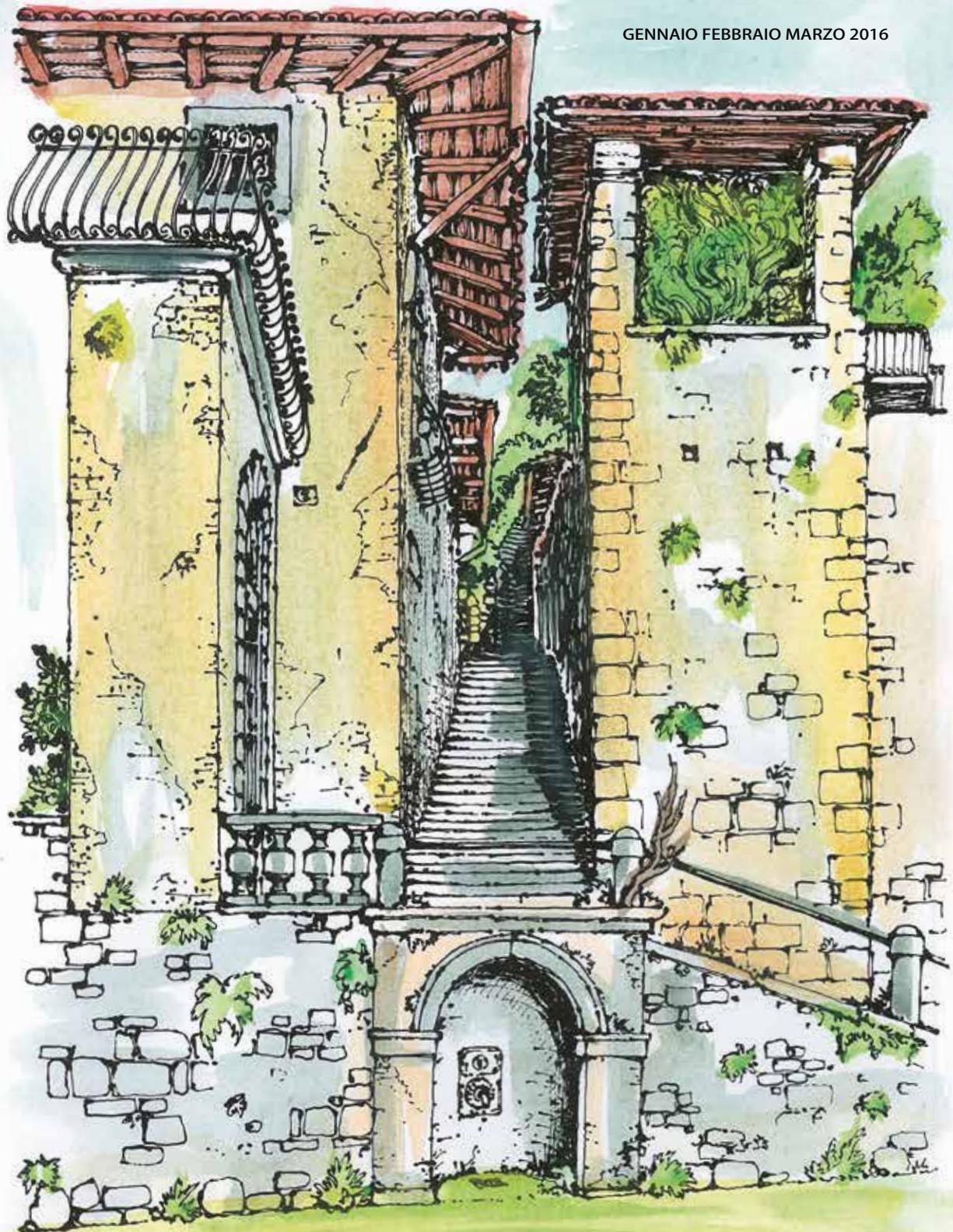




geometra OROBICO

Organo trimestrale
del Collegio Geometri
e Geometri laureati
della Provincia di Bergamo

GENNAIO FEBBRAIO MARZO 2016



GRAFICA & ARTE

SINCERT



ISCRIZIONE ALBO NAZIONALE
GESTORI AMBIENTALI
CERTIFICATI SOA CAT. 0G01 - 0G12 - OS6
ASSOCIATI ANCE BERGAMO

Duesse

COPERTURE SRL

COPERTURE METALLICHE - LATTONERIE SMALTIMENTO - CEMENTO - AMIANTO (ETERNIT)

24028 PONTE NOSSA (Bg) - Via Spiazzi, 52 - Tel. 035 706024 - Fax 035 706071
e-mail: info@duessecoperture.it



**LATTONERIA EDILE ZAMBELLI
DI ZAMBELLI STEFANO**

Via A. Toscani, 3 - 24060
Bagnatica (BG)
P.IVA 03992350169
e-mail: stefano.coperture@alice.it
cell. 349/1226609
ufficio 035.0144329

- Fornitura e posa in opera di lattoneria (in rame, lamiera preverniciata, alluminio e acciaio);
- Fornitura e posa in opera di guaine (bituminose e a base di resine fibrate);
- Rifacimento e/o realizzazione di coperture civili ed industriali;
- Smaltimento amianto;
- Fornitura e posa in opera di linea vita certificata;
- Piccole riparazioni alla copertura e manutenzioni annuali;
- PRONTO INTERVENTO 24h/24

PREVENTIVI GRATUITI

lattoneriaedilezambelli.oneminutesite.it



LASTONPAVITEL
GROUP

Qualità Puntualità Affidabilità



- CEMENTO CELLULARE E LEGGERO
- SOTTOFONDI TRADIZIONALI E MASSETTI TECNICI
- PAVIMENTI INDUSTRIALI E RAMPE ANTISCIVOLO
- PAVIMENTAZIONI IN RESINA
- PAVIMENTAZIONI IN AUTOBLOCCANTI
- PAVIMENTAZIONI IN PORFIROIDI E PIETRE NATURALI



Laston Pavitel Group s.r.l. - Via Vecchia Postale, 31 - 24051 ANTEGNATE
Tel. 0363.905764 - 0363.905765 - Fax 0363.905511
preventivi@lastonpavitelgroup.it - www.lastonpavitelgroup.it

DALLA PRESIDENZA

- 2** Presentazione del Presidente
Renato Ferrari

DALLA DIREZIONE

- 4** Editoriale
Pietro Giovanni Persico

DALLA REDAZIONE

- 5** C.T.U. nell'ambito delle procedure esecutive

DAL COLLEGIO

- 18** Ministero della Pubblica Istruzione
Esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di geometra
Commissione Scuola

- 20** Collegioinforma

FORMAZIONE

- 27** Abusi edilizi e commercializzazione degli immobili
Importante seminario tenutosi il 27 novembre 2015, presso il Centro Congressi Giovanni XXIII, alla presenza di oltre 330 tecnici, geometri e non.

DALLA COOPERATIVA

- 30** Concorso di progettazione bandito dalla "Cooperativa Geometri Garanzia Credito Professionale Geom. Gianvittorio Vitali" s.c.a.r.l.

Progetti che hanno partecipato al concorso
Pietro Giovanni Persico

PIETRE DI BERGAMO

- 38** Il ceppo di Grè, una pietra straordinaria dal lago d'Iseo all'Europa

Un'antica tradizione nell'industria di estrazione ha portato questo straordinario materiale a divenire elemento unico nella tecnologia costruttiva.

Eugenio Baldi

- 47** La Cappella Colleoni, splendida dimora per l'eternità

Anche nel suo monumento funebre il condottiero ha voluto per sé il meglio. La straordinaria costruzione celebra degnamente la sua fama e la sua gloria.

Eugenio Baldi

LA RECENSIONE

- 56** Sulle orme del Condottiero
I "luoghi" di Bartolomeo Colleoni nella terra di Bergamo.

STORIE DI COPERTINA

- 57** I Colli di Bergamo
Mitologia domestica - Intervista con l'architetto Sandro Angelini.

geometra
OROBICO

IN COPERTINA: Mario Jannucci, Via Sudorno, architetture sulla salita dello Scorlazzone, china e acquerello.

ORGANO TRIMESTRALE DEL COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

PRESIDENTE
Renato Ferrari

Direzione e Amministrazione
24122 Bergamo, via Bonomelli, 13
Tel. 035 320266 - 320308 - Fax 035 320316
www.collegio.geometri.bg.it
sede@collegio.geometri.bg.it
Autorizzazione del Tribunale di Bergamo n. 13 del 15.07.1972
Sped. in abbonamento postale 70% DCB Bergamo

COMITATO REDAZIONALE
Direttore responsabile
Pietro Giovanni Persico

Segretario di redazione
Massimiliano Russo

Redazione
Silvia Bazzana, Marcella Carminati,
Alberto Maffi, Luciano Mocchi

COMMISSIONE STAMPA
Ennio Ardemagni, Patrizio Magni, Cristian Maj, Andrea Zucchi

Gli articoli di carattere redazionale sono sottoposti all'approvazione del Consiglio. Il materiale inviato per la pubblicazione - trattenuto anche se non pubblicato - viene sottoposto all'esame del Comitato di Redazione: le opinioni eventualmente in esso espresse rispecchiano il pensiero

dell'estensore, non impegnando di conseguenza la responsabilità della Direzione. È consentita la riproduzione degli articoli citando la fonte.

PUBBLICITÀ
OEPI - Peschiera del Garda, loc. Otella 3/B
Tel. 045 596036 Fax 045 8001490
info@oepipubblicita.it

REALIZZAZIONE GRAFICA
Grafica & Arte - Silvia Boni
24128 Bergamo - Via Francesco Coghetti
108 - Tel. 035 255014
www.graficaearte.it info@graficaearte.it

STAMPA
PressR3 a cura e per conto di Grafica & Arte

La legge deve esprimere l'aspirazione generale, promuovere l'utile di tutti, rispondere a un battito del cuore della Nazione. La Nazione intera deve esser dunque, direttamente o indirettamente, legislatrice.

Giuseppe Mazzini



■ Il nuovo anno è iniziato e il momento socio economico e finanziario continua nel solito torpore come ormai siamo abituati da alcuni anni. Le novità non mancano mai e debbono essere sempre scoperte da ognuno di noi, perché le notizie raramente vengono esplicitate e relazionate ai cittadini in modo chiaro e diretto dagli addetti ai lavori. Cittadini che sono sempre coinvolti ed interessati in prima persona dalle varie norme legislative che vengono emanate. Silenzio voluto? Mi auguro di no.

È pur vero che la legge non ammette ignoranza, ma credo che sia antipatico scoprire da sé normative, in itinere, che coinvolgono il cittadino ed influiscono sul rapporto sociale e sulla propria condotta di vita.

A cosa mi riferisco? Molto semplice, come probabilmente ne siete a conoscenza pure voi, è in discussione parlamentare un dispositivo legislativo con il quale viene introdotta una norma che modifica il regime della concessione di mutui ipotecari rilasciati dagli istituti di credito. In precedenza ho parlato della norma riferita al "bail-in", default banche, poi della legge "132/2015" compensi CTU nelle esecuzioni immobiliari, ed ora?

Ora un altro argomento di importante interesse.

Infatti la norma di legge in discussione introduce il principio con il quale, nel caso di erogazione di mutuo ipotecario, il mancato pagamento di 18 rate anche non consecutive, inizialmente erano 7 rate, autorizza la banca creditoria alla messa in vendita dell'immobile ipotecato senza preoccuparsi della procedura determinata oggi dall'avvio dell'esecuzione immobiliare con procedimento giudiziario e quindi senza l'ausilio del CTU nominato dal Giudice per la definizione dei valori di competenza. Il ricavato della vendita messa in atto dal creditore, andrà a coprire il credito della banca e l'eventuale residuo tornerà al vecchio proprietario dell'immobile.

Quanto sopra, ovviamente, deve essere regolato puntualmente da opportuno patto commissorio tra le parti interessate.

Ma chi effettua la perizia dell'immobile? Ovviamente un tecnico terzo indipendente nominato dalla banca stessa e quindi, a mio avviso, creando condizione anomala in quanto, in questo modo, la banca si autogestisce i propri crediti senza nessuna certezza e senza alcun controllo giuridico. Per fortuna pare che questa ultima condizione sia scongiurata e che venga garantita la certezza della stima redatta da un tecnico comunque nominato dal Tribunale di competenza. Almeno speriamo. Ma tutto ciò è lecito? Pare proprio di no. Infatti, tale normativa sembra essere in chiaro contrasto con quanto definito dal nostro Codice Civile e precisamente:

Art. 1963 - Divieto del patto commissorio

«È nullo (1421 e seguenti) qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, con cui si conviene che la proprietà dell'immobile passi al creditore nel caso di mancato pagamento del debito (2744)».

Art. 2744 - Divieto del patto commissorio

«È nullo il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel ter-

mine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione dell'ipoteca o del pegno».

Il perché di tale divieto lo si può riassumere come criterio voluto dal legislatore per evitare che tale patto consenta al creditore, a seguito dell'inadempimento del debitore, di soddisfare il proprio credito senza la necessità di ricorrere alla procedura di espropriazione forzata. Procedura obbligatoria qualora il creditore abbia necessità di costringere coattivamente il debitore a saldare il proprio debito. Per giusta nota, il patto commissorio non è altro che un accordo con il quale il debitore, a garanzia del pagamento di un proprio debito, mette a disposizione un proprio bene con l'intesa che, verificatosi l'inadempimento, detto bene passerà in proprietà del creditore. Ma come è possibile che vengano inserite nella legislazione italiana clausole in netta violazione ed in contrasto alle regole dettate dal nostro Codice Civile? Non vi è dubbio che torna implicito chiedersi come e perché vengono scritte dagli addetti ai lavori dette norme legislative che, di fatto, risultano essere in contrasto con altri dettati legislativi. È ovvio che nascono, da parte nostra, dubbi sulla legittimità di tali provvedimenti normativi. A seguito di ricerche effettuate, vi posso garantire che le sentenze emesse dalla "Cassazione Civile" contro il principio sopra enunciato di patto compromissorio sono numerose.

Non voglio assolutamente difendere colui che non rispetta il pagamento di un proprio debito violando gli impegni presi verso il creditore, però ritengo che determinate regole debbano essere impostate nel rispetto dei diritti civili vigenti nel nostro paese.

È giusto ricordare che la direttiva Europea n. 17/2014 art. 28 stabilisce che gli Stati Membri non possono impedire alle parti la stipula di un contratto dove è possibile convenire che la restituzione o il trasferimento della garanzia reale o dei ricavi derivati dalla vendita dell'immobile ipotecato, servano a coprire il debito creato. Questo, però, è ovviamente un concetto in chiaro contrasto con il nostro diritto che di fatto, come sopra riportato, vieta il predetto atto compromissorio. Su questo punto la Cassazione Civile ha sancito chiaramente che tale principio non è da ritenersi obbligatoriamente valido in Italia per il solo principio che sia norma prevista da una legge straniera o direttiva europea. Criterio fortemente contrastante con il sopra citato art. 2744 cc. Allo stato attuale l'argomento è ancora in discussione e vedremo a breve gli ulteriori sviluppi. Ciò che temo è che in qualche modo questo concetto verrà introdotto nel dettato già impostato, rendendolo di fatto efficace ad ogni effetto. Risultato sarà la mancata tutela del cittadino nel rispetto dei nostri diritti civili vigenti e per quanto ci riguarda il mancato rispetto del nostro lavoro intellettuale. Inoltre, mi pare di poter affermare che, probabilmente, tale criterio contribuirà a congelare ulteriormente l'attività immobiliare nel nostro paese, con ovvio riflesso sulla nostra attività professionale e non solo.

Auguriamoci che vi sia una precisa analisi dell'argomento e che saggiamente venga presa una decisione normativa nel giusto rispetto e tutela dei diritti civili nazionali e nella giusta garanzia del rispetto degli impegni assunti in modo bilaterale tra creditore e debitore.



Alopex.

La volpe, astuta predatrice, in greco "Alopex".

Di volpi ne abbiamo molte, tra gli addetti della burocrazia statale, nello studiare le varie norme legislative, con dominio eccessivo spesso pedante e complicato.

In questo numero, il nostro Presidente Dott. Geom. Renato Ferrari scrive di "silenzio voluto?" circa il non esplicitare e relazionare ai cittadini le novità legislative.

Il richiamo, è alla discussione parlamentare per un dispositivo legislativo in materia di mutui ipotecari, che autorizza la banca creditrice alla messa in vendita dell'immobile ipotecato dopo il mancato pagamento di 18 rate.

Tutto ciò in palese contrasto con i dettami del Codice Civile.

Altro servizio di riferimento, quello sulla Legge 132/2015, per i compensi ai CTU nelle esecuzioni immobiliari, per il quale rimanderei ad un'attenta lettura.

Mi pongo e Vi pongo una domanda: come cittadini prima e geometri liberi professionisti poi, accettiamo di essere sempre depredati da certe volpi?

Abbiamo dovuto subire una legge disastro, alcuni anni orsono, che ha abolito i minimi tariffari professionali, con le conseguenze di concorrenza selvaggia che tutti conosciamo, in tutti gli ambiti, Collegi e Ordini Professionali.

Basti pensare, che ancora oggi, per una APE (con tutto il tempo necessario e la professionalità che viene richiesta per il rilascio di tale Attestato) c'è chi chiede 150,00 euro (oneri di cassa e I.V.A. compresi).

Dal 2015, alcune banche, che i giornali chiamano "banche-immobiliari" gestiscono direttamente pure l'intermediazione immobiliare, con l'obiettivo di offrire al cliente bancario una consulenza a 360 gradi: intermediazione, mutuo, gestione della compra-vendita.

Tutto ciò con propri promotori immobiliari, nonché tecnici alle proprie dipendenze.

Quindi, un altro duro colpo assestato alla libera professione.

Con la legge 132/2015 abbiamo visto tutti a che livelli viene portata la professionalità del perito giudiziario.

Analoga fine farà la professionalità dei periti (se verrà approvata la legge come è stata proposta, per la vendita diretta degli immobili da parte delle banche, dopo 18 rate di mutuo non onorate) scelti direttamente dagli Istituti Bancari, bene, ma con che onorari per le perizie redatte?

Tutto studiato per favorire i poteri forti?

Vogliamo fare la fine dei piccoli esercizi commerciali di periferia e di quartiere, che ha comportato pure una diminuzione della nostra attività professionale, in seguito alla selvaggia autorizzazione della grande distribuzione?

Abbiamo dei colleghi deputati e senatori, le vedono queste Leggi quando vengono sottoposte ad approvazione?

Ripeto, vogliamo lasciarci depredare continuamente dei nostri diritti?

Badate, andando oltre la colorazione partitica, della politica dobbiamo interessarci.

È stata costituita recentemente a livello nazionale la "rete tra le libere professioni", valorizziamola anche in tale senso.

C.T.U. NELL'AMBITO DELLE PROCEDURE ESECUTIVE

Il nostro collegio è in prima linea nella battaglia contro una legge deleteria nei confronti dei periti giudiziari per quanto attiene le perizie nelle procedure esecutive.

In particolare con maggior attenzione a Bergamo, dove il Tribunale applica la succitata legge nelle forme più restrittive per la determinazione della liquidazione e calcolo dei compensi.

Anche il CNG e GL spinge per, e propone correttivi al caos-compensi per le C.T.U.

Correttivi sostenuti in toto pure dal nostro Collegio che, oltre alle continue iniziative, ha tenuto sul tema, in collaborazione con la Consulta Regionale Geometri, un "seminario" al Monte Pora, nella cornice delle attività formative, il giorno 4 marzo 2016, durante i campionati di Sci Nordico Nazionali.

Come Redazione riteniamo utile, ad ulteriore contributo, pubblicare la proposta di modifica alla L. n. 132 del 6 agosto 2015, indicata dall'Associazione Valutatori Immobiliari Indipendenti di Torino.

