

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

15 – 21 giugno 2015

Tangenziale, beffa dello svincolo chiuso

Verso Chiasso. Il collegamento con la A9 in direzione nord rimane sbarrato al traffico senza alcuna ragione. Caso al tavolo della competitività. E torna la richiesta di realizzare il secondo lotto, non la "Varese-Como-Lecco"

Nuova tangenziale, beffa senza fine. A tre settimane dall'inaugurazione del primo lotto, quello tra Villa Guardia e Camerlata, è rimasta sulla carta l'ipotesi di aprire lo svincolo con l'autostrada almeno in direzione nord. Continua, quindi, l'assurdità di una strada aperta solo a metà: i collegamenti con la A9 sono stati costruiti ma restano sbarrati. E se per il tratto verso Milano c'è il problema del pedaggio (in sintesi le auto salterebbero il casello, serve un accordo tra Pedemontana e Autostrade per l'Italia e l'apertura slitta a novembre), non si

su questo punto: chiedono la realizzazione di questo tratto (hanno sottolineato che i sindaci dei paesi interessati sono favorevoli, è venuta meno anche la contrarietà di Orsenigo) e non l'inserimento nella nuova autostrada "Varese-Como-Lecco". A spingere per quest'ultima soluzione restano invece le associazioni di categoria, in particolare Unindustria (l'hanno confermato **Tiberio Tettamanti** e il presidente **Francesco Verga**).

Nuovo tracciato allo studio
Tornando al secondo lotto, la nuova linea emersa al Gru-



Mario Lucini, sindaco del capoluogo

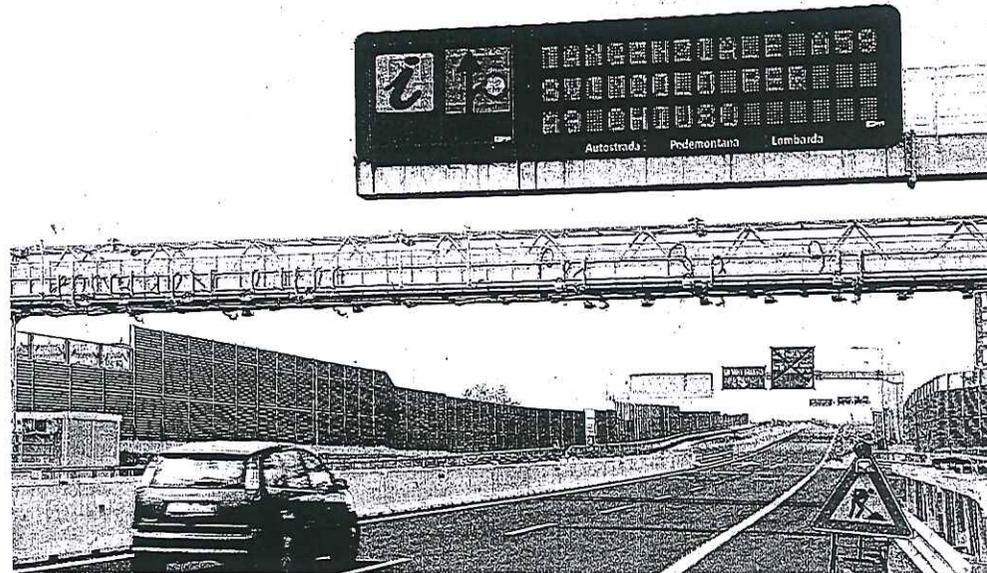
mello e suggerita dal sottosegretario regionale **Alessandro Fermi** è quella di riprendere in mano il progetto originario, quello non finanziato, per studiare una variante che comporti una riduzione dei costi. Come? Spostando il

tracciato leggermente più a nord, in modo da eliminare i lavori onerosi legati alla necessità di bypassare il lago di Montorfano. Nelle prossime settimane si terrà un incontro tecnico in Regione per valutare se davvero questa scelta si tradurrebbe in un risparmio significativo rendendo meno difficile la realizzazione dell'opera (ieri al tavolo è stato invitato non a caso il dirigente del settore Infrastrutture **Aldo Colombo**). L'alternativa è portare avanti la bozza di tracciato messa a punto dalla Provincia, chiedendo a Pedemontana di trasformarla in un progetto preliminare.

M. Sad.

Categorie e politici divisi

Al vertice si è discusso anche del secondo lotto della tangenziale comasca, da Albate ad Albese con Cassano, progettato ma poi accantonato dalla Regione che aveva parlato di costi eccessivi (oltre 800 milioni di euro). Parlamentari, consiglieri regionali e amministratori locali hanno deciso di stilare un documento per chiarire la loro posizione

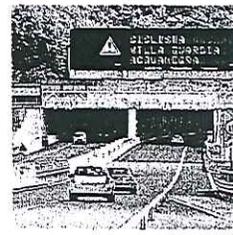


La beffa certificata dagli avvisi sui pannelli a messaggio variabile: resta chiusa l'interconnessione con l'autostrada

«Il pedaggio è il vero rischio che dobbiamo evitare»

Al Tavolo della competitività è tornato anche il tema della gratuità per il primo lotto della tangenziale comasca.

Un risultato che è stato ottenuto in questa fase ma non si può dare per acquisito definitivamente. Ecco perché nel vertice di ieri è stato messo nero su bianco un punto: il territorio comasco ritiene fondamentale evitare il pe-



Niente connessioni con l'A9

daggio anche da novembre in poi, quando apriranno i collegamenti con l'autostrada A9. «Ci sarà una sorpresa positiva per i comaschi su questo argomento - aveva detto il presidente della Regione **Roberto Maroni** dopo il taglio del nastro, il 23 maggio scorso a Villa Guardia - Non svelo nulla di più ma ci stiamo lavorando».

E il sottosegretario **Alessandro Fermi** aveva aggiunto: «Il presidente sta lavorando a una rivisitazione del sistema di pedaggiamento e credo proprio che si riuscirà a dare un segnale importante

in questo senso». L'ipotesi potrebbe essere quella di lasciare invariata la cifra chiesta al casello di Grandate dell'autostrada (si pagherebbero quindi ancora 2,20 euro) stipulando un accordo che preveda la cessione del "surplus" di introiti da Autostrade per l'Italia alla società Pedemontana.

Sul primo lotto della tangenziale ci sono infatti alcuni portali elettronici che permettono di conteggiare il numero dei veicoli in transito.

Una tangenziale a pedaggio spingerebbe gli automobilisti a usare la viabilità ordinaria.

