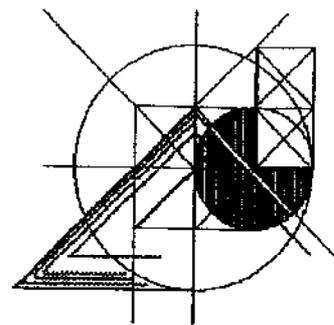


# il circolo

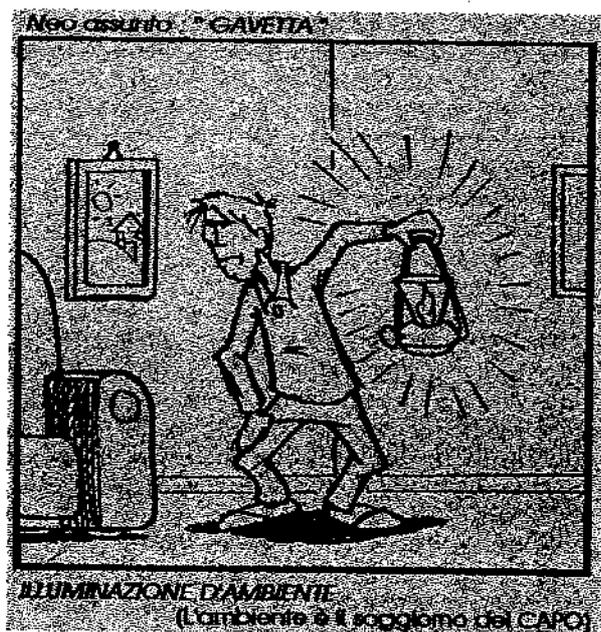


**BIMENSILE INFORMATIVO DEL CIRCOLO INTERPROFESSIONALE DEGLI  
ARCHITETTI, GEOMETRI ED INGEGNERI DELL'ALTO MILANESE**

20031 Cesano Maderno - Via Novara, 22 - Mi - dicembre 1996

NR 4/96 anno II

Presidente : Geom. Carlo P. Monti - Vicepresidente : Geom. Morata Antonio. -  
Segretario : Geom. Gualtiero Villa - Tesoriere : Geom. Cavasin Massimo. -  
Consiglieri : Geom. Zattra Fabrizio - Geom. Redaelli Germano - Geom. Canavesi Luciano. -  
Revisori dei conti : Geom. Perego Martino - Arch. Montagner Giuliano - Arch. Paolo Vaghi. -



## MOSTRA PROGETTI

Dal 28 Settembre al 5 Ottobre 1996 si è tenuta presso l'Antica Chiesa di Cesano Maderno la mostra dei progetti dei nostri iscritti sul tema "Recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione degli ambienti", con la presentazione di 31 pannelli, ognuno dei quali sviluppava sinteticamente un tema del recupero.

La prima impressione è sicuramente positiva, sia per il numero di progetti presentati ma soprattutto per la qualità espressa. Rispetto all'anno scorso è stato fatto un notevole salto, e va dato merito a tutti i partecipanti che hanno dimostrato come un tema di scottante attualità quale è il recupero, può essere affrontato e superato in modi diversi. Un riscontro lusinghiero lo si è avuto dalle persone che

hanno visitato la mostra; persone comuni e non che si sono soffermate sui singoli progetti e chiedevano spiegazioni ed informazioni sulle varie soluzioni. Anche la stampa locale ha dedicato più di un articolo alla manifestazione. Tutto questo ci gratifica e ci fa sentire ancora di più in mezzo alla gente ed in ultima analisi al servizio delle persone e ci stimola a migliorare perché questo servizio sia professionalmente sempre il massimo che possiamo dare. Tutto bene, tutto bello, tutti contenti, ma... con un unico rammarico che purtroppo si ripete praticamente ad ogni nostra manifestazione. Sono 19 i comuni che fanno parte del Ns. circolo, sono 19 le Amministrazioni, sono 19 gli assessori al territorio, all'urbanistica, all'edilizia privata e pubblica, sono 19 lettere che ogni volta partono dal Circolo, sono 19 gli inviti che ogni volta io raccomando al Segretario Geom. Villa di spedire e di accertarsi che arrivino ma...tutte le volte non vediamo mai un Signor Sindaco, un Eccellentissimo assessore, che si degni così, semplicemente, di farci visita per vedere cosa sappiamo fare. Eppure noi li incontriamo tutti i giorni nel palazzo, stiamo anche attenti a come formulare loro delle domande o delle richieste, perché tutti i giorni siamo in prima linea con i veri problemi che comunque vanno risolti e non solo a parole. Per essere così snobbati, usando un eufemismo, non credo che siamo "figli di un dio minore", ma probabilmente perché siamo apolitici e solo tecnici professionisti, oppure ci sono altre cause che nel mio stretto raggio d'azione non riesco ad individuare. A parte questa piccola nota polemica, l'anno prossimo saremo pronti con un'altra mostra, più bella e con più progetti di questa e alla faccia di chi anche se invitato non saluta, gratuitamente metteremo a disposizione i nostri progetti per le Amministrazioni Comunali che ce li chiederanno.

