

# RASSEGNA STAMPA

16 – 22 marzo 2015

Le rilevazioni del Sole 24 Ore sui valori medi nei capoluoghi: bene Milano e Roma

# Casa, l'altalena dei prezzi lancia la caccia agli affari

Segnali positivi con l'aumento di liquidità e compravendite  
Quotazioni a livelli interessanti per venditori e acquirenti

**Ripresa delle compravendite, recupero dei mutui e liquidità della Bce spingono il mercato immobiliare verso la ripresa, dopo il ribasso medio dei prezzi del 20% registrato nelle maggiori città tra il 2009 e il 2014. La situazione di «fine ciclo» offre chance di acquisto ai potenziali acquirenti, che possono beneficiare della presenza di molti immobili invenduti sul mercato e del fatto che i prezzi non saliranno almeno per tutto il 2015.**

Nelle città, i cali medi maggiori (oltre il 30%) si registrano a Catania, Taranto e Trieste, mentre Genova e Napoli (-8%) hanno tenuto meglio. Ma è a Roma e Milano che alcuni quartieri hanno addirittura invertito la tendenza.

Dell'Oste, Finizio, Lungarella  
e Sgambato > pagina 2-3

## L'andamento città per città

Prezzi medi degli immobili di categoria «medio-usato» nelle grandi città e variazioni percentuali sul 2011

### LE MIGLIORI

|                                                                                     |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|  | Genova  | -8,4% ⊖ |
|                                                                                     | 2.450   |         |
|  | Napoli  | -8,5% ⊖ |
|                                                                                     | 3.750   |         |
|  | Perugia | -9,0% ⊖ |
|                                                                                     | 1.525   |         |
|  | Firenze | -9,1% ⊖ |
|                                                                                     | 3.250   |         |
|  | Parma   | -9,3% ⊖ |
|                                                                                     | 1.950   |         |

### LE PEGGIORI

|                                                                                     |                |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
|  | Livorno        | -25,5% ⊖ |
|                                                                                     | 1.750          |          |
|  | Campobasso (*) | -25,6% ⊖ |
|                                                                                     | 900            |          |
|  | Ancona         | -27,5% ⊖ |
|                                                                                     | 1.450          |          |
|  | Prato          | -27,7% ⊖ |
|                                                                                     | 1.500          |          |
|  | Modena         | -28,0% ⊖ |
|                                                                                     | 1.475          |          |

(\*) la variazione è riferita al 2011

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati Focus città - Casa 24 Plus



## La lunga crisi GLI IMMOBILI

# CASA, DABOMBA MILANO IL CATALOGO DEGLI AFFARI

La svolta del mercato offre nuove chance a chi compra, ma anche a chi vende

Cristina Dell'Osta

Michela Fichio

Se i tre indici fanno una prova, per il mercato immobiliare il 2015 (e quasi) alle spalle: le compravendite tornano ad aumentare, ripartono le richieste e le erogazioni di mutui, e presto si rischierano anche gli effetti della liquidità in eccesso nel sistema. Mario Draghi con il suo quantitativo di 1.900 miliardi, potrebbe essere l'anno giusto per chi vuol comprare casa sfruttando tutti i vantaggi di una tipica situazione di fine ciclo. Tenendo conto, però, del fatto che il mercato si muove lentamente e segue dinamiche molto differenziate sul territorio.

Un'analisi presentata in queste pagine - elaborata partendo da dati pubblicati tutti i giovedì sul Sole 24 Ore nel Focus città di Casa 24 Plus - dimostra che negli ultimi cinque anni le abitazioni nella categoria «medio-uso» hanno perso mediamente il 20% del loro valore rispetto al 2009. Non tutte le città, però, han-

no sofferto allo stesso modo e in alcuni quartieri hanno registrato persino degli aumenti. Dal -8% di Genova e Napoli, infatti, si passa al +30% (e oltre) di Catania, Taranto e Trieste. E se si guardano i quartieri si scoprono zone in cui

LE STRATEGIE VINCENTI

I potenziali acquirenti devono saper scegliere. Chi vuol cedere un'abitazione deve fotografare bene la somma che può pretendere

prezzi sono praticamente dimezzati e altri invece sono persino saliti del 30%, come in alcune aree di Milano, Roma, Parma, Padova e Venezia, ricalificate negli ultimi anni oppure mutate nella vocazione urbanistica prevalente. Per capire come muoversi, allora, bisogna saper «leggere» correttamente il momento di mercato e conoscere il territorio. Tanto per cominciare, non conviene

aspettarsi una ripresa diffusa dei prezzi in tempi brevi. «Questo», afferma Guido Lodigiani, dell'ufficio studi Immobiliare.it, «è certamente il momento in cui domanda e offerta si incontrano meglio. Tuttavia, anche se la fase peggiore è passata, siamo ancora molto lontani dai livelli quantitativi del 2006. Il ciclo di crisi è stato più lungo del precedente e non bisogna aspettarsi un risveglio rapido». E questo vale sia per i potenziali acquirenti che per i venditori. Anzi, chi ha acquistato dal 2006 in poi si trova oggi a scontare delle «minusvalenze latenti» nella maggior parte dei casi.

A fare pressione sulle quotazioni l'abbondanza offerta di case sul mercato, che si è accumulata negli ultimi anni di rallentamento delle compravendite. «Per poter scegliere è uno dei vantaggi per chi compra oggi», aggiunge Lodigiani. «Chi attende troppe settimane di non trovare più sul mercato abitazioni di qualità». Attenzione, però. Parlando di immobili, si tratta comunque di

una finestra temporale di una certa durata: l'offerta non si restringerà nel 2015, e i prezzi non ripartiranno subito. «Mentre si irrobustisce la ripresa delle compravendite», conferma Luca Bondi, responsabile del settore immobiliare di Nomisma - per i prezzi bisognerà attendere: registriamo flessioni, anche se più lievi, ancora per un anno e mezzo. Dal 2017, invece, i valori si stabilizzeranno». Chi è interessato a comprare, dunque, deve soprattutto saper scegliere. Mentre chi vuol vendere - se davvero vuole farlo oggi - deve fotografare correttamente il valore del proprio immobile per non rischiare altri cali di prezzo. «Bisogna ragionare», aggiunge Bondi, «sulle opportunità oggi: l'eccesso di offerta, il contenimento in mano alle banche e le crescenti dimissioni, dovute anche alla pressione fiscale, rallenteranno ulteriormente le spinte al rialzo dei prezzi. Solo chi potrà selezionare in questo magna, porterà a casa i prezzi migliori».

## Il quadro territoriale

Il dato medio cittadino va dal -8% di Genova al +30% (e oltre) di Catania, Taranto e Trieste

## L'andamento di «fine ciclo»

Si apre una fase di quotazioni calanti con una graduale ripresa delle transazioni

### Trend

#### L'EVOLUZIONE DEL MERCATO

La dinamica delle compravendite (in migliaia) e dei prezzi (in euro al mq) nel residenziale in Italia dall'inizio della crisi del mercato



Fonte: elaborazioni del Sole 24 Ore su dati Focus città - Casa 24 Plus

### PERCHÉ NON SI VENDE

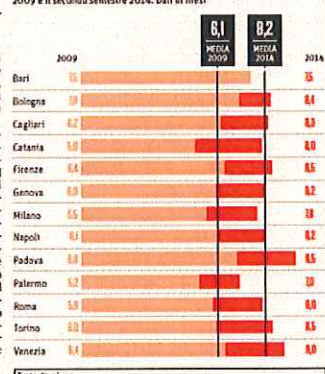
Le cause prevalenti di cessione dell'incarico a vendere da parte degli agenti immobiliari (sono possibili più risposte)



Fonte: Banca d'Italia, indagine congiunturale sul mercato dell'abitazione

### I TEMPI DI VENDITA

Come sono cambiati i tempi medi di vendita tra il secondo semestre 2009 e il secondo semestre 2014. Dati in mesi



Fonte: Nomisma

Il nodo del credito. Le banche sono ancora selettive, ma è forte la crescita delle erogazioni (+32%) e della domanda delle famiglie (+38%)

## Mutui più accessibili e tassi ai minimi

Ennio Spagnolo

Tassi di interesse ai minimi storici, banche meno selettive nella concessione del credito, domanda delle famiglie in aumento. Sono gli elementi che hanno favorito la ripresa del mercato. Fattore fondamentale per lo stato di salute del mercato immobiliare, è la crescita (finalmente) dei primi segni concreti di un risveglio di domanda delle compravendite: +7,4% su base annua nel quarto trimestre 2014, +3,6% nell'intero anno secondo l'agenzia delle Entrate nel solo residenziale.