Grandi Opere

Secondo lotto della Tangenziale di Como

Si cerca una soluzione per spendere meno

Alessandro Fermi: «Esiste una modifica per abbattere i costi»

(m.v.) L'obiettivo è decisamente ambizioso, ossia portare a termine la Tangenziale di Como con il secondo lotto cercando di ridurre i costi quanto più possibile e reperire le risorse economiche necessarie. Almeno questo è emerso ieri mattina durante il Tavolo per la Competitività e lo Sviluppo della provincia di Como organizzato nelle serre di Villa del Grumello. Una riunione che si è concentrata esclusivamente sul secondo lotto della tangenziale, consi-

La coordinatrice

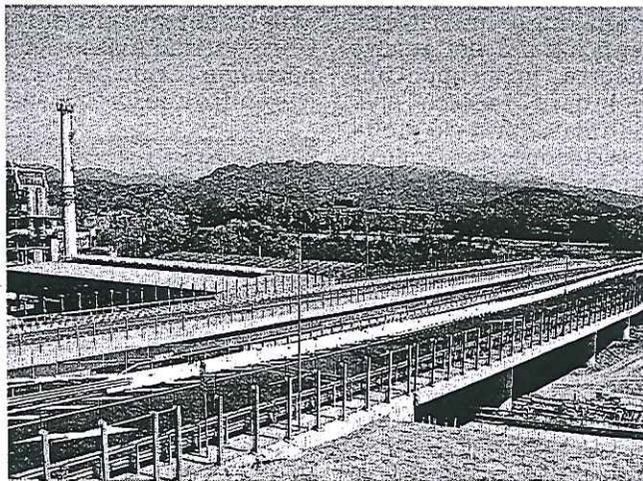
● Annarita Polacchini: «Chiediamo a Pedemontana tempi certi e valutazioni in base a un progetto concreto»

● Lo studio di fattibilità già realizzato dalla provincia di Como prevede un tracciato alternativo che però deve essere studiato e valutato

derata una priorità per il territorio insieme con la variante della Tremezzina. Ricordiamo che, al momento, la prosecuzione della tangenziale di Como non è finanziata.

«Penso che prevarrà una soluzione di buon senso che garantirà i collegamenti tangenziali, permettendo però un contenimento delle spese», ha detto la coordinatrice del Tavolo, **Annarita Polacchini**.

Al centro della discussione, i prossimi step verso la progettazione defi-



Il primo lotto della Tangenziale di Como tra Camerlata e Casnate (Mv)



Mario Lucini
Il primo lotto deve rimanere gratuito e il casello va lasciato a Grandate

nitiva, che aveva visto lievitare i costi.

«Il passo fondamentale dal mio punto di vista è andare a rivedere il progetto definitivo - ha detto **Alessandro Fermi**, sottosegretario della Regione Lombardia - Si potrebbe valutare una modifica che consentirebbe non di dimezzare, ma almeno di abbattere i costi».

Si è parlato anche del primo lotto della Tangenziale. «Innanzitutto si devono aprire i collegamenti verso nord - ha detto il sindaco di Como, **Mario Lucini** - e poi il primo lotto deve rimanere gratuito. Chiederemo nell'ambito delle compensazioni tra Pedemontana e Autostrade per l'Italia di valutare al meglio la situazione per mantenere la tangenziale appetibile. È meglio mantenere il pedaggio attuale a Grandate».

Focus Casa

Come verificare i consumi dell'abitazione

Il 23 giugno alle ore 20,30 all'Auditorium del Comune
I tecnici di «Ristrutturare Como» incontrano i cittadini a Cernusate

Il prossimo appuntamento sarà a Cernusate, martedì prossimo, 23 giugno. Continua quindi sul territorio la campagna di sensibilizzazione e di informazione dei contenuti del progetto «Ristrutturare Como». Iniziativa messa in campo dalla partnership di tutti gli opera-

tori della filiera edilizia della provincia di Como (associazioni imprenditoriali, ordini professionali, proprietari di casa, amministratori di condominio ed istituti finanziari) per incontrare i cittadini e gli amministratori locali e diffondere, anche da un punto di vista

tecnico, i benefici fiscali e i vantaggi di una cultura delle ristrutturazioni e riqualificazioni energetica degli edifici e delle case. E in questo percorso, dopo oltre 30 incontri-dibattiti già fatti nei Comuni del territorio, martedì 23 giugno i tecnici del progetto «Ristrutturare

Como», saranno a Cernusate, alle 20,30 all'Auditorium Comunale di via G.B. Grassi per un nuovo incontro con i cittadini dei comuni della Bassa Comasca per spiegare i vantaggi fiscali e reali dei lavori sugli immobili e rispondere a ogni quesito su argomento e normativa.

Tutta la bolletta di casa in un nuovo certificato

Risparmio ed efficienza. Dal primo agosto nuove regole per l'Ape, l'Attestato di prestazione energetica. È obbligatorio per vendere, comperare o affittare

COMO
SIMONE CASIRAGHI
Uno smile, quelle faccine che sorridono o si rattristano, per certificare quanto ogni abitazione fa risparmiare o sprecare in bollette, quanto tiene caldo d'inverno e quanto riesce a garantire fresco d'estate. E quanto costa garantire un confort abitativo. Ma soprattutto è il documento base attraverso cui ogni proprietario di abitazione può impostare un corretto percorso di risparmio energetico, dove tagliare e dove invece investire per migliorare la prestazione. Tutto è scritto nell'Attestato di prestazione energetica, l'Ape. Che ora cambia, e attuando con nuovi decreti requisiti, indicatori e metodologia di calcolo dell'efficienza energetica in edilizia alle regole europee. Esoprattutto diventa unico su tutto il territorio nazionale: dovrà poi contenere la prestazione energetica globale dell'edificio, sia in termini di energia primaria che di energia primaria non rinnovabile.

Lombardia, come tutte le altre Regioni, avrà due anni di tempo per adeguarsi al nuovo modello. L'Ape di fatto, resta una «targa energetica» nella quale viene certificata ogni caratteristica dei consumi dell'immobile. Consumi attestati da un tecnico e rilevati attraverso indicatori termometrici, come i consumi, la produzione di acqua calda, il raffrescamento e il riscaldamento degli ambienti, il tipo di impianto, eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile. Nell'Ape devono essere indicati anche i dati catastali dell'immobile.

L'obbligo è tassativo
Il documento Ape, insomma, è fondamentale. Oltre che obbligatorio nel caso si debba vendere l'abitazione o stipulare un nuovo contratto di affitto. Non

solo: anche il semplice annuncio di locazione di un appartamento deve riportare l'indice di prestazione energetica (Ipe) e la classe energetica corrispondente, tutti dati contenuti nell'Ape.

L'adeguamento delle Regioni
In ogni caso, l'obbligo scatta anche durante le trattative di compravendita o di locazione: venditori e locatori devono infatti rendere consultabile - come documento di contrattazione - al potenziale acquirente o al nuovo conduttore l'attestato di prestazione energetica. E in caso di vendita l'Ape dovrà essere consegnato all'acquirente, così come in caso di locazione al conduttore. Senza la consegna di questo documento, e questo vale anche nel caso le due controparti raggiungano un accordo per fare a meno di scambiarselo,

ogni atto sottoscritto risulta comunque nullo, può essere impugnato.

È chiara quindi l'importanza - oltre che, bene ribadire, l'obbligo - di questo documento. E non poche sono le novità in arrivo. A cominciare dal fatto che, mentre oggi sostanzialmente ogni Regione ha un proprio differente documento, da luglio si avrà una sorta di adeguamento delle linee nazionali per la certificazione energetica degli edifici: nasce così un attestato di prestazione energetica unico.

I nuovi indici
Seconda novità: da agosto entrano in vigore i nuovi requisiti minimi e nuovi indicatori per il calcolo delle prestazioni energetiche di un edificio. Oltre alla classe energetica, basata sull'indice di prestazione energetica globale, saranno indicate separatamente anche la prestazione energetica invernale ed estiva.

Cambiano anche le cosiddette classi energetiche, le famose barre cromatiche che indicano il livello di efficienza: si va dalla meno efficiente (classe G) alla migliore (classe A4), adottando in sostanza lo stesso sistema per gli elettrodomestici. E sono riportate le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, i dati identificativi dell'immobile e una sua fotografia.