Il Vostro Presidente **MONTI Geom. CARLO PIETRO**



## TECNICHE DI ILLUMINAZIONE.

**Incontro organizzato dal Circolo con l'architetto Gianni Ronchetti.**

*Edison non avrebbe certo immaginato un futuro così " luminoso " per la sua tenue lampadina, le tecniche di illuminazione artificiale hanno restituito a noi tutti numerose ore di luce e forse rubato qualche ora di riposo. Siamo convinti che nessun sistema artificiale sia in grado di restituire gli infiniti toni di luce che il sole porta ai nostri occhi, ma la tecnica è sicuramente in grado di offrire un panorama di soluzioni che ridisegnano lo spazio con nuovi effetti e rendono possibile senza affaticamento il lavoro. L'incontro con l'architetto Ronchetti, svoltosi venerdì 29 novembre presso la nostra sede, ha portato la nostra attenzione alle ampie problematiche legate all'illuminazione artificiale spesso sottovalutate nella nostra progettazione. Ci si è resi subito conto tra lumen e lux, illuminanza e candele, temperatura del colore e watt, che ambienti complessi richiedono un professionalità specifica capace di dare risposte precise. In primo luogo sono stati presentati i criteri alla base di ogni impianto quali:*

*il livello di illuminanza;  
le sorgenti luminose;  
la temperatura del colore;  
il consumo;  
la manutenzione.*

*Ogni ambiente in funzione dell'uso a cui è destinato richiede un livello di illuminanza preciso e una temperatura del colore in grado di esaltare prodotti in vetrina o di non stancare la vista a chi passa numerose ore in spazi illuminati artificialmente. Appare impensabile progettare un impianto elettrico senza tenere conto della collocazione degli elementi di arredamento, di lavoro o in esposizione e dei sistemi di illuminazione da utilizzare.*

*Esistono in commercio una infinita di sorgenti luminose: lampade a incandescenza, lampade alogene, lampade fluorescenti, diroiche, ai vapori di mercurio e numerose altre difficili da elencare ma sicuramente degne di maggior attenzione.*

*La serata si è conclusa con la proiezione di una serie di diapositive esemplificanti soluzioni illuminotecniche correttamente affrontate e non.*

*Rimane a noi tutti la certezza che la progettazione è sintesi di numerose competenze che intersecano tecnica ed estetica, normativa e spesa, sempre più difficile da raggiungere se non con il concorso di più figure professionali.*

