioni impiantistiche eco-sostenibili sono alcuni temi trattati.

Ieri a Lecco

## Anteprima Meci al Politecnico Domani lo speciale

(p.an.) Anteprima, anzi “pre-opening” di Meci, il Salone dell’Edilizia ieri al Polo territoriale di Lecco del Politecnico di Milano. Presentati i temi della rassegna in programma da venerdì 29 a domenica 31 a Lariofiere di Erba (orari 9-19 venerdì e sabato, 9-18 domenica, ingresso gratuito). La presentazione, oltre all’occasione di una visita alla sede e agli avveniristici laboratori dell’unico polo lariano ancora attivo del Politecnico, con 1.600 studenti e un campus, ha fornito uno spaccato del mondo della casa attraverso un interessante focus realizzato dal portale *immobiliare.it*.

La manifestazione è orga-



### La presentazione

I vertici dell’Ance alla pre-opening dell’edizione numero 36 del salone dell’edilizia Meci, organizzata ieri al Polo territoriale di Lecco del Politecnico

nizzata e promossa da Ance Lombardia, Ance Como e Ance Lecco e Sondrio, in collaborazione con gli Ordini professionali che lavorano con il mondo dell’edilizia e lo stesso Politecnico. Un approfondimento

completo sulla Meci, con le interviste ai protagonisti e tutte le novità sul mondo del mattone lariano sarà in edicola domani nello “Speciale Edilizia” di 16 pagine del nostro giornale.

**L'evento a Lariofiere Domani un inserto di 48 pagine gratis con il quotidiano**

Idee, ricerche e protagonisti da conoscere



**Il restauro del Santuario**  
*I cedimenti del Santuario di Lovere, presso il lago di Iseo, sono stati affrontati nel corso di 15 anni di lavori ingegneristici hi-tech. Li spiegano gli autori.*



**L'identità da tutelare**  
*Giulia Torregrossa, presidente dell'Ordine degli Architetti di Lecco scrive nell'inserto del valore identitario in un contesto di rigenerazione urbana.*



**Invarianza idraulica**  
*Termine difficile, per i non addetti ai lavori, esprime un'idea basilare nel rispetto dell'ambiente e per la sicurezza del suolo. Tema di Mecì e dell'inserto.*

**L'INTERVISTA FILIPPO PONTIGGIA.** Dal 29 al 31 marzo a Lariofiere si discute di abitare e rigenerazione urbana

# CASA E AMBIENTE IN DIALOGO A MECI

VERA FISOGNI

La casa come bene primario e la rigenerazione urbana sono i temi-chiave di Mecì, la fiera dell'edilizia sempre più "incubatore" di idee e strategie, come affiora anche dalla conversazione con l'ingegner Filippo Pontiggia, vice presidente Ance e coordinatore del Gruppo di lavoro dell'evento erbese (29-31 marzo).

**Ingegnere Pontiggia, quale filo rosso lega a Mecì il dibattito sulla casa con quello della rigenerazione urbana?** Nonostante le difficoltà che il mercato immobiliare e il settore delle costruzioni più in generale hanno attraversato nell'ultimo decennio, la casa rimane, di fatto, un bene primario. Le numerose incertezze che derivano dalla politica e l'economia internazionale non rassicurano gli operatori di nessun comparto economico e il "bene casa" rimane uno dei pochi ambiti che, nonostante tutto, fornisce una serie di garanzie di mantenimento del patrimonio e di ritorno sugli investimenti, oltre ad avere un forte significato sociale legato ai concetti di famiglia, di sicurezza e di qualità della vita. Oggi il futuro del mercato immobiliare, tenuto conto delle limitazioni normative al consumo di suolo e delle nuove tendenze del mercato, è chiaramente orientato verso la riqualificazione urbana, che sarà sempre di più uno dei driver principali per riqualificare immobili, quartieri e intere porzioni delle nostre città e del territorio. Una grande opportunità di rinascita e rinnovamento urbano che deve svilupparsi di concerto tra amministrazione pubblica e operatori privati.

In edicola

**Dossier completo Omaggio ai lettori**



Con programma e aziende

Un'imperdibile guida a Mecì sarà in edicola domani, con il quotidiano: La Provincia regala l'inserto di 48 pagine dedicato alla fiera edile. Ideato e curato da Vera Fisogni, il dossier affronta - con articoli di specialisti, interviste, commenti - tutti i temi che saranno sviluppati a Lariofiere dal 29 al 31 marzo. Due i principali focus: 1) la casa come bene comune e 2) la rigenerazione urbana come strategia appropriata per il rispetto dell'ambiente e delle nuove esigenze sociali. Tra gli approfondimenti anche la modernità del quartiere comasco di Rebbio, progettato da Terragni e Sartoris negli anni Trenta del secolo scorso. Spicca, tra i nuovi trend abitativi segnalati, quello delle case completamente di vetro, a partire da 33 mila euro. Borsino immobiliare, soluzioni per case adatte alle persone anziane o disabili, soluzioni impiantistiche ecosostenibili sono alcuni temi trattati.

Quali sono le maggiori aspettative della filiera edile?

Tutto il comparto edilizio deve trovare il modo, insieme con le istituzioni del territorio, di fornire stimoli e fiducia al mercato: il settore arriva da una fase negativa che non ha eguali nella storia dei suoi "cicli" e, seppur tante difficoltà e dati ancora non esaltanti, ci sono segnali e sensazioni positive. Gli operatori confidano che si possa ripartire con forza anche grazie ai nuovi strumenti finanziari e normativi di cui oggi si può disporre e che le imprese e gli operatori devono imparare ad usare ed alle diverse nicchie di mercato che si sono consolidate sul territorio in modo importante. Penso, anzitutto, all'enorme bacino di interventi di riqualificazione energetica dei condomini con cessione del credito, o alle potenzialità del mercato turistico sul territorio.

L'eco-sostenibilità è ormai parte della filosofia del costruire. A che punto siamo nel territorio comasco?

Oggi costruire edifici a basso consumo energetico in modo sostenibile ed utilizzando materiali ecologici è uno dei mantra del mercato; l'eco-sostenibilità è un percorso obbligato ormai per garantire un uso efficiente e consapevole delle risorse e per, migliorare la qualità della vita e della salute nella casa.

Un territorio che vive di bellezza, come il lago di Como, come può incontrare le esigenze del rilancio edilizio? Il lago ha un territorio unico e un brand che tutto il mondo ci invidia, con un'attrattiva turistica e di conseguenza degli investimenti anche nel settore immobiliare in continua crescita. Le possibilità di rilancio e di crescita dell'intera



**Casa come bene comune da tutelare e rigenerazione urbana per il risparmio del suolo, nel rispetto dell'ambiente, sono gli argomenti di punta di Mecì 2019** (FOTO SIMBOLICA, DALL'ARCHIVIO)



Filippo Pontiggia VICE PRES. ANCE

**La tendenza: il mercato della casa è orientato alla riqualificazione e al risparmio di suolo**

economia comasca sono elevatissime ed importantissime per il territorio. Ci sono infinite possibilità di sviluppo, edilizio residenziale ed alberghiero, trasporti e vie di comunicazione, ristoranti e negozi che possono interessare ancora molte aree (anche importanti...) e immobili (anche di pregio) che necessitano di riqualificazione. Il richiamo che il nostro territorio riesce ormai da diversi anni ad avere, soprattutto a livello internazionale, ci assicura enormi potenzialità di crescita economica che, naturalmente, coinvolge in modo significativo la filiera edilizia. Nuovi ristoranti, nuovi Hotel (pensiamo solo agli ultimi esempi, l'Hilton, il Sereno, il Mandarin), nuove case vacanze generano occupazione e indotto in tutti i bacini dell'economia lariana. Oggi tutto il mondo spera di poter visitare il lago di Como, le sue montagne e i suoi paesaggi, ed è ovvio che se la città ed il territorio imparano ad

accogliere in modo ragionato, ordinato e funzionale le opportunità che questo offre, non ci potranno che essere risvolti positivi per tutti, a partire proprio dal comparto edile.

**In che modo le nuove tecnologie digitali stanno ottimizzando la qualità delle costruzioni?**

Le nuove tecnologie sono un mondo molto eterogeneo: una recente ricerca di Ance Lombardia mostra come ci si trovi in una vera e propria "rivoluzione copernicana" per il settore. È un universo di strumenti disponibili che porteranno nei prossimi anni ad un sensibile miglioramento del prodotto e del processo edilizio, ma che oggi sono utilizzati ancora da troppo pochi operatori del settore edile. Sarà importante formare in modo approfondito gli operatori della filiera perché il passaggio non è solo tecnico e tecnologico ma è culturale.



**Riflettori sulle costruzioni**  
La filiera edile è un settore strategico per il territorio lariano. A "Back to brick" di Mecì il focus sul tema. Ne scrive per noi il prof. Leopoldo Sdino del Politecnico.



**Architettura trasparente**  
Vetro e cristallo superstar. Materiali di punta delle nuove tendenze abitative, sono protagonisti di un evento di Mecì. Vi spieghiamo tutto delle case di vetro.



**Le aziende da conoscere**  
Oltre alle tre pagine dedicate agli espositori, il nostro inserto approfondisce, con interviste e schede, 4 profili aziendali con particolare interesse ambientale.



**Evitare i contenziosi**  
**Prevenire le criticità**

## Più qualità e sicurezza Norme e idee in cantiere



Coordinarsi, seguire protocolli e norme condivise. In cantiere l'obiettivo della qualità è prioritario non soltanto per il benessere di chi ci lavora, ma per offrire un lavoro al massimo livello, che non dia spazio a controversie legali di sorta. Se ne parla il 29 marzo a "Evitare il contenzioso: come gestire il processo edile per prevenire future criticità". Sul tema della sicurezza dei lavoratori, invece, ricordiamo i corsi Espe Como e Lecco, dedicati a: segnaletica stradale, uso del trabattello e ambienti confinanti.

**L'EVENTO E I CORSI ESPE**

CONVEGNO IL 29 MARZO E AGGIORNAMENTO TUTTI I GIORNI DI MECI

**Tecnologia per il benessere**  
**Piccoli interventi, massima resa**

## Affrontare le fragilità con impianti "friendly"



Pochi aggiornamenti agli impianti, con spese contenute, possono dare grandi benefici nella qualità della vita. Da non perdere, per il grande interesse sociale che riveste, l'incontro tecnico "Domotica e supporto di utilizzatori finali anziani e diversamente abili". Nel nostro inserto il relatore Gianfranco Magni spiega con puntualità come intervenire per ridurre al minimo il disagio e l'impatto ambientale.

**TECNOLOGIE PER ABITARE MEGLIO**

INCONTRO TECNICO 30 MARZO DOMOTICA PER ANZIANI E DISABILI

# Un'area dismessa con nuova identità Il caso di Cremona



Il complesso di Cremona (COURTESY ARCH. DIEGO TOLUZZO)

**Una "case history"**

L'architetto Toluzzo di Lecco al convegno del 30 marzo

Nel 1908 è nato l'ICP, poi IACP, in seguito (1997) ATER. Il comune di Cremona e lo IACP provinciale nel 1996 bandiscono un concorso nazionale per la realizzazione di 85 alloggi con vari tagli oltre alla sistemazione del Foro Borario in via Cardinal Massaia e poca distanza dal centro storico, nell'area dell'ex Azienda Gas in cui vi erano esistenti gasometri, edifici. Hanno partecipato 60 progetti, la giuria era composta da rappresentanti del CNA e CNI oltre alla Pres. dell'Ordine Architetti di Cremona.

Ho vinto il concorso con il progetto che farò passare in PowerPoint prevedendo 87 alloggi, con i vari tagli richiesti, oltre alle sistemazioni a biblioteca (dell'ex forno) e il parco urbano. Il bando faceva riferimento alla normativa IACP (oltre a RLI etc.) del 1978 che puntualizzava tutti gli aspetti costruttivi, abitativi, etc. compresi arredi degli alloggi stessi. I tagli erano da 45 mq (1-2 persone), 65 mq (3-4 persone), 85 mq (4 persone) sino a 95 per 7 persone con possibilità di ampliamento o integrazione, ol-

tre ad alloggi con presenza di neonati, portatori di handicap, nuclei familiari speciali. Verranno fatti passare a video alcuni stralci della normativa per evidenziare la complessità della stessa. Gli edifici progettati rispettavano e riprendevano il sedime dei gasometri, prevedevano spazi di socializzazione, ripercorrevano (almeno in copertura) alcuni elementi compositivi della vocazione produttiva dell'area.

Il modulo tipo era composto da un blocco di piano con vano scala, ascensore e distribuiva 3/4 alloggi con tagli diversi. Le facciate ripercorrevano la morfologia del tessuto edificato attorno; il modulo ripetuto costruiva gli edifici.

L'attenta rispondenza alle richieste del bando, anche in termini economici riferiti al finanziamento disponibile, così come le "scelte estetiche di qualità" e la "garbata sobrietà" (termini usati dalla giuria per motivare la vittoria) sono state premitanti.

Un progetto "semplice" visto che la "semplicità" è difficile da ottenere. **Diego Toluzzo**

Relatore di "La casa bene comune e sociale da tutelare, 30 marzo, dalle ore 10. Intervento dal titolo "Il modello abitativo secondo il progetto: regole e innovazioni" (con l'architetto Guido Stefanoni)

**Al Fuorisalone**  
**Marco Lavit, italiano di successo a Parigi**

## L'architetto che progetta case di legno sugli alberi

Di lui hanno parlato le maggiori riviste di interior design, architettura e arredamento. Non c'è dubbio che Marco Lavit, 32 anni, laureato in Architettura a Parigi, dove risiede e opera, sia un geniale progettista: va ascritto a merito di Mecì averlo ospite del suo Fuorisalone. È il legno il materiale più congeniale a Lavit: da "Origin", la suite de luxe costruita su un albero a "Elixir floating cabin" o "Bora Bora cabin", rifugi funzionali per ambienti liquidi. V.F.S.