Ultimo dettaglio: negli allegati al decreto che definisce il nuovo Ape, è riportato anche un format di annuncio di vendita o di locazione dell'immobile con l'indicazione di tutti i dati da inserire obbligatoriamente.

10
NUOVE CLASSI ENERGETICHE
Le nuove categorie passano da 7 a 10: si va dalla classe G alla migliore A4

2.000
LE SANZIONI PREVISTE
Nel caso di un'Ape irregolare scatta una sanzione fino a 2mila euro

■ In arrivo i decreti che aggiornano requisiti, indicatori, calcolo in edilizia dell'efficienza

■ Nel documento saranno indicate e divise fra loro anche le prestazioni invernale ed estiva

La nuova svolta
Dal primo agosto (almeno questa è l'ultima indicazione inserita nel decreto in via di pubblicazione, e non più dal primo luglio), quindi, chiunque acquisti, voglia vendere o certificare la propria abitazione sotto il profilo dei consumi energetici deve far riferimento al nuovo documento. Già oggi questo obbligo è in vigore: in Lombardia, dal l'estate del 2007, è iniziato il lungo percorso di certificazione energetica, data in cui scattano le nuove regole. Ora anche la

Scatta la norma contro i documenti online

Una stretta ai controlli sui certificati troppo "facili"

Una norma anti-imbroglio. C'è infatti un'ulteriore novità nel nuovo decreto, che vuole mettere fine alle certificazioni "facili". Nelle nuove linee guida sono individuati i criteri di controllo della qualità del servizio di certificazione energetica e le modalità di raccolta dei dati attraverso il nuovo sistema informativo Siape. Finora, poteva capitare che, attraverso siti Internet, sconti e coupon promozionali, era possibile portarsi a casa un attestato «a 59 euro invece di 250, con sopralluogo e registrazione al Catasto regiona-

le». Ma la pagella energetica, obbligatoria dal 6 giugno anche per gli affitti, è un documento complesso e nella corsa dei professionisti per accaparrarsi questa fetta di mercato si insinuano documenti non validi o di scarsa qualità. Prima del rogito è il notaio a dover verificare che l'attestato esibito dal cliente abbia quel contenuto minimo che, in base alla normativa vigente, lo possa qualificare come Ape: deve cioè indicare la classe di prestazione energetica dell'edificio, la data di rilascio (sia l'Ape che i vecchi Ace hanno validità decen-

nale), gli elementi idonei a collegare il certificato all'immobile negoziato (in primo luogo i dati di identificazione catastale), la sottoscrizione del tecnico che lo ha redatto e la sua dichiarazione di indipendenza. Spetta però al proprietario del bene, e non al notaio, verificare che il tecnico sia in possesso dei requisiti di legge: l'accertamento non è poi così facile, poiché non tutte le Regioni si sono dotate di un apposito albo o registro di certificatori accreditati. I principali network di mediazione immobiliare hanno stipulato convenzioni e propongono prezzi agevolati, per evitare di imbattersi in certificati rilasciati in fretta, sulla base di fac similis pre-compilati, senza vedere l'immobile.

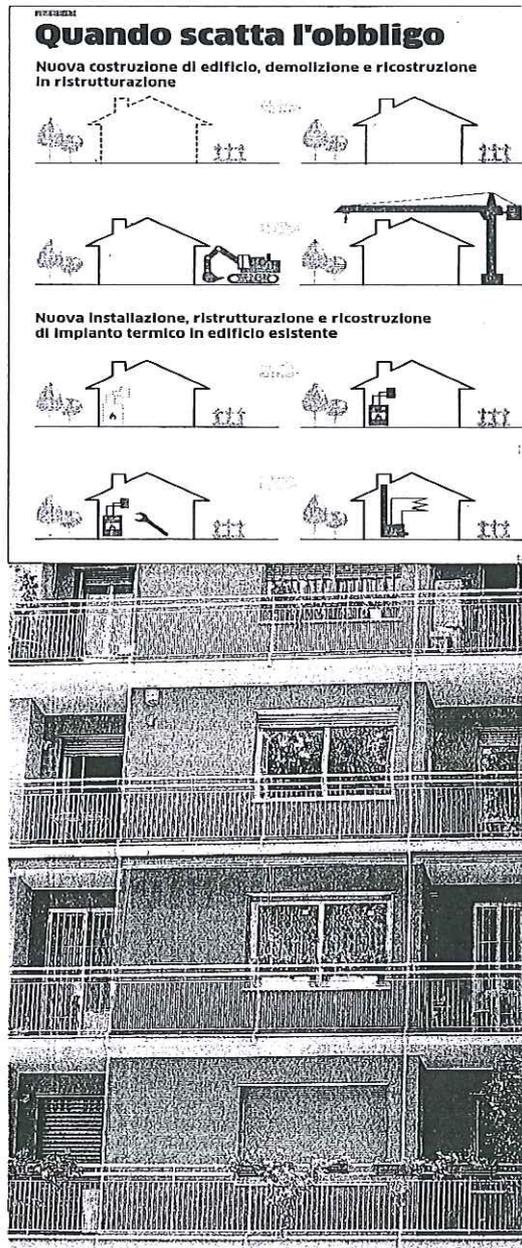
Le penalità per un Ape irregolare o falso

Sanzioni fino a 20mila euro per tecnici e professionisti

Cambiano anche le sanzioni, ma restano pesanti, per chi omette di presentare o falsifica il certificato Ape. Così, in Lombardia e in base alle regole regionali, può emettere l'Ape, un certificatore energetico accreditato, un tecnico cioè ammesso a questo compito perché iscritto all'albo regionale dei certificatori. Nel caso l'attestato non sia conforme alla normativa scattano le sanzioni, che da agosto aumenteranno da 500 a 700 euro, la multa minima, fino a un massimo che passa da 2mila a 4.200 euro (con

classe di efficienza energetica superiore alla realtà, +10 euro per ciascun mq di superficie netta calpestabile riscaldata, fino ad un massimo di 10mila euro). Sanzioni anche per l'Ape cancellata dal Catasto regionale. In questo caso finisce nel mirino il progettista. Nel caso di relazioni tecniche non veritiere su prestazioni energetiche dell'edificio che non corrispondano alla realtà, sono previste multe che vanno da 2mila a 10 mila euro (+50% se le relazioni scritte e presentate hanno consentito di realizzare interventi altri-

menti non ammissibili o di accedere ad agevolazioni). Può finire nel mirino delle disposizioni sanzionatorie anche il direttore dei lavori. Multa da 1.000 a 6.000 euro se non presenta l'Ape al Comune. Oppure, nel caso l'intervento realizzato è difforme da quanto dichiarato nella relazione tecnica, le sanzioni che scattano a carico del professionista "infedele" e del proprietario variano da 5mila a 15mila euro. Varia da 5 a 20mila euro, invece, la sanzione per chi vende o aliena (ma a titolo oneroso) l'immobile senza presentare l'Ape. Se il costruttore o proprietario non predispone l'Ape per edifici nuovi, ristrutturati, messi in vendita o in affitto, la sanzione varia da 3.000 a 18.000 euro.