Il giorno 25 maggio 1996 abbiamo effettuato una visita "archeologica" al MONTE BARRO di GALBIATE. Ci attendeva, davanti alla Chiesa Parrocchiale, il Dott. Colombo Luca (di professione: ufficialmente Agronomo, ufficialmente e .... per diletto Archeologo), che ci ha poi accompagnato, per tutta la mattinata, nella visita stessa, iniziata dal Belvedere del Monte Barro (dal quale si dominano i laghetti della Brianza) e proseguita con la "scoperta" del Villaggio Ostrogo di fine V secolo, e diviso nella parte "militare" (alla destra del Belvedere), con resti di mura e torri fortificate, e nella parte "civile" (alla sinistra del Belvedere), con resti di case e della cosiddetta "Reggia" del probabile Principe, comandante comunque della guarnigione militare M stanziata. Particolarmente apprezzata, da tutti i partecipanti, è stata l'esposizione del Dott. Colombo, che ci ha fatto veramente "rivivere" in presa diretta la vita militare e civile che si è svolta al tempo (480/520 circa d.C.) nel villaggio stesso, prima del suo improvviso abbandono. Due Soci del Circolo, hanno effettuato una gita a COPENHAGEN (che significa "il porto dei mercantili"), capitale europea della cultura per l'anno 1996. La prima impressione è quella di una città meravigliosa, costruita senza badare alla "superficie" e con criteri funzionali, sia per quanto riguarda le strade urbane che gli edifici, sia pubblici che privati, particolare interessante è il mare "in città", con la sua rete di canali ed il porto di partenza dei traghetti per Svezia, Norvegia e Finlandia. In rapida successione, con il tempo abbastanza limitato di due giorni, abbiamo visitato il Tivoli (grandioso parco di divertimenti in pieno centro), Amalienborg (con la statua equestre di Federico V ed i quattro palazzi simmetrici ed uguali, tra i quali il Palazzo Reale), il Nyhavn (uno dei luoghi più animati e caratteristici della città, vecchio porto dove vengono ormeggiate le tipiche imbarcazioni danesi), il Rathaus (imponente Palazzo del Municipio) con la Rådhuset (la Torre), Christiansborg (sede del Parlamento danese), la Ny Carlsberg Glyptotek (splendido "museo" con giardino tropicale all'interno e collezioni di ogni tempo), ed .... altro ancora, compresa la famosa Sirenella, ormai simbolo della città. Una curiosità, per finire: sul lato destro del Rathaus, si trova la statua di due suonatori di una specie di tromba, posta sopra una colonna; si dice che le due trombe suoneranno da sole nel momento in cui una "vergine" passerà sotto la statua..... gli abitanti di Copenhagen stanno ancora attendendo il suono delle trombe !!!!.

*Si viaggiare  
Evitando le buche più dure (...)  
Dolcemente viaggiare  
Rallentando per poi accelerare (...)  
Gentilmente, senza strappi al motore  
e tornare a viaggiare...*  
L. Battisti

Circolo, cerchio, circonferenza, circolazione, circolare...

E' così che, a scadenze dall'aritmia stravagante, il sodalizio si mette in movimento.

Si tratta proprio di una virtù genetica che si eredita gratuitamente, allorché ci si affacci al cenacolo qui in questione.

Vi incuriosisce il pretesto dell'ultimo sortire? Eccovi esauditi: *impolverarsi* di finissima argilla (FBM Fornaci Briziarrelli Marsciano S.p.a.), *scoprire* la genesi di coppi, tegole marsigliesi, portoghesi, olandesi (stabilimento di Marsciano, PG) e di mattoni faccia-vista paglierino o rosso, lisci, bugnati, graffiati, sabbati chiaro - scuro - misto, mattoni tipo a mano e mattoni a mano rosato sabbato e non, paglierino sabbato e non... (stabilimento di Bevagna, PG).

*Godere* della panoramica Foiano della Chiana (Arezzo) e *passeggiare* per l'abbazia di Farneta.

*Percorrere* nella notte tortuose e sempre più appetenti stradine, alla ricerca di una cena che si prospetta molto fugace ed *immersi* nel suggestivo silenzio della cappella della Porziuncola sotto la cupola di S. Maria degli Angeli (Assisi).

Ed ora, tutti alla ricerca di un nuovo cavillo da esplorare, convincente, utile e non futile, istruttivo eppure piacevole, non tedioso bensì vivace.

Manuela

## ED ORA?

*decaduto il decreto legge 495/96, cosa comporta il ripristino delle vecchie regole?*

Ed ora?

E' la domanda che tutti noi ci siamo posti il 24 novembre quando abbiamo avuto la certezza che il decreto legge 495/96 fosse decaduto senza essere stato convertito in legge né tantomeno reiterato come è accaduto per ben 10 volte a partire dal marzo dello scorso anno.

Sconcerto, forse anche sconforto ci hanno assaliti perché il regime del "decreto" era ormai entrato nella mentalità nostra ma soprattutto in quella dei burocrati che, piano piano, avevano accettato l'idea di essere espropriati dal potere di mettere il timbro "si concede" su alcune delle nostre opere.