Gli ultimi dati Anagrafe, poi, hanno confermato la crescita delle erogazioni finalizzate all'acquisto della casa: +32% nel 2014 su base annua, per un ammontare di circa 25 miliardi. Confronta

conferma anche sul fronte delle richieste: secondo Cif, le richieste delle famiglie a febbraio hanno fatto segnare +38% (+3% nel 2014 su base annua).

Come mai mutui crescono più delle compravendite? La differenza è sostanziale soprattutto da quando è iniziata la crisi - cioè la rinascita del mutuo con la propria banca o il ricorso a un mutuo stipulato pochi anni fa con un alto tasso di interesse. Ma è anche vero, però, che l'inflazione sul lungo periodo dovrebbe ridurre il costo del denaro. Ma è anche vero, però, che l'inflazione sul lungo periodo dovrebbe ridurre il costo del denaro. Ma è anche vero, però, che l'inflazione sul lungo periodo dovrebbe ridurre il costo del denaro.

Chi ha acceso un mutuo tra il 2007 e il 2013 si è infatti pagato mediamente un interesse del 4,5% con un capitale di 100 mila euro. Ma se si guarda al 2014, si scopre che il costo medio del mutuo è sceso a 3,5%. Un dato che, se si considera che il mutuo medio è di 100 mila euro, significa che il mutuatario risparmia 4 mila euro l'anno. Un risparmio che, se si moltiplica per i milioni di mutuatari, diventa un dato significativo.

Il nodo del credito. Le banche sono ancora selettive, ma è forte la crescita delle erogazioni (+32%) e della domanda delle famiglie (+38%).

## LA PAROLA CHIAVE Loan to value

Il loan to value è il rapporto fra il valore del finanziamento richiesto e quello dell'immobile soggetto a ipoteca. Più questo valore è basso, più la banca è tutelata dalla garanzia sull'immobile. La legge fissa al 80% il limite per le mutui fondiari, il livello che può essere superato soltanto attraverso la stipula di assicurazioni. Le banche stanno lentamente ritornando a concedere mutui con loan to value elevati come nei periodi pre-crisi, ma con criteri più restrittivi. Più questo valore cala, migliori sono le condizioni offerte al cliente.

## ZONA PER ZONA, ECCO CHI VINCE E CHI PERDE NELLE GRANDI CITTÀ



La selezione dei quartieri. Nella tabella qui a destra è riportata la mappa dei prezzi delle case nei quartieri che hanno affrontato meglio (o peggio) la crisi del mercato immobiliare, elaborata partendo dai dati pubblicati tutti i giovedì sul Sole 24 Ore nel Focus città di Casa 24 Plus. Oltre al prezzo medio più recente - in euro al metro quadrato - per la categoria «medio-usato» - la selezione mette in evidenza le tre zone (tra centro storico e periferia) interessate dalle maggiori o minori variazioni delle quotazioni immobiliari medie di vendita rispetto al 2009.

I dati del Focus città di Casa 24 Plus. Sul Focus città ogni settimana vengono monitorati i prezzi delle case zona per zona, i tempi medi di vendita e i canoni d'affitto in 49 capoluoghi di provincia, compresi gli hinterland di Roma e Milano. I dati - raccolti da Cristina Giua - sono frutto di un'elaborazione ottenuta incrociando le informazioni provenienti da numerosi centri studi immobiliari. Su Internet è possibile consultare l'intera banca dati del Focus città di Casa 24 Plus, confrontare tra loro i dati relativi a diverse città zona per zona.

Fonte: elaborazioni del Sole 24 Ore su dati Focus città - Casa 24 Plus

| Città            | €/mq  | Var. % | Città         | €/mq  | Var. % | Città          | €/mq  | Var. % | Città          | €/mq  | Var. % | Città          | €/mq  | Var. % | Città          | €/mq  | Var. % |
|------------------|-------|--------|---------------|-------|--------|----------------|-------|--------|----------------|-------|--------|----------------|-------|--------|----------------|-------|--------|
| <b>ROMA</b>      |       |        | <b>ROMA</b>   |       |        | <b>ROMA</b>    |       |        | <b>ROMA</b>    |       |        | <b>ROMA</b>    |       |        | <b>ROMA</b>    |       |        |
| Media città      | 1.450 | -27,5  | Media città   | 2.000 | -9,1   | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  |
| Rione Adriatico  | 2.000 | -9,1   | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Vallini          | 1.200 | -14,3  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Piazza del Gesù  | 1.800 | -18,2  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Porta del Popolo | 1.100 | -38,9  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Q3 Monte D'Alto  | 1.600 | -40,7  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Grande           | 1.000 | -90,0  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| <b>MILANO</b>    |       |        | <b>MILANO</b> |       |        | <b>MILANO</b>  |       |        | <b>MILANO</b>  |       |        | <b>MILANO</b>  |       |        | <b>MILANO</b>  |       |        |
| Media città      | 1.450 | -27,5  | Media città   | 2.000 | -9,1   | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  |
| Rione Adriatico  | 2.000 | -9,1   | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Vallini          | 1.200 | -14,3  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Piazza del Gesù  | 1.800 | -18,2  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Porta del Popolo | 1.100 | -38,9  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Q3 Monte D'Alto  | 1.600 | -40,7  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Grande           | 1.000 | -90,0  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| <b>GENOVA</b>    |       |        | <b>GENOVA</b> |       |        | <b>GENOVA</b>  |       |        | <b>GENOVA</b>  |       |        | <b>GENOVA</b>  |       |        | <b>GENOVA</b>  |       |        |
| Media città      | 1.450 | -27,5  | Media città   | 2.000 | -9,1   | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  | Media città    | 1.750 | -15,2  |
| Rione Adriatico  | 2.000 | -9,1   | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Vallini          | 1.200 | -14,3  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Piazza del Gesù  | 1.800 | -18,2  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Porta del Popolo | 1.100 | -38,9  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Q3 Monte D'Alto  | 1.600 | -40,7  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |
| Grande           | 1.000 | -90,0  | Borghese      | 1.600 | -5,9   | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    | St. Christophe | 1.750 | 3,0    |







## L'intervista

LUCA GUFFANTI

Presidente Ance Como

# I 60 anni di Ance «La sfida del futuro è contro la burocrazia»



La burocrazia e il male ancora più oscuro della corruzione, saranno al centro dell'incontro che taglia il traguardo dei primi 60 anni di Ance. E ciò avverrà con un interlocutore autorevole come Sergio Rizzo giovedì 19 alle ore 20.30 nel salone convegni di via Briantea 6: modererà il direttore de "La Provincia" Diego Minonzio.

Un tema più importante che mai, sottolinea il presidente dell'associazione Luca Guffanti in un momento cruciale dell'economia e del settore. Ed è stato appunto scelto per inaugurare il percorso di incontri che chiameranno gli imprenditori, ma non solo, in un dialogo con la città e il territorio.

Perché la scelta di questo tema per iniziare questo cammino?

Si tratta di un tema scelto con il relatore, l'editorialista del Corriere della Sera. La burocrazia è un freno allo sviluppo economico non solo dell'edilizia, ma di tutto il Paese. Il nostro settore lo vive in prima persona quotidianamente, questo sì.

Si sono notati dei miglioramenti in questi anni? O solo proclami?