La Lombardia va in controtendenza

Vivere in campagna non piace più In ribasso le vendite di casine

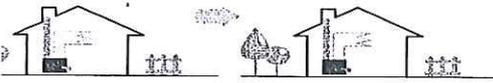
Andare a vivere in campagna non è più di moda in Lombardia. Secondo un report di Casa.it, infatti, la Lombardia è tra le regioni non allineate al risveglio della domanda di casine, casali, rustici e masserie, ristrutturate da ristrutturare, emerso nel

2014. Il boom d'inizio millennio, che aveva portato alla realizzazione di svariate operazioni di riqualificazione di vecchie casline tra il Milanese, la Brianza, il Pavese e l'Oltrepò pavese, trasformate in appartamenti dai tagli variabili fra gli 80 ed i 150

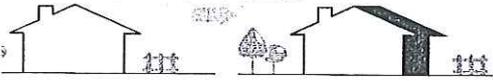
metri quadrati, si è esaurito nell'ormai lontano 2007. Da allora, la domanda in Lombardia ha imboccato una flessione che non accenna ancora a esaurirsi in netta contrapposizione con il resto d'Italia. Attualmente, il prezzo medio di vendita di un

casale o rustico in Lombardia staziona sui 1.250 euro al metro quadro per i fabbricati da ristrutturare e intorno ai 2.600 euro al mq. per il ristrutturato. Negli ultimi 12 mesi (maggio 2015 su maggio 2014), inoltre, l'offerta è cresciuta del 3,2%.

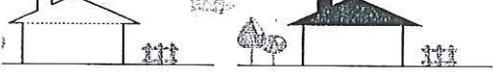
1. Durata del generatore
ore



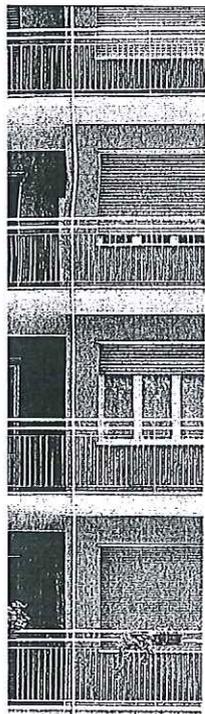
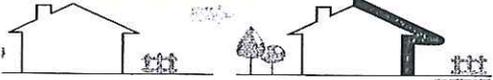
2. Incremento della volumetria riscaldata
ore al 20% rispetto a quella esistente



3. Adatto ai fini abitativi
tetti esistenti



4. Ristrutturazione su più del 25%
superficie disperdente esistente



4. Dati edificio

Periodo di attivazione dell'impianto termico: è il periodo di attivazione dell'impianto termico in base alla zona termica, definito dal DPR 412/93.
Gradi giorno: è la somma delle differenze positive giornaliere.
Categoria dell'edificio: è la classificazione dell'edificio.
Superficie utile: è la superficie netta calpestabile riscaldata dell'edificio.
Superficie disperdente: è la superficie che delimita verso l'esterno.
Rapporto S/V: è il rapporto tra la superficie disperdente e il volume lordo riscaldato.

5. Classe Energetica

EPH / Zona Climatica
Zona climatica: il territorio nazionale risulta suddiviso in 6 zone climatiche definite dall'Art. 2 del DPR 412/93. La suddivisione è basata sul numero dei gradi giorno.
EPH: è il valore dell'indice di prestazione energetica per il riscaldamento dell'edificio. Classe energetica dell'edificio: è una delle 8 classi di consumo dell'edificio, da A+ a G, per la climatizzazione invernale ed è definita dal valore dell'EPH.

- 1. Catasto energetico**
Numero di protocollo: è un numero univoco che è assegnato ad ogni pratica di certificazione energetica. Un primo codice numerico (identificativo del comune dell'edificio), un secondo codice di sei cifre, e due cifre identificative dell'anno di rilascio del numero di protocollo. Registrato il: data di registrazione della pratica al catasto energetico.
- 2. Dati soggetto certificatore**
Nome e cognome.
Numero di accreditamento: è il numero identificativo del Certificatore Energetico all'interno del registro regionale dei certificatori energetici
- 3. Dati catastali**
Sezione: è una suddivisione del territorio comunale presente solo in alcuni comuni.
Foglio: è il numero della mappa cartografica che contiene la porzione di territorio comunale nel quale è ubicato l'edificio.
Particella: è il numero di mappa della porzione di terreno.
Subalterno: per il catasto fabbricati identifica un bene immobile.

- 6. Prestazione Raffrescamento**
Prestazione raffrescamento - ETC è una delle 8 classi di consumo dell'edificio, da A+ a G, per il raffrescamento dell'edificio.
- 7. Richiesta targa energetica**
Richiesta rilascio targa energetica: la Targa Energetica deve essere richiesta dal Certificatore Energetico ed è rilasciata dal Comune di competenza e deve essere affissa in un luogo dove risulti visibile. Gli edifici pubblici devono essere dotati di targa a prescindere dalla loro classe energetica.
- 8. Emissioni di gas serra - CO2eq**
Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO2eq: è la quantità di CO2 emessa in atmosfera per gli usi termici in funzione del combustibile utilizzato.
- 9. La prestazione energetica**
Fabbisogno annuo di energia termica: è la quantità di energia termica richiesta dall'involucro per la climatizzazione invernale ed estiva, e per la produzione di acqua calda sanitaria.
- 10. Specifiche impianto termico**
Tipologia impianto: per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e i sistemi combinati.
- 11. Possibili interventi**
Superficie Interessata: la superficie interessata dall'intervento.
Prestazioni: le prestazioni dell'elemento sostituito o migliorato.
Priorità dell'intervento: la priorità dell'intervento in base al tempo di ammortamento dell'investimento.
Riduzione CO2: la riduzione in percentuale dell'emissione di CO2 in atmosfera.
- 12. Firma**
Con la firma Il Certificatore dichiara di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità.

Puntare sul mattone con il super bonus Così si può ripartire

RistrutturareComo. Filiera riunita in un convegno il 23 Moglia: «Gli edifici più efficienti reggono il mercato»
Benengi: «Non tutti gli interventi sono uguali»

COMO

SIMONA FACCHINI

Il mondo della casa a portata di mano.

Ci saranno tutti gli esperti del comparto casa all'incontro pubblico organizzato per martedì 23 giugno alle 20.30 all'Auditorium comunale di Cermenate (via Grassi) da RistrutturareComo, la partnership creata fra tutti gli operatori della filiera edilizia per diffondere le informazioni sulle agevolazioni fiscali e le detrazioni a disposizione per le

■ Fiorina
«Prima iniziativa a livello nazionale per sensibilizzare»

■ L'incontro si svolgerà a Cermenate con tutti gli operatori

ristrutturazioni e le riqualificazioni energetiche degli edifici.

Una serata interamente dedicata ai proprietari di casa, pensata per rispondere a 360 gradi a domande e curiosità sul mondo delle abitazioni, dalle tasse alle certificazioni, passando per abilitazioni, materiali e innovazioni tecnologiche.

Al centro ci saranno gli incentivi fiscali del 65% e del 50% previsti fino al prossimo 31 dicembre (dal gennaio 2016 è infatti prevista la riduzione al 36% con un tetto massimo di recupero pari a 48mila euro per ogni unità immobiliare) che permettono di recuperare in 10 anni parte della somma investita per riqualificazioni energetiche.