Ed ora? Ora ritorniamo a quanto previsto dalle vecchie norme quindi ritorno del "silenzio assenso" (ma chi è mai riuscito ad utilizzarlo!), ritorno alla tempistica

farraginosa prevista dall'art. 4 della Legge 4/12/1993 n° 493 (il libro dei sogni!), ritorno alla possibilità di richiesta di nomina di un commissario ad acta nel caso in cui il Sindaco sia inadempiente (Ah! Ah! Ah! ..... permettetemi una risata), ritorno alla responsabilità personale del sindaco e del responsabile del procedimento inadempienti (magari fosse vero!) e ritorno alla vecchia asseverazione ex art. 26 (ritorno di fiamma).

Certo, i nostri governanti si sono preoccupati della nostra categoria e di tutti quelli che con l'edilizia non ci giocano (come loro) ma ci campano, ed hanno approvato un disegno di legge che riconferma a grandi linee quanto previsto dal decreto decaduto ma che con gli attuali tempi parlamentari potrebbe verosimilmente essere approvato dalle camere non prima di tre lustri; diverso discorso invece per le norme sul condono edilizio che, anch'esse riformulate sotto forma di disegno di legge, avranno sicuramente un iter parlamentare veloce e saranno approvate in poche settimane perché fanno parte di tutte quelle leggi e leggine collegate alla finanziaria necessarie per rappazzare un bilancio che fa acqua da tutte le parti e per illudersi che i conti pubblici quadrano. Come al solito: il condono edilizio che premia i cattivi e penalizza i buoni ma porta denaro contante fresco alle casse dello stato è più importante delle norme che premiano i buoni e penalizzano i cattivi ma non hanno effetti immediati sulle nostre casse ( ma conviene ancora essere buoni?).

Ci sarebbe molto da dire ma lasciamo le polemiche politiche ai politici e ai giornalisti, ed ora?

Ed ora rimbocchiamoci le maniche, rinfreschiamoci la memoria e riprendiamo il lavoro spostando indietro le lancette dell'orologio di un anno e mezzo e fingiamo che il prossimo capodanno sia quello del 1995. Ma dato che non è facile tornare indietro così di botto credo di fare cosa utile ricordando i termini, i tempi e le procedure che sono adesso in vigore perlomeno fino alle prossime allegre trovate dei nostri governanti.

Alberto Poratelli, Architetto?

§§§§§

**OPERE REALIZZABILI SENZA  
AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE  
EDILIZIA MA CON ASSEVERAZIONE DEL  
PROGETTISTA**

Opere interne alle singole unità immobiliari senza modifiche della sagoma e dei prospetti e senza pregiudizio alla statica dell'immobile

§§§§§

## LE PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

SECONDO LE NORME IN VIGORE AI SENSI DELL'ART. 4 LEGGE 4/12/93 N° 493

art. comma	tempi (giorni)	prescrizioni
4 2	0	§ Presentazione della domanda di concessione edilizia. § Al momento della presentazione della domanda l'ufficio abilitato a riceverla comunica il nominativo del funzionario responsabile del procedimento amministrativo.
4 3	60	Entro tale termine il responsabile del procedimento: § cura l'istruttoria della pratica; § redige e trasmette alla commissione edilizia la relazione per il parere di competenza; § acquisisce i pareri che il richiedente non abbia fornito di allegare. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede una integrazione della documentazione. Il termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
4 4	30	Entro tale termine la commissione edilizia, tenuto conto dell'ordine cronologico: § espone il suo parere. Decorso inutilmente tale termine si applicano le disposizioni dello art. 16 della legge 241/90.
4 5	10	Entro tale termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente ad emanare il provvedimento.
4 6	30	Entro tale termine, decorrente dalla scadenza di quello previsto al comma 4, deve essere adottato il provvedimento conclusivo.
4 7		Decorso inutilmente il termine di cui al comma 6 l'interessato può richiedere al sindaco, a mezzo di atto notificato, di adempiere entro trenta giorni.
4 8		Decorso inutilmente il termine di cui al comma 7 il responsabile del procedimento ed il sindaco rispondono per i danni arrecati col comportamento inadempiente. L'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale per la nomina di un commissario ad acta. Entro trenta giorni, se accolta la domanda, viene nominato il commissario ad acta. Entro il termine perentorio di 60 giorni dalla nomina il commissario ad acta adotta il provvedimento amministrativo abilitativo all'edificazione.