**PROGETTO TRA ESTETICA E FUNZIONE**

SEDE ANCE DI LECCO 29 MARZO ORE 19



### La Fiera Meci

Il programma, gli espositori e tutti i sogni del salone



### Curiosità

Paglia di riso per le case  
Nidi per rapaci sugli ex tralicci



### Immobiliare

Le tendenze e tutti i prezzi al metro quadro in provincia



## LO STUDIO SULL'ABITARE

# Più piccole e con la zona giorno unica Ecco come cambiano le nostre case

L'analisi di Carlo Giordano, fondatore e amministratore di Immobiliare.it

Come è cambiato il mercato immobiliare negli ultimi 35 anni? E quale sarà la sua evoluzione nel prossimo decennio? Carlo Giordano, fondatore e amministratore delegato di Immobiliare.it, portale specializzato nel fare incontrare la domanda e l'offerta di abitazioni, ha un osservatorio privilegiato sul tema. Gli organizzatori della Mecì, il Salone dell'edilizia, in programma a Lariofiere di Erba dal 29 al 31 marzo - di cui diamo ampiamente conto nelle pagine successive - lo hanno invitato per un confronto tra chi realizza l'abitare e chi lo pone sul mercato.

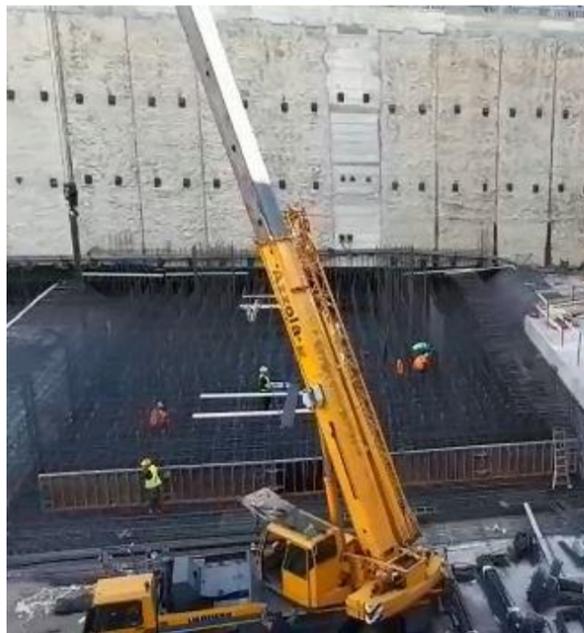
Nel 1984, scopriamo così che venivano vendute 430mila abitazioni all'anno in Italia. Un numero che ha superato gli 850mila tra il 2005 e il 2007, nel periodo del boom del mattone, per cadere fino ai 403mila del 2012, ma tornare lo scorso anno a quota 600mila. Un valore, quest'ultimo, che si potrebbe mantenere anche per i prossimi due anni. Il mercato immobiliare non cala, non è più fermo. Non cresce, ma tiene.

Il fattore che determina la dinamicità del mercato, come ha sottolineato Giordano, è naturalmente il prezzo. In Italia, il 91% degli immobili appartengono a piccoli proprietari, mentre nel resto d'Europa sono di grandi gruppi. Il maggiore gruppo immobiliare italiano è la Chiesa, che ha il 3% della superficie abitabile. In un mercato così frastagliato, ogni singolo determina il prezzo di casa sua.

Ma qual è il prezzo giusto? È noto come nel passaggio dalla lira all'euro vi sia stato il maggiore incremento delle quotazioni al metro quadrato. Prezzi rimasti alti fino al già citato boom, per poi iniziare una discesa. Oggi i valori si sono assestati, sono tornati in generale al pre-euro. In alcune situazioni, l'abitazione al metro quadrato si paga infatti come nel 1998. Ciò che è cambiato maggiormente è la fiducia dei consu-



Sopra, una classica zona living con un unico ambiente tra soggiorno e cucina. Sotto, uno dei cantieri per le "torri" di Milano



Carlo Giordano, amministratore delegato di Immobiliare.it

matori e delle imprese italiane nell'investire. Ancora troppo bassa. Poi c'è il discorso dei giovani. Nel Comune di Como, ad esempio, ci sono circa 83mila abitanti, 4.900 edifici e 37mila abitazioni. In un appartamento su tre, ovvero in 13.500 abitazioni, vive un millennial, ma nel 76% dei casi non vive solo, bensì ancora con i genitori, gli amici, la compagna o il compagno. L'acquisto della

casa non viene sentito come un valore dai giovani. I millennials, in generale, non ambiscono neppure all'acquisto di un'auto. Si sentono di "passaggio" nei luoghi e preferiscono non avere obblighi, legami rigidi. Si chiedono: "E se poi cambiassi lavoro?" "E se cambiassi città, Paese?" Così c'è un'importante percentuale di comaschi (e di italiani) non più interessato all'acquisto, bensì

**Il portale** Immobiliare.it è considerato il principale portale immobiliare in Italia. È stato lanciato nel 2007, preceduto da eureka.it nel 2005, con l'obiettivo di offrire una piattaforma per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari

all'affitto. La voglia di indipendenza, anche tra i giovani, è rimasta decisamente elevata. Cinquant'anni fa la situazione era completamente diversa. Il risparmio ha infatti consentito a una generazione di acquistare la casa per tutta la famiglia, di solito un'abitazione ampia, dai tre ai cinque locali, pagando il mutuo nei primi 20 anni di lavoro e di fare dell'ulteriore risparmio nei se-

### 91%

#### Piccoli proprietari

Nove case italiane su dieci appartengono a piccoli proprietari, a differenza di altri Paesi europei dove dominano grandi gruppi di investimento. Questo può essere un limite nel caso delle oscillazioni di prezzo. Ovvero, se il proprietario non riesce a vendere al prezzo che ha in mente, aspetta, ma preferisce non scendere, fermando di fatto il suo investimento

### 31,3%

#### Microfamiglie

Una famiglia italiana su tre è costituita da un solo componente. Crescono gli over 65 soli. Anche per questo cambia l'esigenza degli spazi abitativi, oggi decisamente ridotti rispetto a cinquanta anni fa. Secondo le previsioni il mercato immobiliare attuale si deve in questo senso muovere per esigenze di spazi tra i 60 e i 70 metri quadrati a famiglia

condi 20 anni di lavoro, con l'acquisto, ad esempio di una seconda casa al mare o in montagna. Una modello non più proponibile, anche perché, sempre negli ultimi 50 anni si è anche dimezzata la natalità. Ci si trova così di fronte a uno scenario non più di necessità di abitazioni ampie, ma micro-abitativo, con tante piccole famiglie, che sovente sono anche frutto di separazioni, ovvero con ridotte capacità economiche. Calano i nati e crescono gli over 65, anche soli. Il mercato immobiliare attuale si deve in questo senso muovere per esigenze di spazi tra i 60 e i 70 metri quadrati a famiglia.

Anche nelle famiglie "classiche", i figli arrivano più tardi. Così, il sogno di una casa con il giardino, al momento in cui i figli arrivano in tarda età, per un padre o una madre con abitudini consolidate, non è più così comune. Piuttosto, nella scelta dell'abitazione, diventano un plus gli spazi comuni vicini a casa. La presenza di un'area verde e di altri servizi.

Il mercato immobiliare ha recepito questa tendenza? Pare di no. L'offerta di residenze con 4 stanze rappresenta ancora il 30,8% delle abitazioni censite da Immobiliare.it e 15,1% ha 6 e più stanze. Eppure, oggi, il 31,3% dei nuclei familiari ha un solo componente, mentre soltanto il 4,3% con 5 persone.

I tagli grandi di appartamento diventano difficili da vendere. È completamente mutato anche il disegno della casa. Via il corridoio d'ingresso, meglio mettere quei 4 metri quadrati nel soggiorno. Cucina e living fanno parte dello stesso ambiente per il 61% delle richieste di case al Nord. Se lo spazio non è molto e si rientra tardi dall'ufficio, anche la cena e il cucinare diventano un momento di incontro. Nelle case di oggi aumenta invece il numero dei bagni. Uno per camera. O almeno uno per i genitori e uno per i bambini.

P.An.

# MERCATO IMMOBILIARE

## Crescono le vendite ma non i prezzi

Da Ponte Chiasso a Cernobbio, le quotazioni del "Borsino"

### I mutui

● Nel terzo trimestre 2018 le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 2.751,7 milioni di euro, che collocano la regione al primo posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 23,31%

● Rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +5,0%

● La provincia di Como ha erogato volumi per 155,9 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +13,4%. I primi nove mesi dell'anno hanno evidenziato volumi per 487,6 milioni di euro, corrispondenti a +10,3%

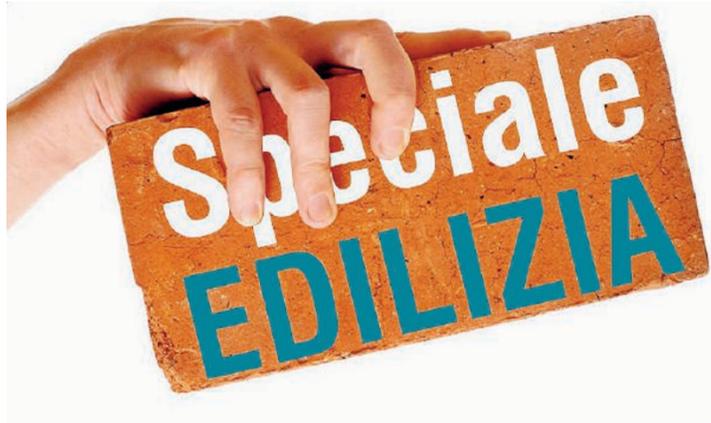
Abbiamo visto nella pagina precedente come si sta muovendo il mercato immobiliare a livello di richiesta. Ora cerchiamo di comprendere però quanto costa acquistare casa. Ci viene incontro uno strumento utilissimo, la "Bibbia" dell'agente immobiliare, ovvero l'edizione 2019 del "Borsino Immobiliare" della Fimaa, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che fa parte di Confcommercio.

Nonostante i grandi progetti di riqualificazione del Comune di Como che si potrebbero concretizzare nei prossimi anni, sull'ex Lechler ed ex Albarelli, con la creazione di un vero e proprio nuovo quartiere, oggi le case più economiche del capoluogo si trovano a Ponte Chiasso, a un passo dalla Svizzera.

Un appartamento nuovo, classe energetica A, viene valutato 2.050 euro al metro quadrato. Un prezzo che rimane oltre quota duemila, ovvero superiore ad altre zone della provincia.

All'estremo opposto della mappa del costo del mattone a Como c'è la città murata, dove per un acquisto con le stesse caratteristiche energetiche serve più del doppio, 4.250 euro. Due facce della medaglia.

Prezzi alti per il centro storico, ma anche spopolamento di alcuni vecchi palazzi. Restando tra gli immobili di maggiore pregio, chi cercasse una villa tra viale Geno e via Crispi, deve mettere in conto un investimento minimo di circa 5.100 euro al



con cifre attorno ai 5mila euro per un appartamento nuovo. Si tratta di prezzi in linea con il resto del Lago di Lugano.

In realtà oggi a Campione, dopo la chiusura del casinò dello scorso 27 luglio, il mercato immobiliare è fermo. Chi ha la necessità di vendere riceve proposte d'acquisto ben al di sotto del valore di mercato. Così per ora resiste, nella speranza che la complessa vicenda casinò abbia presto una soluzione.

Aperta e chiusa la particolare parentesi dell'enclave, un appartamento a Cernobbio rimane sempre un investimento ambito. Vicinanza con Como, la Svizzera e l'autostrada, il lago a pochi passi, Villa Erba, Villa D'Este: il prezzo per un acquisto a Cernobbio si aggira sui 3mila euro al metro quadro, oscillando naturalmente di zona in zona e a

maa Como, Mirko Bargolini.

«Il 2018 si è confermato un anno di crescita per quanto riguarda il mercato immobiliare - ha

### Il presidente Fimaa

«Il 2018 si è confermato un anno positivo per il mercato immobiliare in provincia»



Sopra, in piedi, Mirko Bargolini, il presidente della Fimaa, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che fa parte di Confcommercio Como, durante la recente presentazione del "Borsino Immobiliare 2019"

spiegato Bargolini - Si è in effetti consolidata la ripresa relativa al numero di vendite immobiliari, con un aumento del volume delle compravendite, ma senza un aumento dei prezzi di vendita. In sostanza, i segnali di questo ultimo anno sono interessanti: certamente non siamo tornati a livelli pre-crisi ma il miglioramento complessivo è evidente. Confidiamo inoltre nelle disponibilità delle banche all'apertura nei confronti dei mutuatari e con prodotti sempre più competitivi, auspicando non vi siano aumenti dei tassi di interesse», ha concluso.



Il centro di Como e la fascia a lago mantengono alti i valori degli immobili al metro quadro

metro quadrato.

Stiamo parlando però, in questo caso, di residenze di grandissimo pregio, che negli ultimi anni hanno visto un'alta percentuale di acquisto da parte di stranieri, soprattutto russi, svizzeri e nordeuropei.

Il prezzo del mattone oscilla tra valori molto distanti a Como e sul territorio provinciale. Il costo varia a seconda della zona in cui sono gli immobili, ma anche dell'età e della classe energetica, parametro che oggi dovrebbe rivestire un'importanza ancora maggiore.

Nel Borsino, la città di Como è suddivisa in 23 zone. Anche per i singoli paesi viene fornita una panoramica dei prezzi medi, sia per gli immobili nuovi che per quelli datati. Nella rilevazione, i prezzi record delle case si trovano ancora a Campione d'Italia,

seconda delle finiture. A Cantù, che è la città della provincia di Como che ha fatto segnare un autentico boom demografico negli ultimi cinque anni, con circa 4mila nuovi residenti, c'è ancora una discreta offerta di immobili. I prezzi scendono qui a 2.200, sempre per un appartamento nuovo. Il costo è naturalmente inferiore in numerosi paesi del territorio.