I benefici

I vantaggi, però, non si limitano a questo: «Gli edifici con una migliore efficienza energetica reggono meglio il mercato - dice Antonio Moglia di Ance - si svalutano di meno rispetto agli altri, che perdono valore in maniera lenta ma costante».

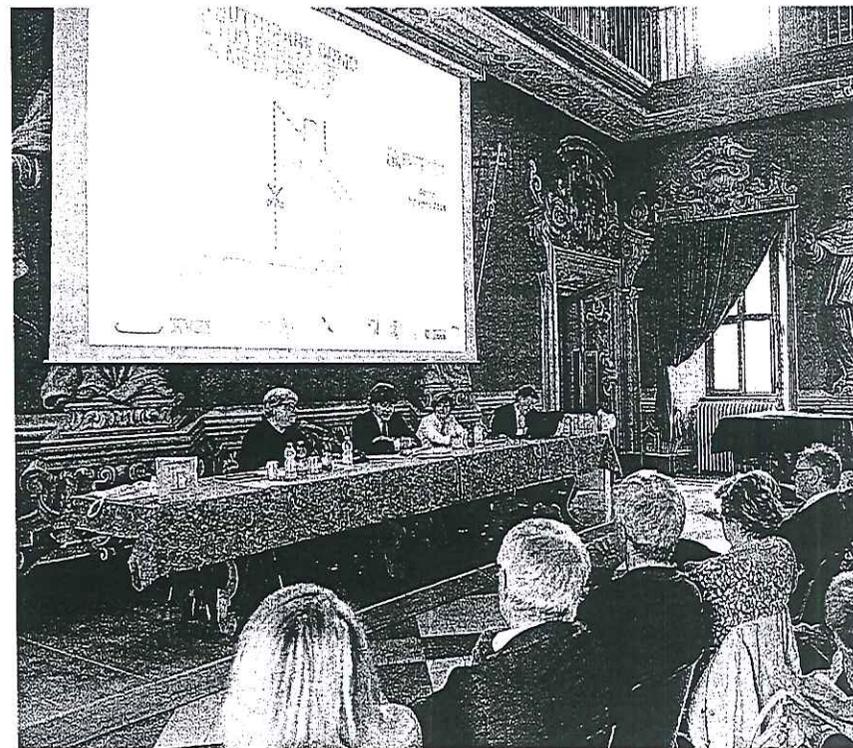
«Inoltre si ha un ritorno economico sul lungo periodo, legato al minor consumo di energia

per riscaldare la casa - dice Paolo Benengi di Ascomed - perché ciò sia efficace è però necessario fare una diagnosi energetica per valutare quali sono gli interventi più adatti ad ogni situazione».

Non è tutto uguale

Una delle cose che gli esperti spiegheranno a Cermenate, infatti, è che gli interventi di contenimento energetico non sono tutti uguali, e non tutti offrono le stesse prestazioni. «Ad esempio cambiare solo gli infissi - aggiunge - non serve». Parteciperanno anche Francesco Vitale di Confartigianato e Rosaria Molteni che tratterà della situazione e delle regole dei condomini.

L'incontro, pubblico e gratuito, è organizzato con il patrocinio di Anci Lombardia ed è unico del suo genere, come spiega Gualtiero Fiorina di Cna: «Si tratta della prima iniziativa a livello nazionale in cui tutte le realtà e le associazioni del settore si sono unite per sensibilizzare i cittadini sui vantaggi legati al recupero e alla riqualificazione degli edifici». A disposizione il numero verde 800.978.500 o www.ristrutturarecomo.it



L'ultimo convegno firmato in città da RistrutturareComo

Lo zoom

Aziende, ordini, banche Una squadra compatta

Il progetto di RistrutturareComo coinvolge tutti gli operatori della filiera edile del territorio di Como.

Una lista veramente lunga, a testimonianza di quanto sia sentita questa esigenza in ogni tassello dell'imponente mosaico del comparto edilizia. Si va infatti dai costruttori dell'Ance, agli artigiani di Confartigianato Como e di Cna, dagli Ordini professionali di



L'intera filiera è coinvolta

architetti e ingegneri, al Collegio dei periti industriali e quello dei geometri e l'Ordine dei geologi, unendo anche Confedilizia, Ascomed e gli amministratori condominiali.

Da notare anche l'aspetto della presenza del credito, non meno importante in questa operazione della filiera.

I partner finanziari sono le Bcc del territorio, in particolare le banche locali di credito cooperativo di Cantù e di Alzate Brianza per quanto riguarda i finanziamenti ai privati e Harley&Dikkinson per quelli ai condomini. S. FAC.

L'INTERVISTA LUCIANO BINDA. L'area manager Lombardia Nord per UniCredit traccia i dati della ripresa

MUTUI CASA RADDOPPIATI «E COME NEL 2015 GIÀ A QUOTA 6 MILIONI»

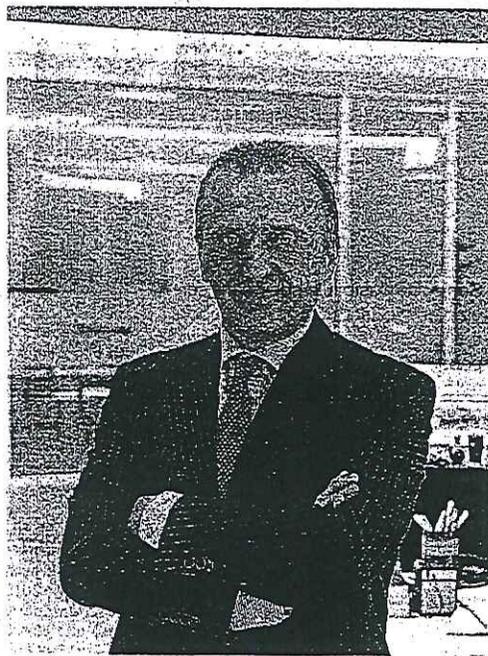
MARILENA LUALDI

Un anno con una crescita del 100%. E il 2015 ha già visto una quota significativa di mutui casa per Como. Luciano Binda, area manager Lombardia Nord, afferma che UniCredit ha tutte le intenzioni di proseguire con le nuove proposte per dare linfa a questi segnali di ripresa.

Diamo prima di tutto qualche cifra che inquadri questi ultimi, delicati mesi dopo anni di sofferenza dell'edilizia?

Dopo anni di difficoltà negli ultimi 12-18 mesi l'immobiliare in Italia sta dando segnali di ripresa. Le transazioni residenziali sono aumentate del 4,1%, la domanda di mutui casa del 15% e l'erogazione dei mutui del 10%. Vorrei sottolineare in particolare come Unicredit ha visto registrare lo scorso anno un +101% per un valore di 3,3 miliardi sull'erogazione dei mutui. E anche il 2015 sta iniziando bene, con segnali positivi.

Analizziamo in particolare quanto sta accadendo in provincia di Como? Sicuramente. Qui nel 2014 sono



Luciano Binda traccia un avvio confortante del 2015

I numeri

14

EROGAZIONI
Sono i milioni erogati nel 2014 e già nel 2015 si cresce del 9%

1.106

ADESIONI
Sono le carte d'identità del patrimonio in città

500

AGENTI
Immobiliari in tutt'Italia. Como ne ha 8

stati erogati 14 milioni di mutui. I primi cinque mesi del 2015 hanno visto le erogazioni attestarsi sui 6,2 milioni. Con una crescita del 9% sull'erogato e del 16,3% sulle stipule. Non solo: abbiamo già in fase di lavorazione altri sei milioni di nuovi mutui.