Purtroppo no, nessun miglioramento. Direi che sul fronte della burocrazia la situazione è decisamente peggiorata. Ogni volta che ci si mette una pezza, si aggiungono altri procedimenti. Poi c'è l'altra faccia della medaglia che esamineremo, vale a dire la corruzione. L'idea di affrontare un argomento così scomodo, ingiustamente attribuito a volte al nostro settore, additato e colpevolizzato, è importante. Ci sono distin-

guo precisi da fare. Può esserci una minoranza di operatori del comparto che si comportano contro la legge. Ma ripeto, è un'esigua minoranza, e non è giusto estenderla. Se ci fossero poi procedure snelle di controllo, in maniera fattiva sarebbe diverso. Vogliamo fare capire questo al pubblico che speriamo possa essere numeroso.

La crisi è un detonatore ulteriore alla corruzione? Che può indurre in tentazione chi si sente con l'acqua alla gola?

Non credo, i fenomeni di tipo penale sono legati più a una predisposizione.

«Ne parleremo giovedì nell'incontro con Sergio Rizzo»

«La corruzione riguarda pochi. Il settore è sano»

Il traguardo dei 60 anni e questa serata arrivano in un periodo di lievi segnali di miglioramento del mercato. Sia per chi compra sia per chi vende indicava un'indagine nazionale ieri?

Sì, ci sono elementi positivi, per cui il mercato dovrebbe essere alla fase finale di un ciclo che volge al meglio. Certo, sul nuovo non si può scendere più di tanto nei costi, che sono incrementati per rispettare le nuove nor-

native. Però condizioni positive si sono create, il seme è gettato. Solo che trattandosi di immobili, le reazioni non sono di minuti, bensì di mesi.

Sempre burocrazia permettendo? Le regole vanno rispettate da tutti, ma l'eccesso resta un problema. Le stesse strutture pubbliche sono in difficoltà a gestirlo. C'è maggiore attenzione al rispetto della norma in termini legali, che allo spirito. ■ **Marilena Lualdi**

# ANCE | COMO

ANCE COMO ha raggiunto il traguardo dei primi 60 anni di vita associativa.  
Per onorare l'importante ricorrenza stiamo programmando alcuni eventi culturali con relatori di chiara fama su temi di interesse generale che si svolgeranno durante l'anno in corso.  
Il primo incontro-dibattito dal tema

## **“BUROCRAZIA E CORRUZIONE - Il male oscuro”**

si terrà

**GIOVEDÌ 19 MARZO 2015 ALLE ORE 20.30**  
**presso il Salone Convegni di ANCE COMO**  
**Via Briantea n. 6 - Como**

e vedrà quale **Relatore SERGIO RIZZO** - inviato ed editorialista del “Corriere della Sera”.  
Moderatore dell'incontro Diego Minonzio - Direttore del quotidiano “La Provincia”.





# Condomini truffati, almeno 50 casi

L'inchiesta sugli ammanchi si allarga. A Como Sole il conto dei debiti ha già toccato i 200mila euro  
L'ex amministratrice Cinzia Di Lonardo espulsa dall'albo regionale dopo un'ispezione dei probiviri

PAOLO MORETTI

Sarebbero oltre una cinquantina i condomini della città, ma non solo, amministrati da **Cinzia Di Lonardo** e che avrebbero registrato ammanchi di cassa o situazioni poco chiare in bilancio. Il dato emerge dall'inchiesta interna aperta, oltre un anno fa, dal consiglio provinciale dell'Associazione Nazionale Amministratori di Condominio, procedimento che si è concluso con l'espulsione della professionista con studio a Cassina Rizzardi dall'albo regionale.

Potrebbe dunque avere dimensioni clamorose la vicenda giudiziaria che coinvolge la Di Lonardo, 47 anni, fino allo scorso anno amministratrice di decine di condomini in tutta la provincia di Como e oggi finita in tre differenti inchieste aperte in Procura per appropriazione indebita e di un numero indefinito di procedimenti civili.

## Il procedimento disciplinare

La conferma che il caso fosse noto all'Anaci di Como arriva dalla presidente, **Rosaria Molteni**: «Quando abbiamo iniziato a ricevere segnalazioni su presunte irregolarità l'abbiamo dapprima richiamata, ormai quasi tre anni fa. Quindi abbiamo aperto un procedimento disciplinare», terminato con un intervento dei probiviri da Milano e con l'espulsione dall'albo regionale, anche se ad oggi il consiglio nazionale non ha ancora preso formalmen-

te alcun provvedimento.

Il dossier "Di Lonardo" nella sede dell'Anaci sarebbe particolarmente affollato: oltre una cinquantina di condomini, infatti, avrebbero lamentato problemi con la loro ormai ex amministratrice. Impossibile conoscere l'entità complessiva degli ammanchi segnalati, anche perché i conti anche in quei pochi condomini che si sono mossi formalmente

*Tre le inchieste  
aperte dalla Procura  
per appropriazione  
indebita*

*Il primo richiamo  
ufficiale dell'Anaci  
risale ormai  
a tre anni fa*

per presentare una denuncia penale a carico della professionista di Cassina - sono tutt'altro che terminati.

A Como Sole, tanto per fare un esempio, le ultime assemblee di condominio dei residenti ai civici 18 e 20 di Salita Cappuccini avrebbero sancito un buco complessivo in bilancio di ben 200mila euro. Su una parte di questi soldi, quasi un anno fa, la stessa Di Lonardo aveva firmato

una lettera in cui ammetteva le responsabilità dell'ammanco e si impegnavano a restituire quanto sparito. Impegno, poi, di fatto mai rispettato.

## Decine di segnalazioni

Dopo la pubblicazione della notizia sul nostro quotidiano, ieri in redazione sono giunte numerose telefonate di lettori che abitano in condomini amministrati dalla professionista sotto inchiesta e che raccontano di essere alle prese anche loro con bilanci in rosso, ammanchi, documentazione contabile sparita: da Como a Cantù, da Senna a Luisago.

L'entità degli ammanchi della presunta appropriazione indebita contestata all'ex amministratrice di Cassina solleva una questione non di poco conto: «Purtroppo - spiega ancora la presidente Anaci, Rosaria Molteni - questi problemi vengono alla luce quando i fornitori che vantano crediti nei confronti dei condomini non si muovono tempestivamente», e presentano il conto finale quando ormai il buco è diventato una voragine.

Dal canto suo inizialmente Cinzia Di Lonardo ha tentato di giustificare i debiti dando la colpa ai residenti che non pagavano le rate e, successivamente, lamentando problemi di salute e familiari. Un castello di scuse improvvisamente crollato, davanti a denunce, cause e centinaia di persone oggi sul piede di guerra contro l'ex amministratrice. ■



## Conti in rosso

1. Il complesso residenziale di Como Sole, amministrato fino allo scorso anno da Cinzia Di Lonardo. I debiti accumulati ammonterebbero già a 200mila euro
2. Il Tribunale di Como dove sono state aperte tre inchieste penali a carico dell'ex amministratrice di Cassina Rizzardi



## Regina, limiti ai mezzi pesanti dal 1° aprile alla fine di Expo

Dal 1° aprile tornano le limitazioni orarie al transito dei camion e dei pullmans sulla Regina. Un provvedimento che punta a migliorare la viabilità sulla trafficatissima Statale.

Ieri mattina, al termine di un vertice in Prefettura tra funzionari dell'Anas, responsabili provinciali delle forze di polizia, sindaci dei comuni interessati e rappresentanti delle associazioni degli autotrasportatori, si è deciso di riproporre un'ordinanza analoga a quella del 2014.