PROPOSTA DI MODIFICA DEGLI ART. 568 C.P.C. E ART. 161 DISP. ATT. C.P.C. OLTRE A CIRCOLARE ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI COMPENSI DEGLI ESPERTI

Già novellati dal DL 27/06/2015, n. 83 convertito dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132 in GU n. 192 del 20/08/2015 – suppl. Ordinario n. 50.

Art. 568 (Determinazione del valore dell'immobile)

| DL 27/06/2015, n. 83 convertito dalla Legge 6 agosto 2015, n.132 | PROPOSTA DI MODIFICA |
|--|---|
| <p>Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.</p> <p>Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della</p> | <p>Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma, le cui competenze, capacità e conoscenze devono essere corrispondenti a quanto previsto dalla norma UNI 11558:2014.</p> <p>Nell'incarico l'esperto procede alla determinazione del prezzo di base d'asta dell'immobile come derivato dal valore di mercato di cui alla norma</p> |

garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

UNI 11612:2015, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita sul libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare e Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.

UNI 11612:2015 Stima del Valore di mercato degli immobili

Art. 161 (Giuramento dell'esperto e dello stimatore)

| DL 27/06/2015, n. 83 convertito dalla Legge 6 agosto 2015, n. 132 | PROPOSTA DI MODIFICA |
|---|---|
| L'esperto nominato dal giudice a norma dell'articolo 568 ultimo comma del Codice presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli. | L'esperto nominato dal giudice a norma dell'articolo 569 primo comma ultimo comma del Codice presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli. |
| L'ufficiale giudiziario che per la stima delle cose da pignorare si avvale dell'opera di uno stimatore, prima che questi incominci le sue operazioni, deve raccogliergli il giuramento di bene e fedelmente procedere alla stima. | L'ufficiale giudiziario che per la stima delle cose da pignorare si avvale dell'opera di uno stimatore, prima che questi incominci le sue operazioni, deve raccogliergli il giuramento di bene e fedelmente procedere alla stima. |
| Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. | Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base della complessità delle attività professionali richieste nell'incarico e non dipende né dal valore né dal prezzo di base d'asta o di aggiudicazione. Il compenso è liquidato entro trenta giorni dal deposito della richiesta di liquidazione. |

Bozza - Circolare Ministeriale esplicitiva per la determinazione dei compensi degli esperti nominati dal giudice a norma dell'articolo 569 c.p.c.

Preso atto della modifica introdotta dal provvedimento normativo che modificando l'art. 161 disp. att. c.p.c. introduce il divieto di compensare l'esperto stimatore in funzione del valore stimato o del prezzo di base d'asta o del prezzo di aggiudicazione di immobili, oltre all'attuale inadeguatezza del dispositivo normativo previsto per la determinazione dei compensi ex DM del 30 maggio 2002 pubblicato sulla G.U. n. 182 del 5 agosto 2002 e in attesa che il le-

gislatore provveda a definire nuovi parametri per la liquidazione del compenso in funzione della complessità dell'incarico assegnato e delle attività svolte in esecuzione del medesimo, si indicano come criteri applicativi e parametri economici quelli determinati in base alle tariffe previste dall'Art. 12 comma 1 del DM del 30 maggio 2002 da applicare ricorsivamente ad ogni adempimento o attività tecnica-legale-economica presente e risolta nell'incarico per ogni lotto stimato dall'esperto nominato.

In fase di incarico è anticipato un fondo spese forfetario, adeguato alla complessità dello stesso e necessario per l'accesso agli atti utili agli adempimenti previsti dal mandato e per lo svolgimento delle dovute indagini di mercato.

È compito del giudice delegato valutare la richiesta di liquidazione in base alla complessità della relazione, considerando eventuali riduzioni in presenza di lotti omogenei o ripetitivi, ovvero l'applicazione di eventuali incrementi di onorario applicando ex art. 52 comma 1 del DPR 115/2002.

Sono dovuti oltre che i compensi anche le spese vive documentabili inerenti la procedura non computate ed eccedenti il fondo spese forfetario.

Le presenti disposizioni si applicano esclusivamente alle procedure esecutive e fallimentari.

**ESEMPIO DI CALCOLO DEL COMPENSO DELL'ESPERTO STIMATORE SULLA BASE
DELLE PROPOSTE DI MODIFICA INDICATA DA E-VALUATIONS
sviluppate sulla traccia dell'incarico conferito all'esperto del Tribunale di Milano**

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO Sezione esecuzioni
*Decreto di fissazione di udienza ex Art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore
e del custode giudiziario.*

Il Giudice dell'esecuzione, letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati; ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti (art. 569 c.p.c.) e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

P.Q.M.

1) Nomina esperto nel presente procedimento xxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx

2) Fissa per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del 21/6/16 ad ore 10.45.

Assegna al perito estimatore il quesito allegato al presente provvedimento. Dispone che, a norma del disposto di cui all'art. 569 c.p.c., l'esperto presti il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello qui di seguito indicato.

Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e,

nello stesso termine, ne invii copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, se costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'esperto stimatore.

Avvisa le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; l'esperto interviene in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal giudice.

Atteso che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e che di conseguenza deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;

rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. – atteso che il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge –, ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

3) NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, xxxxx xxxxx, domiciliato per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, piano II, lato via Manara.

CONFERISCE

al custode i seguenti compiti:

- **Accedere senza indugio**, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro – per l'eventuale sostituzione delle serrature – e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- **Comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti; curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
- **intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;

- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi esecuzione notificando l'atto di precetto entro 15 giorni dalla emissione del provvedimento;
- depositare una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. e informare ogni 6 mesi il professionista che verrà delegato per le vendite in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione che verrà, sussistendone i presupposti emessi, al fine di consentire al professionista delegato di redigere esaurienti relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso.

Detta attività verrà retribuita con fondi a carico della procedura, esclusivamente all'esito della vendita e dell'incasso del prezzo. Il delegato alla vendita procederà a bonificare alla SIVAG s.p.a. sul conto corrente intestato alla società (IBAN: Codice IBAN: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) con causale – il fondo spese proc. esec. imm. r.g.e. n. 4232/2012 – la somma di € XXX.00 non appena aperto il conto corrente della procedura e ciò per fare fronte alle spese vive che l'istituto dovrà ragionevolmente sostenere.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI

che non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 c.p.c. fissata con il presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c.;

AVVISA IL DEBITORE

che all'udienza sopra indicata sarà disposta la liberazione del bene che, in mancanza di spontaneo adempimento, sarà portato ad esecuzione coattiva;

AVVISA I COMPROPRIETARI

che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della ven-

dita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare l'offerta.

DISPONE

CHE I CREDITORI TITOLATI, IN SOLIDO TRA LORO, AD ECCEZIONE DI QUELLI CHE NON POSSONO PROMUOVERE AUTONOMI ATTI DI ESECUZIONE, DEPOSITINO SU UN LIBRETTO DI DEPOSITO A RISPARMIO. INTESTATO ALLA PROCEDURA E VINCOLATO ALL'ORDINE DEL GIUDICE, OVVERO UN ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE INTESTATO ALLA PROCEDURA (proc. esec. imm. r.g.e. n. 4232/2012), LA SOMMA DI € X.XXX,00 PER FARE FRONTE ALLE SPESE DELLA PROCEDURA.

L'APERTURA E LA CONSEGNA DELLA DICHIARAZIONE DI AVVENUTA APERTURA DEL LIBRETTO BANCARIO OVVERO DELL'EMISSIONE DELL'ASSEGNO CIRCOLARE DEVE AVVENIRE ENTRO LA DATA DELL'UDIENZA SOPRA FISSATA A NORMA DELL'ART. 569 C.P.C.; IN CASO DI INOTTEMPERANZA, VERRÀ CONCESSO UN SOLO ULTERIORE TERMINE DI GIORNI 30 PER PROVVEDERE (AI SENSI DELL'ART. 154 C.P.C., IL QUALE NON CONSENTE DI PROROGARE PER PIÙ DI UNA VOLTA IL TERMINE ORDINATORIO) E IL MANCATO VERSAMENTO POTRÀ ESSERE CONSIDERATO COME INATTIVITÀ DELLA PARTE EX ART. 630 C.P.C.

Si nomina sin da ora custode dei titoli (libretto di risparmio o assegno circolare) il procuratore del creditore che ha aperto il libretto o emesso l'assegno; il detto procuratore dovrà consegnare l'assegno o il libretto a richiesta del delegato e comunque non oltre 5 giorni dalla udienza ex art. 569 c.p.c. mettendo a disposizione i detti titoli del delegato che ne curerà il ritiro.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e si notifichi al creditore procedente; si notifichi, a cura del creditore procedente, alle altre parti, ai comproprietari e ai creditori iscritti non intervenuti almeno 30 giorni prima dell'udienza.

INCARICO CONFERITO ALL'ESPERTO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

- A) provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi).
- B) Esaminare – **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

- C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- a. la regolarità edilizia e urbanistica
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
 - c. i costi delle eventuali sanatorie
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione
- D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
- E) fare accesso, all'immobile pignorato:
- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
 - b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
 - c. per accertare lo stato di conservazione
 - d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
 - e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
 - f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

L'accesso all'immobile deve essere concordato con il custode già nominato.

- F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)
- G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)
- H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

- I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
 - a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - descrizione giuridica del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - b. sommaria descrizione del bene
una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (descrizione commerciale), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene
 - c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
 - indicare se il bene è •libero oppure •occupato dal debitore e suoi familiari (e, di regola, sarà perciò considerato •libero al decreto di trasferimento) oppure •occupato da terzi
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo

stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti

- d. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti)
- e. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
 - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
 - potenzialità edificatorie del bene
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- g. attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia
- h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
 - indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
 - abbattimento forfetario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

- i. indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente

IN PARTICOLARE IL PERITO, NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE TERRÀ CONTO DELLE INDICAZIONI OFFERTE DALL'ART. 568 C.P.C. COSÌ COME NOVELLATO DAL D.L. 83/2015;

- J) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)
- K) eseguire almeno nr. 10 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 8 scatti dell'interno, illustrando tutte le stanze dell'appartamento o, quanto meno, le più significative quali soggiorno, cucina, bagno, camere da letto, nonché fotografie delle eventuali pertinenze quali box o cantine/soffitte)
- L) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico
- M) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima
- N) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura di inutili spese

- O) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti
- P) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

AVVERTE

- l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

Si invita il perito a predisporre per il delegato copia della relazione di stima con cancellazione dei dati sensibili.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro XXX,00, che pone a carico solidale del creditore precedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione. Milano, gg/mm/aaaa.

Il giudice dell'esecuzione

RICHIESTA DI LIQUIDAZIONE

Schema di calcolo del compenso di cui alla procedura N. XXXX/20XX R.G.E.

| Attività | Minimo € 145,12 | Massimo € 970,43 | Ordinariamente assegnabile | Motivazione |
|---|--------------------|---------------------|-------------------------------|--|
| A) provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero ...) | € 145,12 | € 970,43 | € 145,12 | Questa voce comprende anche i punti K, L, N |
| B) esaminare - prima di ogni altra attività ... punti da a) a f) | € 145,12 | € 970,43 | € 145,12 | |
| C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune: punti da a) a d) ... | € 145,12 | € 970,43 | € 500,00 | In base alle dimensioni e alla vetustà dell'immobile |
| D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici ... | € 145,12 | € 970,43 | € 145,12 | |
| E) fare accesso, all'immobile pignorato: punti da a) a f) | € 145,12 | € 970,43 | € 500,00 | L'importo varia secondo la distanza e le difficoltà dell'incarico |
| F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale: punti da a) a b) | € 145,12 | € 970,43 | € 145,12 | |
| G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione ... | € 145,12 | € 970,43 | € 145,12 | |
| H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale ... punti da a) a b) | € 145,12 | € 970,43 | € 145,12 | |
| I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto ... punti da a) a i) | € 145,12 | € 970,43 | € 500,00 | L'esperto motiva il compenso in base alla difficoltà della prestazione svolta; oltre alla qualità e quantità della banca dati reperita ed il Giudice valuta |
| K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni ... | € 145,12 | € 970,43 | - | Rientra nelle attività di cui al punto A) |
| L) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori ... | € 145,12 | € 970,43 | - | Rientra nelle attività di cui al punto A) |
| M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima | € 145,12 | € 970,43 | - | Non riguarda il tema della quantificazione delle attività |
| N) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate ... | € 145,12 | € 970,43 | - | Rientra nelle attività di cui al punto A) |
| O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti ... | € 145,12 | € 970,43 | € 145,12 | |
| Sommano | € 2.031,68 | € 13.586,02 | € 2.515,84 | |
| Riduzioni/Aumenti | | | | |
| Riduzione in caso di lotti di immobili ripetitivi | | | | È compito del giudice delegato valutare la richiesta di liquidazione in base alla complessità della relazione, considerando eventuali riduzioni in presenza di lotti omogenei o ripetitivi, ovvero l'applicazione di eventuali incrementi di onorario applicando ex art. 52 comma 1 del DPR 115/2002 |
| Aumenti ex art. 52 comma 1 del DPR 115/2002 Per le prestazioni di eccezionale importanza, complessità e difficoltà gli onorari possono essere aumentati sino al doppio | € 2.031,68 | € 13.586,02 | - | |
| Sommano | € 4.063,36 | € 27.172,04 | | |
| Spese imponibili | | | | |
| Spese imponibili (fatture per copie, ausiliari, copie atti notarili, ecc.) | | | € 240,00 | Costi per recupero comparabili e Analisi di mercato |
| Spese per viaggi (n. km da conteggio ACI x costo 1/5 prezzo benzina) | | | € 50,00 | |
| Sommano oltre I.V.A. e Cassa Previdenziale | | | € 290,00 | |
| Spese vive non imponibili | | | | |
| Diritti comunali | | | € 70,00 | Da a puro titolo indicativo |
| Diritti ipotecari | | | € 36,00 | Da a puro titolo indicativo |
| Diritti catastali | | | € 50,00 | Da a puro titolo indicativo |
| Marche da bollo | | | € 16,00 | Da a puro titolo indicativo |
| Postali | | | € 6,10 | Da a puro titolo indicativo |
| Sommano | | | € 178,10 | |
| Firma l'esperto | | | | |

MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE **ESAME DI STATO PER L'ABILITAZIONE ALL'ESERCIZIO DELLA LIBERA PROFESSIONE DI GEOMETRA**

SESSIONE 2015 - 1ª PROVA SCRITTOGRAFICA



Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca

Dipartimento per l'Istruzione

Direzione Generale per gli Ordinamenti Scolastici e per l'Autonomia Scolastica

*Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di
Geometra - Sessione 2015*

Prima prova scritta o scritto-grafica

In un lotto di terreno pianeggiante di m^2 (25x30), in zona di completamento con $I_f = 0,8 m^3/m^2$ si intende costruire una villa unifamiliare con caratteristiche di lusso, su due livelli.

L'abitazione dovrà presentare delle forme dinamiche.

Definire il progetto di massima comprendente i seguenti elaborati in scala 1:50:

- piante
- almeno due prospetti
- una sezione nella quale si evidenzino anche le caratteristiche tecnologiche e costruttive
- pianta delle sistemazioni esterne.

Tempo massimo per lo svolgimento della prova: ore 8.

Durante la prova sono consentiti l'uso di strumenti di calcolo non programmabili e non stampanti e la consultazione di manuali tecnici e di raccolte di leggi non commentate.



Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca

Dipartimento per l'Istruzione

Direzione Generale per gli Ordinamenti Scolastici e per l'Autonomia Scolastica

*Esami di Stato per l'abilitazione all'esercizio della libera professione di
Geometra - Sessione 2015*

Seconda prova scritta o scritto-grafica

Un terreno pianeggiante è situato in una zona di completamento urbana con $I_f = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$, esso ha forma di quadrilatero e presenta le seguenti coordinate planimetriche dei vertici, rispetto ad un sistema di coordinate cartesiane ortogonali:

A (6, 13)

B (56, 13)

C (56, 53)

D (6, 53)

- Determinare l'area del terreno

- Il proprietario vuol vendere una parte del terreno per realizzare sulla parte rimanente un'abitazione di 450 m^3 . Determinare, con metodo analitico, l'area necessaria in modo tale che la dividenda sia parallela ad un lato corto del quadrilatero

- Determinare le coordinate di intersezione della dividenda con i lati lunghi del quadrilatero

- Simulando i valori di riferimento (caratteristiche posizionali, tecnologiche.....) stabilire il presunto valore di mercato del fabbricato da costruire e della parte rimanente, che il proprietario intende vendere.

Tempo massimo per lo svolgimento della prova: ore 8.

Durante la prova sono consentiti l'uso di strumenti di calcolo non programmabili e non stampanti e la consultazione di manuali tecnici e di raccolte di leggi non commentate.

GEOMETRI ABILITATI AGLI ESAMI DI STATO NELL'ANNO 2015

| | Iscritti | Non presentati | Presenti | Ammessi alla prova orale | Abilitati | Abilitati/ Iscritti | Abilitati/ Presenti |
|----------------|------------|----------------|-----------|--------------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Commissione 10 | 52 | 17 | 35 | 35 | 34 | 65% | 97% |
| Commissione 11 | 52 | 8 | 44 | 37 | 37 | 71% | 84% |
| Totali | 104 | 25 | 79 | 72 | 71 | 68% | 89% |

collegi informa

Riprendiamo la pubblicazione del foglio informativo "Collegioinforma": n. 3 - settembre 2015 e n. 4 - novembre 2015.

Tra gli articoli, citiamo "Siamo dalla Vostra parte" e "L'orgoglio di essere Geometra Laureato" del Presidente Dott. Geom. Renato Ferrari.

Coordinato editorialmente da Eugenio Baldi, "Collegioinforma", come già riferito, è indirizzato agli studenti degli Istituti Tecnici per Geometri (oggi C.A.T.) con una particolare insistenza alla Laurea Post-diploma ed alla Convenzione in essere con l'Università Telematica "PEGASO".

La fase ormai esecutiva del percorso "Geometra Laureato" sottolinea lo straordinario impegno del Consiglio Nazionale, e del Collegio di Bergamo in particolare, per raggiungere le condizioni di questa conquista fondamentale per la nostra professione.

Siamo dalla Vostra parte

Potrebbe sembrare una frase fatta. Ma chi, come noi, opera in questo settore e opera dalla parte dei nostri professionisti, ha dovuto, soprattutto negli ultimi tempi fare salti mortali per riuscire a capire in che direzione si stesse andando. Naturalmente sono molti gli aspetti da considerare. Pietra dello scandalo, per quelli che amano gli scandali, è la nuova figura del geometra laureato.

Per qualcuno questa sarebbe una specie di panacea che permetterebbe ai geometri italiani di mantenere intatti i loro status lavorativi e di adeguarsi alle normative europee in fatto di titoli di studio e albi professionali. Una scelta però che non mette fine alle polemiche sulle competenze professionali di geometri, architetti e ingegneri che si accusano reciprocamente di prevaricazione.

Forse non è inutile fare un po' di chiarezza per cercare di capire. In Italia oggi il percorso scolastico che porta alla maturità nel nostro ambito è l'Istituto Tecnico settore tecnologico indirizzo Costruzioni Ambiente Territorio (CAT) che fino al 2010 era l'Istituto Tecnico per Geometri (ITG). Nel 2014 viene presentato dal Consiglio Nazionale Geometri al Ministero dell'Istruzione,

dell'Università, della Ricerca un progetto per attivare il primo corso post-secondario professionalizzante di valenza universitaria. Per la cronaca va precisato che il Collegio di Bergamo da tempo sta percorrendo questa strada, di promozione di un ulteriore "salto di qualità" nella professione, soprattutto per i tanti giovani che con entusiasmo e con qualche difficoltà si avvicinano al mondo del lavoro. Il nostro impegno ci ha portato anche ad una serie di significativi contatti sul territorio. Ora questo lavoro ha partorito un esito decisivo: un preciso indirizzo di studi strutturato in prosecuzione verticale con l'istruzione secondaria di secondo grado. Il Geometra laureato, appunto.