Per quanto riguarda il numero di rogiti di abitazioni, quelli registrati dall'inizio del 2018 alla fine del III trimestre è calato del 2,8% nel capoluogo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma ha recuperato quasi 12 punti percentuali nei Comuni minori della Provincia, dopo la frenata del 2017. Il risultato a livello provinciale è quindi positivo, come ha sottolineato il presidente di Fimaa

## BIOEDILIZIA NON SOLO LEGNO

# Quelle case in paglia di riso a prova anche di lupo cattivo

Nello chalet di montagna senza il riscaldamento

Al lupo cattivo della fiaba “I tre porcellini” queste case di paglia non sarebbero davvero piaciute. Non le avrebbe mai abbattute con un soffio, neppure con due o tre...

Negli ultimi anni, il tema dell'innovazione dei materiali nell'edilizia e dell'efficienza energetica ha portato alla riscoperta di materiali antichi come la paglia di riso. Si tratta di un modello di edilizia che utilizza la cosiddetta filiera corta, o a chilometro zero, con materie prime tipiche del territorio.

Case costruite con balle di paglia, secondo un approccio alla bioarchitettura che valorizza gli scarti dell'agricoltura, minimizzando la produzione di rifiuti e l'impatto ambientale. Gli edifici così realizzati garantiscono sia il comfort abitativo sia l'efficienza energetica.

Perché proprio la paglia di riso? Perché il riso rappresenta il nutrimento principale per oltre la metà della popolazione mondiale.

Le colture di riso sono inol-



L'innovazione dei materiali nell'edilizia e dell'efficienza energetica ha portato alla riscoperta di prodotti antichi come la paglia di riso

tre presenti in abbondanza anche in Italia. La paglia delle colture viene destinata allo smaltimento e alla bruciatura. In alcuni casi, come accade proprio per gli scarti del riso, il valore intrinseco di mercato di questi materiali risulta potenzialmente superiore ai costi di gestione e di trattamento. La paglia viene considerata al pari di un rifiuto.

Le case di paglia si basano quindi sull'uso di sottoprodotti delle lavorazioni alimentari, nell'ottica di promuovere lo sviluppo di un'economia circolare in cui i materiali naturali sono utilizzati per la costruzione.

Le abitazioni di paglia sono così allo stesso tempo durevoli ed economiche e concorrono a ridurre il carico di rifiuti e le

passività associate alla gestione del loro smaltimento.

I primi a sperimentare le case di paglia di riso sul territorio nazionale sono stati i costruttori che già operavano con il legno.

Le immagini che riportiamo in queste pagine, ad esempio, sono costruzioni di *Novellocase*, realtà industriale con sede in provincia di Varese.





**Prima e dopo.**

A sinistra, la casa di tre piani di Chamois in Valle d'Aosta, abbattuta e riedificata con legno e paglia di riso. Con il materiale di demolizione è stata rivestita la facciata. A destra, una delle stanze della casa progettata dall'architetto Tiziana Monterisi. Sotto, l'arrivo del materiale prefabbricato in elicottero



Un altro esempio di bioedilizia: ecco una villetta in paglia di riso, legno e sughero realizzata nel Milanese



Le realizzazioni in paglia godono di tutti i vantaggi apportati dalla tecnologia del legno nel mondo delle costruzioni. A questi, si sommano alcuni fattori di vera e propria eccellenza.

Ancor più delle case di legno, quelle di paglia possono garantire la quasi completa indipendenza energetica.

La prima casa in paglia di riso è stata progettata dall'architetto Luca Compri, con studio a Varese e a Magnago, in provincia di Milano. Gli elementi naturali sono legno, paglia di riso e sughero. La casa di riso si sviluppa su una superficie di circa 200 metri quadrati e la sua forma si ispira alle antiche cascine tipiche del territorio lombardo, rivi-

sitate in chiave moderna. È priva di sporti di gronda, la casa ha una forma semplice, essenziale, pulita.

La villetta di paglia ha due piani: cucina e zona giorno al piano terra, mentre un sottotetto abitabile ospita la stanza da letto padronale e un bagno. Il cappotto in sughero è stato lasciato a vista. I tempi del cantiere sono brevi, come la bioedilizia ha abituato. Una villa singola di riso completa di finiture e impiantistica viene completata in circa 4 mesi di cantiere. La seconda casa prefabbricata nelle immagini è invece un progetto dell'architetto Tiziana Monterisi, esperta di bioarchitettura e costruzioni di paglia. Si trova a Chamois, in Valle d'Aosta.

**Materie di scarto**

La paglia di riso viene abitualmente destinata allo smaltimento e alla bruciatura. Utilizzata oggi nella bioedilizia, combinata con il legno, costituisce una materia prima a "chilometro zero" vista la grande presenza di risaie nel Nord Italia

Una sfida duplice: demolire un edificio di pietra disabitato e realizzato nel 1834, e ricostruirlo di paglia ad alta efficienza energetica.

La casa in bioedilizia si sviluppa su tre piani, su una superficie di circa 194 metri quadrati. La struttura del tetto, le pareti e i solai sono stati realizzati mediante telai prefabbricati in legno e paglia di riso.

I pannelli in legno e paglia di riso sono stati trasportati in cantiere con l'ausilio di un elicottero. Chamois rappresenta, infatti, uno dei pochissimi paesi in Italia non raggiungibili da autoveicoli, ma solo per mezzo di una funivia. Oggi questa casa ecologica di paglia è una casa passiva, priva

di impianti di riscaldamento tradizionali e si trova a oltre 1.800 metri di quota. Niente radiatori, niente riscaldamento a pavimento. Solo una stufa.

Il dato più interessante nel progetto di questo chalet di montagna riguarda però i tempi di realizzazione, o meglio di montaggio, visto che come detto, la casa era stata prefabbricata. La prefabbricazione ha consentito di ridurre notevolmente le tempistiche di cantiere, che hanno richiesto soltanto quattro giorni. Per il rivestimento esterno è stata utilizzata la pietra della demolizione.

Le finiture in argilla realizzate all'interno regolano l'umidità in modo naturale nei vari ambienti.

## PARLANO I COSTRUTTORI

# Rigenerazione urbana: la sfida della Meci

## L'esempio dell'ex ospedale di Lecco, oggi sede del Politecnico



Rigenerazione urbana e opportunità nel settore "Casa", questo il tema centrale del salone dell'edilizia Meci, edizione 2019, in programma a Lariofiere di Erba da venerdì a domenica. La combinazione di questi due aspetti ha portato la Meci al Polo territoriale di Lecco del Politecnico di Milano, con un'anteprima alla stampa alla presenza dei rappresentanti di Ance Como, Ance Lecco - Sondrio, oltre a due ospiti d'eccezione, ovvero la "padrona di casa", la professoressa **Giuliana Iannaccone**, architetto, responsabile del Laboratorio di recupero edilizio ed Efficienza energetica del Politecnico di Milano-Polo territoriale di Lecco e responsabile della Ricerca della Commissione edilizia sostenibile del Lombardy Energy Cleantech Cluster, e l'ingegnere **Carlo Giordano**, amministratore delegato di Immobiliare.it che ha presentato una relazione di cui abbiamo dato conto nelle pagine precedenti di questo inserto.

Il Polo territoriale di Lecco del Politecnico è un chiarissimo esempio di rigenerazione urbana di altissimo livello. Un'eccellenza della sponda manzoniana che stride se paragonata al capoluogo comasco, dove proprio il Politecnico, in assenza di un progetto di campus e di concreto sviluppo, ha chiuso il suo polo territoriale.

Da ex ospedale cittadino a centro di studio e ricerca, con laboratori di altissima qualità e studenti provenienti da tutto il mondo. Giuliana Iannaccone ha ricordato come il Politecnico sia collegato alle aziende del territorio. Da area di rinnovamento territoriale è diventato così un vero e proprio distretto di innovazione. Oggi l'Università conta 1.600 studenti, 200 dei quali ospitati nel Campus. Il 90% dei laureati nel Polo territoriale di Lecco trova lavoro due mesi dopo la discussione della tesi, un autentico record e la conferma della qualità dei corsi e della connessione tra università e mondo del lavoro.

Nel breve tour guidato tra i laboratori si respira già il fu-



### La visita

La delegazione di Ance accompagnata dalla professoressa Giuliana Iannaccone (a destra nella foto) in un breve tour tra le aule e i laboratori del Polo territoriale di Lecco del Politecnico di Milano, realizzato tra il 2010 e il 2013 nell'area dell'ex ospedale del capoluogo manzoniano

turo. Si passa dallo studio sulle correnti d'acqua, alla robotica, dal laser che separa le molecole del respiro umano per l'analisi biomedica agli innovativi materiali per fare i cappotti termici delle case.

Ma rigenerazione urbana significa anche fare fruttare il patrimonio edile, con la forma della locazione, che non viene ancora considerata una formula di investimento e di reddito diversificato, mentre viene percepita dal

proprietario come rischiosa e non protetta.

I rappresentanti lariani dell'Ance hanno sottolineato come su tale punto debbano entrare in gioco anche i legislatori, favorendo quindi gli interventi di ammodernamento delle strutture esistenti, l'accesso al credito e tutelando anche i proprietari degli immobili.

**Paolo Valassi**, coordinatore della commissione Ret di Ance Lombardia, ha commentato come, nonostante i se-

gnali di ripresa, i numeri della Cassa edile non siano ancora positivi. «Io ho appena assunto tre persone - ha detto - mi daranno del matto. Se pensiamo a quante erano le imprese del nostro settore dieci anni fa, oggi siamo il 50% in meno, ma non mancano anche segnali per guardare al futuro positivamente. La Meci ne è un chiaro esempio. Non solo resiste, ma fa il pieno di espositori. Sicuramente il mercato dell'affitto potrà essere un volano per il futuro. A Como e a Lecco abbiamo una qualità della vita e dell'ambiente uniche al mondo. Lecco e Como devono essere le boutique di Milano». Valassi ha anche ricordato l'appuntamento, alla Meci, con l'assessore regionale al Territorio e Protezione civile Pietro Foroni, che presenterà la nuova legge regionale sulla rigenerazione urbana. Oltre ai convegni sulla variante idraulica. «Meci - ha aggiunto Valassi - si è trasformata, creando un vero e proprio spazio di incontro e



Gli studenti del Politecnico all'esterno del Campus in cui vivono 200 universitari

### Paolo Valassi

«Lecco e Como, grazie alla loro qualità della vita, devono essere le boutique di Milano»

relazione tra aziende, associazioni e istituzioni».

**Filippo Pontiggia**, vicepresidente di Ance Como e coordinatore del tavolo di lavoro di Meci, ha spiegato come la fiera sia «un laboratorio trasversale della filiera, dove il tema della rigenerazione urbana convoglia il settore edile, le opportunità a livello di servizi al cittadino per l'incremento della qualità della vita e l'uso degli strumenti più innovativi, a partire dai big data, per individuare le nuove frontiere».

«Chi si vuole strutturare per il mercato delle locazioni - ha aggiunto Pontiggia - deve averne la possibilità. Oggi gli affitti non sono beni strumentali e questo genera la perdita dell'Iva. Se il mercato si sposta verso la locazione, servono le regole del gioco. Riguardo al rapporto con Milano, se prendessimo la mappa di Londra e la sovrapponevamo a Milano, vedremmo che comprenderebbe Como, Lecco e il Ticino. Serve una nuova visione urbanistica, perché la nostra idea dei campanili e dei comuni non rispecchia più lo sviluppo reale». Un discorso, quello dello stretto legame tra il territorio lariano e la Milano che corre, ripreso anche dal presidente di Ance Como, **Francesco Molteni**.

«Il mercato dell'abitazione si sta evolvendo, con il legislatore sempre costretto a rincorrere - ha detto Molteni - In altri Paesi europei i tempi per costruire sono molto più rapidi, noi invece rischiamo di arrivare sempre in ritardo sulle richieste del mercato. La rigenerazione urbana offre oggi una sfida per il recupero di spazi dall'abbandono. Ma anche in questo caso ogni Comune ha regole diverse. C'è chi chiede di pagare una seconda volta gli oneri di urbanizzazione nel caso di una rigenerazione. Un'assurdità. Oggi chi costruisce deve dare servizi, spazi verdi per la comunità. A Como ci sono aree ideali per la rigenerazione, ci sono i progetti ma serve anche la volontà politica perché si concretizzino» conclude il presidente Molteni.

**Paolo Annoni**



**Molteni**

La rigenerazione urbana offre una sfida per il recupero di spazi abbandonati



**Pontiggia**

Serve una nuova visione urbanistica, diversa dalla nostra dei campanili e dei comuni

## LA MECI A LARIOFIERE

# Convegni e seminari di settore Il programma degli eventi

Apertura venerdì mattina con l'assessore Pietro Foroni

È un programma ricchissimo di convegni, corsi di formazione e seminari per le categorie, come di consueto, quello della Mecì, che si apre a Lariofiere di Erba venerdì. Al convegno inaugurale partecipa **Pietro Foroni**, assessore al Territorio e Protezione civile di Regione Lombardia, promotore della legge sulla rigenerazione urbana. "Edilizia: nuove procedure a confronto e rigenerazione urbana" il titolo dell'incontro (dalle 9.30) che prevede, dopo i saluti del vicepresidente di Ance Como (Associazione Costruttori), **Filippo Pontiggia**, proprio l'intervento dell'assessore Foroni, seguito da quelli di **Virginio Brivio**, presidente di Anci Lombardia (Associazione Comuni), **Paolo Valassi**, coordinatore della Commissione Ret di Ance Lombardia, **Michele Pierpaoli**, presidente degli Architetti di Como, **Giulia Tortegrossa**, presidente degli Architetti di Lecco, **Augusto Allegrini**, presidente Consulta regionale Ordine Ingegneri, e **Angelo Valsecchi**, consigliere segretario del Consiglio nazionale Ingegneri.

L'intensa mattinata convegnistica di venerdì prevede alle 11.15 "Chorus Life", intervento di rigenerazione urbana e Smart City in fase di realizzazione a Bergamo, con **Maurizio Ronchetti**, consigliere del Collegio Geometri di Lecco, e l'archistar **Joseph Di Pasquale**, JDP architects. Le conclusioni sono affidate al comasco **Luca Guffanti**, presidente di Ance Lombardia. Seguirà, alle 12, un momento di dibattito.