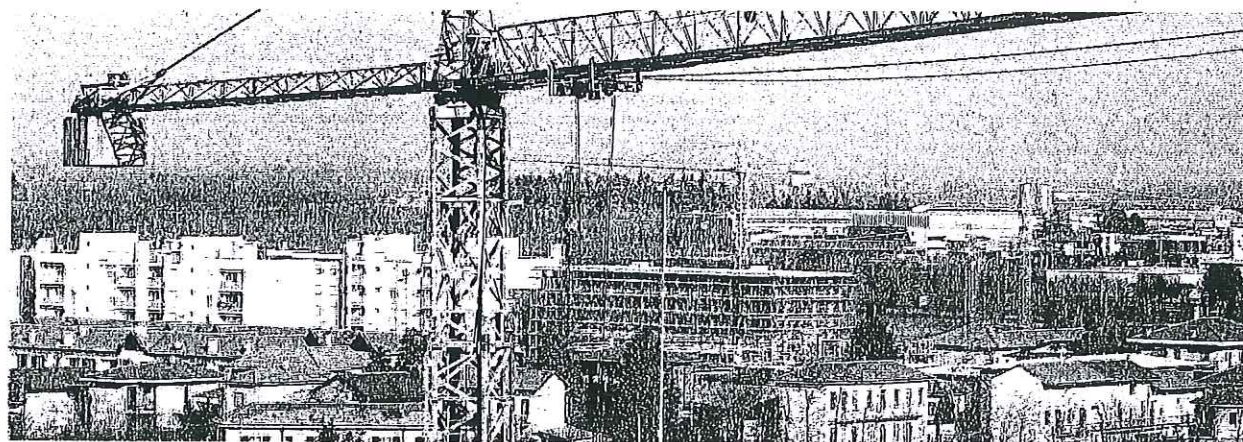
Dall'inizio di aprile e fino al 31 ottobre (fino cioè al termine dell'Expo di Milano), per i mezzi con lunghezza superiore a 8,60 metri e che non trasportano persone o merci con partenza o destinazione compresa tra Argegno e Menaggio la circolazione sarà consentita solo dalle 6.30 alle 14 nel senso di marcia Colonno-Tremezzina e dalle 14 alle 19.30 nella direzione opposta (da Tremezzina a Colonno). Nella fascia oraria compresa tra le 19.30 e le 6.30, invece, tutti i veicoli potranno transitare liberamente.

In sostanza, il provvedimento limiterà soltanto il passaggio di quei mezzi pesanti che devono transitare sulla Regina, nel tratto tra Argegno e Menaggio, per raggiungere destinazioni più a Sud o a Nord dei due comuni in questione.

In tal modo viene garantito sia il flusso turistico sia quello delle merci che devono partire o arrivare nel territorio compreso tra Argegno e Menaggio.



## Le nuove formule d'acquisto



# Comperare casa con i vantaggi della nuda proprietà

È tra le formule innovative, consente buoni affari e di comperare immobili con "ribassi" sul prezzo anche dal 25 al 50 per cento del valore di mercato

COMO

Potrebbe essere un padre, di media età, che acquista un immobile per destinarlo in un secondo tempo, ad abitazione del figlio. Ma potrebbe anche essere un tradizionale investitore che, non volendo alimentare i propri redditi qualora affittasse l'unità immobiliare e non avendo la necessità di usare l'immobile e, comunque, volendo risparmiarsi i grattacapi di un contratto di locazione, sottoscrive una sorta di "scommessa finanziaria" che, sarà tanto più interessante, quanto sarà breve la durata del diritto di "usufrutto".

È la formula della "nuda proprietà", e figura tra i modelli alternativi all'acquisto della casa in senso tradizionale. Per chi non ha troppa fretta, poi, può anche garantire risparmi di una certa importanza. Una formula decisamente in crescita anche sul nostro territorio, che può portare a comprare casa con una riduzione del prezzo che va dal 25% fino a

toccare picchi del 40-50% rispetto alle quotazioni di mercato.

## Una nuova opportunità

Il valore della nuda proprietà oscilla infatti in media fra il 50 e il 70% della piena proprietà. Unica condizione: non aver necessità di disporre subito dell'immobile, o quantomeno non nel breve termine. Questo non significa comunque che possa rappresentare una reale opportunità o che non

## Prezzo e mercato

### 25-50%

#### Comperare alla metà

Una formula per l'acquisto della casa che sta crescendo al ritmo di oltre il 10% l'anno. Ma a questo parametro se ne contrappongono ben più significativi: chi decide di acquistare casa con la formula della nuda proprietà può arrivare a pagarla dal 25 al 50% in meno rispetto al valore di mercato.

si possano anche fare buoni affari.

La formula, nel dettaglio, funziona così: l'acquisto della nuda proprietà consiste nel diventare proprietari dell'immobile, ma di lasciarne l'usufrutto a chi vende l'immobile, solitamente vitalizio, e già lo abita.

Secondo uno studio di Immobiliare.it questa tipologia di vendita, in costante crescita, ha registrato negli ultimi tre anni un incremento medio annuo del 10% con punte anche superiori, fino al 18%, soprattutto nelle grandi città. È una formula che ha tutte le caratteristiche dell'investimento immobiliare e tutto nasce dalla possibilità, prevista nel Codice civile, di spezzare in due la proprietà: da una parte l'usufrutto, il diritto di utilizzare la casa fino a che si è in vita, dall'altra la nuda proprietà, la proprietà senza il diritto di utilizzo.

Quello che si va a sottoscrivere con la nuda proprietà è in realtà un contratto molto aleatorio, in cui venditore e compratore - det-

## Le regole

### I vantaggi fiscali

Per quanto riguarda le imposte l'usufruttuario è tenuto al pagamento delle imposte, ad esempio Imu e Irpef, ma anche quelle statali, comunali, provinciali e regionali che eventualmente gravano sulla casa.



### Il costo delle spese

Al titolare della nuda proprietà invece spetta di pagare le spese che si configurano sotto la dizione di lavori straordinari. I lavori ordinari li deve pagare invece l'usufruttuario che abita la casa.



### Il prezzo dell'immobile

Nella formazione del prezzo di cessione della nuda proprietà incide una serie di fattori che vanno dall'età del venditore, al numero di persone che si riservano il diritto di "usufrutto", fino allo stato di conservazione, l'ubicazione, la vetustà.



### La nuova vendita

Il nudo proprietario oltre ad aggiudicarsi l'immobile a prezzi più bassi del valore di mercato, può rivendere la nuda proprietà dopo qualche anno garantendosi un sicuro guadagno con la crescita di valore dell'immobile.

to brutalmente - fanno una scommessa sul numero di anni che restano da vivere al proprietario. Di regola, quindi, più anziano è il venditore più alto sarà il prezzo di acquisto.

Resta comunque confermato che ci sono anche vantaggi economici, fiscali (per le imposte l'usufruttuario è tenuto al pagamento degli eventuali lavori ordinari e delle imposte come esempio Imu e Irpef statali, comunali, provinciali e regionali), e sociali per tutti, più qualche incognita e alcuni rischi. Anche per questo, di norma, è sconsigliato il fai-da-te.

### Il valore di mercato

Nella stima del valore della nuda proprietà, per esempio, rispetto al valore di mercato dell'immobile, entrano infatti numerosi fattori (età del venditore, sesso, stato di salute, aspettative di vita, numero di persone che si riservano il diritto di usufrutto, etc) che comportano calcoli attuariali e statistici non alla portata di tutti.

A cedere la casa in nuda proprietà sono soprattutto persone anziane, magari con pensioni basse e senza eredi, che, così, possono entrare in possesso immediatamente di denaro contante utile a incrementare gli introiti, conservando al tempo stesso il diritto di abitare la casa (diritto di usufrutto) per tutta la vita o per un certo numero di anni da stabilirsi eventualmente alla stipula del contratto di compravendita. Ma c'è anche la formula della nuda proprietà a tempo determinato, in cui si conosce la data precisa in cui si potrà usufruire dell'immobile: in genere venditori spinti da diversi motivi come per esempio un prossimo cambio di residenza, un mutuo non più sostenibile o un'esigenza di liquidità. Anche qui i casi possono essere comunque tanti. ■ S. Cas.

## Domande & risposte

### 1. Cos'è la nuda proprietà?

La nuda proprietà è il valore dell'immobile decurtato dell'usufrutto. Quindi, vendere la nuda proprietà significa vendere il proprio immobile, mantenendo però sé il diritto di viverci per tutta la vita.