In fase esecutiva questo, che è a tutti gli effetti un corso universitario, sarà gestito in collaborazione con università tradizionali e telematiche, con il supporto logistico degli istituti tecnici superiori. Alcuni elementi vincolanti tutelano la specificità del nostro settore: il curriculum bloccato, le università cioè non potranno presentare un piano di studi differente da quello proposto dal CNG e GL; l'abilitazione diretta alla professione di Geometra; il superamento del-

le numerose polemiche sulla preparazione tecnico-scientifica degli studenti a causa del riordino dei cicli della secondaria superiore. È sicuramente un risultato importante, anche se il parto è stato lungo. A volte, si dice, è necessario avere pazienza per avere i risultati sperati. Del resto il nostro compito è proprio quello di garantire al piccolo esercito di giovani che si affacciano alla professione concrete possibilità e solide basi per futuri sviluppi in cui si volessero cimentare. Le statistiche dicono che in Italia i Geometri iscritti all'Albo sono 95.642: di essi 9.661 hanno meno di 30 anni, e 33.010 meno di 40. È un obbligo morale quello di rispondere alle esigenze della categoria.

Un obbligo che abbiamo tutte le intenzioni di onorare. Da parte dei diretti interessati, ovviamente, ci deve essere la disponibilità a mettersi in gioco con questa ulteriore possibilità, facendo le scelte più opportune e vantaggiose.

Geom. Renato Ferrari

Presidente Collegio Geometri e Geometri laureati di Bergamo.



Una laurea, a casa tua

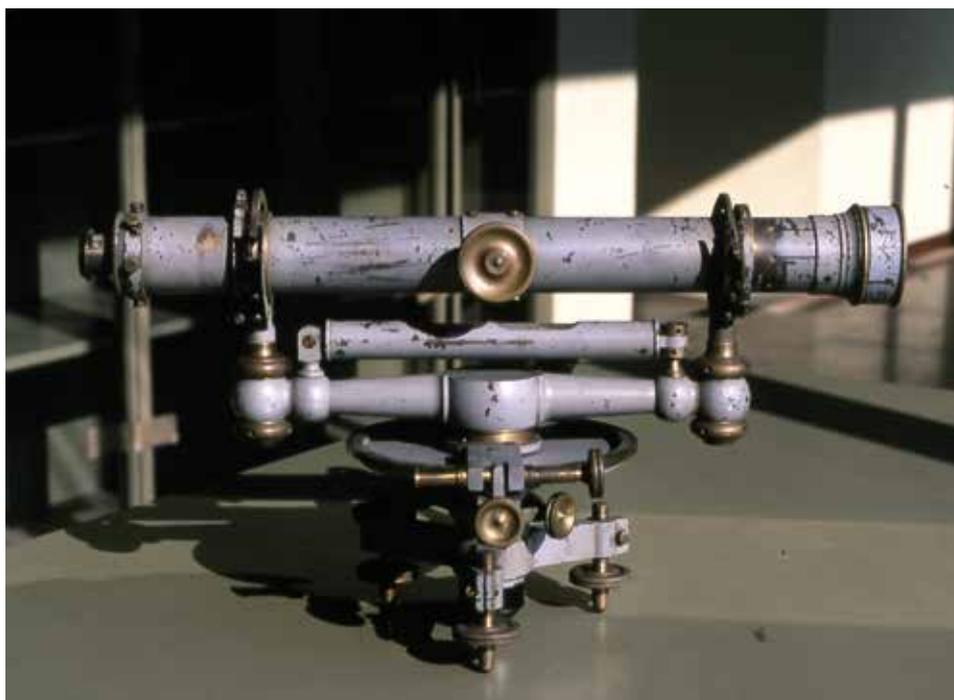
Per chi si è appena diplomato o lo ha fatto da tempo il problema è duplice. Di fronte ad una situazione di lavoro sempre più accanitamente concorrenziale può essere una soluzione integrare il proprio curriculum con ulteriori crediti da vantare rispetto a qualcuno che ritiene di accontentarsi dei risultati raggiunti? Se la risposta è positiva una laurea è sicuramente l'obiettivo massimo a cui si può aspirare. Il secondo aspetto del problema è "come" riuscire a coronare questo sogno. Le difficoltà oggettive sono molte. Spesso, per scelta o per necessità, si deve lavorare in qualche modo. Quindi tempo per studiare, nemmeno a parlarne. E si lascia perdere tutto. Senza considerare che arrendersi significa condizionare, in senso riduttivo, le proprie possibilità, oggi e domani.

Rispetto ai corsi accademici tradizionali l'università telematica offre numerosi vantaggi. Valutiamo la questione in primo luogo dal punto di vista logistico. Frequentare l'università "tradizionale" significa spostarsi fisicamente presso la sede dei corsi: quindi tempi di trasporto e disagi relativi. Gli orari dei corsi non sempre coincidono con gli impegni di lavoro che necessariamente non potete eludere. Non dimentichiamo che vanno comprati o chiesti in prestito i libri su cui studiare, e anche questo richiede tempo. E, ultimo ma non ultimo ostacolo, è prioritario trovare il tempo per studiare, altrimenti l'esito è scontato: dopo qualche mese lasciate perdere e vi convincete che qualcuno nasce per diventare dottore e qualcuno no. Un modo comodo ma pericoloso di guardare avanti. Ma l'alternativa oggi c'è. Si chiama università telematica.

La denominazione in sé forse spaventa; forse addirittura indispetta i tradizionalisti, abituati alla scuola fatta solo sui banchi. Ma è importante invece considerarla un'opportunità, che presenta diversi vantaggi. È

chiaro che i problemi di ordine pratico di cui abbiamo detto non è che vengano magicamente cancellati. Possono però essere gestiti con maggiore flessibilità, riuscendo, con un certo sacrificio, ad incastrare le caselle della vostra attività nel "puzzle" della giornata. Valutiamo il proble-

programmi tecnici non sempre facili da digerire è comunque un vantaggio. Questo potrebbe addirittura essere un ulteriore credito professionale che poi potete spendere nella presentazione del vostro curriculum. E poi studiare a casa propria, con i propri ritmi, alla faccia di quei profes-



ma testi. L'università telematica mette a disposizione dello studente una serie completa di dispense e trattazioni mirate all'esigenza di rendere al massimo efficace e rapido lo studio, senza perdite di tempo. Studiare sul Web vi permette inoltre di crearvi numerosi contatti in rete con consulenti, colleghi, professori. E queste relazioni possono costituire un valore aggiunto: conoscere molte persone può agevolarvi anche in futuro per collaborazioni a progetti professionali. Sicuramente tutti hanno la presunzione di essere geni nello "smanettare" sul PC, ma confrontarsi con altri sulle diverse metodiche applicative di

sori che per anni ti hanno tenuto bloccato nel banco, è anche una soddisfazione morale. Ma, c'è sempre un ma, è fondamentale una valutazione categorica: autogestirsi significa responsabilizzarsi. Solo chi è capace di darsi degli obiettivi, e non mollare, raggiungerà il traguardo.

In conclusione, l'università telematica offre corsi di pari livello qualitativo rispetto a quella tradizionale, con alcuni obiettivi vantaggiosi in più.

Ormai la formazione a distanza, anche a livello universitario, rappresenta il futuro in un mondo convulso come il nostro e ha lo stesso valore legale dei titoli "normali".

È importante capire che ormai la formazione a distanza, anche a livello universitario, rappresenta il futuro in un mondo convulso come il nostro. È opportuno ribadirlo per evitare pesanti equivoci: ha lo stesso valore legale dei titoli "normali".

Obiettivo Lavoro



È chiaro che lottare per avere una laurea non è solo una questione di orgoglio. La possibilità pura e semplice di esibire un titolo è lo stimolo solo per una limitata minoranza. Gli altri, tutti gli altri, che si impongono questo sacrificio lo fanno solo con un obiettivo: trovare un lavoro o mi-

attraverso apporti digitali dirsi completo?

Situazione

Al di là di pareri anche autorevoli l'unica valutazione che possiamo considerare realmente concreta è cosa pensano i datori di lavoro della laurea *online*.

zione in ambiente telematico-digitale costituisce un vantaggio che non può essere negato. In quest'ottica possiamo tentare di dare una risposta più documentata al problema dei problemi: la laurea *online* può concretamente aiutare ad entrare nel mondo del lavoro? Anche in questo caso solo i dati statistici ci possono dare un riferimento attendibile. Possiamo partire dal rapporto ISFOL (Istituto per lo Sviluppo della Formazione dei Lavoratori) riguardo alle occupazioni che nei prossimi anni registreranno una crescita.

Prospettive

Il primo aspetto che va considerato è che nei prossimi anni continuerà il processo di polarizzazione delle professioni già in atto da tempo. La previsione è che ad aumentare saranno le professioni che richiedono un livello molto alto di qualifica, a livello tecnico o intellettuale, e le professioni non qualificate. In crisi potrebbero quindi andare le qualifiche intermedie, mentre le professioni tecniche si prevede possano avere un incremento percentuale pari a circa 3,2 punti entro il 2015. Sembra che questa tendenza sia destinata a rimanere stabile fino al 2020. Tutte queste considerazioni portano ad una sola conclusione: in futuro il mondo del lavoro premierà l'alta specializzazione. In questo ambiente competitivo non solo sarà necessaria una laurea: non sarebbe male pensare anche a master e dottorati. Negli ultimi dieci anni il numero di coloro che hanno scelto la strada di un ateneo telematico è cresciuto, perché spesso questa è l'unica via percorribile. È prioritaria una base professionale solida, se si intende lavorare ad un certo livello. Diversamente la prospettiva non è certo incoraggiante: bisognerà accontentarsi di quello che si riesce a trovare. E, come diceva una canzone d'altri tempi, "addio sogni di gloria".



Nei prossimi anni continuerà il processo di polarizzazione delle professioni già in atto da tempo. La previsione è che ad aumentare saranno le professioni con un livello molto alto di qualifica, a livello tecnico o intellettuale, e le professioni non qualificate.

gliorare il proprio patrimonio di competenze in vista di un livello superiore. Una laurea *online*, lo dicono le ricerche, non rappresenta più oggi la strana scelta di qualche avventuroso, eccentrico perditempo. Ormai anche i modelli educativi tradizionali fanno sempre più ricorso agli apporti di sistemi digitali e la vita stessa di ogni giorno è pesantemente dipendente da questa evoluzione tecnica nella comunicazione. Certo le perplessità rimangono e sono diffuse. Ma nel nostro ambito il quesito vero a cui dare risposta è un altro: la preparazione che possiamo avere può considerarsi soddisfacente? Può un tipo di apprendimento acquisito solo

Una recente indagine, proposta da Zogby International, rileva che circa l'80% dei datori di lavoro concorda sul fatto che una laurea *online* gode della stessa credibilità di un titolo conseguito presso un'università tradizionale. La filosofia del datore di lavoro di oggi, e probabilmente anche di ieri, non si basa tanto sul tuo "sapere", comunque tu lo abbia appreso, ma sul tuo "saper fare". Le scelte dei "cacciatori di teste" hanno regole rigide e inappellabili: se ti viene offerta una possibilità di prova avrai successo solo se dimostri di saperla cavare nel migliore dei modi. Sotto questo profilo avere organizzato la propria prepara-



L'orgoglio di essere **Geometra Laureato**

Il progresso ha sempre funzionato per graduali e costanti integrazioni. Non è mai successo che da un momento all'altro si decretasse la fine di un sistema produttivo o di un ruolo professionale categoricamente e senza appello. Il Geometra, nella dinamica della nostra società, ha sempre rappresentato un punto fermo, si potrebbe dire anche al di là delle sue specifiche competenze. Se diamo uno sguardo a come si articolassero le diverse figure di riferimento nelle piccole comunità locali dei nostri paesi sicuramente i meno giovani ricorderanno che tra esse occupava un ruolo di primo piano l'esperto in questioni tecniche: il Geometra. È vero che l'evoluzione della società ha portato in primo piano altre e diverse funzioni e situazioni di lavoro. È vero che proprio nel campo dell'edilizia la crisi è riuscita a mordere più pesantemente. Ma questo non significa che il ruolo che il Geometra aveva debba

essere cancellato. È vero che in cantiere la funzione di "professionalità intermedia" tra operatore edile e progettista forse può sembrare obsoleta. Ma questo non significa che si debba cancellare un patrimonio di conoscenze e di abilità essenziale ad una dinamica produttiva nel settore edile che deve potere contare su diverse figure. Se si va avanti, in tutti i settori, è essenziale sapere tenere il passo. Quindi anche la nostra professione ha bisogno di respirare aria nuova. Nuove strumentazioni, nuove metodiche di lavoro, nuovi rapporti nel complicato labirinto istituzionale impongono che il Geometra oggi ridisegni, in parte, il suo destino professionale. Ciò non significa che abbia ragion d'essere la sterile e miope analisi di quanti credono che le "tecnomagie" dei nuovi strumenti consentiranno a tutti, dall'oggi al domani, di improvvisarsi tecnici senza una formazione adeguata sulle

materie fondamentali e, soprattutto, senza un'adeguata esperienza sempre utile per evitare indecorose figuracce.

È essenziale quindi che i giovani "credano" ancora in questa professione, capace di avere anche oggi un suo peso rispetto al panorama approssimativo di una cultura da supermercato. Ma bisogna che i giovani accettino la sfida attrezzandosi sotto il profilo della formazione. Se dobbiamo essere competitivi in Europa è importante che si valuti anche il passo successivo al diploma: la laurea.

Con le carte in regola, e con un'adeguata dose di entusiasmo sempre indispensabile, si può ancora guardare con legittimo orgoglio alla nostra professione.

Geom. Renato Ferrari

Presidente Collegio Geometri e Geometri laureati di Bergamo.

Il futuro delle professioni



Tra le idee che continuamente mulinano nella mente di un giovane oggi, se si tratta di un ragazzo/a che abbia a cuore il suo inserimento nella società, la ricerca di un adeguato settore professionale a cui approdare è fondamentale. Tutti sono ansiosi di giocare bene le

professioni vale comunque ancora il 10% del PIL. Oggi sembra che nessuno però se ne accorga, o voglia accorgersene. Sarebbe utile comprendere le esigenze del mercato anche sotto il profilo del sistema delle professioni: estendere anche alle professioni le mo-

do del lavoro evolva e le regole del gioco sono, sempre e comunque, quelle del libero mercato.

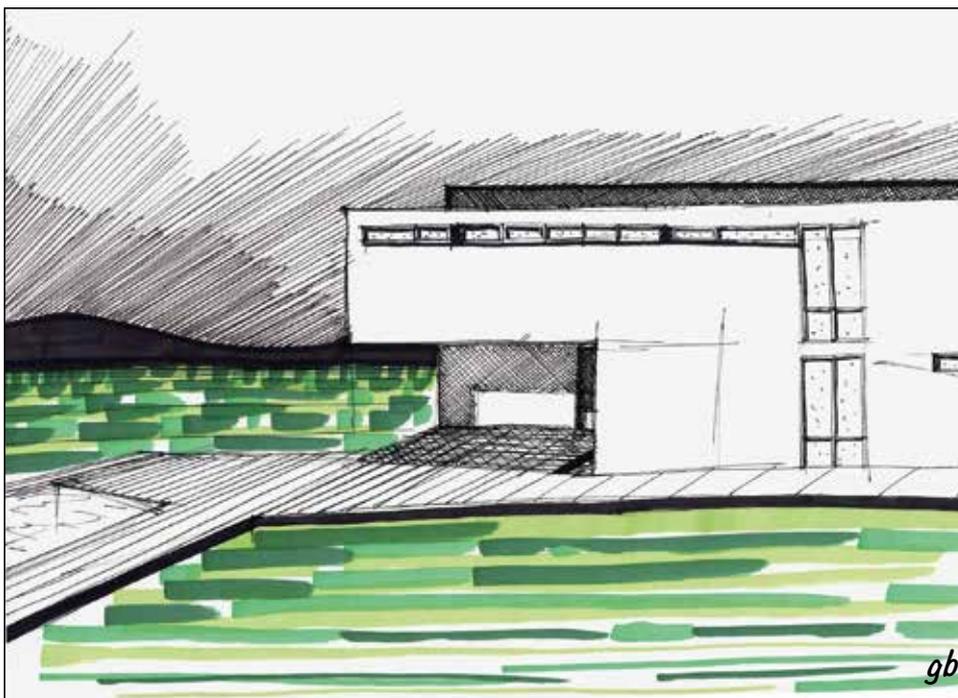
Quello che sarebbe necessario valutare e contenere, sono le pseudo-liberalizzazioni che stanno progressivamente aprendo le cosiddette "aree riservate" ad operatori del mercato che possono scorrazzare senza regole mentre i professionisti rimangono vincolati ai Regi Decreti, alle norme deontologiche, ai Consigli di disciplina, alla formazione continua e quant'altro.

Va assolutamente esorcizzato il rischio di una deregulation che porti progressivamente ad un "caporalato dei professionisti".

È un dato di fatto: la nostra professione già da tempo si è aperta ad un contatto sempre più diretto con l'Europa e questa può sicuramente essere un'opportunità notevole. Ma non dimentichiamo che all'estero si respira un'altra aria. Per essere in grado di competere con il mercato e con le società organizzate dell'Europa dobbiamo a nostra volta organizzare le nostre strutture professionali, per metterle in condizione di combattere ad armi pari.

«È fondamentale riuscire a realizzare un "Jobs Act" delle professioni per dare risposte ai tanti giovani che stanno faticosamente tentando di crearsi un'opportunità di lavoro alternativa alla sottooccupazione» (F. Amadasi - *Presidente Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza Geometri Liberi Professionisti*).

Anche i giovani che si avventurano solo ora in queste acque tempestose hanno già un compito prefissato: sostenere gli Ordini professionali, articolati nei vari Collegi, per il futuro proprio e della professione in generale. È una scommessa che non possiamo permetterci di perdere.



La nostra professione già da tempo si è aperta ad un contatto sempre più diretto con l'Europa e questa può sicuramente essere un'opportunità notevole.

Ma non dimentichiamo che all'estero si respira un'altra aria. Per essere in grado di competere con il mercato e con le società organizzate dell'Europa dobbiamo a nostra volta organizzare le nostre strutture professionali.

proprie carte per non trovarsi domani in condizioni difficili, e soprattutto evitare di incappare in scelte da cui è poi difficile tornare indietro.

Ma alcune osservazioni vanno fatte per definire concretamente il panorama del mondo del lavoro oggi. È necessario credere che il mondo professionale possa dire ancora la "sua" nell'economia nazionale, anche se i bizantinismi dei vari governi mettono spesso a dura prova questa fiducia. I vari ordini professionali (quello Nazionale dei Geometri in prima fila) lottano strenuamente per fare capire a chi di dovere che il mondo delle

altà aggregative delle reti di imprese, dei finanziamenti per le start-up e per la formazione. Ma tutto questo rimane un'utopia fino a che i professionisti continuano ad essere considerati una casta di intoccabili, e invece attualmente sono una categoria "oppressa" da un mare di leggi e sottoleggi che non permettono alcun libero movimento.

La logica, ormai universalmente accettata e seguita, dovrebbe essere quella del mercato: una logica di autonomia nell'interesse del professionista e quindi, dello sviluppo della società. Il professionista è, fisiologicamente, pronto ad accettare che

Geometra, domani.