Venerdì pomeriggio, dalle 14.30 nel Padiglione A, il seminario tecnico "R.R. n.7/2017 - Invarianza idraulica ed idrologica ricadute pratiche sulle trasformazioni territoriali".

Nella "Sala Costruttori", sempre nel Padiglione A, alle 14.30, "Evitare il contenzioso: come gestire il



**Incontri e dibattiti** La parte congressuale della Mecì si rinnova di anno in anno

processo edile per prevenire future criticità".

Alle 14.30 nella "Sala Imprese" del Padiglione B il seminario "Progettare il futuro con le Architetture Trasparenti" con **Gabriele Romagnoli**.

Gli incontri di formazione proseguono anche sabato 30: dalle 10 si parla di "Il rilievo fotogrammetrico delle facciate" mentre in "Sala Imprese" c'è "La casa bene comune e sociale da tutelare". Stesso orario ma in "Sala Costruttori" per "B2B Back to brick".

Alle 10.30 l'incontro tecnico "Il governo attivo dei cedimenti fondazionali del Santuario di Lovere", una costruzione in stile neogotico-lombardo che presenta una pianta "romantica" a tre navate, di dimensione complessiva pari a circa 20 per 30 metri.

Infine, sabato pomeriggio, dalle 15 alle 18 in "Sala Professionisti", l'incontro tecnico su un altro tema della Mecì: "Domotica a supporto di utilizzatori finali anziani e diversamente abili".

### INFORMAZIONI UTILI

L'edizione del 2019 della Mecì "Mostra Edilizia" si svolge da venerdì 29 a domenica 31 marzo.

**Orari:** venerdì e sabato 9 - 19; domenica 9 - 18.

**Ingresso:** gratuito.

**Parcheggio:** gratuito.

**Numero di edizione:** 36°

**Obiettivi:** favorire gli scambi B2B nella filiera delle costruzioni; aprire al B2C con maggiore coinvolgimento del pubblico privato; promuovere le competenze delle imprese di settore e creare occasioni di formazione per gli operatori. **Mecì è organizzata in collaborazione con:** Ance Lombardia, Ance Como, Ance Lecco-Sondrio.

**Con il patrocinio di:** Ordini provinciali degli Architetti di Como, Lecco e Sondrio, Ordine degli Ingegneri di Como, Lecco, Sondrio e Monza Brianza, Collegio dei Periti Industriali di Como, Lecco e Sondrio, Collegio dei Geometri di Como, Lecco e Monza, Espe Como e Lecco, Politecnico di Milano (Polo territoriale di Lecco), Unitel - Unione Nazionale Italiana dei Tecnici ed Enti Locali Ristrutturare Como.

### Camion e gru

I mezzi di cantiere, come le gru mobili, sono da sempre una delle attrattive della Mecì in programma da venerdì a domenica a Lariofiere. Sotto, la presentazione della Mecì al Politecnico, Polo territoriale di Lecco. Da sinistra, Filippo Pontiggia, Paolo Valassi, Carlo Giordano, Francesco Molteni e Giuliana Iannaccone



## Suite sugli alberi e case galleggianti

# Il "Fuori Salone" e i progetti di riqualificazione realizzati dagli studenti del Politec

Due eventi collaterali in "salsa lecchese" impreziosiranno anche questa edizione della Mecì. Il primo è il "Fuori Salone" in programma venerdì sera nella sede dell'Ance in via Grandi 9 a Lecco. "La qualità del progetto tra estetica e funzione" con **Marco Lavit**, architetto di sistemi abitativi innovativi e insoliti di legno, che ha realizzato Origin nel 2017, una suite su un albero nel Parco del Castello di Raray e GCP Wood Cabins Hotel, un insieme di sorprendenti capanne galleggianti. L'opera di Lavit è

carica di rimandi e significati che derivano dalla storia dell'architettura, come quella funzionale, fino alle soluzioni più sofisticate tratte dall'evoluzione del design di questi ultimi anni. Il programma prevede dalle 19 l'aperitivo e alle 20 il convegno. Per l'intera durata del salone a Lariofiere, il Polo territoriale di Lecco del Politecnico espone 12 progetti di riqualificazione urbana realizzati dagli studenti del corso di laurea Magistrale in Building and Architectural Engineering

nell'ambito del concorso di idee "LeccoLAB" Re.generating - RE.naturing Lecco, coordinato da Angela Colucci, docente di Urban Design presso il Polo.

I partecipanti hanno sviluppato un concept progettuale prendendo in considerazione l'intero lungolago e hanno elaborato un masterplan focalizzando l'attenzione su una delle tre aree individuate: il centro di Lecco e San Nicolò, il campus e l'isola viscontea, Pescarenico e la zona industriale Icam.

L'ormai celebre "Origin", progetto del 2017 di Marco Lavit: si tratta di una suite su un albero nel Parco del Castello di Raray. Lavit sarà quest'anno il protagonista del "Fuori Salone" della Mecì in programma venerdì sera dalle 19 nella sede di Ance Lecco, in via Grandi 9





# La cattiva burocrazia nemica delle imprese

## Gli edili attendono risposte dalla Regione

La rigenerazione urbana è tema centrale e strategico fortemente voluto dai promotori del salone dell'edilizia, che nel 2019 apre le porte da venerdì 29 a domenica 31 marzo a Lariofiere. Il convegno che inaugura la manifestazione, "Edilizia: nuove procedure a confronto e rigenerazione urbana", ben condensa il taglio di stimolo al settore che Meci vuole dare quest'anno. L'apertura lavori è affidata a Filippo Pontiggia, ingegnere, vicepresidente di Ance Como e coordinatore del gruppo di lavoro. L'attesa del mondo del mattone è per l'intervento di Pietro Foroni, assessore al Territorio e alla Protezione civile di Regione Lombardia.

In una fase di nuove politiche e provvedimenti in tema di rigenerazione urbana che arriveranno sui tavoli regionali nei prossimi mesi, alla Meci viene fornita un'anticipazione di quello che saranno le novità normative.

Con i processi di rigenerazione urbana il settore delle costruzioni può realmente ripartire, dopo che negli ultimi anni sono state le ristrutturazioni a mantenere a galla un comparto in sofferenza.

In tal senso, la vera sfida sarà ottenere delle condizioni ottimali, semplificando la burocrazia, spesso una palude in cui i progetti e gli interventi affondano, senza conoscere tempistiche e procedure complete.

Il settore edile chiede in sostanza dalla Meci chiarezza nei processi, semplificazione burocratica, riduzione dei costi e dei tempi d'attesa, nonché degli incentivi per agevolare il processo di rigenerazione. Perché per convincere gli investitori ci deve essere anche la convenienza economica.

Da questi spunti dei vertici dell'Ance si arriverà al pensiero dei rappresen-



### Dentro e fuori

Sopra, il parcheggio di Lariofiere a Erba, che ospita i mezzi dell'edilizia.

A sinistra, uno dei padiglioni durante una passata edizione della fiera. Sotto, il sovrappasso che collega l'area di sosta con la fiera



### Le iniziative

## Il Focus sulla casa per tutti

### Bene rifugio

Come "bene rifugio" si intende un bene che ha un valore intrinseco, reale, che tende a non perdere valore a seguito di un incremento del livello generale dei prezzi. Il mattone è da sempre considerato dagli italiani uno dei principali beni rifugio

Le aree espositive della Meci, dentro e fuori i padiglioni di Lariofiere a Erba, sono suddivise per temi: Rigenerazione urbana; Cemento, calcestruzzo e prefabbricati; Serramenti, rivestimenti, complementi d'arredo; Materiali, impianti e prodotti di fornitura.

Viene affrontato come sempre il tema legato alla Casa, da sempre considerato come bene rifugio per eccellenza. Il Focus Casa ha come obiettivo presentare al pubblico e agli operatori - attraverso contributi dall'area espositiva ed eventi di approfondimento - le opportunità, i vincoli e le migliori soluzioni per investire nel comparto immobiliare. Vengono presentate le nuove politiche abitative in atto, il social housing, le opportunità e i vincoli in materia fiscale e tributaria, l'accesso al credito, ma anche alle nuove soluzioni per le ristrutturazioni, il risparmio energetico, la building automazione, la domotica, le innovazioni e le tecnologie per l'abitare. La scelta di questo tema favorisce la partecipazione alla mostra da parte sia degli operatori sia dei privati interessati ad investire nel settore immobiliare.

cnico di Lecco



ti degli architetti del territorio lariano. Rigenerazione urbana significa infatti anche dare nuova vita, di

### Chorus Life

A Bergamo un nuovo modello di città senza barriere

qualità e relazioni, a ciò che già esiste; significa dare nuova funzione alle aree già esistenti nelle città, ponendo sempre al centro il benessere dei cittadini.

A Milano, come nel resto dell'Europa, non mancano certo esempi virtuosi di rigenerazione urbana, dalla Germania ai dock londinesi, divenuti ora non solo punto di ritrovo per i cittadini, ma anche elemento di attrazione per migliaia di

turisti ogni anno.

Anche a livello locale ci sono gli esempi di archeologia industriale dell'Oasi

### Esempi virtuosi

Da Milano alla Germania fino ai dock londinesi

di Baggero al centro di un percorso internazionale di turismo industriale. Oppure l'esempio bergamasco di Smart City con il progetto "Chorus Life", un nuovo modello di città, senza barriere, con tecnologia e innovazione a beneficio di tutti gli abitanti.

La rigenerazione urbana diventa così una possibilità di conservazione del territorio, di sinergia tra settori diversi.

# MECI: GLI ESPOSITORI DELLA 36<sup>A</sup> EDIZIONE

## 3D STORE

Monza  
**ASC SRL**  
 Albiate  
**ATS ISOLANTI**  
*Pregnana Milanese*  
**AUTOMAX**  
 Como  
**B.F. CHIUSURE**  
*Perledo*  
**BETTIGA ATTREZZATURE**  
*Colico*  
**BOTTEGA ARTIGIANA PONTIGGIA**  
*Cosio Valtellino*  
**CGS METAL**  
*Bregnano*  
**CANZIANI PAOLO**  
*Saronno*  
**CAPELLI SERRAMENTI**  
*Almenno San Bartolomeo*  
**CARLO MAURI**  
*Lurago D'erba*  
**CASTELNUOVO TENDE**  
*Cesana Brianza*  
**CENTRAL CAR**  
*Costa Masnaga*  
**CERAMICHE PETRUCCI**  
*Paderno Dugnano*  
**CERUTTI E URIO**  
*Cernobbio*  
**CHE TENDA**  
*Lissone*  
**CONSOLIDA**  
*Busto Arsizio*  
**CONTE GROUP**  
*Montano Lucino*  
**CONTROSOFFITTI**  
**MANGIACAVALLI**  
*Ceremate*  
**CORDEL**  
*Meda*  
**DM METAL MANUFACTURING**  
*Merone*  
**DMO**  
*Russi (Ravenna)*  
**DAL POZZOLO**  
*Albese con Cassano*  
**DESIGN D'INTERNI**  
*Mandello del Lario*



Il sindaco di Erba, Veronica Airolti con i vertici della Mecì e di Lariofiere nel 2018

## DIDATTO

*Fino Mornasco*  
**DIEMME STRUMENTI**  
*Cantù*  
**DIESELMOTORI**  
*Orsenigo*  
**DIMENSIONE SCALA**  
*Lipomo*  
**ECOGENIA**  
*Lissone*  
**EDIL MC**  
*Erba*  
**EDILCHIMENTO**  
*Somma Lombardo*  
**EDITANET-APPALTITALIA**  
*Napoli*  
**EDITORIALE DELFINO**  
*Milano*  
**ELETTRICA ROGENO SRL**  
*Rogeno*  
**ELETTRONICA SESTESE**  
*Sesto San Giovanni*  
**ESA ITALY SRLÙ**  
*Carugo*  
**EUROFER**  
*Orsenigo*  
**F.LLI CALEGARI**  
*Olginate*

## F.M. SRL

*Breno*  
**FALEGNAMERIA MINORETTI**  
*Pontelambro*  
**FERRARI BK**  
*Lugo di Grezzana*  
**FM AUDIOVIDEO**  
*Como*  
**FUTURHOME**  
*Uggiate Trevano*  
**GEOTERM IMPIANTI**  
*Pontelambro*  
**GRIPPI ANNA & C. SNC**  
*Erba*  
**GRUPPO S.I.S.**  
*Erba*  
**GRUPPO CARNINI**  
*Lazzate*  
**KONG SPA**  
*Monte Marenzo*  
**IMSA SRL**  
*Garlate*  
**INDUSTRIE COTTO POSSAGNO**  
*Possagno*  
**INTEGRA**  
*Erba*

## LARIO ENERGY SRL

*Mariano Comense*  
**LARIO INFISSI**  
*Colverde*  
**MVB BAGATTINI**  
*Bregnano*  
**MARONI GIANCARLO**  
*Primaluna*  
**MASPEDIL**  
*Como*  
**MERBAG SPA**  
*Milano*  
**MODIE CASA**  
*Rogno*  
**MOLTENI CARLO**  
*Lipomo*  
**NEW B**  
*Eupilio*  
**NEWATER**  
*Cantù*  
**NOVE USATO**  
*Calco*  
**OASI'S**  
*Arosio*  
**PACO**  
*Monza*  
**PAKER NOLEGGIO**

## Paina Di Giussano

**PARMIANI NOLEGGI SRL**  
*Montagna In Valtellina*  
**PEDUZZI**  
*Como*  
**RST IMPIANTI**  
*Carimate*  
**REPORTAIR**  
*Milano*  
**SAMA**  
*Albavilla*  
**SERVICE ITALIA 2015**  
*Meda*  
**SICUR SYSTEM SRL**  
*Lazzate*  
**SINIGAGLIA LEGNO**  
*Casorate Sempione*  
**TECO SERVICE**  
*Cesano Maderno*  
**TECNO GROUP CONSULTING**  
*Lissone*  
**TENDABERG**  
*Seriate*  
**TITIBI SNC**  
*Torre De' Busi*  
**TOP CAR**