### 2. Quali vantaggi per chi vende?

Chi vende la nuda proprietà dell'immobile si riserva il diritto di abitare e godere l'immobile per tutta la vita. Incassando subito un capitale che può aiutarlo a vivere meglio, in tranquillità, oppure aiutare i suoi figli, per esempio, a comprare una casa e avviare un'attività.

### 3. E per chi compra?

Chi compra la nuda proprietà acquista un immobile oggi, a un prezzo agevolato, in base all'età dell'usufruttuario. Durante il periodo in cui l'usufruttuario rimane in casa, la nuda proprietà si rivaluta doppiamente: sia grazie all'incremento del valore di mercato dell'immobile.

### 4. Chi è l'usufruttuario?

L'usufruttuario è chi, una volta ceduta la nuda proprietà di un immobile, ha il diritto di goderne l'uso per tutta la vita o entro un periodo determinato in fase di contratto. L'usufruttuario può essere una persona sola oppure due coniugi. Se vuole, l'usufruttuario può anche affittare l'immobile o vendere l'usufrutto a terze persone nei limiti dei termini previsti nel contratto della vendita della nuda proprietà.

### 5. Chi è il nudo proprietario?

Il nudo proprietario è chi ha il diritto di proprietà su un immobile, ma non ha il diritto di goderne l'uso. Il nudo proprietario ha la facoltà di trasferire a terzi in qualsiasi momento la nuda proprietà dell'immobile, potendone il caso realizzare un guadagno perché l'immobile può essersi rivalutato.

### 6. Si può vendere anche la nuda proprietà di una seconda casa o di una casa affittata?

Sì, tutti i vantaggi rimangono gli stessi. Nel caso in cui la casa sia affittata, l'usufruttuario continuerà a percepire gli affitti.

### 7. Com'è calcolato il prezzo di vendita?

Partendo da una perizia professionale del valore del mercato dell'immobile redatta da professionisti locali sul tutto il territorio italiano, si applica un coefficiente secondo l'età dell'usufruttuario (abitante/i) della casa. Questi coefficienti sono redatti periodicamente dal ministero dell'Economia e sono basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore.



I protagonisti

## 2 - La storia del Collegio delle imprese edili 1964-1974

# «Le imprese edili protagoniste locali del nuovo sviluppo dell'economia»

Giampiero Majocchi in quegli anni è alla guida della più grande impresa di costruzioni di Como  
«Le sfide erano tante, il Collegio era punto di riferimento di sviluppo e formazione d'impresa»

DI SIMONE CASIRAGHI

C'è stato un tempo in cui si facevano le cose impossibili. C'è stato un tempo.

Ecco, potrei finire qui il nostro incontro con queste parole prese da Francesco Pinto, parolante tanto brevemente quanto tremendamente efficace nel raccontare un decennio della vita di Como tra il 1964 ed il 1974 e del lavoro della nostra Associazione. Un periodo in cui si è guardato al futuro e allo sviluppo del territorio. In mano tiene quattro fogli di carta. Un elenco lunghissimo: grattacielo di Camerlata, Quartiere di Sagnino e Prestino, fabbricati di via Giussani, di Via Cuzzi, di via Bregno, di via Lissi. Poi la scuola media di Sagnino, la piscina di Villa Geno e quella di Villa Olmo. Ancora, il monoblocco dell'ospedale di Como, il padiglione polispécialistico dell'ospedale di Saronno. 4 fogli ed un elenco di opere pubbliche realizzate a cavallo degli anni 1964/1974.

Giampiero Majocchi, 85 anni, alpino, grado di capitano maggiore a Merano, è rimasto un uomo fortemente pragmatico, un imprenditore edile attaccato al suo mestiere. Ancora oggi alle 6 ogni mattina è in ufficio. Rimpiaange i suoi tempi solo perché oggi non vede più le certezze di allora, si rammarica per quello che è stato perso, per quanto è cambiato. «Per quello che dice di essere sicuro che sarà così - non tornerà mai più».

Nel 1964 Giampiero Majocchi è presidente dell'impresa edile fra le più grandi e autorevoli del territorio comasco, la Nessi & Majocchi, ha ricoperto per 10 anni la presidenza dell'Azienda di Soggiorno di Como, un impegno oneroso e impegnativo allora, in strettissimo rapporto con il ministero del Turismo, e che gli farà rimpiangere quel mondo della politica rispetto a oggi. È stato alla guida della Camera di Commercio di Como per due mandati, dal 1979 al 1985.

La Como che stava nascendo era legata a un'economia in fase di tranquillo sviluppo, quasi naturale. C'era una forza di crescita meravigliosa e la politica affiancava e supportava quel disegno di crescita come altrettanto naturale risultato di un viaggio in parallelo. Sindaci allora erano, fino al 1970, Lino Gelpi, e poi dal 1970 Antonio Spallino, «due figure di diverse percarattere, ma entrambe di grande autorevolezza e personalità».

Ma quale fattore esattamente caratterizzava così fortemente quegli anni da ritenersi così impossibile da poter riproporre oggi?

Molte le differenze. Dal punto di vista delle imprese la differenza più evidente è che allora il giro di affari era dato da un numero altissimo di opere pubbliche, anche non grandi opere, ma molto numerose. Oggi il mercato funziona diversamente. Ai 7-8 cantieri di oggi ne corrispondevano 25-30 di allora e quello che stupiva era la capacità di spesa degli enti pubblici, dai Comuni alle Province. E tutto a fronte di una imposizione fiscale pari alla metà di quella di oggi. Qual era il miracolo di allora quindi: di singoli uomini o di diversa capacità di spesa?

Provi lei a dare una risposta che ha sott'occhio sperimentato in prima fila i due periodi...

Forse, a prescindere dalle mutate ridotte capacità finanziarie dei Comuni, non c'è più, come era allora, una presenza continua e capillare sul territorio dei parlamentari (allora non c'era la Regione) che conoscevano una ad una le realtà comunali e si impegnavano, conoscendo alla perfezione i bilanci comunali, a recuperare le risorse per soddisfare i bisogni del territorio. Oggi questa autentica e vera attenzione della politica sul territorio non c'è più.

Intanto in quel momento il mondo delle imprese affrontava anche un processo di aggiornamento organizzativo. Il Collegio delle imprese edili aveva trasferito la sede in via Raimondi.

Si, sono gli anni in cui sta crescendo in maniera importante l'esigenza di migliorare i servizi alle imprese e di potenziare l'assistenza fornita agli associati. La nostra Associazione stava sempre più assumendo nuovi compiti: presidente era Paolo Mondelli e già si sentiva la nuova esigenza di una sede più funzionale rispetto alle esigenze del Collegio in grado di garantire un ulteriore potenziamento dell'attività con nuovi spazi per riunioni, convegni, corsi di aggiornamento.

Sono anche gli anni, nel 1966, in cui il Collegio aderisce al consorzio garanzia collettiva fidi con il Banco Lariano...

Un'operazione per agevolare le piccole e medie imprese nell'ottenere finanziamenti a tassi minimi.

Per la prima volta era stata introdotta, con una speciale convenzione, anche l'assicurazione contro le malattie e gli infortuni degli imprenditori edili iscritti al Collegio. Va detto che l'efficienza organizzativa e funzionale raggiunta in quegli anni, insieme alla crescita del numero delle imprese iscritte, poneva il nostro Collegio in una posizione di preminenza rispetto alle altre associazioni di categoria.

Como, intanto, cresceva anche per opere pubbliche che le vostre imprese stavano realizzando. Quali in particolare hanno inciso sulla vita sociale ed economica di Como?