Risultati legati all'atmosfera cambiata e ad azioni mirate su questo fronte?

Il clima di maggiore fiducia è importante, ma UniCredit sta soprattutto mettendo a segno una strategia molto forte sulla casa. Settore fondamentale per la ripresa del Paese e trainante per l'indotto, che pesa il 20% del Pil italiano, i due terzi totali della ricchezza delle famiglie e il 34% degli impieghi bancari. Una società del gruppo, UniCredit Subito Casa, nata proprio per imprimere un nuovo slancio ed estendere l'operatività all'attività di intermediazione immobiliare. Parliamo di 500 agenti in Italia, di cui otto a Como.

Questo risveglio sul mutui coinvolge anche i giovani?

L'impulso dei giovani manca ancora. Ma anche qui, siamo usciti con una strategia nuova per dare sostegno. Con il mutuo Valore Italia dedicato a chi ha meno di 40 anni, si equipara il contratto a tutele crescenti a quello a tempo indeterminato. Valorizziamo al 75% il reddito da lavoro a tempo determinato o stagionale. Con un'offerta flessibile. Va detto che stiamo orientando i nostri clienti al mutuo a tasso fisso, visto che ormai i tassi sono molto bassi, dai 10 ai 20 anni. Su questo tipo di formula già abbiamo avuto richieste molto sensibili.

È la direzione principale su cui vi siete concentrati?

No, diversi sono stati i prodotti innovativi. Come il voucher mutuo: nasce dal fatto che spesso le

scelte degli acquirenti erano legate alla potenzialità di avere finanziamenti. Ora consegniamo nelle mani dei clienti la lettera con l'importo del mutuo a cui può accedere, per affrontare in tutta tranquillità il mercato e operare la scelta giusta. Come pure il mutuo cambio casa, che sostiene nel periodo in cui si compra casa ma ancora non si riesce a vendere la vecchia. E ancora Casa Light o Rent to Buy. Molta strada c'è ancora da fare, ma intanto i segnali si vedono. E vorrei ricordare che i nostri prodotti sono uno dei tre pilastri dell'azione, assieme al cantiere e alla consulenza immobiliare a cui le accennavo.

Che esito sta dando quest'ultima?

Gli agenti selezionati sono liberi professionisti. Ci siamo occupati di fare una mappatura del nostro cliente e abbiamo consegnato a Como 1.106 carte di identità del patrimonio immobiliare. Il cliente dà il codice e noi gli offriamo il report sulla stima, ogni anno aggiornata. Abbiamo poi la manifestazione di interesse; se il cliente manifesta di comprare o vendere, l'indicazione viene raccolta e ne gestiamo il percorso. A Como ci sono state 90 manifestazioni di compravendita.

In che cosa si differenzia la carta di identità dal fascicolo casa?

Il fascicolo è un vero e proprio dossier una descrizione accurata dell'immobile, con verifica dei dati tecnici e catastali. Viene redatto da una società terza, indipendente e vidimata da noi. Tutto questo però senza dimenticare tutti e tre i pilastri. Fondamentale è stata la partenza dai cantieri, l'accordo direttamente con il costruttore per sbloccare il mercato; ne abbiamo sostenuti 520 erogando 40 milioni. Con conseguenti vendite per 180 milioni e 9 mila alloggi.

Via libera ai cantieri Sarà un'estate di lavori in molte scuole di Como

Gli edifici coinvolti sono in tutto ventisette

Alcuni interventi inizieranno già nei prossimi giorni



Opere di manutenzione straordinaria nell'edificio della scuola primaria di via Fiume

Raffica di lavori nelle scuole comasche. L'assessore all'Edilizia, Daniela Gerosa, ha dato via libera agli interventi negli istituti comunali dopo che, mercoledì scorso, si è tenuto un incontro con i dirigenti scolastici riguardo la programmazione delle opere che saranno effettuate durante l'estate. In molti casi si tratta di lavori che erano attesi da tempo.

I cantieri previsti comprendono l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, la prevenzione degli incendi, l'abbattimento di barriere architettoniche, la riduzione delle dispersioni termiche degli edifici e la manutenzione straordinaria.

Tutti i lavori si svolgeranno durante i mesi estivi in modo da garantire, dopo le migliori, il regolare avvio delle lezioni del prossimo anno scolastico

Le scuole coinvolte sono in tutto 27. I lavori partiranno, in alcuni casi, già dalla prossima settimana e si prevede che tutti gli edifici scolastici saranno agibili in occasione della riapertura di settembre.

Gli istituti interessati agli interventi più costosi sono le scuole primarie di via XX settembre, nel quartiere di Como Borghi, che richiede il rifacimento del tetto per un impegno finanziario di 263.530 euro, e di viale Sinigaglia con sostituzione delle facciate continue e della vetrata cen-

Gli interventi

● I cantieri previsti comprendono l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, la prevenzione degli incendi, l'abbattimento di barriere architettoniche, la riduzione delle dispersioni termiche degli edifici e la manutenzione straordinaria.

● Tutti i lavori si svolgeranno durante i mesi estivi in modo da garantire, dopo le migliori, il regolare avvio delle lezioni del prossimo anno scolastico

trale inclinata (230mila euro).

Importante anche l'impegno per interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento alle norme igienico-sanitarie in altre tre scuole primarie: nelle vie Fiume, Mognano e Viganò (128.620 euro).

Lo stesso tipo di interventi è previsto anche nelle scuole per l'infanzia di via Brambilla, di via Varesina, con sostituzione delle porte d'ingresso in legno ammalor-

ate ed esecuzione di impermeabilizzazione parziale, di via Palma, via Briantea e piazzale Giotto con uno stanziamento totale di 113mila euro. Cantiere anche nella scuola di via Mirabello, con bonifica della copertura e sostituzione di serramenti (101mila euro) e lavori di adeguamenti igienico-sanitari pure in alcune scuole dell'infanzia e adeguamento alle norme dei vigili del fuoco del refettorio nella scuola di Salita dei Cappuccini (99mila euro).

Altri interventi, meno costosi, riguarderanno gli edifici scolastici della primaria di via Perti, nel centro storico cittadino, di via Montelungo, di via Magenta, di via Santa Chiara, delle vie Giussani, Mognano, Acquaneira, Viganò, Sinigaglia e Pacinotti a Civiglio.

Opere di manutenzione straordinaria interesseranno poi le scuole per l'infanzia di via Zezio e di via Majocchi, oltre che di via Alciato. Infine, la scuola media di Albate e la primaria di via Giussani.

Tutti i lavori, come detto, si svolgeranno durante i mesi estivi in modo da garantire, dopo le migliori, il regolare avvio delle lezioni del prossimo anno scolastico.