## Bulciago

**VETRERIA COLOMBO**  
*Cesana Brianza*  
**ZANON & TRACTOR**  
*Torre De Roveri*  
**ANCE COMO**  
*Como*  
**ANCE LECCO-SONDRIO**  
*Lecco*  
**COLLEGIO DEI GEOMETRI COMO**  
*Como*  
**COLLEGIO DEI GEOMETRI LECCO**  
*Lecco*  
**COLLEGIO DEI GEOMETRI MONZA E BRIANZA**  
*Monza*  
**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI DI COMO**  
*Como*  
**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI LECCO**  
*Lecco*  
**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI MONZA BRIANZA**  
*Monza*  
**CONFARTIGIANATO COMO**  
*Como*  
**ESPE COMO**  
*Como*  
**ESPE LECCO**  
*Lecco*  
**ORD. ARCHITETTI COMO**  
*Como*  
**ORD. ARCHITETTI LECCO**  
*Lecco*  
**ORD. ARCH. SONDRIO**  
*Sondrio*  
**ORD. INGEGNERI COMO**  
*Como*  
**ORD. INGEGNERI LECCO**  
*Lecco*  
**RISTRUTTURARE COMO**  
*Como*  
**UNITEL**  
*Como-Lecco*



Nell'area esterna di Lariofiere a Erba vengono esposti i mezzi dell'edilizia e le gru

## RIQUALIFICAZIONI DIFFICILI

# Se il condominio è litigioso, saltano i lavori

## Ma dopo un anno le prime realtà hanno aderito al progetto Ance-Acsm

### Condominio

Il condominio, secondo la legge italiana, è un istituto che indica comproprietà sulle parti o gli edifici che sono composti da più unità immobiliari. Chi vive in condominio, accanto alla proprietà singola dell'appartamento detiene la comproprietà su alcune parti comuni dell'edificio, quali il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i tetti, le scale, i cortili, i giardini, eventuali locali ad uso per la portineria e altro ancora



**Accordo e lavori** A sinistra, il tavolo tra Ance e Acsm Agam per la firma del protocollo sui lavori di efficientamento energetico. Sopra, un laboratorio di edilizia all'interno della Mecì

Si dice che uno dei problemi dell'Italia e degli italiani sia l'elevato tasso di litigiosità, che finisce per complicare anche le decisioni più semplici. Chi vive o ha vissuto in condominio ne sa qualcosa. Anche le persone più miti si possono trasformare quando si discute, in un'assemblea condominiale o sul pianerottolo, di rumori molesti, di ascensori e di regolamenti.

Eppure il nuovo sistema abitativo, con lo sviluppo verticale del suolo, la crisi della villetta (il modello Milano insegna) a fronte di spazi verdi comuni, dà poche vie di uscita. Moriremo tutti, o quasi tutti, da condomini.

Arrivare a una scelta condivisa sull'efficientamento energetico, se si tratta di case o palazzi di una certa età, può diventare un'impresa. Il patrimonio abitativo comasco, come quello italiano, è stato costruito in larga maggioranza tra gli anni Sessanta e Settanta: la scommessa della riqualificazioni energetica sembra dunque persa in partenza.

Le città che hanno scommesso negli ultimi anni su torri ed edifici di design ad alta efficienza energetica, con aree verdi e servizi sono cresciute. Milano è esplosa in linea con altre capitali europee. Bene anche Firenze e Bologna, grazie all'università. Si stima che nel 2035 Milano potrà contare, nonostante la contrazione demografica italiana, su altri 250mila residenti, mentre tutti gli altri capoluoghi italiani saranno in calo.

Interessante capire anche quale sia la motivazione che spinge all'acquisto della prima casa. Per quanto riguarda i giovani, la classe energetica dell'abitazione non sembra avere grande importanza sull'acquisto (in base ai big data di Immobiliare.it). Tra Como e Lecco solo il 5% è orientato esclusivamente sul nuovo, mentre il 78% si accontenta di un buon usato. Anche in caso di "cambio" della vecchia abitazione, un comasco su due valuta un usato, il 24% solo il nuovo e il 23% entrambi. Per un appartamento nuovo la maggior parte degli acquirenti sono disposti a spendere il 10% in più, ma solo il 16% spenderebbe il 20% in più. Nonostante gli standard costruttivi e i costi di realizzazione tra le case di oggi e quelle degli anni Sessanta siano ben differenti.

Tra le curiosità, per il 19% di chi acquista un appartamento in condominio diventa invece fondamentale un armadietto per le consegne dei corrieri dell'e-commerce. Il 29% chiede che ci sia l'App per la gestione delle spese. Il vecchio portinaio, insomma, viene sostituito da spazi per il delivery e la gestione delle utenze comuni e le relazioni con l'amministratore passano da una App sullo smartphone.

Un valore, quello della tecnologia, che viene valutato sia da chi compra

sia da chi cerca in affitto. Sempre più lavoratori scelgono la locazione, anche condividendo gli spazi con dei colleghi. Tornando al discorso energetico, sulle spese condominiali il riscaldamento è una voce importante.

Così, condomini "litigarelli" o meno, gli amministratori continuano a proporre progetti di riqualificazione energetica. Poco più di un anno fa, Ance Como e Acsm Agam hanno siglato un protocollo di intesa che propone interventi di riqualificazione energetica con la possibilità di cessione del credito sino al 70% della spesa da sostenere. Dopo un anno, a breve verranno realizzati i primi interventi. Un lavoro lungo, ma che Ance porterà avanti anche con altri partner sul territorio comasco e lombardo.

**P.An.**

## MATERIALI ALL'AVANGUARDIA

# Calcestruzzo di Merone nelle torri di Milano

## Hanno un "cuore" comasco anche "Il Curvo" e "Gioia 22"

C'è un lago di calcestruzzo comasco a sostenere la nuova Milano del dopo Expo, con tutte le sue torri ammirate in tutto il mondo. Mentre si sta completando l'ultimo piano della Libeskind, prosegue veloce anche la costruzione delle ultime torri di Porta Nuova, "nido verticale" e Gioia 22. Grattacieli con calcestruzzo Holcim, ovvero made in Merone.

Dopo la fornitura di calcestruzzo per "Il Curvo" di CityLife, Holcim si sta occupando ora sia del grattacielo direzionale Gioia 22 sia dell'ultimo edificio di Porta Nuova, ovvero la torre UnipolSai progettata dallo Studio MCA - Mario Cucinella Architects.

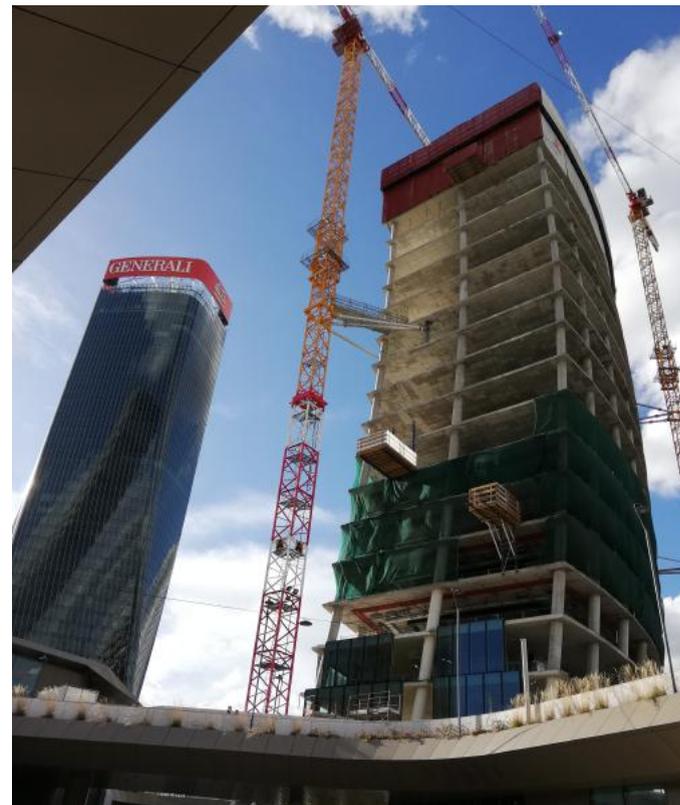
Tutti gli ultimi colossi nell'area Porta Nuova hanno così un cuore comasco. Dal grattacielo Unicredit, al Bosco Verticale, dalla torre Solaria, alla torre Diamante, senza dimenticare naturalmente le torri Hadid e Libeskind a CityLife. Il grattacielo circolare di Unipol sarà uno dei più innovativi dello skyline milanese, con una



Sopra, la torre Unicredit nel quartiere di Porta Nuova - Garibaldi a Milano. A destra, il cantiere per il "Curvo", ultima delle Tre Torri nel quartiere di CityLife

struttura che ricorda quasi un "nido verticale" con la sua maglia reticolare di facciata. Si tratta di una torre, con pianta ellittica e un'altezza di circa 125 me-

serra-giardino panoramica con un'area dedicata ad eventi pubblici e culturali. Il grattacielo prevede 23 piani fuori terra e 3 piani interrati, per una superfi-



buirà a fare dell'edificio una vera e propria "macchina energetica".

La Torre ospiterà al piano terra un grande auditorium e, in copertura, una

tri. Il grande "vuoto" della torre, assieme al diaframma ricavato tra la facciata esterna e interna, creerà un dinamico sistema microclimatico che contri-

cie totale di circa 33mila metri quadrati.

Come per tutte le altre torri, anche per il "nido verticale" Holcim ha fornito un calcestruzzo a basso calore d'idratazione per le fondazioni. Per la platea "area parcheggio" è previsto un altro tipo di calcestruzzo. Si parla di un totale di circa 6mila metri cubi di calcestruzzo in più getti e non in uno unico come era stato ad esempio per le torri di City Life.

«Procediamo molto rapidamente con le fondazioni, in particolare per gestire in maniera più semplice le complesse condizioni logistiche del cantiere. Perché si sa, in città come Milano la gestione degli spazi è sempre un compromesso. Qui in modo particolare», spiega **Calogero Santamaria**, amministratore Delegato di Holcim Aggregati Calcestruzzi che sottolinea anche l'importante risultato ottenuto in CityLife. "Il Curvo", infatti, è la terza e ultima torre a innalzarsi nel cuore del CityLife Business & Shopping District ed è giunta all'ultimo piano nell'arco di un anno, grazie ad un lavoro di squadra.

«In questi anni ci siamo specializzati nella fornitura di calcestruzzi realizzati ad hoc, da quelli a basso calore d'idratazione per le platee a quelli ad altissime resistenze e ad elevata pompabilità per affrontare la problematica delle altezze. E abbiamo affrontato numerose sfide in termini logistici, organizzativi e di versatilità», conclude l'ingegnere Santamaria.

## L'EX TELEFERICA

# Quei nidi per rapaci sui tralicci

## Domenica si completerà l'intervento di Holcim

### Il progetto

Holcim ha affidato la realizzazione delle "case" per la fauna della zona che comprende il Lago di Pusiano a una società specializzata, F.A. Natura. I nidi verranno sistemati entro domenica a un'altezza di circa 13 metri sui quattro lati dei tralicci

Verranno completati a giorni, entro il 31 marzo, da Holcim i lavori di adattamento dei tre tralicci della teleferica che veniva utilizzata dall'allora cementeria di Merone.

La vecchia teleferica veniva usata per trasportare il materiale dalla cava all'unità produttiva.

Si tratta di un progetto di salvaguardia dell'area anche dal punto di vista faunistico.

Proprio in questi giorni vengono montati anche i nidi artificiali per i rapaci notturni e diurni, i chirotteri (pipistrelli) e micro-mammiferi, progettati per il sostegno allo sviluppo della fauna locale.

Il progetto proposto da Holcim segue il piano di gestione redatto dall'ente Parco nel 2010, che evidenziava tra gli obiettivi specifici la possibilità di garantire la conservazione delle specie faunistiche presenti realmente e potenzialmente nella Zsc (zona speciale di conservazione) dentro il Bap (Biodiversity Action Plan).

Anche nella realizzazio-

A destra, alcuni dei nidi realizzati in legno e cemento che verranno installati sui tre tralicci dell'ex teleferica che serviva l'allora cementeria di Merone. Ospiteranno rapaci, pipistrelli e altri piccoli mammiferi già presenti nell'area Erbese (foto F.A. Natura)



ne dei nidi artificiali, Holcim ha messo un po' della sua tecnologia. Si tratta, per la maggior parte, di nidi costruiti di legno e cemento naturali.

Questi elementi garantiscono da una parte la traspirabilità, dall'altra resistenza alle intemperie e a fenomeni di marcescenza del materiale biologico in-

trodotta dalla fauna. Sono già stati utilizzati in numerosi interventi con il medesimo scopo, con riscontri positivi, e garantiscono una lunga durata dei materiali nel tempo. Il posizionamento dei nidi artificiali sui tralicci è stato fatto a un'altezza fra i 13 e i 13 metri e mezzo. I nidi sono stati distribuiti in modo

omogeneo sui quattro lati dei tralicci. Saranno montate anche tre piattaforme in metallo in cima ai tralicci per favorire la nidificazione del nibbio bruno.

Per l'intera operazione, Holcim si è affidata allo studio F.A. Natura. Il personale specializzato in queste ore sta per portare a termine l'installazione.



# LA CITTÀ DEL FUTURO

## Sono 38 le aree dismesse del capoluogo

### L'impietoso paragone con i quartieri di Milano, Lecco e Bergamo

Sarà un caso che il tema principale della Meci in programma da venerdì è la "Riqualificazione urbana"? Sarà un caso che la presentazione della fiera dell'edilizia è stata fatta in uno splendido esempio di quartiere rinato a Lecco? Con il Polo territoriale del Politecnico di Milano che ha occupato l'ex ospedale di Lecco, compreso camere mortuarie e padiglione maternità? Riqualificazione dell'ex ospedale civico di Lecco: prima pietra il 20 dicembre 2010, inaugurazione a gennaio 2013. A Lecco, non a Berlino, Londra o a New York. Ovvero con le stesse leggi e la stessa burocrazia che invece immobilizza non una, ma 38 aree dismesse di Como, ancora in attesa di riqualificazione. Il paragone è impietoso se si pensa all'ex ospedale di Camerlata, il Sant'Anna di via Napoleona. I vecchi padiglioni risultano da anni "invendibili", c'è il deserto a tutte le aste.