Dal 1964 al 1974 fra le opere più importanti, oltre a quelle precedentemente citate e da noi realizzate, spiccano la Biblioteca, proprio davanti alla prima sede del Collegio. Varicordato poi lo scalo lago con il collegamento alla ferrovia che con i suoi carichi alimentari e ferroviari di Dongo, trasformava in giardino pubblico a contatto con la riva del lago. In quegli anni, completata la prima parte di copertura del Torrente Cosia, prendeva la via la copertura del nuovo tratto da via Lucini fino a piazzale San Rocchetto. Fu poi costruito il palazzo del ghiaccio con la piscina di Casate inaugurata nel 1970.

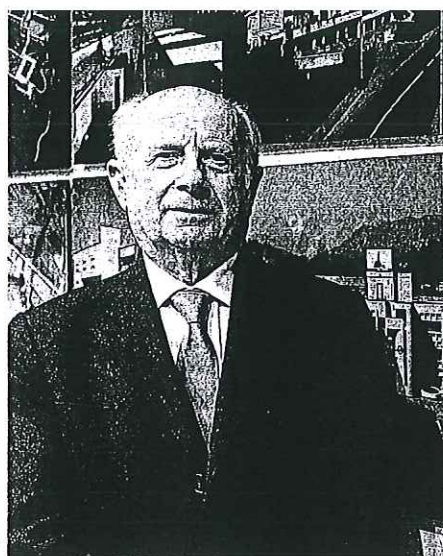
Molti degli interventi in edilizia riguardavano anche gli edifici cosiddetti popolari?

In quegli anni l'edilizia popolare era in forte espansione tanto da coprire fino al 25% dell'intera edilizia residenziale. Erano gli anni della Iacp, gli Istituti Autonomi Case Popolari, decine e decine di edifici in tutta la provincia. E da lì che sono sorti due interi quartieri di Prestino e di Sagnino costruiti dalla nostra impresa. Il quartiere di Sagnino comprendeva ben 460 alloggi di edilizia popolare.

Edifici, abitazioni, ma anche sport e turismo per lei in quegli anni che per 10 anni è stato presidente dell'Azienda di Soggiorno. Che cosa ricorda di quell'impegno?

Quando l'Azienda di Soggiorno ha costruito il centro sportivo di Casate con lo stadio del ghiaccio e piscina coperta, eravamo un ente pubblico di modeste dimensioni, eppure siamo riusciti a realizzarlo tutto, senza lasciare, quando ho terminato la presidenza, un solo centesimo di debito.

Erano gli anni, dicevamo all'inizio, in



## Personaggi e territorio

1. Giampiero Majocchi, imprenditore edile, protagonista e testimone della storia del Collegio delle imprese edili di Como
2. Paolo Mondelli, al centro, è stato presidente del Collegio delle imprese edili

## L'iniziativa



Luca Guffanti, presidente Ance

## Protagonisti di 60 anni della storia del territorio

Continua la storia del Collegio delle imprese edili della provincia di Como (ora Ance Como) nell'anno in cui celebra i suoi primi 60 anni di attività associativa.

«Era il 1954 quando il primo presidente Federico Antonello dava il via a un lavoro di organizzazione - racconta Luca Guffanti, oggi alla presidenza di Ance Como - per garantire agli imprenditori edili del territorio una struttura moderna, capace di nuovi servizi alle imprese». Sessant'anni di storia e di lavoro che «abbiamo deciso di ripercorrere in sei tappe attraverso la testimonianza dei suoi protagonisti».

Dopo l'intervento di Camillo Longhi, su «La Provincia» del 10 dicembre 2014 - oggi - spiega Guffanti - la testimonianza di Giampiero Majocchi, con la seconda intervista-racconto sui dieci anni che vanno dal 1964 al '74 del Collegio. Seguiranno poi altri quattro imprenditori per accompagnarci fino al dicembre 2015, e completare il racconto di una storia scritta da uomini e fatta di grandi opere. Con un unico spirito come comune denominatore: creare sviluppo e benessere sul territorio».

cui si lanciavano le grandi opere per il territorio e la società e l'associazione diventava sempre più strutturata e sempre più organizzazione moderna al servizio delle imprese e dei loro bisogni di consulenza e di competizione sui mercati.

In particolare nel rapporto con il sistema burocratico e con il sistema sindacale, in quel momento sicuramente molto «sanguigno» e politicizzato. C'era molta contrapposizione, ma alla fine, cosa importante, c'era un reciproco rispetto dei ruoli. Era anche un momento in cui le imprese avevano bisogno di formazione, bisognava attrezzarsi per potersi muovere con la certezza delle regole. E anche il sistema normativo stava diventando più complesso inseguendo l'evoluzione della società e dell'economia. In questo momento di crescita è stato molto importante il ruolo del Collegio.

Un sistema complesso e paralizzante come quello di oggi? Forse qualcosa di diverso c'era o no? Oggi siamo soffocati dalle regole e nessuno sa darsi una risposta in breve tempo e la struttura burocratica dello stato e degli enti locali, salvo rare eccezioni, è più delle volte paralizzante e non collaborativa. Allora i parlamentari ed in generale la rappresentanza politica, nei diversi livelli, era consapevole dei problemi dell'impresa e si rendeva partecipe, molto più di oggi, per risolvere nell'interesse comune le problematiche di fondo del lavoro per accelerarne la esecuzione e l'ultimazione. Gli anni dal 50 al 70 sono stati più proficui nel rapporto fra politica, imprese e territorio.

In quel decennio, a partire dal '64 e soprattutto nei primi anni '70, l'Associazione iniziava a svolgere un vero ruolo sindacale, diretta conseguenza anche del peggiorare della congiuntura. Sono gli anni, a partire dal '72, in cui, di fronte alla recessione congiunturale che aveva investito il settore edile, crescono le rivende-

dizzazioni salariali e inizia una conseguente intensa fase di contrattazione sindacale. Il Collegio svolge un'importante azione di richiamo sui gravi problemi della categoria, sollecita interventi, propone soluzioni. Conta anche su una cospicua rappresentanza nei vari organismi e istituti pubblici tutti i livelli. E in quel momento si rifletteva e ci si confrontava anche sulla direzione che il territorio e la città dovevano prendere in termini di sviluppo e di crescita economica e sociale.

Oggi siamo un po' nella stessa situazione. Quali scelte di allora restano valide per il nostro futuro?

Direi che è difficile poter riproporre qualche strada intrapresa allora: le condizioni dei due momenti sono troppo diverse, il momento storico è completamente differente per uomini e per competenze. La crisi dell'economia sembra esser non più congiunturale ma strutturale ed è sempre più evidente lo scollamento fra la società civile e la politica cosicché la politica non riesce più a interpretare le autentiche esigenze della società. E sa perché?

No, perché?

Perché ancora manca un sistema territoriale, che non solo non c'è, ma spesso presenta anime diverse che lavorano in contrasto fra loro e non per pensare al destino e al futuro della città, mentre quella che io chiamo «generazione di mezzo» della società civile è, salvo lodevoli eccezioni, pressoché assente con la facile scusa che la politica è una pratica impura, per poi destinare il tempo libero al week end.

Penso che sia giusto, nel concludere l'intervista, che io ricordi mio fratello Mario, scomparso tragicamente nel 1992, per aver con grande impegno condiviso con me questo decennio di storia dell'impresa e per la sua lodevole dedizione all'Associazione di cui fu Presidente dal 1976 al 1988. ■



L'incontro Domani sera

# Crisi, burocrazia e futuro L'Ance festeggia i 60 anni

Il giornalista Sergio Rizzo ospite dell'incontro di domani sera  
Parlerà del "male oscuro" della corruzione: l'ingresso è libero

Una serata con Sergio Rizzo per festeggiare i sessant'anni di Ance Como.

È questa la prima iniziativa organizzata nel 2015 per celebrare l'importante traguardo raggiunto lo scorso anno dal sodalizio che, diretto dal presidente Luca Guffanti, raccoglie i costruttori lariani. Un'opportunità non solo per discutere del momento che sta vivendo l'edilizia lariana nel suo complesso, ma anche per riportare l'attenzione su un fenomeno, quello del malaffare, che ormai sembra permeare larghi strati dell'economia nazionale.