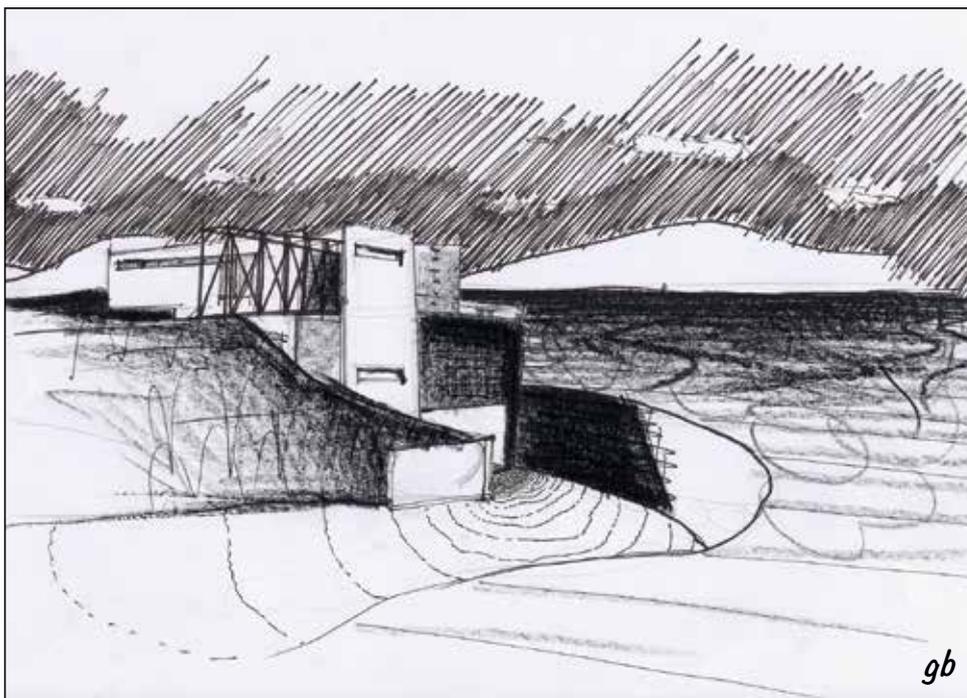
Tutte le professioni subiscono necessariamente un processo di adeguamento progressivo alle mutate condizioni del mercato e della tecnica di intervento. Sarebbe assurdo pensare che il ruolo del Geometra potesse rimanere inalterato, senza nessuna variazione. La questione è come si intende organizzare questa svolta, e quali situazioni possono e devono mutare e quali sono assolutamente irrinunciabili. Lo scorso 16 aprile 2015 l'Assemblea generale dei Presidenti dei diversi Collegi italiani ha portato all'ordine del giorno proprio questo argomento cruciale: il futuro della categoria.

Sgombriamo preliminarmente il campo: non è assolutamente in dubbio che la professione possa avere un futuro, come alcuni uccelli del malaugurio troppo spesso vanno profetizzando. Si tratta di stabilire come i Geometri vogliono cambiare per riuscire a mantenere il loro importante ruolo nel settore edile. E bisogna essere convinti di questo. Viviamo in un mondo in cui tutto apparentemente è automatizzato e per ottenere risultati prima ardui, "basta un clic".

In questo settore non è così. Quando si "costruisce" qualcosa che è destinato a durare nel tempo come un edificio è necessaria molta, moltissima tecnica. Ma occorre anche lo sguardo attento, il controllo scrupoloso, la preparazione a monte, l'esperienza. Ecco tutti questi valori aggiunti sono quelli che fanno la professionalità del Geometra, al di là della tecnica pura e semplice. Strumentazione e apparecchiature cambiano. La capacità e la passione per il proprio lavoro rimangono elementi "tradizionali", che costituiscono il DNA del nostro ruolo. Fatte queste considerazioni, verso quali nuove prospettive si deve muovere la professione? Il Presidente del Consiglio

Nazionale M. Savoncelli, presentando il "Progetto Geometra Laureato", ha a più riprese sottolineato la consapevolezza nella categoria dell'opportunità di un cambiamento che, però, per essere efficace, deve avvenire nel segno della continuità.

valenza universitaria che caratterizzi una professione. Come è noto il Ministro dell'Istruzione Giannini ha recepito questa esigenza dichiarando: «Voi sostanzialmente dite: vogliamo migliorare non per avere un titolo di studi diverso, ma per avere una formazione e



gb

«L'obiettivo di questa idea progettuale – ribadisce Savoncelli, *Geocentro*, giugno 2015 – non è disegnare una nuova figura di Geometra, ma giocare d'anticipo per renderla coerente con le necessità di un contesto professionale che evolve rapidamente e che in breve tempo assumerà una fisionomia diversa da quella che oggi conosciamo». Di fronte alle inevitabili sfide che questo passaggio comporta è importante rafforzare la figura del Geometra nel contesto della più ampia concorrenza europea.

E questo è esattamente l'obiettivo: prevedere un percorso post-secondario triennale di

un adeguamento professionale diverso». Alla luce di queste osservazioni guardare al futuro non significa rinunciare alla tradizione, ma coniugarla con l'innovazione, e questo rappresenterebbe il valore aggiunto della riforma. Tra i caratteri di questo nuovo professionista si evidenzia anche, «la prestazione di un servizio immateriale di elevato valore e dal carattere spiccatamente intellettuale sulla base di una formazione universitaria di alto livello» (cfr. "Ruolo e futuro delle libere professioni nella società civile europea del 2020" Comitato economico e sociale, G.U. 16.7.2014).

Guardare al futuro non significa rinunciare alla tradizione, ma coniugarla con l'innovazione, e questo rappresenterebbe il valore aggiunto della riforma. Tra i caratteri di questo nuovo professionista si evidenzia anche "la prestazione di un servizio immateriale di elevato valore e dal carattere spiccatamente intellettuale sulla base di una formazione universitaria di alto livello".

In volo con Pegaso!



PEGASO
Università Telematica

Nella mitologia greca Pegaso è il cavallo alato, generato da Posidone e dalla Gorgone Medusa. Sembra sia balzato fuori dal collo della Gorgone quando Perseo le tagliò il capo. Fu cavalcato prima da Perseo, che grazie a Pegaso liberò Andromeda. Poi da Bellerofonte, che con esso poté vincere la Chimera e combattere con le Amazzoni. Pegaso risalì quindi al cielo a tirare per Zeus il carro del tuono.

Pegaso è quindi un personaggio particolarmente vivace e attivo nell'antica mitologia. Bene si adatta a rappresentare lo spirito da protagonista di chi vuole volare in alto.

La nostra Mission

Intelligenza, Indipendenza, Integrazione. Questi i criteri formativi che caratterizzano l'Università Telematica Pegaso. La mission consiste nella completa interazione tra accademia e discente, per il costante perfezionamento delle qualifiche culturali e professionali. Tale ambizioso traguardo si realizza su due livelli: il modello pedagogico di formazione continua (**Lifelong Learning**) e il "**Personal Learning Environment**", l'ambiente personalizzato di studio che pone l'apprendimento come obiettivo centrale.

Istituita con Decreto Ministeriale del 20 aprile 2006 (GU n. 118 del 23-5-2006 - Suppl. Ordinario n. 125), l'Università Telematica Pegaso è un Ateneo costruito sui più moderni ed efficaci standard tecnologici in ambito e-learning.

I titoli accademici rilasciati al termine dei percorsi di studio hanno lo stesso valore legale dei titoli rilasciati dalle Università tradizionali.

Pegaso risponde in maniera flessibile ed efficace alle esigenze degli studenti. Ne intercetta quindi le finalità educative e lavorative nei percorsi di studio scelti, e garantisce piena indipendenza e personalizzazione della didattica.

Il Nostro Obiettivo

Senza imporre alcun vincolo di presenza fisica ma costantemente tracciati, i corsi consentono, pur nella loro peculiarità, di seguire allo stesso tempo lo studente e di monitorarne il continuo livello di apprendimento, anche attraverso i frequenti momenti di valutazione ed autovalutazione.

Gli specialisti del supporto didattico che affiancano i docenti (**Tutor, Mentore e Coach**) assistono lo studente durante l'intero corso di studi, al fine di raggiungere un perfetto equilibrio di apprendimento, basato sull'affermazione del proprio potenziale. Tools altamente tecnologici ed interattivi, **TV Learning e Social LearningTV** coinvolgono lo studente in una esperienza educativa efficace ed unica.

Tutto questo, ovviamente, senza trascurare la grande attenzione alla Ricerca nazionale ed internazionale. In campo comunitario ed extra comunitario, in base ai principi generali previsti dal proprio Statuto, l'Università Telematica Pegaso promuove lo sviluppo internazionale **della Didattica, della Ricerca**, anche e soprattutto attraverso lo scambio culturale con i diversi Paesi e la collaborazione con gli atenei di maggiore prestigio dell'area comunitaria

Il Nostro metodo

La metodologia didattica dell'Università Telematica Pegaso prevede l'utilizzo di percorsi didattici costituiti da **learning objects** (unità di contenuto didattico), in cui convergono molteplici strumenti, materiali e servizi, che agiscono in modo sinergico sul percorso di formazione ed apprendimento dello studente. Lo studente, infatti, dispone: del **testo scritto della lezione, con riferimenti bibliografici** e note; delle diapositive (arricchite da testi, tabelle, immagini, grafici) commentate in audio dal docente; dei filmati delle lezioni, disponibili in modalità sincrona e/o asincrona; delle esercitazioni di autovalutazione per la verifica dello stato di apprendimento.

Ogni studente partecipa alle attività della propria classe virtuale, coordinata da tutor esperti nei contenuti e formati agli aspetti tecnico-comunicativi della didattica on-line.

Egli si avvantaggia inoltre della supervisione del titolare della disciplina, che è responsabile della didattica.

L'attività di guida/consulenza è svolta attraverso la creazione di spazi virtuali interattivi sincroni ed asincroni (forum, web conference, sessioni live, etc.) o, per richieste di chiarimenti personalizzati, via e-mail.

ABUSI EDILIZI E COMMERCIALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

IMPORTANTE SEMINARIO TENUTOSI IL 27 NOVEMBRE 2015, PRESSO IL CENTRO CONGRESSI GIOVANNI XXIII, ALLA PRESENZA DI OLTRE 330 TECNICI, GEOMETRI E NON.

Organizzato dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Bergamo in collaborazione con lo studio legale Fiorona e Ghilardi, l'importante seminario ha registrato la partecipazione di oltre 330 tecnici, in prevalenza geometri liberi professionisti.

Presente il Presidente Geom. Renato Ferrari, al tavolo dei relatori l'avv. Mauro Fiorona, consulente del Collegio Geometri; l'arch. Nicola Cimmino, Dirigente del Comune di Bergamo per l'edilizia privata e attività economiche, la geom. Giovanna Doneda,

Responsabile del Servizio interventi edilizi del Comune di Bergamo.

Moderatore Geom. Luciano Grazioli.

Il tema del seminario è stato dettato dalla disciplina in materia catastale (art. 19, comma 14, d.l. 31.05.2010, n. 78 convertito in Legge con L. 30.07.2010 n. 122) che nell'applicazione della stessa, comporta l'emersione di una serie di abusi edilizi non sempre suscettibili di sanatoria.

Quindi, sempre più frequente la necessità di verifi-



Da sinistra: la geom. Giovanna Doneda, Responsabile del Servizio interventi edilizi del Comune di Bergamo, l'avv. Mauro Fiorona, consulente del Collegio Geometri; l'arch. Nicola Cimmino, Dirigente del Comune di Bergamo per l'edilizia privata e attività economiche; il moderatore Geom. Luciano Grazioli, consigliere del Collegio Geometri.

care i presupposti per cercare di regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie riscontrate negli immobili, al fine di consentirne la commercializzazione.

In tal senso, durante il seminario è stato dato spazio alla legislazione in materia: aggiornamento del Catasto; vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia; responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore, del direttore lavori, ecc.; interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni sostanziali; interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire, accertamento di conformità; interventi

eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività (scia) e accertamento di conformità; sanzioni penali, sanzioni a carico dei Notai.

Il tutto, estratto dal Testo Unico dell'Edilizia - Titolo IV - artt. dal n. 27 al n. 48.

Altri argomenti trattati: abusi riguardanti i fabbricati ante 1967, abusi risalenti nel tempo, fattispecie di sanatorie ammissibili, nonché la percorribilità della "sanatoria giurisprudenziale".

Come guida ai partecipanti è stata consegnata un'interessante "brochure" e, a dimostrazione che gli argomenti trattati sono risultati di grande attualità, ampia è stata la partecipazione al dibattito di chiusura.

**ABUSI EDILIZI E
COMMERCIALIZZAZIONE
DEGLI IMMOBILI**

**27 novembre 2015
ore 15.00**
Centro Congressi Giovanni XXIII
Sala Oggioni
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106

Seminario di aggiornamento professionale
La partecipazione è gratuita
Crediti formativi per Geometri e Geometri Laureati

La locandina del seminario e, a destra, la sala Oggioni del Centro Congressi con i partecipanti.



Con il patrocinio del COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI BERGAMO

CONCORSO DI PROGETTAZIONE BANDITO DALLA “COOPERATIVA GEOMETRI GARANZIA CREDITO PROFESSIONALE GEOM. GIANVITTORIO VITALI” S.C.A.R.L.



1985 - 2015

30° ANNIVERSARIO
DI COSTITUZIONE
DELLA COOPERATIVA
GEOMETRI BERGAMO



Di seguito, continuiamo a pubblicare la sintesi di alcuni progetti che hanno partecipato al concorso

Geom. DAVIDE BARONCHELLI di Parre (Bg)
PROGETTO RISTRUTTURAZIONE RIQUALIFICAZIONE ORATORIO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTO NORD OVEST



PROSPETTO SUD OVEST

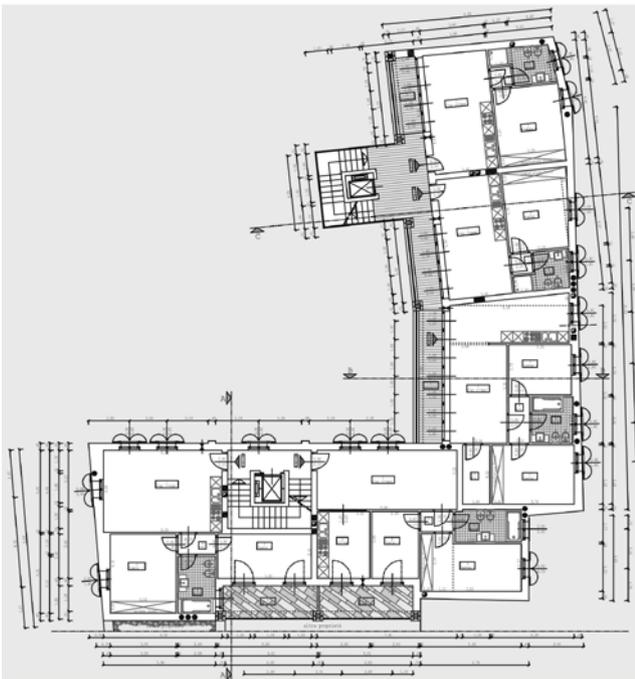


RENDERING E VISTE 3D

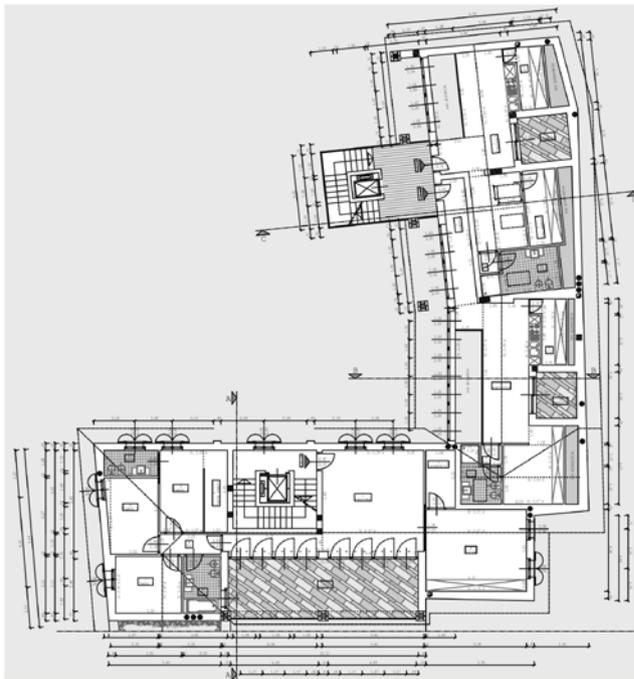
Geom. MASSIMILIANO RUSSO di Osio Sotto (Bg)
PROGETTO RISTRUTTURAZIONE PER REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE



PLANIMETRIA GENERALE



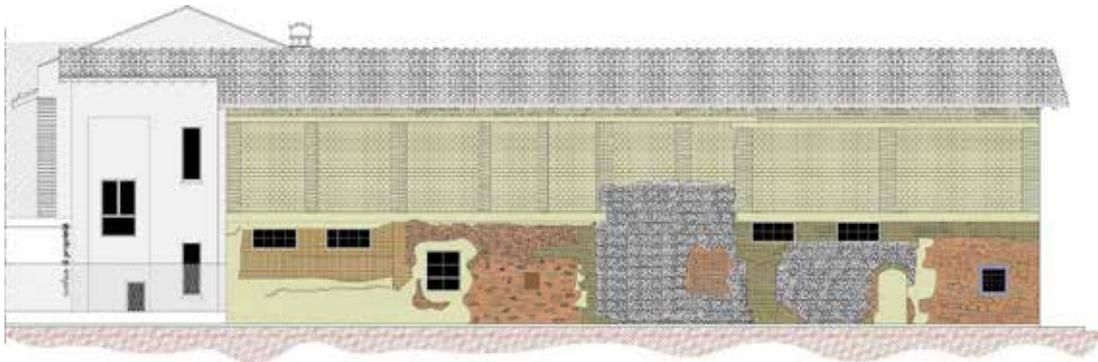
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