Il dibattito politico da qualche anno si è dimenticato di un altro ex ospedale, il San Martino. Ma an-



A sinistra, l'ex Sant'Anna a Camerlata. Sopra, l'ex Ticosa con la Santrarella; a destra, un dettaglio delle aree ex Lechler e Albarelli e, sotto, la prima pietra della riqualificazione dell'ex ospedale di Lecco



### Chorus Life

Con il progetto per un nuovo palasport a Bergamo verrà realizzato un intero quartiere

che in questo caso i vecchi padiglioni ci sono ancora. L'unico progetto di cui si è parlato ultimamente è quello di realizzare un "parco urbano". Pensare per una volta in grande non pare una virtù dei comaschi. Con tutto il rispetto per i proponenti, ma anche limitare a un parcheggio e a un campo di calcio, pur in

una riqualificazione provvisoria, tutta l'area Ticosa è il manifesto del "volare basso". A Milano non è stato così. Hanno progettato le torri, il bosco verticale, non l'housing sociale. Oggi sono tra i quartieri più belli del mondo. A Lecco, lo abbiamo già detto. Il Politecnico vale una visita, sembrerà di stare in un'u-



niversità americana. La struttura si allargherà ancora nei prossimi mesi.

A Bergamo il progetto del nuovo palasport è diventato il quartiere "Chorus Life", nato dalla riqualificazione dell'ex Area Ote. Sarà presentato alla Meci. Ma queste sono Bergamo, Lecco e Milano.

**Paolo Annoni**

# Meci, 130 espositori La sfida alla crisi con l'innovazione

**La rassegna.** Si apre stamattina l'edizione numero 36 Grande vetrina ma anche laboratorio per la filiera Il primo focus è dedicato alla rigenerazione urbana

ERBA  
**MARILENA LUALDI**

Centotrenta espositori, molti lombardi ma anche da fuori. E una rassegna dove gli affari si uniscono allo sguardo sul futuro. Alla casa bene comune, come al tema chiave della rigenerazione che infatti aprirà la Mostra dell'edilizia civile e industriale a Lariofiere. Alla tecnologia, al servizio dell'ambiente e della qualità della vita. Le sfide per Mecì sono tante, e tutte appassionanti. Un evento che ha sfidato anche i momenti difficili dell'edilizia e che si ripresenta forte appunto di una parte formativa non meno importante.

## Il programma

Lo ha ribadito l'ingegner Filippo Pontiggia, vicepresidente di Ance Como e coordinatore del tavolo di lavoro di Mecì: «Non è solo una fiera, ma anche un momento di confronto e apprendimento sulle tematiche

specifiche dell'edilizia, soprattutto nelle ultime edizioni Mecì permette di riflettere più generale sull'andamento e sulle prospettive del mercato immobiliare».

Oggi si partirà alle 9 con il taglio del nastro, poi subito il convegno sulla rigenerazione e le opportunità offerte dalla Regione con l'assessore Pietro Foroni. Insomma, un viaggio nelle normative che non sono solo un rallentamento come talvolta accade, anzi possono venire incontro e offrire opportunità importanti.

Tra i protagonisti della mattina anche l'architetto comasco Joseph Di Pasquale, che presenterà il progetto di Chorus Life. Imponente opera di rinascita di un'area nel segno della smart city e dell'integrazione tra settori, generazioni, prospettive a Bergamo. Commenterà anche il presidente di Ance Lombardia Luca Guffanti.

Insommarigenerare il terri-

torio non solo si può in questo momento ancora delicato per l'edilizia, ma si deve. E lo dimostrano i casi virtuosi già presenti in Lombardia. Una sferzata di energia che vuole appunto far riflettere e spronare anche i nostri territori, ricchi di possibilità.

La fiera durerà fino a domenica ed è promossa proprio da Ance Lombardia, Ance Como e Ance Lecco e Sondrio, in collaborazione con gli Ordini, i Collegi Professionali, le associazioni di categoria delle Province di Como, Lecco, Sondrio e Monza-Brianza, il Politecnico di Milano - Polo territoriale di Lecco.

Gli orari (ingresso gratuito) sono venerdì e sabato dalle 9 alle 19, domenica si chiude alle 18.

## Le aziende

Questa è la trentaseiesima edizione e gli espositori vengono per il 60% dal Como e Lecco.



L'area esterna di Lariofiere occupata dai mezzi di cantiere

Presenti però anche le province confinanti, quindi Bergamo, Monza Brianza, Sondrio (16%). E il 13% delle imprese arriva da Milano, Varese, Lodi, Brescia. Non mancheranno aziende da fuori regione come Veneto, Romagna, Campania.

Vario è anche il comparto che abbraccia tante specializzazioni. Serramenti, infissi e porte, ad esempio, ma anche arredo, sicurezza, accessori che

oggi sono più importanti che mai come i pannelli fotovoltaici. E l'innovazione sarà protagonista con l'attenzione dedicata alla domotica. Il futuro parla il linguaggio della smart city appunto e la tecnologia è un must anche nelle piccole imprese.

Prima giornata dunque già intensa, sia per la parte espositiva sia per quella formativa. Domani mattina si ricomincia

con convegno "B2B Back to Brick - La domanda di valutazione nella filiera delle costruzioni". Un modo per analizzare l'andamento del settore del mattone, con un focus specifico sul territorio comasco.

E la casa bene comune sarà l'altro tema approfondito domani. Ance sarà a disposizione con uno stand per spiegare l'accordo nei condomini con Acsm Agam. M. Lua.

## Laser scanner e droni Per i rilievi degli edifici sta cambiando tutto

Se eseguiti alla perfezione, cosa oggi facilitata dalle nuove tecnologie, i rilievi delle facciate degli edifici sono una base solida per progettare con precisione interventi di restauro e ristrutturazione.

Di "Rilievo fotogrammetrico delle facciate" gli addetti ai lavori parleranno domani

matina in un seminario di formazione professionale organizzato dal Collegio dei geometri della provincia di Como alla Mecì in Lariofiere (dalle 10 alle 12, in Sala professionisti-Pad. A). Relatore dell'incontro sarà Giorgio Ubbiali (Diemme Strumenti).

Archiviati i tempi in cui i ri-

lievi erano effettuati misurando centinaia di punti, nel seminario sarà data una panoramica generale sulle nuove tecniche della fotogrammetria e sulle corrette strumentazioni da utilizzare.

Si parlerà delle nuove possibilità date da tecnologie quali laser scanner, strumento fondamentale in grado di misurare a elevata velocità la posizione di centinaia di migliaia di punti per ottenere un modello geometrico in 3D. E si parlerà anche dell'utilizzo dei droni che consentono di accedere anche a parti dell'edificio solitamente più difficile da raggiungere, un ostacolo notevole fino a qualche anno fa,



Corrado Mascetti

quando ad esempio arrivare alle coperture era molto difficile soprattutto sugli edifici dei centri storici. Oggi le innovazioni tecnologiche permettono di superare il problema e di rilevare con precisione ogni copertura.

«Le nuove tecnologie - ci dice Corrado Mascetti, presidente del Collegio dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Como - ci permettono di raggiungere un grado di precisione molto alto nei rilievi, un tema su cui come professionisti comaschi siamo molto focalizzati. Già dieci anni fa siamo partiti con una prima e intensa fase sperimentale di formazione, portata a regime col triennio 2015-2017, con una frequenza piuttosto costante da parte dei nostri iscritti».

Mascetti ricorda che quello comasco è il Collegio italiano con la più alta percentuale, intorno all'85%, di iscritti che ri-

spondono alle regole sulla formazione, «un dato che ci rende il terzo Collegio dei geometri italiani ad aver adempiuto agli obblighi formativi. Ciò negli anni ha alzato la qualità professionale dei nostri geometri permettendo loro di trovarsi pronti sul cambiamento e sulle innovazioni del mercato. In proposito - conclude Mascetti - le innovazioni di cui parleremo al seminario non comportano particolari problematiche ai nostri professionisti, che però partecipando al corso potranno perfezionare il loro aggiornamento in relazione alle continue novità tecnologiche del settore». **M. Del.**

## La scheda

## Il bene casa Tecnologia e incentivi



## Il tema

Nell'edizione di Meci 2019 verrà affrontato il tema legato alla casa, come bene rifugio per eccellenza. «Questo focus - hanno spiegato gli organizzatori - ha come obiettivo quello di presentare al pubblico e agli operatori, attraverso contributi dall'area espositiva e da eventi di



approfondimento, le opportunità, i vincoli e le migliori soluzioni per investire nel comparto immobiliare».

Il riferimento è in particolare alla presentazione delle nuove politiche abitative in atto, al social hou-



sing, alle opportunità e ai vincoli in materia fiscale e tributaria, all'accesso al credito ma anche alle nuove soluzioni per le ristrutturazioni, il risparmio energetico, la building automation, la domotica, le innovazioni e le tecnologie per l'abitare.



Tre giorni di attività per un appuntamento chiave del settore

## Ance-Acsm-Agam

## Riqualificazione condomini Con la cessione del credito

In un patrimonio residenziale obsoleto qual è il nostro meritano attenzione gli incentivi per la riqualificazione. Così a Meci, Ance Como si rende disponibile nel proprio stand nel padiglione A dalle ore 10.30 nella giornata di domani, a fornire a cittadini ed a amministratori condominiali informazioni sull'accordo Ance Como - Acsm Agam Spa che prevede la riqualificazione energetica dei condomini con la possibilità della cessione del credito.

L'accordo consente di ottenere un importante "sconto" sul costo dei lavori, con il solo vincolo della sottoscrizione di un contratto di gestione calore di durata minima di tre anni. La Legge di stabilità ha introdotto per i contribuenti la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante sulle spese sostenute per la riqualificazione energetica di parti condominiali ai fornitori che hanno effettuato i lavori, come parte

del corrispettivo dovuto. L'Agenzia delle Entrate ha definito le modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica nella misura del 70% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, se relative ad interventi condominiali che interessino l'involucro dell'edificio. Il progetto "Migliora e risparmia" consente inoltre ai condomini di usufruire di condizioni speciali nella riqualificazione energetica degli edifici, intesa sia come isolamento delle pareti, sia come migliorie per il riscaldamento.

## Invarianza idraulica Le nuove regole

## Convegno

Paolo Valassi aprirà i lavori dedicati alla normativa lombarda e alle ricadute sulle costruzioni

La Lombardia è l'unica regione ad aver prodotto (nel 2017) il regolamento sull'invarianza idraulica e idrologica per ridurre l'impatto che allagamenti ed esondazioni possono recare alla sicurezza di territori e persone. Perciò serve che ogni singolo edificio abbia al suo interno caratteristiche in grado di assorbire (e poi rilasciare nella rete pubblica) la quantità d'acqua da cui viene investito.

«Il regolamento - ci dice Paolo Valassi, costruttore lecchese e coordinatore della commissione Ret Ance Lombardia - riguarda gli interventi di nuova edificazione, ma a breve saranno interessati anche i restanti settori delle costruzioni». Ed è questo uno dei punti di cui architetti, periti industriali e ingegneri ne parlano oggi, 29 marzo, alle 14,30 in Lariofiere (Sala professionisti. Pad. A) in un incontro che sarà aperto da Paolo Valassi, che con Dario Fossati (Regione Lombardia) e Gianfredo Mazzotta (rappresentante dell'Ordine degli architetti di Como) presenterà un quadro complessivo relativo al territorio e passerà in rassegna pratiche edilizie, casi studio, proposte per i piccoli Comuni e l'utilizzo dei sistemi di drenaggio sosteni-

bile. Nell'incontro moderato da Bruno Mazzini (presidente Unitel Lecco Como, che riunisce i tecnici degli enti locali) si parlerà anche di procedure e di come redigere il "documento semplificato di rischio idraulico", con un intervento di Marco Callerio (Gruppo Cap Holding Spa), il quale illustrerà anche le buone pratiche di utilizzo di drenaggio sostenibile.

Giovanna Sacchi (geologa) porterà un esempio di applicazione a livello sovracomunale delle politiche di invarianza idraulica e idrologica, mentre l'architetto Caterina Selva (Studio Gioia Gibelli) presenterà casi che mostrano come l'invarianza idraulica aiuti a migliorare città e territori. A spiegare la corretta redazione del progetto di invarianza saranno Claudio Merati (coordinatore commissione Croil idraulica) e Anita Raimondi (Politecnico di Milano).

«Si tratta di un regolamento - aggiunge Valassi - che interesserà in modo non secondario la realizzazione di progetti, e quindi i cantieri, e spetta a noi, anche attraverso l'incontro di oggi, dare visibilità a un tema che credo oggi non sia ancora ben recepito. Come Ance Lombardia abbiamo presentato diversi emendamenti che a breve andranno in discussione in Regione, fra cui quello secondo cui sarebbe auspicabile che interventi di demolizione con aumento di volumetrie e ampliamenti non rientrino nell'invarianza idraulica».

# Meci, vetrina e futuro Rigenerare le città e rilanciare l'edilizia

**La sfida.** Il tema del recupero nella prima giornata Poche risorse pubbliche e ostacoli normativi pesanti Guffanti: «Fattore decisivo è l'attrattività dei territori»

ERBA

**MARILENA LUALDI**

Gli ostacoli sembrano sfoggiare gli stessi nomi. Ma la partita della rigenerazione, pur tra mille fatiche, si può giocare. Egli spunti non mancano, anche sul territorio. Da Mecì e dal convegno inaugurale ieri una sferzata di energia, se non di ottimismo.