## Le strategie operative

L'evento culturale, a partecipazione libera, è in programma domani sera, con inizio alle 20.30, a Como. "Burocrazia e corruzione – Il male oscuro", questo il tema dell'iniziativa ospitata nella sala convegni di via Briantea 6 che, moderata dal direttore de La Provincia di Como, Diego Minonzio, avrà nell'editorialista del Corriere della Sera, Sergio Rizzo, il suo relatore di punta. Anche la sede scelta per l'evento non è casua-

le: al posto di altre sale pubbliche, i costruttori hanno scelto di aprire le porte della loro sede, un modo per far conoscere al grande pubblico gli spazi e i luoghi in cui le imprese comasche si ritrovano per stabilire le strategie operative della categoria.

Tra Split payment, Jobs act, White list, Reverse charge e tutta la valanga di recenti introduzioni normative volte a di-

sciplinare il mercato del lavoro e, dunque, a incidere direttamente sull'edilizia in quanto motore di sviluppo e crescita, Ance Como ha deciso di puntare a un evento di sensibilizzazione su una tematica non nuova a Como, ma che spesso non viene adeguatamente considerata.

**Tagli "romani" e speculazioni**  
Rizzo ha già anticipato alcuni

dei temi centrali della serata con i costruttori, a partire da quello del consumo di suolo, sul quale in Regione Lombardia, negli ultimi anni, si sono eufemisticamente chiusi un po' gli occhi, se è vero, come è vero, che ormai un quinto del territorio ha perduto la sua "naturalità", a tutto beneficio di una speculazione edilizia spesso insensata, a maggior ragione, poi, in una fase davvero molto critica del mercato immobiliare.

Secondo l'editorialista del Corriere, più che ai costruttori, le colpe sarebbero da ascrivere alle politiche dei governi e ai tagli spesso immotivati nei confronti di enti locali che a loro volta, pur di garantirsi i flussi di cassa necessari per pagare gli stipendi, si sono visti costretti a "svendere" il loro territorio. Case, soprattutto, capannoni e palazzine, più di rado infrastrutture di cui il Paese avrebbe invece urgentissimo bisogno. Oggi, secondo Rizzo, è tempo di voltare pagine: pensando alla ristrutturazione dei grandi centri urbani o al recupero delle periferie più degradate delle nostre città. ■

*L'appuntamento  
è fissato alle 20.30  
nella sede  
di via Briantea*

*Rizzo affronterà  
anche i temi  
della burocrazia  
e del consumo di suolo*



Dopo anni di crisi, l'edilizia intravede i primi timidi segnali di ripresa

## L'intervista

SERGIO RIZZO  
giornalista

## Noi, rovinati dagli interessi delle corporazioni



Sergio Rizzo, giornalista del Corriere della Sera e autore di numerosi libri di inchiesta, domani alle 20.30 sarà all'assemblea dell'Ance, invitato per i 60 anni dell'associazione.

**Burocrazia e corruzione, un tema che lei affronterà con gli imprenditori edili. Va nella tana del lupo?**

Per certì, se si, nel senso che loro sono vittime ma sono anche in qualche modo carnefici, perché, diciamo la verità, se in tutti questi anni è mancata la determinazione necessaria perché il problema fosse risolto, qualche responsabilità è anche delle imprese.

**Cosà dirà agli imprenditori comaschi? Zoneriche queste, ma anche zone in cui si insinuano i rischi della corruzione.**

Quando parliamo di costruzioni, dobbiamo tenere presente qual è la situazione italiana. Abbiamo abusato del territorio in modo esagerato e la Lombardia è una regione il cui consumo di suolo è pari a circa 3 volte e mezzo la media europea. È ora di cominciare a puntare su altro, ad esempio sulla ristrutturazione delle periferie.

**A Como hanno approvato il Pgt senza consumo di nuovo suolo, ma con il recupero di aree dismesse. Si arriva comunque troppo tardi?**

Sì, esatto. Si prende coscienza sempre con gravissimo ritardo perché prevale la logica del profitto di breve periodo. L'Italia è un Paese che negli anni Settanta aveva un primato infrastrutturale, adesso siamo un Paese che ha il record della speculazione e dell'abusivismo e siamo scivolati agli

ultimi posti come dotazione infrastrutturale. Se devo consumare del suolo preferisco, anziché tirare su palazzine che nessuno abiterà, un'autostrada o una ferrovia.

**Certo, poi dipende dall'autostrada, basta vedere la Brebeme... Non c'è dubbio. Anche nelle opere pubbliche bisognerebbe andare con i piedi di piombo e fare solo quelle necessarie. Farle bene e, soprattutto, finirle: siamo bravissimi a lasciare a metà le cose.**

**Anche a Como si è costruito tanto e molti condomini sono vuoti. Lo si è fatto negli anni d'oro, poi però è arrivata la crisi... Quali sono i rischi?**

Quando si consuma troppo suolo inutilmente ci sono delle conseguenze. Aver ricoperto con mezzo milione di capannoni – oggi per lo più inutilizzati – gran parte della pianura padana, grazie alle leggi che concedevano incentivi a chi tirava su questi orrendi scatoloni di cemento, a cosa ha portato? L'Istat, non Greenpeace o ambientalisti scatenati, due anni fa in un rapporto annuale ha lanciato l'allarme sull'impermeabilizzazione dei suoli. Per non parlare di quello che si è perduto in termini di superficie agricola. Oggi l'Italia non è più autosufficiente. Queste cose chiamano in causa anche responsabilità individuali delle imprese, non soltanto della politica. Qui poi c'è un altro tema, che tira in ballo i tagli ai bilanci dei Comuni.

**Già, i bilanci dei Comuni con sempre meno soldi. Quando costringi i Comuni ad essere così strozzati che si devono**

vendere le concessioni edilizie per pagare gli stipendi, vuol dire che crei il presupposto perché il territorio venga completamente devastato. Qui c'è una responsabilità della politica nazionale che fa tagli indiscriminati e spesso insensati, ma anche della politica locale di certi Comuni che, negli anni delle vacche grasse, hanno messo in atto politiche di enorme spreco.

**Parliamo di sprechi. Oggi lo spreco maggiore dove si può individuare? Il problema maggiore è la burocrazia. Cito sempre questo dato, che si ricava dal confronto con la Germania. I tedeschi spendono il 12% della loro spesa pubblica per mantenere l'apparato burocratico, mentre noi siamo oltre il 18%. Sospensissimo come la Germania, potremmo risparmiare ogni anno 45-50 miliardi. In dieci anni abbatteremmo di un quarto il debito pubblico. Si aggiunga che al maggiore costo non corrisponde una maggiore efficienza. Per avere una licenza edilizia in Italia ci vogliono 240 giorni circa, in Germania 109. Le cause civili in Italia per risolvere un'inadempienza contrattuale servono 1210 giorni, in Germania ne bastano 380.**

**Passiamo alle Province: quasi abolite da una parte, in realtà attive dall'altra. Oggettivamente bisognava metterci mano. Io le avrei abolite del tutto e passato le competenze a Comuni e Regioni. In Germania avrebbero fatto così. Qui poi c'è un combinato di tante responsabilità, non solo di chi ha fatto la riforma incompleta... La verità è che nessuno vuole perdere un piccolo pezzo dei propri privilegi. Perché**

è una bella rottura di scatole per un dipendente della Provincia essere spostato in tribunale... Anche perché uno alla Provincia magari non fa niente e in tribunale deve lavorare, no? I sindacati sono i primi ad alzarsi in piedi. E gli stessi partiti che avevano fatto propaganda per l'abolizione delle Province, poi dicono che non si possono toccare. Troppo comodo.