La scuola di via Sinigaglia interessata da uno dei cantieri più importanti

263.000

Il più costoso

Tra i vari interventi previsti, quello che implica - da solo - il maggiore impegno di spesa riguarda la scuola primaria di via XX settembre, nel quartiere di Como Borghi, dove è stato programmato il rifacimento del tetto

230.000

Viale Sinigaglia

Un altro cantiere con impegno di spesa importante è quello della scuola primaria di viale Sinigaglia, dove è prevista la sostituzione delle facciate continue e della vetrata centrale inclinata

Chiesto il concordato preventivo «Prealpe di Costruzioni vivrà»

Cantù

Depositata la richiesta in tribunale l'impresa ribadisce la volontà di andare avanti

I 22 dipendenti hanno rassegnato le loro dimissioni e ora è arrivato anche il deposito del concordato preventivo. Ma l'Impresa Prealpe di Costruzioni srl non vuole concludere qui i propri 50 anni di storia, e farà tutto il possibile per mantenere fede agli impegni presi coi clienti.

Le difficoltà

La situazione, a causa del difficile momento del settore, si era fatta difficile da tempo e i lavoratori della società di via Al Monte, la scorsa settimana, hanno deciso di consegnare la

propria lettera di dimissioni in blocco, a fronte del fatto che da marzo non ricevevano lo stipendio.

«La mia assistita - sottolinea il legale della ditta Osvaldo Mossini - intende chiarire che l'attuale situazione è conseguenza purtroppo della grave crisi dell'edilizia. Nello specifico, poi, Impresa Prealpe di Costruzioni S.r.l. è titolare di ingenti crediti, che, ovviamente per cause non imputabili alla stessa, non riesce a recuperare. Va da sé che se i clienti fossero stati puntuali nei pagamenti, la mia assistita non avrebbe avuto problemi di liquidità».

I dipendenti, come chiarito dai rappresentanti dei sindacati Veronica Versace di Fillea Cgil ed Enrico Marconi di Feneal Uil, volevano la garanzia



La sede della Prealpe di Costruzioni

del pagamento degli stipendi arretrati, che era stata prospettata attraverso la vendita di un terreno personale della proprietà, e avanzavano altre due richieste, ovvero il passaggio dalla cassa integrata ordinaria alla straordinaria e l'impegno a non depositare in tribunale il concordato preventivo, come poi accaduto.

Il futuro

«Per quanto riguarda la posizione dei propri ormai ex dipendenti - prosegue il legale -, Impresa Prealpe di Costruzioni S.r.l. esprime rammarico per le dimissioni attuata da costoro, e non condivide la decisione sindacale che ha dato origine a tale scelta, scelta che si ritiene contraria agli interessi dei lavoratori».

E aggiunge: «La mia assistita ritiene che l'apertura della cassa integrazione straordinaria e la presentazione della domanda di concordato, nell'ambito di un articolato progetto di ristrutturazione dei debiti volto ad assicurare la continuità aziendale, avrebbe garantito l'occupazione di gran

parte dei lavoratori, e l'accesso alla pensione di quelli che ne possiedono i requisiti».

Non accoglibili le tre richieste, secondo Mossini, perché «proprio l'imminenza dell'apertura di procedura concorsuale suggerisce all'organo amministrativo di procedere con la vendita dei beni solo nell'ambito di un progetto approvato dai creditori ed omologato dal tribunale».

Non solo: «In questo scenario, la presentazione della domanda di concordato preventivo avrebbe costituito un'occasione per i lavoratori, più che un pregiudizio per le loro legittime aspirazioni, potendo salvaguardare l'occupazione nell'ambito della prosecuzione dell'attività di azienda, e garantendo comunque in via privilegiata il soddisfacimento dei crediti discendenti dai rapporti di lavoro subordinato. Ora si guarda al futuro e Prealpe «ha intenzione di mantenere fede agli impegni assunti nei confronti dei propri clienti, così come ha sempre fatto nel corso di questi anni».

Silvia Cattaneo

Un milione per le strade ma non basta

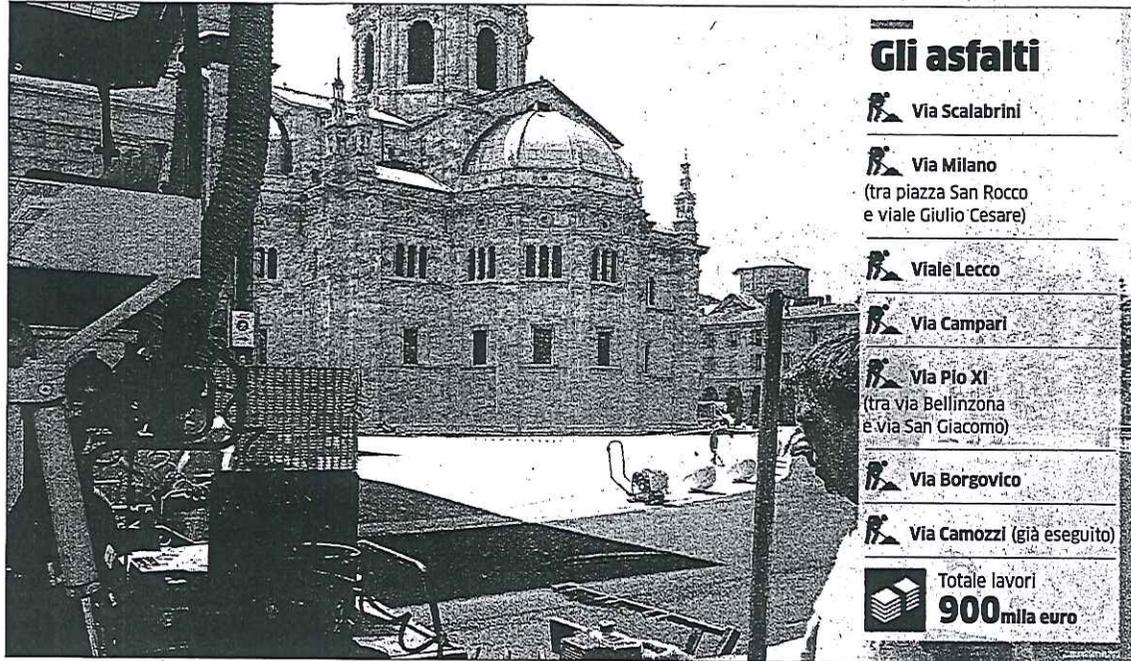
Cantieri. Il Comune ha stanziato 900mila euro per le asfaltature: da viale Lecco al Borgovico alla Scalabrini Lucini: «Interventi visibili, investiamo il doppio dell'anno scorso. Per risolvere tutti i guai servirebbero 4 milioni»

L'amministrazione comunale vara il piano asfalti da quasi un milione di euro. I lavori effettivi partiranno probabilmente ad agosto, ma nell'ultima settimana è stato completamente rifatto il tratto di via Camozzi che collega la rotonda di via Bellinzona a quella di largo Ceresio.

Gli interventi estivi comprendono l'asfaltatura di via Scalabrini nel tratto tra piazza Camerlata e via Repubblica Romana (322mila euro), via Milano (nel tratto compreso tra piazza San Rocco e viale Giulio Cesare) e viale Lecco per un totale di 386mila euro, e ancora per 253mila euro comprende via Borgovico (tratto nuovo, l'anno scorso era stato riasfaltata solo la zona davanti alla sede dell'Amministrazione provinciale), via Campari a Tavernola e via Pio XI (tratto tra via Bellinzona e via San Giacomo).