**Non solo ostacoli**

Veronica Airoidi, sindaco di Erba, non ha nascosto lo sconforto di fronte alle situazioni che si trovano di fronte gli enti locali: «Dopo le elezioni, due anni fa, avevamo incontrato gli operatori per un'area dismessa, poi ancora ferma. Senza contare l'indebitamento che abbiamo ereditato, 20 milioni, mentre ogni anno riceviamo 500mila euro dallo Stato». Il settore delle costruzioni è ancora ferito. Eppure la Mostra dell'edilizia civile e industriale va avanti - ieri si è inaugurata l'edizione numero 36 - come l'attività di Lariofiere cresce. Dal ritorno

di CasaClima a Forlener, passando da RistorExpo pure in trasferta (a Genova) il presidente Giovanni Ciceri ha voluto ringraziare i consiglieri e tutti coloro che hanno permesso questa crescita e il percorso della fondazione.

Ci si tiene stretta appunto anche Mecì, mentre altri luoghi hanno abbandonato, confermandola come doppio momento: «Mercato e anche laboratorio per la polis». Molti gli interventi ieri, per la nuovissima Camera di commercio di Como e Lecco erano presenti Daniele Riva e Gloria Bianchi.

Dalla politica arrivano rassicurazioni come quella della senatrice Erica Rivolta, che spiega come si stia lavorando sul codice appalti, così problematico per la categoria. Così come dalle associazioni, dagli ordini e dagli enti molti sono gli spunti.

Filippo Pontiggia, che coordina il tavolo di lavoro Mecì, mette a fuoco alcuni aspetti chiave della rigenerazione: «Le norme e i

provvedimenti devono darci delle possibilità utilizzabili dalle imprese». Virginio Brivio, sindaco di Lecco e presidente Anci Lombardia, spinge l'analisi avanti da più punti di vista. Primo: «La rigenerazione non è un problema che riguarda solo Milano o le grandi città, ma una sfida che attraversa trasversalmente i territori. Non ha a che fare solo con aree compromesse, ma anche di ordinaria attività». Brivio mette in un'luce un altro aspetto: «L'invecchiamento della popolazione e la solitudine. Oggi su 25mila nuclei familiari a Lecco abbiamo un terzo costituito da una persona. Quasi un altro da due. Il modo di abitare, costruire, rigenerare, cambia e pone sfide inedite».

Sono ragionamenti alla base, per trovare nuove direzioni. Questo senza dimenticare che la questione normativa resta delicata e una semplificazione dei tavoli è necessaria. Ma resta il quesito di base: i territori devono riuscire a dire quale sia la loro vocazione.



Il sindaco di Erba Veronica Airoidi al convegno inaugurale

**Paolo Valassi**  
«Semplificare è una delle chiavi per sbloccare il settore»

Insomma, lavorare sulle norme è importante, però non basta. Su questo è netto Luca Guffanti, presidente di Ance Lombardia. «Non possiamo fare rigenerazione urbana - sottolinea - solo partendo dalle normative. Un territorio deve essere attrattivo e per questo va facilmente raggiunto, bisogna potersi muovere e attraversarlo. Ogni giorno da o per Milano si muovono 15 milioni di persone. Inoltre c'è una forte ri-

chiesta di immobili in locazione».

**La Regione**

Per Paolo Valassi, coordinatore della commissione Ret Ance Lombardia, la semplificazione è una delle vie perché «dobbiamo parlare tutti la stessa lingua per il bene dei nostri cantieri, dei dipendenti e delle buste paga che garantiamo ogni mese».

La Regione ha riflettuto e po-

## Il caso di Bergamo Strada in discesa per la smart city

L'architetto comasco Joseph Di Pasquale ancora si commuove quando pensa al momento in cui nacque l'idea di Chorus Life, a Bergamo. Perché dietro quell'idea c'era una visione, un'atmosfera come quella del Dopoguerra per cui bisognava rinascere. E insieme.

Lui aveva realizzato diversi interventi imponenti in Cina, stava riflettendo su quanti non luoghi incontrasse e quanto questo rischiasse di far sentire una non persona: «Poi incontro questo imprenditore che mi dice, ho un'area di 70mila, un edificio dismesso industriale. Vo-

gliamo fare qualcosa... ricostruire lo spirito degli anni Cinquanta, quando ci trovavamo gli edifici distrutti dalla guerra ma eravamo vivi e felici e c'era questo mix di classi sociali, generazioni». Un coro appunto di energie e di vita. Ed ecco il progetto che il patron di Gewiss Domenico Bosatelli porta avanti.

Tutto in discesa? Sì, perché si arriva al protocollo di intesa nel gennaio 2017, poi accordo di programma del 2018. Ci deve sempre essere realismo, anche nelle favole: «Non faccio i complimenti - sorride Di Pasquale - perché aspettiamo il permesso di costruire in questi mesi. Ma è



A Mecì il progettista, Joseph Di Pasquale

questione di volontà e di persone».

Il vero fattore vincente di quest'area che sta per rinascere è quello alla base: «Siamo partiti da una visione sociale, la volontà di far incontrare le generazioni. Da qui la premessa di costruire una sostenibilità economica. Scegliendo un altro formato rispetto al real estate». Un metodo che è anche merito e che parla di una gestione unica, nessuna frammentazione, il tutto con un gestore che è un esperto di parchi tematici.

Una città del futuro, che parte già. Tra residenze, hotel, aree verdi, aree benessere e impianti da smart city.



## L'INTERVISTA FRANCESCO MOLTENI.

Il presidente di Ance Como sottolinea il valore della rassegna e analizza i principali trend che interessano le costruzioni

# «Le infrastrutture per valorizzare i nostri territori»

**T**rovandosi, esporre prodotti e progetti, certo, ma anche confrontarsi così a fondo come è avvenuto ieri con il convegno sulla rigenerazione. Mecì ha questo duplice aspetto, sottolinea il presidente di Ance Como Francesco Molteni.

**E il secondo per lei, quanto è importante in un periodo ancora così delicato per il settore?**

Lo ritengo molto significativo perché un percorso di formazione, crescita e conoscenza è indispensabile oggi per aggiornare le aziende e gli addetti. In questo modo, si è ancora più capaci di affrontare le sfide e i mercati del futuro. Che sono più complessi, per cui si richiede una maggiore conoscenza di tutto per dare risposte più efficaci.

**Rappresenta anche un modo per "guardare negli occhi" le istituzioni?**

Bisogna dare atto che in effetti il colloquio che si è aperto con l'assessore regionale Foroni è importante. Foroni tra l'altro ha esordito in questo ruolo l'anno scorso alla nostra assemblea Ance... Ecco, c'è l'impegno a

portare avanti il percorso sulla legislazione urbana. Sta proseguendo con un colloquio che alla fine potrebbe condurre a un discorso normativo capace di dare risposte, indispensabili alle imprese.

**La legge contro il consumo di suolo deve portare anche ad altre possibilità?**

Certo, la nuove necessità abitative avranno bisogno di insediarsi e occorre agevolare il percorso affinché tutto ciò avvenga appunto senza consumare nuovo suolo.

**A Mecì si è esaminato ieri il progetto Chorus Life di Bergamo. Come per dire: anche da noi si può?**

Va sottolineato che ci sono delle città che hanno iniziato questo tipo di percorso e stanno ottenendo successo. Facile citare il caso di Milano, partito prima di tutti, con la sua attrattività.

**Diciamo che il capoluogo lombardo è un po' fuori concorso?**

Sì, bisogna però guardare gli esempi come quello di Bergamo. Per non dico copiare, ma trarre ispirazione per attualizzare i nostri percorsi.



Francesco Molteni nello stand di Ance Como a Mecì

**Si è sfiorato il discorso del codice appalti.**

La contrazione del settore è legata alla riduzione del mercato privato, ma anche al fatto che l'investimento pubblico è sostanzialmente mancato negli ultimi anni. Questo lavoro mancato impone la necessità di rivedere e ripensare il codice appalti. Uno dei motivi per cui non c'è stato l'investimento pubblico. Anche il decreto legge sbloccacantieri... per ora è solo un titolo, non ha contenuti significativi. Ci auguriamo che dopo il titolo vengano aggiunti contenuti indispensabili perché si mettano in moto i cantieri delle infrastrutture. Senza i quali non ci si rinnova né si compete.

**A Como avete fatto squadra tra associazioni e sindacati con questo tema. Prossimo passo?**

Subito un primo seguito è stato il tavolo della competitività e dello sviluppo che ha ripreso il tema della nostra conferenza stampa. E ha l'opportunità di coinvolgere figure più ampie, anche istituzionali, per ribadire quanto sia indispensabile fare le infrastrutture. Ma soprattutto in fretta. Il tempo è fondamentale. Il mondo si vuole a una velocità tale che non può più aspettare la burocrazia, i suoi tempi, i suoi iter. Per una ragione semplice: altrimenti le risposte possono pervenire da territori più attrezzati. Insomma, gli investimenti si spostano

oggi, e rapidamente.

**Siete qui a guardare dentro il vostro futuro. Ma intanto il presente, a partire da questo primo trimestre, resta negativo?**

Diciamo che questo resta un periodo complicatissimo. Ma per questa ragione anche un convegno come questo a Mecì ci permette di stimolare i percorsi normativi che possono portarci fuori.

**Guffanti dice: va bene la norma, ma non basta. Bisogna stimolare la domanda.**

Vero. Oggi la domanda è generata dall'attrattività dei territori. Se ce l'hanno, portano investimenti e capacità di crescita. E questo passa sempre dalle infrastrutture. Chi non ne ha, rischia di perdere persone, merci, capitali. Si ripropone il tema fondamentale della competitività sul territorio. Ripeto: se gli investitori non trovano quanto cercano, si spostano. Non basta la bellezza, il paesaggio. Monza sta per essere raggiunta dalla metropolitana, Lodi ha infrastrutture più efficaci per Milano. Questo conta.

**Quanto può aiutare la Camera di commercio di Como e Lecco?**

La nuova Camera è un'occasione. Si insedia in un territorio che ha due province non collegate fisicamente tra loro con sistemi efficienti ed efficaci. Uno dei tanti temi che il nuovo ente si pone è proprio questo: creare sinergie tra i territori, perché si creino le condizioni di un collegamento maggiore. E quindi di una crescita. Sì, Ance ha sempre lavorato insieme a Mecì. E devo dire grazie anche a Filippo Pontiggia e Paolo Vallassi, che vi hanno sempre creduto. **M. Lua.**

nendo la legge contro il consumo di suolo, deve fare altro ancora oggi: «Questo – ha detto l'assessore Pietro Foroni – significa dare sbocco ad altre esigenze. Per rendere più belli e quindi sicuri i nostri territori». Normative come quella che rende più semplice le bonifiche, devono essere immediatamente percettive, quindi avere subito effetti. E importante è alleggerire i costi su chi interviene in aree già edificate.

## Lariofiere

# Aree dismesse, c'è la legge regionale

## Ieri la presentazione alla Meci. La soddisfazione dell'Ance

Si è aperta con una ventata di ottimismo per il futuro la Meci a Lariofiere di Erba. A dare molto più che speranze, al settore dell'edilizia, è stato, nel convegno inaugurale della tre giorni erbese, l'assessore regionale al Territorio e Protezione civile, **Pietro Foroni**. A meno di un anno dall'assemblea dell'Ance di Como, Foroni è tornato a parlare al comparto con un'attesa novità riguardo la rigenerazione urbana, che è anche il tema di tutto il salone dell'edilizia.

«L'assessore regionale, lo scorso maggio - ricorda **Francesco Molteni**, presidente di Ance Como - aveva promesso che nel giro di un anno avrebbe presentato una nuova legge sulla rigenerazione, e i tempi sono stati rispettati».

Molteni riassume quali siano le principali novità e da quale necessità sia nato questo "aiuto" fondamentale ai cantieri di rigenerazione di palazzi e quartieri. Il pensiero alle 36 aree dismesse di Como è naturalmente immediato.

«Beh, l'assessore non ha fatto esempi locali - spiega il presidente dell'Ance - ma posso dire che nel corso della giornata sono stati presentati progetti che potrebbero essere tranquillamente replicati sul territorio, ad iniziare dal "Chorus Life"»: si tratta di un intero



Intensa mattina di convegni ieri a Lariofiere di Erba nell'ambito della Meci (Nassa)



Uno degli stand allestiti da ieri a Lariofiere per la Meci

nuovo quartiere di Bergamo, sopraelevato, senza barriere, senza auto, con impianti sportivi e luoghi di cultura, progettato dall'archistar Joseph Di Pasquale.

«La legge regionale ha l'intento di spostare l'interesse degli interventi edilizi sulla rigenerazione - aggiunge Molteni - La Lombardia sarà capofila in tutta Italia. Nella logica della diminuzione del consumo del suolo, si devono creare meccanismi per rendere più semplice il recupero delle aree. Oggi gli interventi di bonifica, ad esempio, sono onerosi e di grande complessità di gestione».

La Regione, con la nuova legge vuole creare percorsi più favorevoli per chi vuole



Dimostrazioni con gru e mezzi edili nel parcheggio della fiera

investire sul territorio.

«L'obiettivo è alto - spiega Molteni - non si parla di cementificare il territorio, ma farlo rinascere non solo a livello edilizio. Si dovrà lavorare sui progetti a livello interdisciplinare, dal punto di vista dell'ambiente, dell'arte e della cultura, oltre che dei servizi attrattivi per le persone, che devono vivere, lavorare e giocare nei nuovi quartieri. I modelli per Como esistono già - aggiunge - ora ci sono anche le normative».

La Meci, edizione numero 36 del Salone dell'edilizia, con i suoi 130 espositori, rimane aperta oggi a Lariofiere di Erba dalle 9 alle 19 e domani dalle 9 alle 18; ingresso gratuito.

**Paolo Annoni**

# «Paesaggio e design per rilanciare l'economia circolare»

**L'architetto.** Marco Lavit ospite al fuori salone. Ha realizzato un hotel diffuso sugli alberi a Parigi, una winery in Linguadoca e suite galleggianti sul lago

**CHRISTIAN DOZIO**

C'è chi lo definisce, sulle riviste specializzate, «talento emergente» e «astro nascente dell'interior design».

Lui si schermisce, quando lo paragonano ai mostri sacri del design del calibro di un Castiglioni; ma se a 32 anni il suo è già un nome noto dell'architettura e del design internazionale, la strada che è destinato a percorrere è sicuramente del tutto simile a quella di chi lo ha preceduto.