RILIEVO FOTOGRAFICO



RILIEVO MATERICO

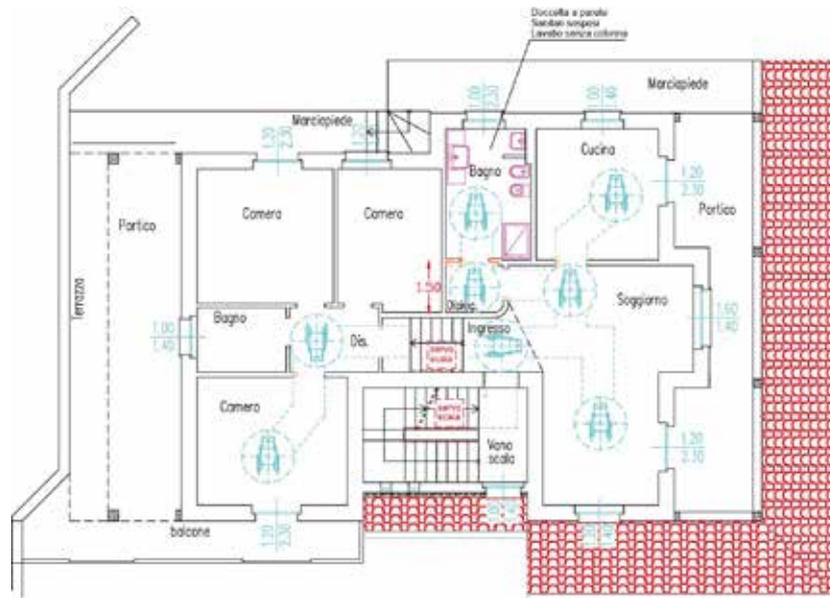


PROSPETTO OVEST

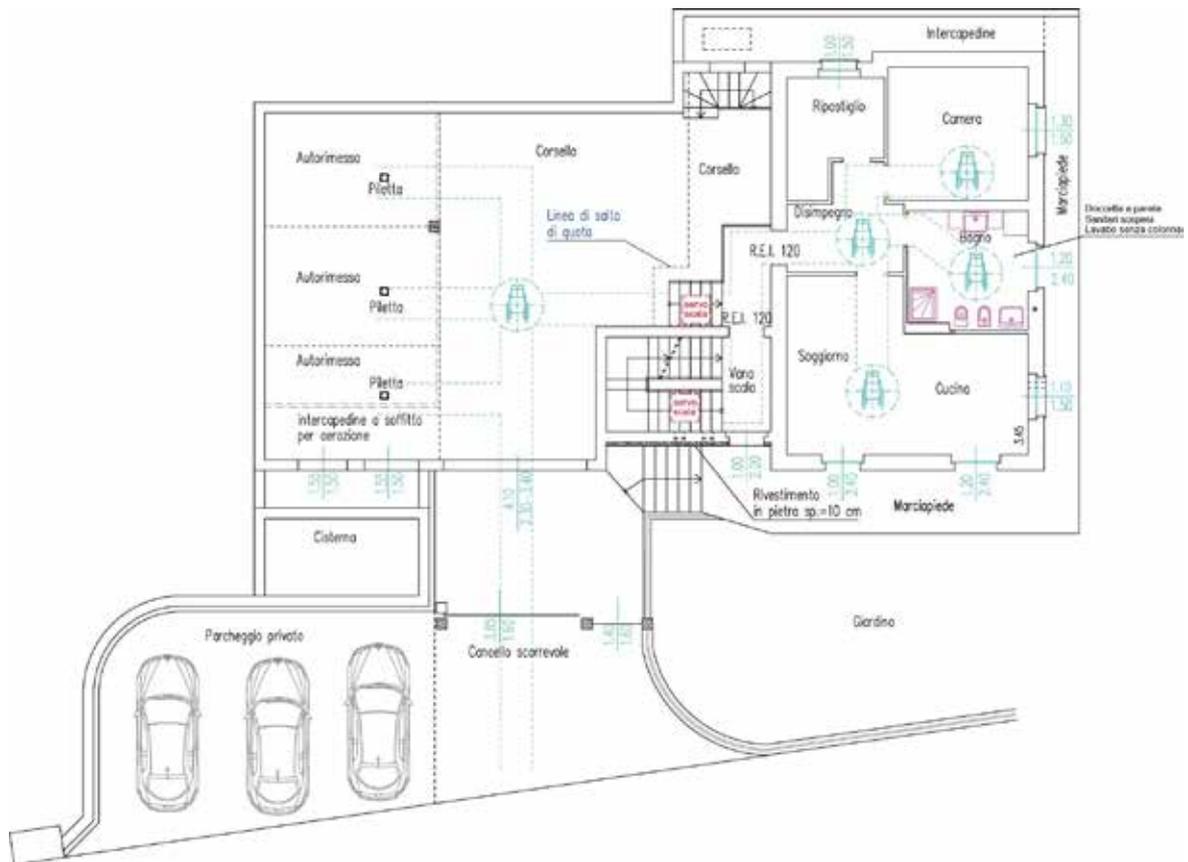


VISTE

Geom. OMAR CAMPANA di Cazzano S. Andrea (Bg)
PROGETTO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



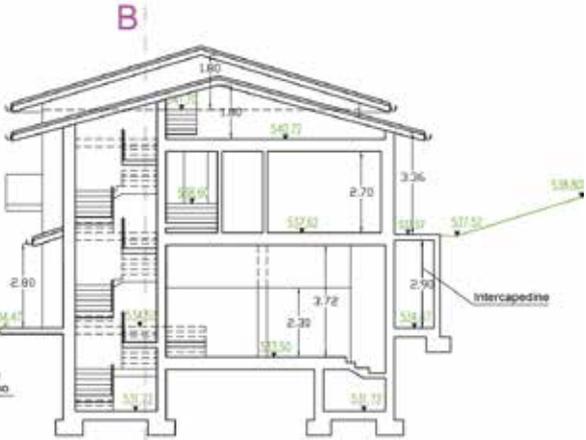
PROSPETTO OVEST



STATO DI FATTO



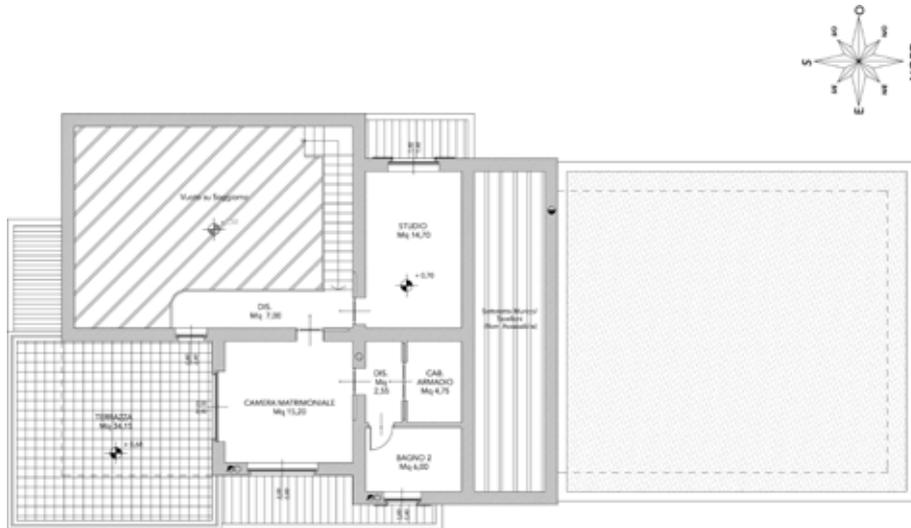
SECONDA VARIANTE



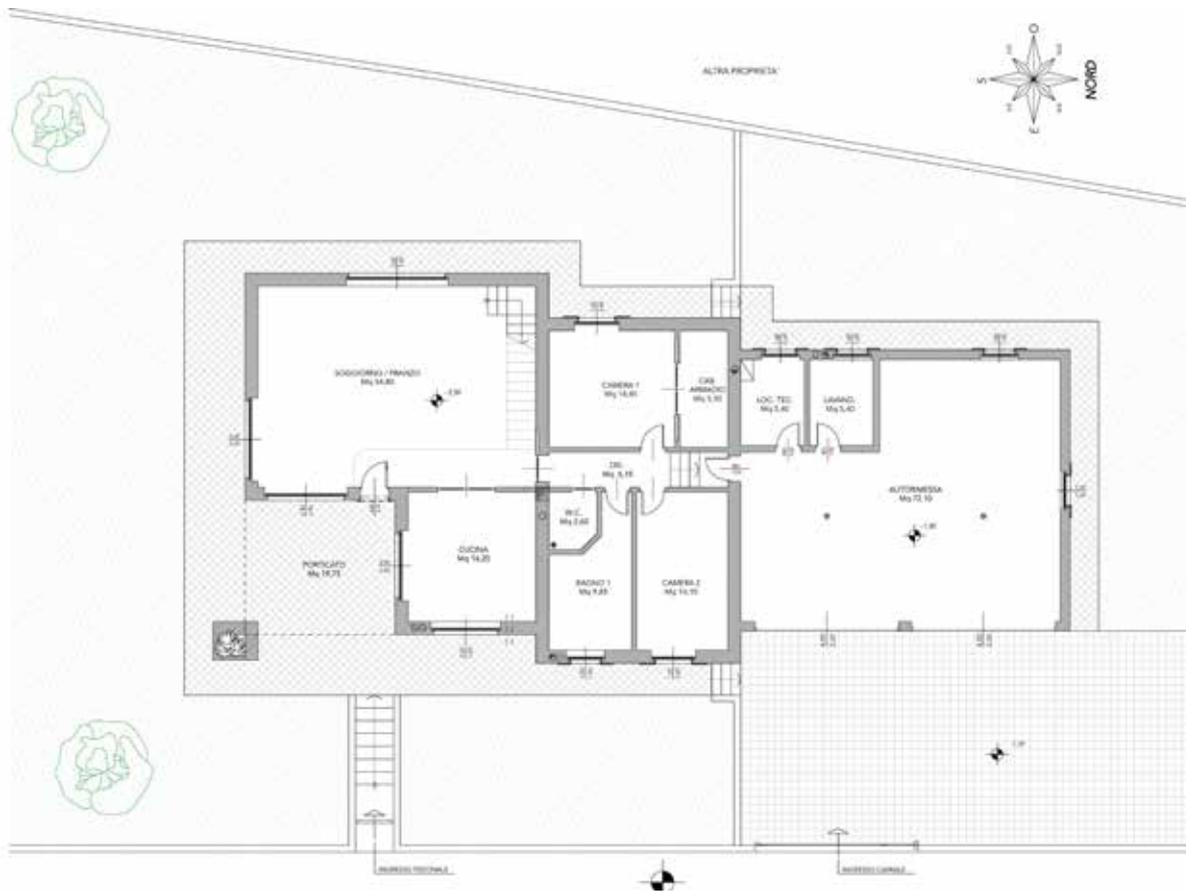
SEZIONE CC



PROSPETTO EST



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



CON IL CONTRIBUTO DI





eb

IL CEPPO DI GRÈ, UNA PIETRA STRAORDINARIA DAL LAGO D'ISEO ALL'EUROPA

UN'ANTICA TRADIZIONE NELL'INDUSTRIA DI ESTRAZIONE HA PORTATO QUESTO STRAORDINARIO MATERIALE A DIVENIRE ELEMENTO UNICO NELLA TECNOLOGIA COSTRUTTIVA.



Quando ci capita di passeggiare, senza meta ma con grande piacere, nella nostra bella città di Bergamo raramente ci soffermiamo a valutare i caratteri dei materiali con cui sono costruiti i palazzi che hanno fatto e fanno la fisionomia del “centro”. Rimaniamo ammirati di fronte al gusto estetico e alla capacità di scelta dei progettisti, ma non approfondiamo. Come sempre siamo pronti ad ammirare ciò che troviamo fuori dal nostro ambiente, e non riusciamo proprio a considerare che anche a casa nostra gli avi progettisti hanno effettivamente saputo fare le cose bene. Consideriamo due edifici simbolo: la

solida struttura della Camera di Commercio, con la facciata che dà su Piazza Dante; la parteciosa e maestosa linea della sede della Banca d'Italia. Entrambe le costruzioni impiegano la “pietra di Grè”. Forse per i non addetti ai lavori questa indicazione potrà significare poco. Ma chi nel settore tratta la materia sicuramente sa dare il giusto valore a questa precisazione.

Va sottolineato infatti che proprio ad opera della Camera di Commercio di Bergamo, con il supporto di Servitec srl e del CNR (Consiglio Nazionale Ricerche) - IDPA (Istituto Dinamica Processi Ambienta-



li), è stato istituito il marchio di origine delle pietre orobiche. Questa “denominazione controllata” rappresenta una garanzia della provenienza dei materiali lapidei ad uso ornamentale la cui estrazione è avvenuta nella provincia di Bergamo.

Tale definizione costituisce uno strumento importante per la valorizzazione e la promozione della conoscenza del prodotto lapideo bergamasco. Anche se non sempre conosciuta, questa è una risorsa economica importante nel nostro territorio oltre che un’eredità di tradizioni e cultura che appartiene alla storia. È fondamentale valorizzare, soprattutto tra gli addetti ai lavori, le validissime caratteristiche tecniche ed estetiche dei materiali orobici, cui a volte vengono preferite “pietre” di diversa provenienza.

La certificazione completa vuole essere un agile riferimento per stabilire, oltre all’origine, anche le varietà commerciali del prodotto. Il materiale messo sul mercato con la garanzia del marchio rispetta i parametri stabiliti nel “disciplinare di produzione”.

Si tratta di un documento strutturato in sei articoli in cui compaiono informazioni geologiche, che definiscono l’unicità del materiale sotto il profilo genetico e ambientale, e tecniche, che sottolineano le proprietà e la possibile applicazione della “pietra” in vari contesti edilizi.

In particolare gli elementi evidenziati sono: formazione geologica di appartenenza; bacini di estrazione e distribuzione geografica degli affioramenti nella provincia di Bergamo; composizione chimica e mineralogica; caratteristiche petrografiche; proprietà meccaniche, con valori derivati da prove attuate secondo la norma vigente; varietà e formati disponibili in commercio.

PIETRE D.O.C. IN DIVERSE TIPOLOGIE

Quando si parla dei diversi materiali, cioè delle “pietre”, la prassi vuole che essi siano classificati a seconda del luogo di provenienza. Meglio, a seconda della località dove la natura ha posizionato i vari giacimenti.

L'attuale sede della Camera di Commercio venne inaugurata il 1° novembre 1925 alla presenza del re Vittorio Emanuele III. L'edificio si colloca nel nuovo centro civico commerciale di Bergamo disegnato, intorno al 1920, dall'architetto romano Marcello Piacentini. Con lui collabora l'ing. Luigi Angelini (Bergamo 1884-1969) che viene incaricato, nel 1923, di progettare, tra gli altri, il nuovo Palazzo della Camera di Commercio. Ancor oggi la struttura si presenta come un elegante edificio caratterizzato da colte citazioni classiche rielaborate con una sottile e raffinata modernità, riacciando il passato artistico e architettonico della città all'epoca contemporanea. L'opera di Angelini si spinse fino a progettare, nei minimi dettagli, anche le componenti minori dell'edificio, quali le pavimentazioni, le coperture, i corrimano delle scale, i cancelli in ferro battuto, le cornici delle finestre, i capitelli. Oltre che dal punto di vista architettonico il Palazzo della Camera di Commercio rappresenta ancor oggi un'eccellenza nel patrimonio artistico bergamasco. Nelle sue sale e negli uffici sono presenti opere d'arte di notevole pregio. Un patrimonio che testimonia il felice legame e il forte rapporto con l'ambiente culturale della provincia. Nel 2005, l'allora presidente dell'Ente, Roberto Sestini, affidò ad una specifica pubblicazione (F. Noris, "Due secoli a fianco dell'arte. Il patrimonio della Camera di Commercio di Bergamo") il compito di documentare e descrivere il patrimonio artistico dell'istituzione.





Ecco allora che abbiamo diversi “ceppi” delle pietre ornamentali: ceppo di Grè, di Poltragno, Brecciola, dell’Adda, di Camerata Cornello, San Pellegrino, Presolana, Muscoline. L’origine della parola ceppo non è chiara. Qualcuno ritiene che possa fare riferimento ad una voce dialettale, “cep” o “scep”, che significa macigno.

In passato il termine faceva riferimento genericamente a rocce di tipo conglomeratico, tipiche dell’alta pianura lombarda, soprattutto nelle zone di Bergamo e Milano. Servivano come materiale da costruzione fin dai tempi dell’antica Roma: gran parte dei manufatti archeologici di cui oggi nell’area disponiamo sono fatti di ceppo. In particolare il “liberty” e lo stile “Piacentini” hanno spesso impiegato all’inizio del ’900 questo materiale.

I risultati sono sempre stati esteticamente interessanti grazie alla particolarità del “ceppo”, che si presenta con aspetti diversi, e rende quindi ogni creazione assolutamente irripetibile. Questa caratteristica è una degli elementi che hanno fatto e fanno apprezzare il materiale non solo in Italia, ma all’estero, soprattutto in Austria e Germania. Un secolo fa numerosi erano

gli insediamenti estrattivi: oggi rimane attiva solo la cava di Grè (Castro) sulla sponda ovest del Lago d’Iseo, e quella di Poltragno (Pianico) dove viene anche “coltivato” il ceppo Brecciola.

Si tratta di ceppi relativamente giovani, nei limiti che questa definizione può avere in ambito geologico. Risalgono infatti al Pleistocene inferiore o medio: un periodo che si colloca da 1,8 milioni a 125 mila anni fa. Il territorio orobico allora presentava già un assetto molto simile all’attuale. La struttura della dorsale alpina era già formata.

L’area bergamasca era emersa e subiva i processi di evoluzione morfologica dovuta agli agenti esogeni: ghiaccio, acqua, vento. In particolare nel bacino dell’Oglio si individuano diverse unità stratigrafiche: i depositi continentali della sponda occidentale del Lago d’Iseo (Neogene-Quaternario); depositi alluvionali di fondo valle del torrente Gera-Valeggia-Borlezza (Pleistocene superiore - Olocene); e, in particolare, il “complesso di Poltragno”, che comprende i diversi depositi del ceppo del Grè, del ceppo di Poltragno, del ceppo Brecciola, che fa parte dell’unità postglaciale del bacino dell’Oglio.



FORMAZIONE DEI MATERIALI

I depositi conglomeratici del “complesso” si presentano con discontinuità da Costa Volpino a Castro, allo sbocco della Val Borlezza. In genere si tratta di placche isolate, sfruttate con attività estrattiva fin dall’antichità, spesso con caratteristiche petrografiche e “facies” (aspetto) diverso. Queste rocce sedimentarie sono tipiche del territorio alle falde del Monte Clemo e traggono origine da grandiosi fenomeni franosi per cui il materiale, per “scorrimento” del terreno, è scivolato verso l’area tra Pianico e Castro. Ne è derivato un ambiente di scarsa vegetazione, molto simile a quello che si presenta in alta montagna: migliaia di anni fa i ghiaioni del Monte Clemo hanno coperto il versante montuoso modificandone in parte la morfologia. I numerosi crolli hanno prodotto sfasciumi che si sono accumulati in aree concave, che ora rappresentano i giacimenti. In seguito l’azione delle acque meteoriche ha saldato tra loro i singoli detriti: in pratica una naturale cementazione, che ha prodotto una roccia solida detta appunto “breccia cementata”. La classificazione dei geologi colloca i due ceppi (Grè e

Poltragno) nella medesima unità stratigrafica, dove hanno individuato in modo indifferenziato tutti i depositi recenti, senza considerare la loro natura genetica. In sostanza si fa riferimento ad una identità di mappatura geologica, non ad una identità del litotipo. Si tratta di rocce uniche, in quanto la loro composizione mineralogica e petrografica fa riferimento solo alle rocce che costituiscono il Monte Clemo. Il materiale è in prevalenza dolomia norica, che presenta pezzi spigolosi di diverse dimensioni.

POSSIBILITÀ DI IMPIEGO

La versatilità di impiego e le caratteristiche specifiche sotto il profilo tecnologico hanno reso nei secoli assolutamente efficace e versatile il ceppo di Grè come materiale da costruzione e da rivestimento in esterno. Fondamentali in proposito alcuni dati tecnici: massa volumica (UNI 9724/2), indica il peso di un metro cubo di roccia; coefficiente di imbibizione, indica la tendenza ad assorbire acqua; resistenza a compressione e flessione, indica la resistenza che un materiale oppone alle sollecitazioni di schiacciamento e incurvatura; resistenza al gelo



(DIN 52104-A) definisce le variazioni di resistenza ad escursioni termiche estreme gelo/disgelo; resistenza all'usura (R.D. 2234/5), cioè la resistenza all'abrasione o al logoramento per attrito; variazione lineare termica (DIN 18155), con cui si intende la dilatazione indotta per riscaldamento. La valutazione del ceppo di Grè sulla base di questi parametri colloca il materiale in posizione assai interessante sul mercato. Il coefficiente di imbibizione, apparentemente elevato, non costituisce un elemento a sfavore. È infatti la porosità macroscopica a determinare la tendenza ad assorbire acqua. Ma proprio questo elemento evita la permanenza dell'acqua nei pori, ed evita quindi la formazione di tensioni notevoli in caso l'acqua presente possa ghiacciare. I buoni dati di resistenza a flessione e variazione lineare termica rendono il "Grè" assolutamente adatto ad opere di rivestimento, sia in interno che in esterno. Il ceppo di Grè è una pietra che evidenzia un aspetto irregolare ma, a dispetto delle apparenze, vanta una composizione chimica molto omogenea, costi-

tuita da carbonati di calcio e magnesio/dolomite. In alcuni casi si evidenziano plaghe di argille secondarie. Nello studio delle rocce la tessitura rappresenta la relazione che i vari elementi che costituiscono la roccia hanno tra loro. Sulle lastre di "ceppo del Grè" questi particolari sono bene individuabili. «La roccia è costituita da clasti, cioè da granuli di forma spigolosa e irregolare, saldati fra loro da cemento di composizione calcarea. La morfologia e le dimensioni dei clasti sono variabili e distribuite in modo irregolare. Le dimensioni dei clasti variano da qualche centimetro fino a qualche decimetro e conferiscono alla roccia il tipico aspetto "mosso", oltre alla garanzia che ogni lastra è un pezzo unico» (dal Sito Ufficiale di Pietre Originali della Bergamasca). Anche la colorazione è assolutamente variabile: da un fondo grigio-azzurro, si possono rilevare variazioni da toni chiari a toni scuri. Decisamente interessante ripercorrere per grandi linee le varie fasi che hanno caratterizzato l'industria di estrazione. La prima attività di sfruttamento degli affioramenti del

A pianta quasi perfettamente quadrata, la sede della Banca d'Italia, costruita tra il 1912 e il 1915, fu il primo edificio realizzato nell'ambito del progetto urbanistico dell'arch. Marcello Piacentini per sistemare l'area della ex fiera di S. Alessandro, situata appena fuori dalla città antica. Progettato in collaborazione con E. Suardo e A. Berizzi secondo stilemi neoquattrocenteschi, il fabbricato è alto due piani, oltre a seminterrato e sottotetto, ed occupa circa la metà della superficie del lotto disponibile mentre l'altra metà è sistemata a giardino. Le superfici esterne sono in ceppo di Poltragno, lavorato a bugne a punta di diamante nella fascia basamentale e ai cantonali; tre arcate su colonne binate in pavonazzetto enfatizzano l'ingresso principale sormontato da pannelli decorativi in bassorilievo rappresentanti le scienze ed i mestieri, opere di G. Guastalla.