Dai marciapiedi alle strade

Il sindaco **Mario Lucini** fa presente che «negli ultimi giorni sono stati fatti alcuni interventi anche sui marciapiedi, da via Anzani a via Ambrosoli e in via Camozzi». E aggiunge: «Il piano asfalti che abbiamo predisposto ammonta a 900mila euro e dovrebbe dare un segno abbastanza visibile ai cittadini con gli interventi che verranno



Gli asfalti

 Via Scalabrini

 Via Milano
(tra piazza San Rocco
e viale Giulio Cesare)

 Viale Lecco

 Via Campari

 Via Pio XI
(tra via Bellinzona
e via San Giacomo)

 Via Borgovico

 Via Camozzi (già eseguito)

 Totale lavori
900 mila euro

■ Previsti interventi di sistemazione anche in via Pio XI e in via Bellinzona

no realizzati nei prossimi mesi». Il primo cittadino ammette che non sarà tutto risolto: «È chiaro - dice - che siamo lontanissimi dal poter sistemare tutte le strade perché servirebbe il quadruplo della somma per mettere in condizioni di decoro tutta la città. In ogni caso quest'anno investiremo il doppio dell'anno scorso, da 450mila a 900mila euro. Per questo di-

co che i cittadini potranno vedere gli interventi fatti. Certo, per essere visibilissimi, o varare un piano risolutivo, dovremmo utilizzare 3-4 milioni di euro, ma non è possibile».

Lavori di notte

L'anno scorso della somma investita, ben 200mila euro se ne erano andati per via Ceresola a Ponte Chiasso, dove

era anche stato rifatto il fondo. Per il resto si erano fatti dei rattoppi. Ad ogni modo nelle strade più trafficate i lavori verranno eseguiti di notte, mentre di giorno si potrà circolare mantenendo però il limite di 30 chilometri orari. Il metodo è lo stesso seguito negli ultimi anni, in modo da garantire il transito durante la giornata.

G. Ron.

CANTIERI 2.0

DI ANTONIO ORTENZI

Project management e Bim, serve un piano di formazione

È in atto una rivoluzione nel mondo delle costruzioni e i motivi principali sono sicuramente due: la profonda crisi economica che sta attraversando il settore e le direttive europee che ci invitano a una radicale riforma del sistema delle opere pubbliche.

Ogni singola figura professionale, quindi, dovrà adattarsi a un nuovo modo di lavorare e di vivere il cantiere tenendo in considerazione, sicuramente l'esperienza acquisita ma anche un nuovo approccio dovuto soprattutto a due novità: il project management e il Bim.

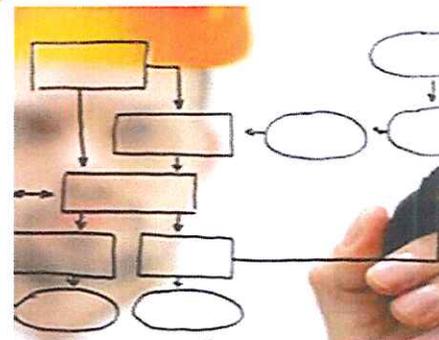
Il project manager è una figura quasi ancora sconosciuta in Italia, associata a un cantiere spesso, si confonde con il direttore tecnico di cantiere o addirittura al contabile tecnico equiparandolo al senior quantity surveyor, figura di stampo estero (capo contabile tecnico di cantiere) in quanto, di fatto, ha il dominio di due delle tre competenze che caratterizzano la figura del project manager ovvero il tempo e i costi. Purtroppo così non è per nessuna delle due figure, ma potrebbe esserlo. Essere project manager di cantiere significa avere una cultura base di stampo tecnico che aiuta a comunicare con tutti gli stakeholder ma è in maniera assoluta ed esclusiva un gestore d'informazioni e risorse del cantiere. La base tec-

nica quindi aiuta, soprattutto se si possiedono delle esperienze significative in cantiere, ma il know how di chi deve gestire è completamente diverso. Le soluzioni percorribili potrebbero essere due: la prima è di integrare la figura del Pm affiancandola ai direttori di cantiere, la seconda è di riprofessionalizzare gli stessi, fornendo loro le basi di conoscenza gestionali che possano aiutare a rispettare tempi e costi. La stessa cosa riguarda, per l'amministrazione pubblica, i Rup, e i direttori dei lavori. Questa nuova figura o professionalità avrà un ruolo preponderante nel cantiere 2.0 poiché tiene conto di tutte quelle competenze che non essendosi sviluppate negli anni hanno portato a un'involuzione di tipo gestionale dell'intero processo produttivo.

Bisognerebbe iniziare a parlare per esempio di gestione delle comunicazioni, gestione dei tempi e dei costi, gestione delle risorse umane, gestione dei rischi (legati alla produzione e ai tempi e costi). In attesa della nuova legge sui lavori pubblici, l'altra novità che caratterizzerà il cambiamento in cantiere sarà il Bim. Oggi, siamo abituati a sfogliare i progetti tecnici ancora in forma cartacea e magari su pc stampando di volta in volta in formato A3, comodo alle maestranze in cantiere, le porzioni di progetto interes-

Con l'avvento del Bim questo sarà ancora possibile ma avremo a che fare con modelli in 3D molto precisi, quindi un semplice visualizzatore o magari generatore di viste, probabilmente non sarà più sufficiente per soddisfare le esigenze delle maestranze in cantiere, affinché possano interpretare l'elaborato in maniera opportuna. Il modello Bim avrà delle ripercussioni anche dal punto vista contabile, in quanto darà valore aggiunto sia nella parte computistica (libretti delle misure) con il Qto («quantity take off») sia nella gestione dei tempi con un monitoraggio diretto del cronoprogramma. L'obiettivo nel tempo sarà quello, lavorando sullo stesso modello progettuale di redigere dei Sal di tipo visuale restituendo dei modelli «as build» assolutamente fedeli al come costruito e che magari al termine dei lavori saranno consegnati ai facility manager che si dovranno occupare della gestione e manutenzione dell'opera realizzata.

È facilmente intuibile quindi, che anche in questo caso la professionalizzazione sia fondamentale. Gestire modelli Bim è diverso che disegnare una polilinea, così come fare il monitoraggio e controllo dei costi basato su avanzamenti visuali e modelli 3D quindi ci sarà bisogno di nuove competenze verso la gestione dei modelli digitali.



Anche la gestione della sicurezza in cantiere avrà delle ripercussioni che questa volta saranno legate anch'esse al Bim. Infatti, il coordinatore in fase di esecuzione acquisirà il modello 3D del layout di cantiere dal coordinatore in fase di progettazione e gestirà le informazioni alla stessa stregua di come sopra esposto avendone un vantaggio di tipo operativo e di coordinamento di notevole rilevanza in termini gestione dei costi e di riduzione delle interferenze.

In questo momento di transizione, le scelte possono essere molteplici, infatti, la formazione continua può aiutare a riprofessionalizzare le figure già esistenti accompagnandole verso un nuovo approccio lavorativo oppure si potranno inserire nuove, giovani, figure professionali opportunamente formate. La conoscenza del cantiere in tutte le sue peculiarità è importante per innescare un vero processo d'innovazione che per essere chiamato tale presuppone un diverso approccio produttivo che corregge gli errori, implementa le aree di conoscenza professionali mancanti e, anche grazie alla tecnologia, favorisce una gestione, trasparente nel rispetto di tempi e costi. È proprio attraverso questi «ingredienti» che si giocherà la partita delle nuove professionalità del cantiere 2.0. ■