### UN MALATO LENTO DA GUARIRE: La situazione del mercato immobiliare.

Chi e' che compra? Ogni anno circa 1 milione e 300 mila famiglie in Italia cambiano casa, quindi quelli che comprano sono in molti e per le ragioni piu' diverse. Per restare legati alla statistica ed avere una visione d'insieme, quantitativa e non qualitativa, si puo' dire che nel 1989 le vendite sono state 474 mila e sono gradatamente salite fino a raggiungere il tetto massimo delle 555.000 nel 1991, uno degli anni piu' felici per questo mercato di tutto il dopoguerra. Dopo aver raggiunto questo picco e' iniziata una fase di stanca accentuata dalla crisi economica e nel 1992 si e' verificato un forte crollo, con quasi 100.000 rogiti in meno. E' stato un momento terribile, sostengono gli addetti ai lavori, sono comparsi

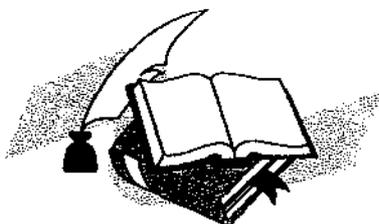
cartelli in tutte le città' capoluogo, di provincia ed anche nelle località uristiche, che portavano la scritta: "VENDESI". I prezzi si abbassavano senza tregua, ma cio' nonostante i compratori si tenevano alla larga, oppure avviavano lunghissime trattative alle quali, al termine, il prezzo iniziale era stato abbassato di parecchi milioni o decine di milioni.

Nel 1993 una leggera impennata aveva fatto sorgere un po' di euforia tra gli operatori del settore quasi esausti, ma il 1994 ha smentito questo segnale. Il 1995 doveva essere il rilancio del mercato, ma le vicende politiche e la perdurante sottovalutazione della lire sui mercati europei e mondiali hanno segnato negativamente sul bilancio. Comunque nell'attesa del rilancio del mercato, che e' bene ricordarlo fara' sicuramente aumentare i prezzi, e' meglio acquistare subito approfittando di questo eccesso di offerta. Almeno chi ha i contanti necessari per poterlo fare! Anche nel 1996 il mattone si e' presentato come un malato lento da guarire. Il settore Immobiliare e' uscito dal settore di coma, ma non e' ancora entrato nella fase della convalescenza. La domanda non manca, ma proviene da una clientela che sa di potere attendere mesi ed anche anni prima di decidere di comprare e nel frattempo, si guarda attorno per cercare una proposta migliore. In momenti di calo dei prezzi, dicono gli economisti, i tempi di compravendita si allungano perche' il potenziale acquirente non solo prende in esame piu' di un immobile prima di scegliere, ma spera anche in importanti ribassi delle quotazioni. Qualcuno, pero', fa' rilevare, che per verificarsi un miglioramento del mattone e' essenziale la ripresa delle costruzioni che nel biennio 1993/94, a causa anche di Tangentopoli, hanno subito un calo del 20%. Se ripartira' l'edilizia abitativa, pero' aumenteranno i prezzi del nuovo e, a ruota, quelli dell'usato. Forza, Soci del Circolo, comprate ed investite in immobili; il rendimento del mattone secondo studi approfonditi sul medio-lungo periodo si e' dimostrato vincente sia nei confronti delle azioni e dei fondi d' investimento, sia nei riguardi dei titoli di Stato cosi' osannati come Bot, C.c.T. e B.t.p.. Il rendimento del mattone ha staccato nettamente gli altri concorrenti!

*Maurizio Mornata, Architetto*

### offerte di collaborazione

Geom. Pezzulla Davide vicolo Valletta,5 Cogliate (Mi)  
Tel. 02 9661455 - Disponibile per praticantato o per collaborazioni anche part-time - rilievi.



PER LA PUBBLICAZIONE DI LETTERE, ANNUNCI, ARTICOLI rivolgersi a:

Arch. Massimo Rebosio	via Vittorio Veneto	40	Bovisio Masciago	tel. 558833
Geom. Luciano Canavesi	via A. Manzoni	89	Cesano Maderno	tel. 506055
Geom. Fabrizio Zaitra	via Santa Maria	1	Cesano Maderno	tel. 540138
Arch. Maurizio Mornata	via Novara	23	Cesano Maderno	tel. 541275