Ceppo del Grè avviene a partire dal 1896. Era limitata alla “coltivazione” a cielo aperto: fondamentale era l'uso dell'esplosivo e particolarmente pesante era l'impegno della manodopera. Il passo successivo fu la coltivazione a gradoni con filo elicoidale. Si deve attendere l'inizio degli anni '90 per il passaggio alla coltivazione in sotterraneo. Questa evoluzione ha permesso di ridurre decisamente l'impatto ambientale dell'attività estrattiva consentendo una più adeguata convivenza tra questa forma produttiva e la risorsa turistica, essenziale nell'area del Lago d'Iseo.

UNA PIETRA DI CARATTERE

Dal punto di vista della lavorazione notevoli sono gli elementi a favore del “ceppo del Grè”. Il materiale è formato solo da carbonati e ciò determina una importante omogeneità mineralogica che rende possibile una vasta gamma di lavorazioni, con particolare riferimento alla finitura superficiale delle lastre. La tipologia delle lavorazioni prevede: Ceppo

del Grè bocciardato; idroscolpito profondo; sabbia-to; stuccato e levigato.

L'impiego prevalente del “Ceppo del Grè” è relativo a rivestimenti e pavimentazioni di interni ed esterni. In questo ambito l'assoluta versatilità di lavorazione della pietra permette di realizzare anche complesse creazioni architettoniche: volumi squadrati, contorni netti, linee sobrie, rivestimenti bugnati con giochi di pieni e vuoti, oltre alla perfetta possibilità di integrazione con soluzioni più moderne con vetro e ferro.

Valida anche l'applicazione come pietra da costruzione, peraltro tradizionale nell'area lombarda, o l'impiego per elementi architettonici decorativi: cornici di finestre, davanzali, balaustre. Altro importante settore di intervento per le lavorazioni in “Grè” è il recupero degli antichi edifici di interesse storico: in Lombardia va ricordato il recupero degli argini dei Navigli di Milano. Le straordinarie caratteristiche di questa tipologia di materiale hanno segnato il suo successo e la sua diffusione ben oltre i confini della

nostra provincia. È soprattutto nel centro-Europa e in Estremo Oriente che i progettisti hanno una vera predilezione per questa pietra, ritenuta assolutamente adatta alle opere di grande visibilità, come grattacieli, metropolitane, centri congressi.

E non sono mancati riconoscimenti ufficiali alle realizzazioni in “Grè”. L’ampliamento del cimitero di Sovere nel 1994 ha ottenuto il primo premio alla Marble Architectural Awards, concorso indetto ogni anno dalla Marmo Macchine di Carrara.



Nel 2008 il Festival Mondiale dell’Architettura a Barcellona ha insignito la nuova sede dell’Università Bocconi, dove è stato impiegato il “grè”, del titolo di “edificio dell’anno”.

Nel 2011 è stata la volta del Gallo-Romeins Museum di Tongeren (B) ad essere premiato come museo europeo dell’anno: il rivestimento esterno della struttura era stato creato con parete ventilata in ceppo di Grè.

CEPPO DI POLTRAGNO E CEPPO BRECCIOLA

Analogamente importanti sono il “Ceppo di Poltragno” e il “Ceppo Brecciola”. Il sito di estrazione è, fin dall’inizio del secolo scorso, in località Pianico (Bg). Si stanno ultimando le pratiche per la riapertura della cava anche del ceppo Brecciola. Tipica la caratterizzazione chimica e mineralogica anche di questa pietra.

All’esame sono stati sottoposti campioni consistenti in lastre “piano sega”, prive di finiture superficiali. La grana del materiale è stata definita dagli esperti da “media a molto grossolana”, con clasti da 2 a 40 mm. La resistenza meccanica a flessione sotto carico concentrato ha mostrato valori bassi; l’assorbimento di acqua a pressione atmosferica presenta valori elevati; la massa volumetrica ha valori bassi. La definizione petrografica è conglomerato monogenico a cemento spatico. Le prove fisico meccaniche eseguite sui campioni hanno confermato le buone proprietà tecniche di questi materiali. Si è proceduto anche ad un’osservazione macroscopica dei campioni per valutare colore, struttura, grana e alterazione del campione.

Una certa differenziazione tra “Poltragno” e “Brecciola” si ha relativamente al colore. Grigio il primo materiale; marrone con variazioni di chroma in funzione della grana e della composizione dei clasti il secondo. Nel “Brecciola” l’alterazione è rappresentata da una “macchiatura” del cemento intergranulare a cui va attribuita la colorazione marrone. “Poltragno” e “Brecciola” sono stati impiegati negli anni successivi alla seconda guerra mondiale per la ricostruzione di interi quartieri a Milano. Il nuovo palazzo della Regione Lombardia, le cui facciate alte sono state rivestite con Ceppo di Poltragno, rappresenta un’ulteriore testimonianza della versatilità di questo materiale.

Con la medesima pietra a Bergamo si ricorda la realizzazione della facciata del “ridotto” del Teatro Donizetti che guarda su viale Papa Giovanni dove sono state impiegate lastre in massello a “piano sega”. Inoltre sempre nella nostra città nel 1996 si è ampliato con nuovi loculi il Cimitero Monumentale e si è usato il ceppo di Poltragno per il rivestimento interno. Analoga tecnologia per l’Ospedale di Piario e la Villa Verilda di Brembate. Nel mercato estero il materiale è stato impiegato per la metropolitana di Monaco, il Duomo di Colonia, Villa Zen.

LA CAPPELLA COLLEONI, SPLENDIDA DIMORA PER L'ETERNITÀ

ANCHE NEL SUO MONUMENTO FUNEBRE IL CONDOTTIERO HA VOLUTO PER SÉ IL MEGLIO. LA STRAORDINARIA COSTRUZIONE CELEBRA DEGNAMENTE LA SUA FAMA E LA SUA GLORIA.



Che Bartolomeo Colleoni fosse personaggio ambizioso al punto di consacrare la sua vita alla ricerca della gloria e della propria affermazione personale non è proprio il caso di dubitare. Tutto nella biografia ci dice che, ben consapevole delle sue capacità, si adoperò sempre e comunque per metterle a frutto nella maniera più produttiva. Un po' comunque stupisce che egli abbia voluto anche dopo la sua morte lasciare di sé memoria concreta e straordi-

naria anche nel suo monumento funebre. La premessa è opportuna quando ci si trova, dopo avere ammirato la ordinata simmetria di Piazza Vecchia, al cospetto di un mausoleo che è a tutti gli effetti un'opera d'arte. E per realizzare questo suo estremo sogno Colleoni non ebbe esitazioni nemmeno nei confronti della gerarchia ecclesiastica. Per fare posto al suo progetto vennero demoliti i locali della antica sagrestia della attigua chiesa di Santa Ma-



ria Maggiore. Intorno al 1470 il condottiero, ormai giunto alla fine della sua carriera militare, comincia a pensare al “dopo”. E naturalmente non era tipo che si accontentasse. Era consuetudine in quell’epoca che i grandi uomini d’arme si facessero costruire monumenti funebri grandiosi: così avevano fatto Federico da Montefeltro, Ludovico Gonzaga, Francesco Sforza. Lui solo però volle un edificio indipendente con accesso diretto dalla piazza cittadina. Per la cronaca è opportuno ricordare che il Colleoni aveva richiesto al Comune la demolizione del Palazzo della Ragione affinché sul fondale dello spazio così creato la sua Cappella potesse essere adeguatamente in risalto. Per fortuna la richiesta non venne accettata. La sua idea era quella di poter rappresentare nel suo monumento funebre una “summa” della sua straordinaria vita: uomo di grandi virtù, uomo di fede, condottiero mai sconfitto. Giovanni Antonio Amadeo, l’architetto scultore a cui viene affidata la realizzazione, crea, tra il 1472 e il 1477, una costruzione innovativa nella prospettiva

rinascimentale, andando oltre lo stile tardo gotico ancora largamente diffuso.

L’idea dell’esigente committente era di dare al monumento una facciata di altezza vertiginosa, affinché potesse essere adeguatamente visibile anche da lontano. I messaggi simbolici contenuti sarebbero divenuti chiari man mano che ci si avvicinava. Con maestria l’Amadeo cercò di armonizzare la sua creazione con le scelte di policromia di Santa Maria Maggiore. E non volle dimenticare nemmeno i caratteri che il Filarete nel 1457 propose per la facciata del vicino Duomo, che però non fu mai realizzata: anche in quel progetto si prevedeva una facciata interamente coperta di marmi, una loggetta, e una cupola ottagonale. Importante sottolineare che, volutamente, la scelta di tutte le decorazioni aveva un significato allegorico. Filo conduttore la storia dell’umanità nelle sue diverse tappe: il libro della Genesi, le imprese di Ercole, l’Impero Romano. Le citazioni specifiche esaltano le gesta e i caratteri di vari “grandi” della storia, fra i quali anche Colleoni ritiene di potere a ragione essere inserito. Ma in questa progressione di spiriti eletti non si dimentica mai il messaggio morale e religioso: alla sommità della costruzione è la statua della Madonna con il Bambino, vero traguardo di vita e di redenzione per tutti.

Una nota particolare meritano i materiali impiegati. Alla fine del ‘400 in Lombardia era consueto l’uso della terracotta per rivestire gli edifici. Il marmo, peraltro assolutamente apprezzato, aveva costi elevatissimi, soprattutto per le spese di trasporto. Da Carrara, località di estrazione, per arrivare al nord Italia, i blocchi dovevano circumnavigare la penisola fino alla foce del Po e da qui poi erano smistati verso le località di consegna. La Cappella Colleoni è per l’epoca un esempio unico di ricchezza e magnificenza decorativa. Recenti lavori di restauro conservativo hanno permesso di individuare ben 17 tipi diversi di marmi e pietre: marmo bianco di Candoglia, calcare nero, Rosso Entratico di Verona, calcare veronese rosso, la pietra Simona, e, naturalmente, il marmo di Carrara.

Tale marmo, di qualità eccezionale in quanto di grana finissima e senza venature, è stato impiegato nelle realizzazioni statuarie, nel portale, nello zoccolo e nello splendido rosone centrale. La facciata è stata progettata con un evidente sviluppo





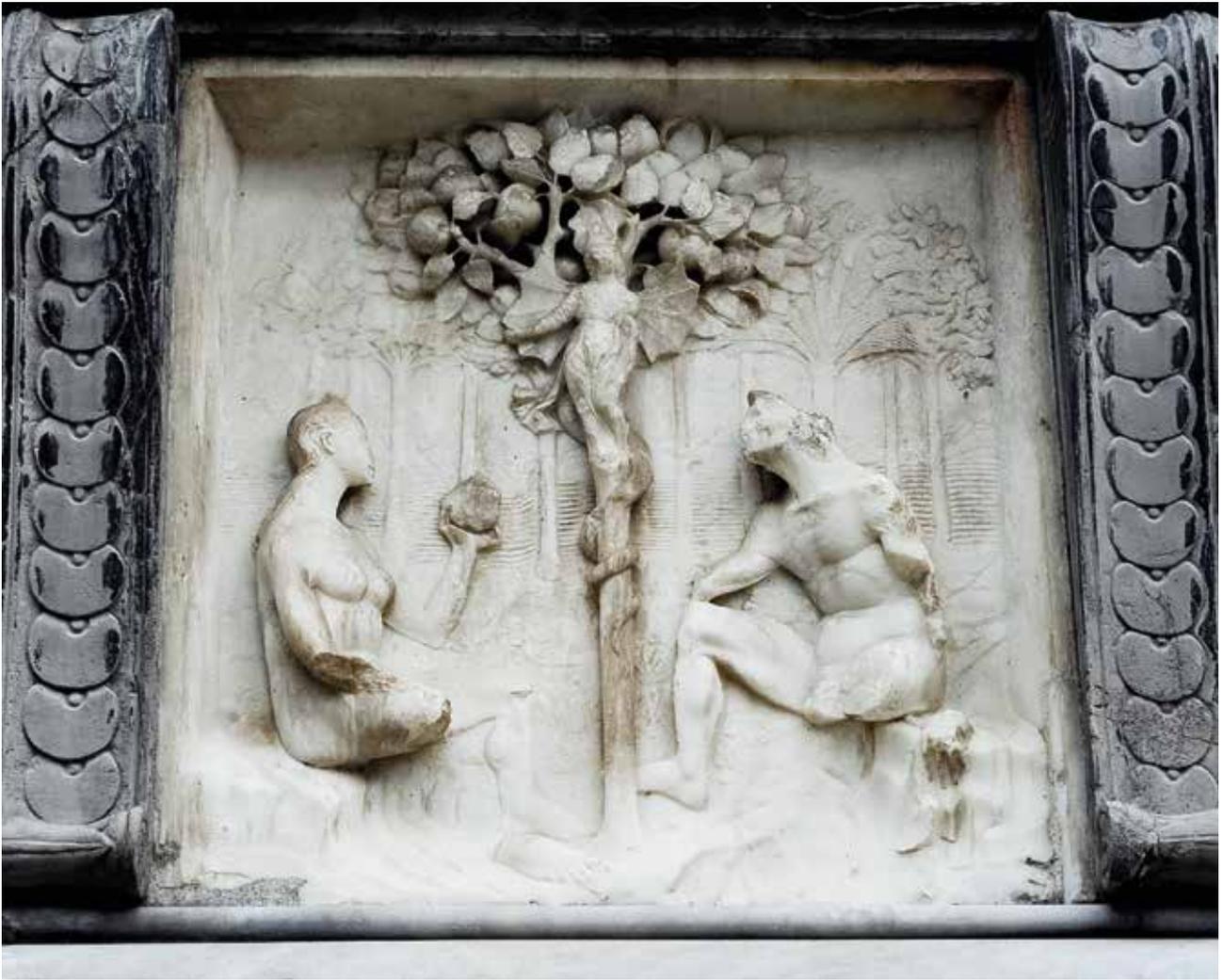
verticale ed è disposta simmetricamente rispetto ad un ipotetico asse centrale lungo il quale troviamo partendo dal basso il portale, il rosone, la cupola. Simbolicamente il portale dovrebbe rappresentare l'accesso al Paradiso, definito con una struttura che riprende lo schema dell'arco trionfale classico, con due statue delle virtù, un'immagine nel timpano di Dio Padre Benedicente, e tre angeli che reggono il velario funebre.

Le virtù rappresentate sono la Fortezza e la Giustizia, due caratteri che bene sintetizzavano la personalità del Colleoni, come uomo d'armi e come signore. A reggere la base della statua di sinistra sono due tartarughe, simbolo di forza nascosta, resistenza e stabilità, già nella tradizione romana antica. I piedistalli invece delle due virtù presentano due simpatici angioletti musicanti, la cui funzione è quella di rappresentare la musica del mondo che, fatalmente, rimane fuori dalla sala funeraria. La tradizione cristiana ha voluto vedere in essi due musicisti che cantano le lodi del Signore. Nella realizzazione di queste decorazioni Amadeo applica la tecnica scultorea dello "schacciato" di Donatello, con rilievi volutamente molto bassi che producono un particolare effetto prospettico nella composizione: si vede soprattutto nel putto che suona il liuto. Ad altorilievo invece è scolpita, all'interno del timpano triangolare che ricorda la SS. Trinità, l'immagine di Dio Padre. Egli, con uno sguardo severo, nella mano destra regge il globo del mondo: i suoi tratti sono espressi con incisività e decisione. Le statue che reggono il velario funebre presentano elementi stilistici espressionistici che l'Amadeo avrebbe derivato da Antonio Mantegazza, scultore pavese che in competizione con lui stava lavorando alla Certosa di Pavia.

Curiosamente in basso a destra rispetto all'ingresso sono effigiate due sfingi, simbolo egizio di protezione delle sepolture. Pure a bassorilievo sullo zoccolo della facciata sono le effigi di tre imperatori romani: Adriano, Galba e Claudio Nerone. Oltre a continuare la celebrazione degli uomini illustri, questi personaggi rappresenterebbero addirittura, secondo una genealogia particolare, antenati del Colleoni. Questa citazione degli imperatori romani è presente anche nello zoccolo della Certosa di Pavia: queste immagini inserite in clipei o tondi sarebbero tutte tratte da antiche monete imperiali romane.

Ma la ricerca da parte del Colleoni di simboli di su-





blime virtù spazia anche nella mitologia. Alla base dei pilastri angolari della facciata sono riprodotte scene delle "Fatiche di Ercole", eroe la cui aura di gloria e celebrità deriva dall'aver affrontato, secondo la tradizione, dodici memorabili fatiche, cioè imprese eccezionali di lotta contro le avversità e il male. Sempre vincitore viene ricompensato da Giove con un trionfo in Olimpo. In particolare il carattere di "invictus" mai sconfitto, proprio come il Colleoni era quello che faceva presumere al nostro condottiero di avere qualche legame anche con questo antico eroe. Più probabilmente però si tratta solo di una celebrazione della "virtus" umanistica cioè della determinazione e del coraggio nell'affrontare i pericoli. Di fatto però il Colleoni proprio nell'area della facciata in cui si trovano i riferimenti ad Ercole vuole siano riprodotti i suoi stemmi per-

sonali, guadagnati con le sue imprese al servizio di Carlo d'Angiò e di Carlo il Temerario di Borgogna. Sul lato destro invece rispetto al Portale sono rappresentate altre scene dalla Genesi: Caino e Abele fanno sacrifici a Dio; Caino uccide Abele; Lamech uccide Caino; Lamech uccide un bambino; Il sacrificio di Isacco. Si tratta di una sequenza particolare: un sacrificio, tre omicidi, un sacrificio finale. Difficile non vedere in queste drammatiche situazioni riferimenti personali alla vita e alle vicende spesso crudeli della vita del Colleoni. Il padre e il fratello erano stati uccisi dai parenti e questi drammi sicuramente avevano segnato profondamente l'animo del condottiero incidendo sul suo temperamento. È probabile che il messaggio che voleva dare fosse semplicemente che ad ogni violenza deve corrispondere una espiazione. In questo senso è as-

Impressionanti per la carica comunicativa le rappresentazioni delle più terribili "fatiche". Ercole riesce a sconfiggere il gigante Anteo, invincibile fino a quando toccasse terra con una qualsiasi parte del suo corpo. Ercole lo solleva facendo svanire così le sue forze: interessante notare che Amadeo coglie con sensibilità plastica il momento culminante della lotta, riproducendo una gamba del gigante, inesorabilmente sollevata, quasi a tutto tondo. Ercole riesce ad uccidere nel territorio di Nemea a mani nude un leone che seminava terrore, bloccandolo nonostante la belva cerchi di divincolarsi. Analogo disumano impegno viene richiesto per sconfiggere l'Idra di Lerna, che seminava la morte divorando con le sue sette teste: Ercole vince mozzando le teste, bruciandole e sotterrando il corpo del mostro. Successo ottenne anche sul terribile toro di Minosse che devastava Creta. Lo condusse poi ad Atene, come simbolo del male che si deve arrendere alla potenza dell'eroe. Anche dalla Genesi Amadeo trae ispirazione per celebrare tappe importanti della storia dell'uomo. Ai lati del portale due file di rilievi trattano questi argomenti: Creazione di Adamo; Creazione di Eva; Il peccato originale; Cacciata dal paradiso terrestre; Destino di Adamo ed Eva dopo il peccato originale. Scene della Genesi in quel periodo non erano assolutamente rievocate nei mausolei funebri: erano invece relativamente comuni sulle facciate delle chiese come la Basilica di San Marco a Venezia o San Petronio a Bologna. Particolare suggestione ha la scena della cacciata dei progenitori che lo scultore rende giocando abilmente con la collocazione su piani diversi di Dio, in posizione dominante e quasi incombente, e dei rei annichiliti dalla consapevolezza della propria colpa.



solutamente interessante considerare la Cappella Colleoni anche come un'offerta del Capitano a Dio in espiazione delle violenze commesse contro di lui e da lui stesso. In particolare nella rappresentazione del drammatico errore di Lamech è notevole la capacità dell'Amadeo di rendere nel ristretto spazio di una formella la scena in cui la freccia colpisce, tra gli alberi del bosco, proprio Caino, avo di Lamech. Egli poi, accortosi della tragedia che si è consumata, se la prende con il bambino che avrebbe dovuto fargli da guida, in quanto era divenuto cieco e lo uccide. Ci si trova di fronte ad una sacra rappresentazione congestionata nelle definizioni, necessariamente essenziali, delle espressioni dei protagonisti.