Marco Lavit

**Giovane talento**

Marco Lavit, titolare del giovane ma già affermato Atelier Lavit di Parigi - dove il professionista di natali varesini ha studiato, vive, lavora e insegna - è stato protagonista l'altra sera a Lecco, in occasione del Fuori Salone del Mecì organizzato alla sede Ance dal-

l'Ordine degli Architetti. Nel corso della serata, l'architetto ha illustrato il proprio percorso professionale ripercorrendo i progetti che ha condotto con il suo studio, fondato nel 2014, partendo però da quello portato avanti sul finire del proprio percorso universitario.

In quasi cinque anni, Lavit ha realizzato interventi che, a detta della stessa Giulia Torregrossa, presidente degli architetti lecchesi, rappresentano un sogno per ciascun professionista.

Il riferimento, in particolare, è alle suite sugli alberi e a quelle galleggianti, progetti assolutamente affascinanti e suggestivi. Ma fin dal principio della sua attività, Marco Lavit si è trovato ben lontano dalla banalità, come dimostrano anche le sue «escursioni» nel campo del design, ambito

nel quale si appresta allo stesso modo a lasciare il segno.

«Cerco di non settorializzare il mio lavoro, per questo passo dal design di prodotto all'intervento paesaggistico e a quello sugli immobili - ci ha spiegato -. Anche nella committenza provo a sperimentare qualcosa di nuovo, perché ogni progetto è qualcosa che ha una durata di mesi, se non anni. E avendo il timore di annoiarmi scelgo percorsi stimolanti».

**Percorso architettonico**

Ecco perché, nel 2012, ha avviato il progetto di una winery in Linguadoca. Si è trattato del «primo momento del mio percorso architettonico, quando ancora ero studente, all'ultimo anno di Architettura a Parigi. Già in quella fase mi sono reso conto che la cosa più importante per realizzare un intervento interessante è il rapporto col committente. Ma è fondamentale anche la collaborazione con gli artigiani, che sono in grado di portare soluzioni ai problemi che



L'Origin Tree House Hotel, l'albergo diffuso con case sugli alberi in una foresta alle porte di Parigi

si presentano durante i lavori, con la loro padronanza della tecnica».

Dunque, già il primo dei suoi progetti è stato particolare, basato su uno studio sul campo svolto con un lungo viaggio tra la strada del vino in Francia, la Toscana e il nord del Marocco, per studiare la tecnica della terra compressa, «interessante per l'economia circolare e l'ecologia del progetto». Quindi, dopo aver partecipato a un paio di concorsi (tra gli altri

anche alla realizzazione del Padiglione Italia in occasione di Expo), a prevalere in lui è stata la voglia di vedere realizzato qualcosa di suo.

Ed ecco, nel 2014, l'approdo al design dell'oggetto, legato allo studio della materia e al lavoro artigianale. Ne sono nati veri e propri pezzi di design, come la sedia in maglia metallica e il tavolo da caffè. Rivisitata una piccola casa da 25 metri quadrati, ecco uno dei

progetti che lo hanno reso famoso: l'hotel diffuso con camere sugli alberi, a 40 minuti dalla capitale francese.

L'Origin Tree House Hotel è stato «una sfida: creare delle suite sugli alberi è stato interessante, per valorizzare un tipo di proprietà di cui i francesi sono ricchi. Per progettare mi sono ispirato ai nidi degli uccelli. Il risultato sono 19 camere che garantiscono una vera immersione nella natura, con tut-

# Studenti stranieri «Qui per imparare la vostra tecnologia»

Tantissimi ragazzi ieri a Lariofiere a caccia di informazioni sulle ultime novità delle aziende, sia mezzi di lavoro che progetti esposti.

Tra di loro due studenti stranieri del Politecnico di Lecco, che hanno dialogato con il direttore del centro espositivo Silvio

Oldani e con il direttore di Ance Como Aster Rotondi.

Si chiamano Hamid Zareei e Solomon Tamiru: il primo è iraniano, il secondo etiopio. Ciascuno con il suo sogno nel cassetto, accanto alla medesima determinazione: imparare tutto ciò che si può dall'incontro con la cultura

italiana in questo campo. E anche Mecì ha offerto ai giovani un'opportunità preziosa.

Zareei racconta: «Ci è piaciuto molto visitare gli stand, in particolare mi colpiscono molto i dettagli dei prodotti delle aziende, come le maniglie delle porte. Da noi c'è molta attenzione al costruire green». Un'esigenza a partire dalla capitale Teheran che conosce il grave problema dell'inquinamento. Ma anche in altre città c'è fermento.

Anche Tamiru osserva con attenzione quanto espongono le imprese italiane. Perché, come l'amico, l'obiettivo è imparare e crescere qui con un obiettivo



Aster Rotondi, Hamid Zareei, Silvio Oldani e Solomon Tamiru

preciso: «Trasferire poi quanto ho appreso, nel mio Paese, in Etiopia». Ecco perché apprezzano gli stand delle aziende, ma spalancano anche gli occhi quando sentono parlare del progetto di Chorus Life dell'architetto comasco Joseph Di Pasquale a Bergamo. Una città smart di quelle che promettono un futuro più a misura d'uomo. E loro, quel futuro, vogliono portarlo anche nelle loro terre presto.

Mecì aprirà oggi alle 9 e chiuderà alle 18 per l'ultimo tuffo tra convegni e stand, con le gru e gli altri mezzi fuori che richiameranno le famiglie, oltre ai potenziali clienti. **M. Lua.**



tii comfort di un hotel». A proposito di immersione, nel sud della Francia ha preso forma invece il progetto "GCP Wood Cabins Hotel", hotel diffuso basato però su suite galleggianti sul lago.

«In questo caso la volontà era proporre soluzioni ricettive alternative, in una zona di vino e cultura. Il lago reinterpretato in maniera ricettiva. Sarebbe bello anche qui a Lecco, ma la vedo ancora un po' complicata».

## L'INTERVISTA PAOLO VALASSI.

Coordinatore della Commissione regionale Ret, Referente edilizia e territorio di Ance Lombardia

# «Infrastrutture per garantire futuro ai nostri territori»

MARILENA LUALDI

**N**orme più snelle subito e al lavoro altrettanto celermente per agguantare un obiettivo importante nei prossimi anni: le infrastrutture che servono ai nostri territori per richiamare il mercato immobiliare. A Meci il tema è stato messo a fuoco con forza nei primi due giorni della mostra dedicata all'edilizia: a Lariofiere la Mostra dell'edilizia civile e industriale chiuderà oggi. Paolo Valassi, coordinatore della Commissione regionale Ret (Referente edilizia e territorio) di Ance Lombardia, spiega perché i temi tracciati a questa rassegna sono fondamentali per il futuro. E loda il coraggio e la nuova formula degli espositori.

**In questo primo round di Meci si è sentita una doppia necessità. Ma se le normative sono una richiesta costante e importante, è risuonato ancora più forte l'altro Sos, le infrastrutture?**

Non è una norma che cambia il mercato, ma questo va assecondato. Ora stiamo cercando di coglierne le esigenze e di

scrivere il capitolo per i prossimi quindici, vent'anni. Dobbiamo guardare al futuro dei nostri territori partendo da una considerazione. C'è Milano che sta crescendo e bisogna allargare gli orizzonti. Como, Lecco, Sondrio, Bergamo Varese, sono tutte aree che hanno le proprie caratteristiche e che in un ambito anche internazionale potrebbero essere viste come le belle periferie di Milano domani. Tuttavia, servono arterie come le autostrade o infrastrutture ferroviarie. Tutto ciò per raggiungere questo positivo obiettivo.

**Che richiede tempi lunghi, anche se bisogna muoversi subito. E nel frattempo che cosa si può fare per l'edilizia?**

Abbiamo sentito e vediamo le potenzialità di questa prossima legge sulla rigenerazione urbana che ci ha spiegato qui a Lariofiere l'assessore regionale Foroni. Dovrebbe avere una ricaduta anche sui piccoli interventi, non solo su quelli vasti, che riguardano quartieri insomma. Piuttosto, sarà anche un'occasione per agevolare i proprietari di un'area per trasformarla.



Paolo Valassi, Ance Lombardia

**La spieghiamo dal punto di vista tecnico?**

Sì, ci sono fattori importanti su cui esiste una condivisione con la pubblica amministrazione. Il primo riguarda la riduzione del contributo di costruzione. Abbiamo visto che tutte le amministrazioni concordano su questo passo per sbloccare la tragica situazione di adesso. Secondo, il costo della bonifica delle aree dev'essere scontato: da qui la proposta di Ance per ridurlo appunto. Ciò comporta anche un contenimento dei tempi, altrimenti se si va per le lunghe, si perde il treno degli investitori. O addirittura pre-

vedere un fondo finalizzato alla bonifica dei fondi privati: dove chi interviene, se non è stato proprietario - quindi non ha portato lui a quella situazione per il terreno da bonificare - può ridurre i costi di trasformazione. C'è un'altra proposta portata avanti dall'Ance che potremmo anticipare: la presentazione di un parere preventivo del progetto architettonico, che blocchi per un anno indicativo la validità del progetto passato al vaglio dalla commissione bilancio. Può essere l'acquirente a presentare questo parere preventivo, o il proprietario stesso. Oggi c'è

anche la necessità di cambi di destinazione più liberalizzati, è una carta in più che dobbiamo poterci giocare.

**Un problema diffuso, e che frena gli interventi, è il frazionamento delle proprietà.**

Già. Immobiliare.it in conferenza stampa ha ricordato che il 91% delle proprietà (unità abitative) sono fisiche e di queste il 90% ha più di 65 anni. Nel consiglio dei ministri si affronterà il decreto crescita e dovremmo trovare importanti incentivazioni fiscali per incidere su questi aspetti. Oggi nei Pgt spesso le trasformazioni urbanistiche inglobano più proprietà, e significative. Bisogna dare effettivi incentivi per smuovere i progetti.

**Anche perché la congiuntura economica per il vostro settore resta delicata...**

Sì, la Cassa Edile porta avere ancora un meno, anche quest'anno. Su Como, Lecco Sondrio: ci troviamo ancora un segno meno davanti. Non siamo più alle due cifre dopo il meno, va bene. Ma resta delicata la situazione. La si vede anche qui, a Meci, con la riduzione degli espositori. Che sono veri eroi, vengono, investono...

**Ha notato un trend particolare?**

Sì, si sta allargando la voglia di unirsi per avere uno stand che non sia solo monofunzionale. In questo modo le aziende propongono al cliente privato più prodotti insieme. E questo aiuta ad avere una visione più ampia. Insomma, qui si portano idee non teoriche, ma concrete. Con la necessità di risolvere i problemi, anche quotidiani.

# Meci, l'edilizia è qui «La forza di esserci in momenti difficili»

**Lariofiere.** Mostra dei costruttori, diecimila ingressi ieri la giornata conclusiva dedicata agli impiantisti «Tanti hanno voluto conoscere prodotti e servizi»

ERBA

**MARILENA LUALDI**

Diecimila visitatori e soprattutto una certezza: la forza di Mecì è esserci. Mentre altre fiere dedicate al settore dell'edilizia sono scomparse, questa rassegna di Lariofiere ha concluso ieri la sua trentaseiesima edizione. Senza nascondere le difficoltà del settore (presenti 130 espositori), ma anche mettendone in luce la voglia di reagire.

## Voglia di reagire

È l'aria che si è respirata nella parte di convegni e seminari che è diventata un perno della Mostra dell'edilizia civile e industriale. La rigenerazione ha innescato dibattiti interessanti e ha condotto a Erba diverse istituzioni, dalle Regioni ai Comuni, passando per ordini e associazioni di categoria a confrontarsi e a dare speranze sull'effettiva possibilità di realizzare progetti urbanistici in grado di portare benefici sul territorio. Inoltre ha permesso di unire le voci con ulteriore forza per chiedere quelle infrastrutture che determinano l'attrattività di un luogo:

di conseguenza, richiamano o meno gli investitori. Mecì si conferma insomma un laboratorio come ha sottolineato Giovanni Ciceri, presidente di Lariofiere. E il direttore Silvio Oldani osserva: «Il fatto che Mecì ci sia, è un risultato importante. Oggi (ieri, ndr) era domenica, ma oltre alle famiglie abbiamo visto arrivare anche maestranze che volevano conoscere i prodotti e i servizi».

Che il momento sia delicato per il settore, ma ciò non frena la volontà di lottare e dare il meglio, anche unendo le forze, lo conferma Virgilio Fagioli, presidente della categoria per Confartigianato (Como e anche Lombardia), accanto al funzionario Francesco Vitale.

Seguitissimi i seminari, anche specifici, tanto più viste le normative in perenne evoluzione. Un centinaio di partecipanti, ad esempio, in quello organizzato da Confartigianato Imprese Como per approfondire ed analizzare nel dettaglio la nuova disciplina sugli f-gas (i gas fluorurati a effetto serra), modificata radicalmente dal nuovo decreto. Confermato l'obbligo di iscrizione al Registro telematico na-

zionale delle persone e delle imprese per ditte e persone fisiche che svolgono attività di installazione, riparazione, manutenzione e smantellamento di apparecchiature contenenti gas fluorurati nonché di controllo e recupero dei gas.

## Le certificazioni

Gli impiantisti, guidati da Andrea Berardo, hanno ascoltato con attenzione le novità, a partire dall'ampliamento dell'ambito di applicazione con riferimento alle apparecchiature e alle attività per le quali è richiesta l'iscrizione. Ma ci sono pure nuovi criteri di certificazione semplificati per le imprese individuali. Inoltre nasce la nuova banca dati composta da una sezione dei rivenditori gas e un'altra delle apparecchiature: in questo modo il Ministero dell'Ambiente riceve costantemente una serie di informazioni relative alla vendita, all'installazione e al controllo, manutenzione, riparazione e smantellamento di apparecchiature. Insomma, c'è tanto da studiare, per restare aggiornati. Mecì ha anche questa fondamentale funzione.



Visitatori interessati ai macchinari esposti alla Mecì a Lariofiere BARTESAGHI



Virgilio Fagioli (a sinistra) e Francesco Vitale, entrambi di Confartigianato