Ai lati del portale i due finestrone ripropongono la simmetria complessiva della facciata. Sono di mi-

sura molto più ampia rispetto all'apertura che fa penetrare la luce, una scelta probabilmente attuata solo per ragioni di armonia complessiva della facciata. Anche la scelta dei marmi è particolarmente variata e originale anche dal punto di vista degli accostamenti cromatici. Inoltre sopra la trabeazione un "attico" chiude l'insieme e ricorda gli archi di trionfo romani. Sotto questo elemento una serie di colonnine originali sia per i colori diversi del marmo (viola, giallo, bianco) sia per la tipologia: scanalate, a tortiglione, composte da blocchi cilindrici o a vasi sovrapposti. La serie di pilastrini sopra queste colonne non mantiene alcun allineamento e questa incongruenza con i canoni classici può essere riferibile alla volontà del progettista di ricorrere al principio della "varietas", la possibilità cioè di ispirarsi ai modelli classici variandoli però



secondo scelte personali. Nell'arco di coronamento è rappresentata un'urna cineraria con lo stemma Colleoni D'Angiò e due angeli; ai lati due statue di virtù non identificate; nei pennacchi due medaglioni con profili classici. Interessante anche rilevare la ricchezza decorativa delle lesene a fianco delle finestre di derivazione classica. Grifoni, sfingi, conchiglie, cigni, arieti, foglie di acanto accartocciate: tutti gli elementi sono disposti "a candelabra", cioè sovrapposti. Costante la presenza di putti che sostengono cornucopie, cioè corni dell'abbondanza, piene di frutti. Si tratta di una figurazione derivata dalle antiche monete imperiali romane su cui si celebrava la prosperità, la pace e l'abbondanza. Caratteristica invece nel finestrone di sinistra la figura della Medusa, con il collo avvolto da serpenti. Questa figura mitologica, orribile alla vista e capace di pietrificare con lo sguardo, era spesso nell'antichità incisa sugli scudi e sulle corazze dei guerrieri con la funzione di terrorizzare il nemico: una nota questa che rimanda inequivocabilmente alle gesta militari del Colleoni. Curioso sulla lesena a destra del portale il simbolo alchemico dell'uovo alato.

I capitelli della Cappella rimandano ad un modello assai diffuso nel '400 lombardo, ma sono arricchiti da fantasiose elaborazioni dell'Amadeo, che ne fanno elementi assolutamente tipici di questo monumento. Si tratta di un capitello classico con l'aggiunta di due volute ad "S". In genere accanto ai simboli della prosperità compare l'urna cineraria a ricordare la fine della vita. Sulla prima trabeazione dei finestrone sono collocate, due per finestra, statue che probabilmente vogliono simboleggiare le virtù, tema molto caro a Colleoni. Ma la loro espressione, molto dolce e serena, non rimanda certo alle virtù militari. Probabilmente si volevano invece rappresentare le virtù del buon governo: Colleoni voleva dare di sé anche l'immagine di uomo di pace.

Di straordinario effetto nell'insieme della facciata il rosone, finestrone centrale suddiviso da colonne radiali. Si tratta di un elemento fondamentale nell'architettura religiosa romanica e gotica: la ruota simboleggia l'universo al centro del quale sta Cristo, fulcro del progetto provvidenziale di Dio. Ma il rosone è anche simbolo della Fortuna, cioè dell'intelligenza angelica che opera tra gli uomini. Lungo la ruota della Fortuna si compie il destino di ascesa e decadenza della vita umana. Ma sulla sommità

del rosone è collocata una figura di guerriero, ferma sulla ruota della Fortuna, come se fosse riuscito a dominarla. Il Colleoni era molto orgoglioso della sua fama di "imperator invictus" cioè di condottiero mai sconfitto, che era riuscito cioè a piegare a suo vantaggio anche le alterne vicende della vita. Il biografo più accreditato del Colleoni, Antonio Cornazzano, suo contemporaneo, spesso identifica il Colleoni come il sole attorno a cui ruotano tutti i pianeti. E il rosone può facilmente essere accostato all'immagine del sole, che irradia luce e potenza. In particolare è stata oggetto di contrastanti attribuzioni la figura del guerriero che troneggia sul rosone. Secondo alcune interpretazioni si tratterebbe di Sant'Alessandro, santo soldato patrono di Bergamo. Ferma restando la venerazione che il Colleoni aveva per la religione, e quindi i santi, è difficile non pensare che quell'immagine del militare non volesse proprio raffigurare, sotto mentite spoglie, il Capitano.

Anche perché a fianco, a destra e a sinistra, sono effigiate le immagini di Giulio Cesare, il più valoroso dei generali romani, e di Traiano, il più saggio degli imperatori. È abbastanza ovvio pensare che il Colleoni avesse l'ambizione di porsi terzo (o forse primo, conoscendolo) tra cotanto senno. Traiano e Cesare, già nella simbologia medioevale, rappresentavano la Forza e la Giustizia, virtù che il Colleoni riteneva di incarnare come moderno discendente di quei grandi dell'antichità. Anzi c'è un dettaglio interessante. Sopra i busti dei due imperatori appaiono scritte che indicano la durata del comando di ciascuno: cinque anni per Cesare, diciannove per Traiano. Una sottolineatura utile a ricordare che Colleoni rimase "imperator" delle armate venete per oltre venti anni: quindi qualcosa di più dei suoi augusti predecessori.

Ma oltre i destini degli uomini c'è il disegno di Dio a dominare la storia. Sicuramente Colleoni riteneva a ragione, visti alcuni dati storici, di essere stato in più di un'occasione "salus patriae", salvezza della patria. Ma tutto poi si deve inchinare ad una logica superiore. E alla sommità della Cappella, nella lanterna, sta l'immagine della Madonna con il Bambino. E da quella prospettiva tutte le cose del mondo, la gloria, l'onore, il bene e il male appaiono in una dimensione più sfumata, in una luce più serena. Questo anche il Capitano lo sapeva bene.

SULLE ORME DEL CONDOTTIERO

I "LUOGHI" DI BARTOLOMEO COLLEONI NELLA TERRA DI BERGAMO

Il Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo da qualche tempo ha deciso di arricchire il suo storico periodico "GEOMETRA OROBICO" con una rubrica di approfondimento della dimensione storica, artistica e in genere culturale nell'ambito della nostra terra bergamasca. L'obiettivo è quello di fornire una documentazione il più possibile completa e stimolante in un settore in genere attento più alle prospettive strettamente tecniche. La rubrica "PIETRE DI BERGAMO" ha trattato a diversi livelli l'analisi di alcune delle nostre straordinarie strutture storiche, che troppo spesso guardiamo solo di sfuggita. In questo contesto una serie di articoli ha riguardato le località e gli edifici nei quali, nel corso della sua avventurosa esistenza, Bartolomeo Colleoni ha vissuto.

Questo volume è la riedizione, con adeguate integrazioni soprattutto dal punto di vista iconografico, e un'impaginazione assolutamente rinnovata, degli articoli dedicati da "PIETRE DI BERGAMO" al Colleoni. Abbiamo ritenuto di fornire in questo modo una ricognizione su alcuni momenti della storia di cui Colleoni è stato protagonista.

Celebrare monumenti e personaggi della nostra terra è un dovere, oltre che un'occasione per scoprire aspetti e situazioni che forse non si sono mai abbastanza considerati. Del resto in un mercato in continua evoluzione anche la professionalità del GEOMETRA deve essere in grado di riposizionarsi, senza rinunciare alla tradizione, ma non trascurando anche le prospettive più innovative. In questo contesto aprirsi ad interessi di più vasto respiro non può che aiutare, verso un traguardo ambizioso ma di sicura efficacia.



EUGENIO BALDI

Sulle orme del Condottiero

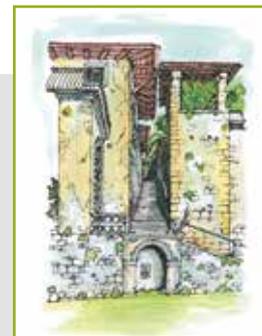
I "luoghi" di Bartolomeo Colleoni nella terra di Bergamo

di **EUGENIO BALDI**174 pagine - formato cm 21,5x30,2
Stampa PHOTO OFFSET BERGAMOCon il contributo del Collegio Geometri
e Geometri Laureati di Bergamo

I COLLI DI BERGAMO

MITOLOGIA DOMESTICA

INTERVISTA CON L'ARCHITETTO SANDRO ANGELINI



Si capisce che l'idea lo affascina. Anni fa ci fece anche un disegno che pubblicò in un curioso calendario. Città Alta appare sul dorso di un pesce gigantesco, come il biblico leviatano che l'oceano – forse quello del diluvio universale? – ha buttato sulle sue sponde. L'antica Bergamo è appollaiata sulla fronte rugosa del mostro, mentre l'enorme corpo gibboso – San Vigilio, monte Bastia, colle dei Roccoli – si perde in direzione di Sombreno. Una favola che l'autore, Sandro Angelini, così racconta:

«La balena, nella notte dei tempi, si fermò, a un dipresso, con la bocca a Porta Nuova e la coda ad Almenno; poi le acque del diluvio si ritirarono. La balena, nel tirare gli ultimi, diede un colpo con la larghissima pinna caudale e spianò la regione dove oggi si vede il campo di Ponte San Pietro; nel colpo volarono via conchiglie e crostacei che ne abitavano la pelle ed infatti non è difficile trovare nelle vicinanze i loro fossili ed in particolare nel torrente Tornago».



La stazione superiore della funicolare del colle di San Vigilio.

«Quella che dagli storici viene definita come “ipotesi della balena” è largamente convalidata dall’Angelini nella documentata opera intorno all’origine di Bergamo (Antonie 1797) nella quale si spiega come le colonne di Prato, da poco scomparse, fossero ricavate dai fanoni dell’animale mostruoso, mentre dei due sfiatatoi o narici in uno fu dai Romani ricavata l’Arena ovverossia luogo de’ giochi e l’altro fu di recente colmato in Piazza Sant’Agostino ad opera dei carrettieri municipali. Seguendo il crinale si vede ancora affiorare una parte della



Salita dello Scorzazzone.

schiena fino alla coda che ha inizio a Sombreno nel cui Santuario si venera, appeso al soffitto, un osso di smisurate proporzioni trovato nel vicino luogo, che da questo fatto prese il nome Ossanesga, e definito dal sacrestano frammento di gamba di balena, opinione quella non da tutti accettata» (da “Il bergamasco per l’anno 1947”). Sandro Angelini, architetto. Un biglietto da visita così impostato non è sufficiente per descrivere il personag-

gio. Eppure può (deve) bastare, perché se si volesse dire quello che Sandro Angelini è ed è stato (quello che sarà non è facile, perché presso di lui l’imprevedibile è a pigione) il biglietto da visita, pur ampliato a proporzioni ragguardevoli, non sarebbe mai sufficiente. I due poli della sua personalità sono la gran passione per la sua città e una curiosità che non si consuma mai, mescolata ad una inventiva che tocca anche la soglia del gioco fanciullesco, senza stanchezza o appannamenti. Un personaggio che forse solo la provincia può ancora alimentare, ma personaggio anomalo, perché in lui ben poco c’è di provinciale.

Con Sandro Angelini si possono intrecciare infiniti colloqui sulla città, compresi i colli. Una lunga amicizia spiana il compito, senza però diminuire la difficoltà di un discorso nel quale ricordi si mescolano a divagazioni, immaginazione a riflessioni, sentimenti a impressioni, dissolvenze a ritratti a tutto tondo. Quasi una “recherche” attraverso luoghi o stagioni. Con quale risultato? Racconto, intervista, testimonianza, documento? Mah... Da questa riga in avanti, comunque, chi ricorda e racconta è lui, Sandro Angelini.

LE FACCE DEI COLLI - I colli di Bergamo non si possono considerare globalmente, perché non sono tutti uguali. I colli dietro Città Alta, che sono la naturale propaggine, come San Vigilio o la Bastia, sono diversi dalla Maresana. Una differenza che non è solo fisica, dovuta alla diversità della natura del luogo, al genere di coltivazioni, all’intervento dell’uomo che ne ha modificato l’aspetto, ma che deriva anche dalla presenza dei colli nei ricordi, in quella che è la mitologia domestica di ciascuno di noi.

LA MARESANA - Da bambino ci ho vissuto ai piedi durante l’estate, per cui questo colle è pieno di ricordi diretti del periodo dell’infanzia. Pure la Maresana ha facce diverse: in basso la parte coltivata, al piano, e poi, più sopra, l’incolto, qualche spiazzo a prato e il bosco ceduo. Una prima immagine immediata di allora sono gli incendi: gli incendi estivi della Maresana che si vedevano brillare nella notte.

Un’altra immagine, le passeggiate. Partendo dalla zona degli Alcaini si saliva verso la Zarda del Benvenuti attraverso una stradetta, quindi un sentiero, che costeggiava ai bordi la scodella della Maresana che prospetta sul Monterosso. Lungo il sentiero ghiande, piccoli frutti, foglie e bacche da raccogliere; tante cose che richiamavano la curiosità: insetti, foglie grinzose, cespugli intricati. Una volta alla chiesetta della Maresana incominciava il rosario dei roccoli. Si sgranava lungo tutto il crinale a partire dal roccolo del Pagnoni; andando verso Redona se ne potevano incontrare forse venti: roccoli rotondi,



La chiesa di San Vigilio.

poche "bresciane", alcuni sotto-tondi, un po' di passate. Qui, in questa topografia di roccoli, si potevano incontrare un po' tutte le famiglie bergamasche: dal dottor Pagnoni fino a quello più in basso, subito sopra il Cinquandò, dei Gavazzeni, ma che apparteneva alla famiglia Monzini, nella quale si era innestato l'on.le Gavazzeni, papà di Gianandrea.

TEMPO DI TORDI - Partivo verso le sette da casa con la mamma, per arrivare verso le otto e un quarto, otto e mezza. Ottobre. Un tempo ancora buono per l'uccellazione; il tempo dei tordi. Il sentiero pubblico attraversava i roccoli e allora, per non disturbare la caccia, si formavano come dei sotto-sentieri, che fiancheggiavano i bordi curvi delle passate e dei sotto-tondi. La mamma usava l'ombrellino, e questo ombrellino era peggio dello *sboradùr*, dello spauracchio. Era in tela chiara e costituiva sicuramente un elemento di forte disturbo per l'uccellazione. Sentivamo allora le urla e le imprecazioni che venivano dai roccoli. E noi ci si fermava, ci si abbassava, poi ci si allontanava in fretta. Arrivavamo al roccolo dei Monzini e qui ci veniva offerto latte e biscotti. Poi si scendeva per un ripido sentierino e per me incominciava la grande meraviglia. L'adolescente Gianandrea aveva un roccolo tutto suo, in scala minima. Fantastico, una specie di labirinto fatto con i resti di reti inservibili, costruito con steli di granoturco. Io mi aggiravo là dentro, pieno di meraviglia: c'era tutto quello che occorreva per il roccolo, ma in formato ridotto, apposta per lui. Dentro di me è rimasto il sogno di quel roccolo. Mi giungevano le voci ovattate della mamma, della famiglia che ci ospitava, ma era tutto molto lontano: per me c'era solo quel roccolo, un mondo fantastico nel quale mi rifugiavo.

LA TREMANA - Al piede del Cinquandò che anche Gavazzeni ricorda frequentemente nei suoi scritti, scorreva un torrentello oggi introvabile nella trasformazione edilizia del luogo. Si chiamava Tremana. Raccoglieva le acque del bacino della Maresana e scorreva immerso nel verde. C'erano pozze contornate di giunco sottile. Da casa, dal Borgo Santa Caterina, per arrivare sul posto, percorrendo strade oggi pienamente urbanizzate ma allora di campagna, impiegavo dai dieci ai dodici minuti. La mamma raccoglieva quel giunco per fare canestrelli, io andavo per prendere fiori e piantine per la mia prima raccolta botanica. C'era una certa varietà, perché si poteva incontrare flora di pianura e di collina; la presenza poi dell'acqua aggiungeva tutta una famiglia di erbe acquatiche. La collina offriva pure altri fiori per la mia raccolta.

I SANGUANI - Verso Pontesecco altre acque, *ol Riöl*, erano naturalmente un elemento di fantasia. Ci andavo

anche a pescare, facendo incetta di *moscarole* in Valtesse. Le *moscarole*, diffusissime allora per proteggere i cibi dalle mosche, erano cupolette di rete finissima del diametro di circa 30-40 centimetri, con un anellino sopra. Servivano benissimo per la cultura dei *sanguani*. La *bosa* non era frequente in quelle acque. Capitava invece, dopo i temporali, di scorgere la salamandra. Ed era come l'apparizione di un essere antidiluviano. La osservavo tra le erbe, e stando qualche minuto a guardarla raggiungevo quello stato di lettura del "fuori scala", per cui arrivavo a considerarla come il mostro, l'iguanodonte, con quella pelle liscia e brillante... I *sanguani*: si pescavano facendo delle piccole dighe su questi rivoletti, si facevano delle battute, si stanavano da sotto i sassi dove si nascondevano. Poi finivano in un vasetto, li portavo a casa e immancabilmente poco dopo erano con la pancia all'aria. Il momento più bello era giugno. Un giugno pieno di cicale, a piedi nudi nell'acqua. Alla Maresana si era immersi nella campagna: l'aria colma di cicale, il giallo del frumento, il caldo... quasi una vibrazione panica.

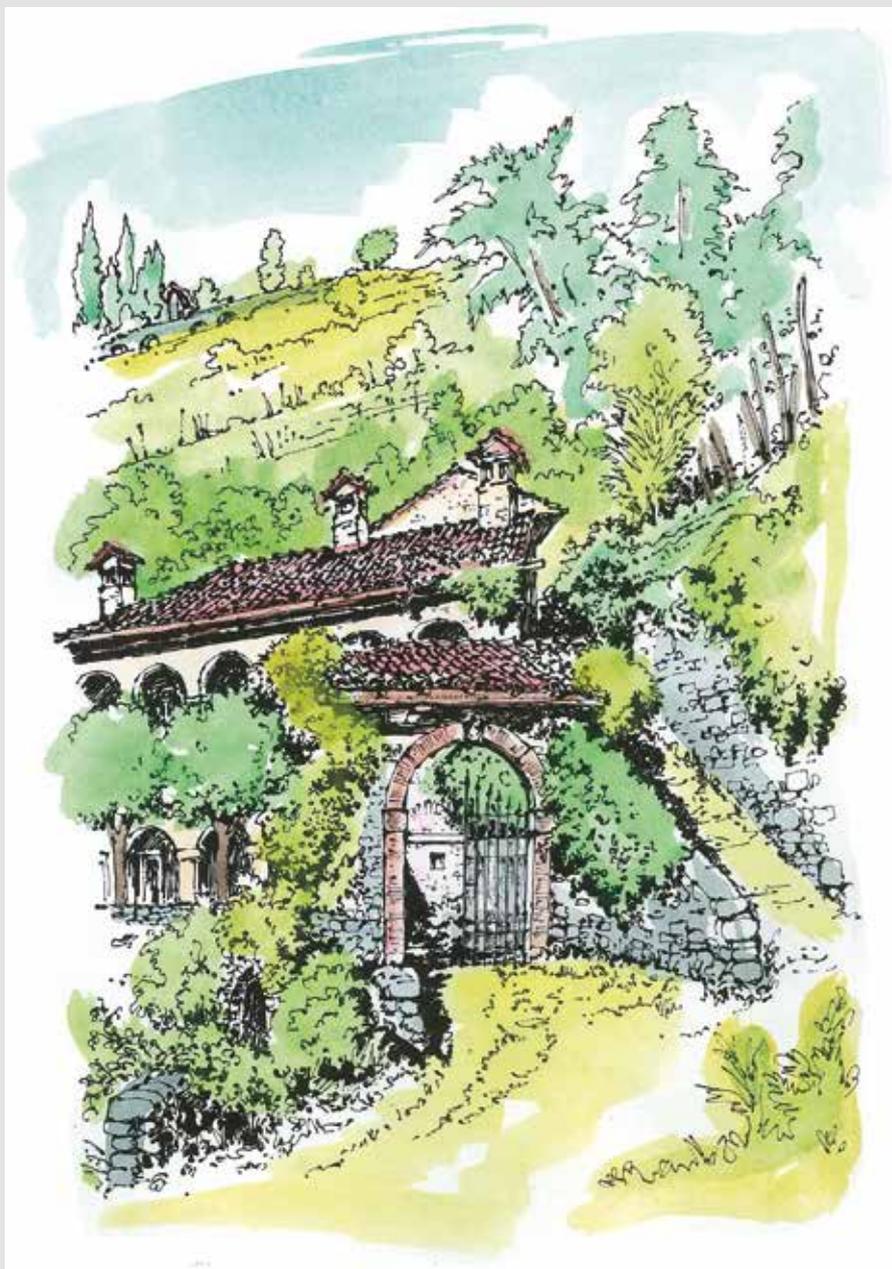
L'ALTRO SANGUANI - Il *sanguani* mi fa venire in mente che si chiamava *sanguani* anche un cespuglio lungo le strade o sui bordi dei campi, dal quale si tagliavano i rametti che venivano utilizzati come asticcioline per le gabbie degli uccelli. E ricordo come mi appariva straordinario poter stare col *Batèsta* Bonfanti quando fabbricava gabbie per tordi che poi vendeva al mercato. Verso la fine di agosto, andavo con lui al mercato, che era quello della frutta e della verdura, e lui comperava qualche assicella. Mi diceva di stare attento, di guardare bene che non ci fossero nodi. Le assicelle servivano per fare i cassettoni e i traversini delle gabbie, che dovevano essere forati. Faceva tutto il lavoro con un coltellino, ma per i fori usava un trapano a mano, a forma di violino. Era un lavoro che faceva in stalla, alla sera, con grande economia di materiale. Col pochissimo filo di ferro che aveva faceva un gancetto per tirare il cassettoni; una specie di ricciolino che ho tentato molte volte di imitare senza riuscirci.

LA PURPAIUSA... - L'emozione di sentirla volare, nella penombra della sera. La *purpaiusa*, il cervo volante, aveva qualcosa di mitico. Ora, le corna di questo coleottero non saranno più lunghe di due o tre centimetri, ma la sua comparsa segnava per noi ragazzi l'arrivo di qualcosa che andava oltre il mondo naturale che ci circondava. Era come se il suo volo preannunciava l'arrivo di un cataclisma, di un animale straordinario e mostruoso.

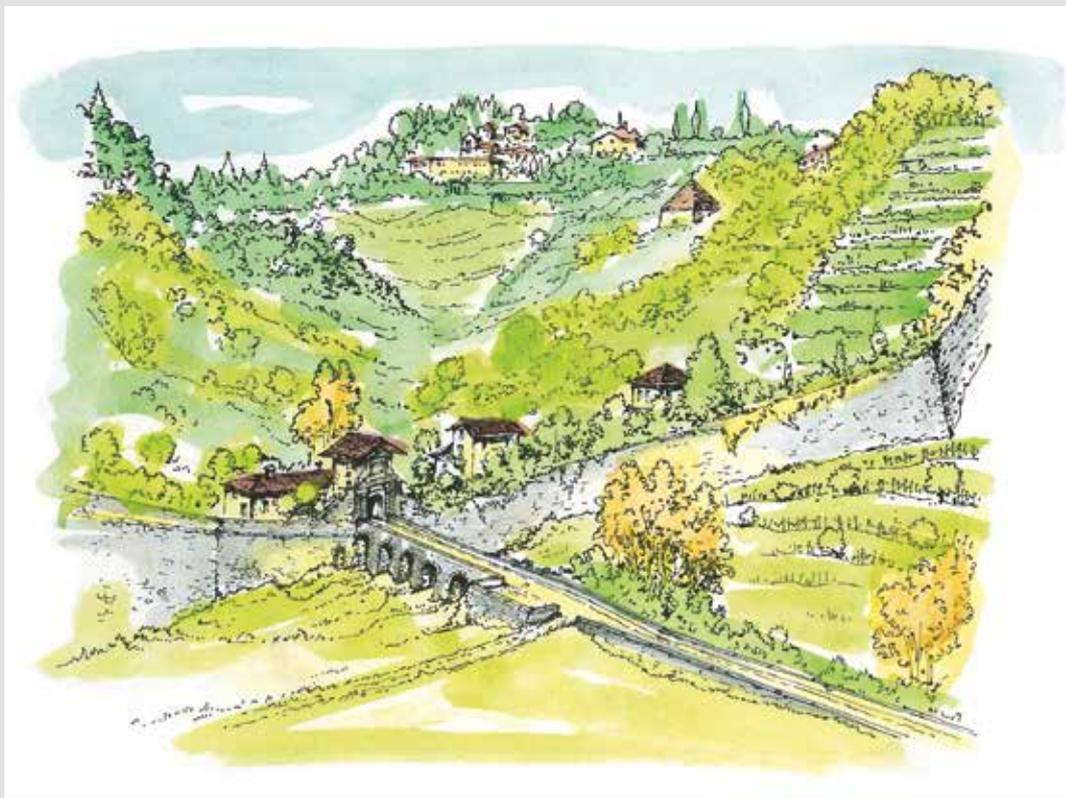
Il 1° MAGGIO - Tanti altri ricordi su questa Maresana. I ricordi, per esempio, del 1° Maggio in epoca fascista. Non

si poteva festeggiarlo, ma c'era chi non voleva rinunciarci. E allora capitava di incontrare sulla Maresana, luogo consacrato alla tradizione delle feste del 1° Maggio, degli uomini solitari. Il falegname, l'idraulico, il tipografo, gente di antica tradizione socialista, che si aggiravano tra le ceppaie, qualcuno con fazzoletto rosso al collo, salutandosi da lontano. Tuttalpiù, per solennizzare al massimo la festa, capitavano al *Ca' del lacc* per bere un bicchiere di vino. Li incontravo su per la Maresana, con quei saluti da lontano, quei cenni d'intesa...

UNA FESTA - C'era una festa nella tarda primavera, forse a pasquetta o la domenica in Albis, quando sulla Maresana si tenevano delle gare. Il tiro alla fune, la solita corsa nei sacchi sul prato vicino alla chiesetta, e poi un paio di gare curiose. Su alcune panche allineate si mettevano diverse qualità di cibi – uova sode, patate bollite, polenta, cibi faticosi da mandare giù – e i contendenti salivano a cavalcioni. Vinceva chi arrivava in fondo per primo avendo divorato tutto quanto. E senza bere, perché poi c'era la bicchierata finale. Per l'altra gara si usavano invece dei car-



Rustico in via Case Moroni.



Valverde con Porta Garibaldi.



La chiesetta di San Marco sul colle della Maresana.

retti a due ruote, allora assai diffusi, su ciascuno dei quali una giuria molto seria collocava sei rane. Nel frattempo una gran folla andava allineandosi ai bordi del viottolo sassoso che scendeva dalla *Ca' del lacc* alla Maresana e i concorrenti dovevano cimentarsi su questo percorso, cercando di procedere veloci e al tempo stesso morbidi e prudenti per evitare che le rane saltassero via dal carretto. Su quel sentiero sassoso avveniva una vera gimkana tra fosse, sassi, avvallamenti, con le rane che sembravano semiaddormentate, ma che al primo sobbalzo, al primo scrollone schizzavano via tra le urla degli spettatori. Una gara di genuina invenzione popolare.

VALMARINA - Le molte facce di quella schiena di colli, di quel dorso di balena, di quell'animale che va da Città Alta, punto estremo orientale, alla chiesa di Sombreno, all'estremità occidentale. Da un lato i Vasi, con quel sentiero perfettamente orizzontale adiacente all'acquedotto; dall'altro le scalette. Il versante a bosco e il versante a vigneto. Una diversità ma anche una simmetria: di qui Astino e di là Valmarina. Da ragazzo andavo in giro tra questi monumenti: c'era la chiesa romanica, il chiostro, la struttura rinascimentale, e c'era questo piacere nuovo, che forse gli studiosi avevano provato nell'Ottocento e anche nel Settecento, della scoperta del monumento sepolto. Era una specie di archeologia ma non con lo scavo, bensì archeologia con gli occhi, per leggere una struttura, per andare ad indovinare, dietro le successive trasformazioni e dietro l'uso contadino, com'era in origine. C'erano degli affreschi che si potevano vedere solo spostando delle balle di paglia nel fienile che occupava l'abside della chiesa. Si smuovevano la paglia e il fieno ed ecco che si vedevano affiorare delle figure a mezzo busto, si spostava ancora un po' di fieno ed ecco le figure intere affrescate. Questo era Valmarina, col suo fascino di un impianto conventuale nato già ricalcando le strutture contadine. E infatti i prodotti della terra ricavati da Valmarina, con quel suo impianto agricolo, potevano servire ad alimentare altri conventi in città.

ASTINO - Di Astino mi colpiva la struttura del territorio circostante, sul quale influì la presenza operosissima dei monaci. Basta vedere la raccolta delle acque del Lavanderio, con canali e un impianto di irrigazione degno delle qualità degli arabi. E poi c'erano alcuni elementi di culto abbastanza curiosi. Io mi chiedo sempre se siano più venerabili le impronte dei piedi del beato Guala nella chiesa di Astino – impronte al vero, incise nel marmo che i devoti hanno lisciato – oppure la costola di balena nella chiesa di Sombreno. Erano elementi curiosi, che si incontravano in questi viaggi per i colli, senza guida, senza saperne niente e che si scoprivano per caso.

ALBERTO VITALI - In piena adolescenza, quando andava in giro per i colli con l'album per disegnare, mi capitava di incontrare il pittore Alberto Vitali e ci si salutava. Erano incontri che immaginavo fossero un momento identico al "Bonjour monsieur Courbet"; Vitali era là in Fontana e dipingeva le sue prospettive di boschi, i profili dei colli, i cascinali. Era tipica la passeggiata lungo i crinali passando per Fontana e fino al santuario della Castagna; una passeggiata soprattutto di primavera. E lungo queste strade di crinale o di mezza costa si svolgeva il *teseri*. Il *teseri* era un gioco con le bocce, con le regole consuete di un gioco con le bocce, solo che invece di andare e venire sempre sullo stesso campo, i giocatori giocavano su un terreno accidentato, su sentieri e strade, sempre continuando. Quelli che perdevano, essendo nel frattempo arrivato mezzogiorno, offrivano il mangiare o il bere. Era un gioco molto piacevole, e luogo candidato per il *teseri* erano i colli da Scanzorosciate fino a Trescore, su percorsi molto lunghi. In forma più ridotta lo si giocava anche sui colli di Bergamo, dove capitava di vedere due giocatori solitari, che bocciavano seri seri, oppure compagnie numerose, allegre, vocianti.

LE FRASCHE. Naturalmente, punti di sosta per questi giocatori e per chi frequentava i colli erano le frasche, tradizionali e stagionali. Queste ultime erano presso cascinali dove, avendo prodotto un po' di vino e in misura superiore al bisogno della famiglia, lo mettevano in vendita aggiungendovi qualche uovo, un po' di insalata, salame, polenta. Il tutto con quella disponibilità di tempo che allora c'era e che consentiva di godersi i colli fin che si voleva. Non erano certo pasti da aeroporto e l'ambiente mal si adattava a pasti veloci. Pranzare sui colli voleva dire trascorrervi il giorno intero, secondo un ritmo della giornata molto diverso da quello di oggi.

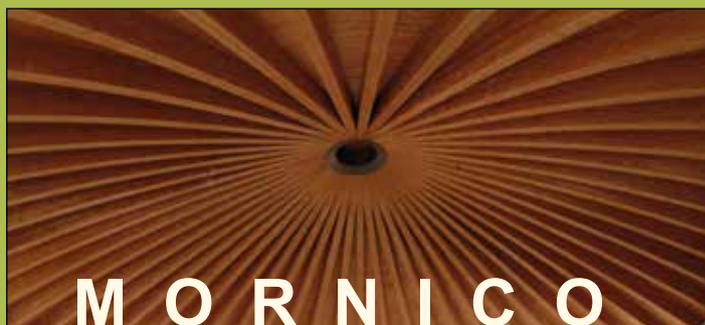
OL VIARÖL - Credo siano ormai pochi a ricordarlo. Il *viaröl* era una specie di passato, come una purea, che si preparava con le giovani erbe primaverili. Si vedevano allora donne andare lungo le strade e i viottoli dei colli raccogliendo questi teneri germogli che poi cucinavano. Era una pratica molto diffusa, anche perché a queste erbe erano attribuite virtù purificanti ed era quello che ci voleva di primavera, col cambiare di stagione. Si chiamava *viaröl* proprio per questo fatto di raccogliere camminando, lungo le strade piene di polvere e di ghiaia dei colli.

LA PIANA DEGLI ELEFANTI - Era la piana del Petosino, dove l'affioramento dei resti di elefanti, i mammoth, che ora sono al museo, innescava la fantasia. Ero allievo e amico del prof. Enrico Caffi e i suoi studi, le sue ricerche, l'avvicinarlo in museo, contribuivano ad alimentare

l'immaginazione. Così, camminando lungo il crinale dei colli e guardando giù, verso le argille rosse del Petosino, si poteva immaginare quella specie di annegamento, l'impantanamento dei grandi mammoth nel fango della piana, che divenne poi la loro tomba.

SAN VIGILIO - Verso gli anni Venti il colle di San Vigilio subì una trasformazione che lo tolse dal paesaggio tradizionale dei colli. Vi si insediarono i milanesi che vi costruivano quella che oggi si dice la seconda casa. Allora c'era un po' il mito della città-giardino: vedi Brunate, Varese. I milanesi - è il momento della comparsa del liberty sui colli - vi costruirono delle villette tra il verde, neanche tanto belle. Qui c'era anche la casa dello scrittore Ettore Janni. Il rag. Bruni era l'amministratore di questa casa e allora ci si andava: io, Eugenio Bruni, suo fratello Roberto morto a Dakau, due organisti poi divenuti noti, il maestro Benigni e il maestro Esposito che suonavano su un piano che c'era nella villa. Si stava lassù fino a sera e poi si scendeva a piedi. [...]

Testi tratti dal volume Sui colli di Bergamo, di Pino Capellini e Renato Ravanelli, acquerelli di Mario Jannucci, Grafica & Arte, 1980.



MORNICO LEGNAMI

EDIFICI E STRUTTURE IN LEGNO



24050 Mornico al Serio (BG)
Via Baraccone, 3
Tel. 035.844248- Fax 035.4428136
info@mornicolegnami.com
certificata@pec.mornicolegnami.it

www.mornicolegnami.com

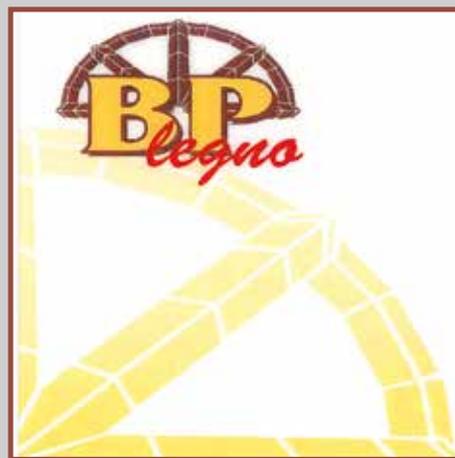


24048 Treviolo (Bg) - Via A. Manzoni, 1
Tel. 035 690 118 - Telefax 035 200 718
e-mail: geoprove@tiscali.it

**INDAGINI GEOTECNICHE - SONDAGGI
MICROPALI - POZZI
PROVE PENETROMETRICHE**



**FORNITURA E POSA
STRUTTURE IN LEGNO**



24060 Adrara S. Rocco (BG)
Loc. Segrone Alto, 5

Tel. e Fax **035 933 000**

www.bplegno.it
delsaproject@tiscali.it

Nuova convenzione Informatica e cancelleria!



PER TE VANTAGGIOSI **SCONTI** SU:

- ✓ Cancelleria
- ✓ Cartucce e Toner
- ✓ Hardware
- ✓ Telefonia
- ✓ Componentistica

È attiva la nuova convenzione per prodotti informatici e cancelleria per i membri del Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo.

Registrati subito
su Project E-shop (<http://eshop.project.it>)
e inizia a risparmiare!

Per quotazioni particolari: silvia.righi@project.it tel. 035.2050353

Il servizio è erogato da Project Informatica, Stezzano (Bergamo) www.project.it tel. 035.2050302

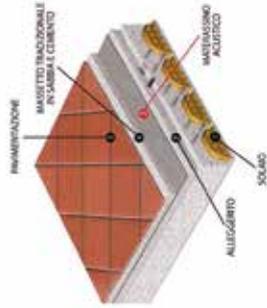


C&B Colombi s.r.l.
Cazzano S. Andrea (Bg)
Via Dott. Alberti, 4
Tel. 035.741745 - 726676
Fax 035.5096995
Cell. 335.6024935
www.cebcolumbi.it
info@cebcolumbi.it



LA SCELTA DECISIVA PER LA CANTIERISTICA MODERNA. QUALITA' E PRESTAZIONI SEMPLIFICANDO IL CANTIERE.

- CEMENTO CELLULARE FOAMCEM
- CEMENTO AGGREGATO POLISTIROLO
- CEMENTO AGGREGATO SUGHERO
- CEMENTO AGGREGATO PERLITE
- MASSETTI TRADIZIONALI IN SABBIA E CEMENTO CON IMPIANTI AUTOMATIZZATI



- NUOVI IMPIANTI PER FORNITURA E POSA DI CALDANE IN SABBIA E CEMENTO TOTALMENTE AUTONOMI IN CANTIERE