**Torniamo a corruzione, evasione... Il problema italiano è l'assenza della certezza della pena?**

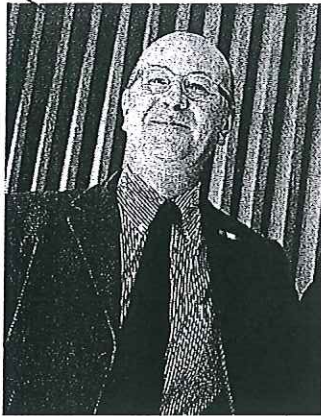
Potrei dire di sì, ma credo che ci sia qualcosa di più. Negli ultimi 40 anni, abbiamo spezzettato la società in corporazioni, gruppi di potere, congregazioni. Ognuno si è sempre più rinchiuso in se stesso attribuendosi e facendosi attribuire privilegi. Sindacato, consiglio di Stato, imprenditori, avvocati... Cosa è accaduto? Si è prodotto un progressivo arroccamento attorno a interessi personali e sono rotti i legami sociali. Per cui se si toccano le pensioni dei parlamentari fanno ricorso, se si toccano gli alti burocrati fanno ricorso, e via dicendo...

**Cambiare tutto per non cambiare nulla. Lo diceva già Tomasi di Lampedusa. Esatto. Il sistema giudiziario è figlio di tutto questo. Quando una giustizia non serve ai cittadini, ma ai magistrati e agli avvocati, che sono 250 mila, quale può essere l'interesse ad amministrare la giustizia per conto dei cittadini?**

■ **Cristina Roncoroni**

gironcoroni@laprovincial.it  
@gironcoroni





Sergio Rizzo

## Sessant'anni di Ance Como Oggi dibattito con Sergio Rizzo

COMO

**Sessant'anni di Ance Como, un momento da celebrare anche incontrando i cittadini e dialogando su temi di attualità, come ha affermato in questi giorni il presidente Luca Guffanti.**

Il primo appuntamento vede un argomento importante e un personaggio prestigioso.

«Per onorare l'importante ricorrenza stiamo programmando alcuni eventi culturali con relatori di chiara fama su temi di interesse generale che si svolgeranno durante l'anno in corso» ribadisce l'associazione.

Il primo incontro-dibattito è in programma questa sera. E il titolo sarà "Burocrazia e corruzione - Il male oscuro".

L'appuntamento sarà alle ore 20.30 nel Salone convegni dell'Ance, in via Briantea 6.

Relatore sarà Sergio Rizzo, inviato ed editorialista del "Corriere della Sera".

Moderatore dell'incontro questa sera sarà Diego Minonzo, direttore del quotidiano "La Provincia".

Altri dibattiti seguiranno nei prossimi mesi, proprio per celebrare al meglio questo traguardo. Vissuto in un periodo dai risvolti ancora delicati, ma nello stesso tempo con qualche segnale più roseo rispetto al passato. Anche se il grosso è legato al comparto delle riqualificazioni. ■



# «Quella burocrazia che fa prosperare l'italica corruzione»

Sergio Rizzo, editorialista del Corsera, all'Ance  
«Da noi ben 150mila leggi, in Germania 5.500  
Eravamo fra i primi al mondo. Poi ci siamo seduti»

FRANCESCA MANFREDI  
COMO

Nessuno si salva dalla corruzione in Italia. Nemmeno gli organismi insospettabili. Anzi: negli ultimi vent'anni la situazione sarebbe perfino peggiorata.

Questo mezzo disastro tutto nazionale secondo Sergio Rizzo, editorialista del Corriere della Sera, è strettamente collegato alla burocrazia e si può cogliere in svariate forme annidate in qualunque piega del vivere comune.

Come se non bastasse, il poco roseo panorama dello Stivale contribuisce a tenere lontani gli investimenti esteri.

Impietoso e preciso senza perdere il guizzo satirico, ieri sera Rizzo è stato relatore del primo incontro organizzato per festeggiare il sessantesimo anniversario dell'Ance di Como, l'associazione degli imprenditori edili che in origine fu il "Collegio delle imprese", insieme al direttore de "La Provincia" Diego Minonzio come moderatore.

La sala si è riempita di imprenditori comaschi (in qualche caso accompagnati da giovanissimi possibili eredi), di professionisti del settore e di amministratori pubblici presenti e passati.

Dopo i saluti di rito, il presidente dell'Ance Luca Guffanti ha fatto una breve introduzione

alla serata motivando la scelta del tema apparentemente scomodo: «Pensiamo al benessere del nostro territorio e lo affronteremo in modo laico e pragmatico, possibilmente scientifico, senza fare distinzione tra buoni e cattivi».

## Questione di numeri

Rizzo ha iniziato la relazione con qualche numero relativo alle leggi esistenti in Italia e con un paio di confronti con altri paesi europei.

«In Italia ci sono 150 mila leggi - ha affermato - in Francia 7.325, in Germania 5.587. Ma è un numero approssimativo, perché poi ci sono tutti i regolamenti e non sono calcolabili».

Difficile, di conseguenza avere la certezza assoluta di agire nel pieno rispetto di ogni singola regola contenuta nell'incalcolabile malloppo dei codici e dei codicilli: e già questa rappresenta una falla nel sistema. Si aggiunga che le leggi, ha osservato Rizzo, «sono fatte di travestimenti linguistici per renderle "politically correct"».

Il fatto è che, nonostante il susseguirsi di proclami che si ripetono ad ogni cambio di governo, le leggi non sono mai state realmente ridotte. Anzi, sembrerebbero addirittura aumentate.

«Da un'indagine di Confindustria - ha chiosato - è emerso che negli ultimi sei anni sono

state emesse 629 nuove norme, con la media di sei complicazioni per ogni semplificazione», racconta l'editorialista.

Ne risulta un costo a carico del pubblico. Solo il mantenimento degli apparati burocratici incide per il 18,4% della spesa pubblica in Italia, mentre si ferma al 12% ad esempio in Germania. Se scendesse al livello della Germania si risparmierebbero quasi 50 miliardi l'anno e in meno di un decennio sarebbe eliminato il debito pubblico.

In un contesto così complicato, burocrazia e corruzione non faticano ad andare a braccetto: «Non è un caso che proprio in Italia la corruzione risulti così diffusa - ha commentato Rizzo - è collegata tutta questo proliferare di norme».

## La zavorra

Per quanto la burocrazia sia importante ed esista in qualunque stato civile, il suo ruolo dovrebbero essere quelli di garante del pubblico interesse, fluidificando però il più possibile le procedure.

«Il burocrate alla fine deve far realizzare l'infrastruttura, quello è il suo compito - ha concluso l'editorialista del Corsera - Invece continuiamo a riempire il territorio di cose inutili ma quelle utili non le facciamo. Eravamo tra i primi al mondo per infrastrutture, ci siamo seduti e oggi siamo indietro rispetto agli ultimi, e nonostante l'infinità di regole non abbiamo più cura per il territorio».



## Un'analisi spietata

1 Sergio Rizzo, editorialista del Corriere della Sera, ieri sera ha aperto le celebrazioni per il sessantesimo anniversario dell'Ance di Como, l'associazione degli imprenditori edili  
2. L'incontro è stato moderato da Diego Minonzio, direttore de La Provincia

FOTO POZZONI

## La denuncia

*L'evento ha aperto le celebrazioni per il 60° anniversario dell'associazione*

**«Poche gare E le vincono le aziende di fuori»**

Il mercato dell'edilizia sembra dare qualche timido segnale positivo secondo Luca Guffanti, il presidente dell'Ance Como. Ed è la prima volta, dopo i due anni più neri della crisi cominciata nel 2007.

Eppure burocrazia e corruzione non smettono di ostacolare il fatidico ritorno alla vita delle nostre imprese edili.

«Abbiamo scelto di inaugurare così, senza dimenticare i temi scomodi, il percorso di incontro e di dialogo con la città e il territorio, quello che centinaia di imprese hanno contribuito a costruire con opere, case, industrie», ha detto il presidente. «Questa crisi folle ci ha massacrato per dieci anni - ha chiosato il direttore Ance, Valter Ferrario - Per l'anniversario volevamo regalare un momento di riflessione che riguardasse anche il nostro settore. Per noi la burocrazia è davvero il male oscuro: si trovano pochissimi appalti di un certo livello nella nostra provincia; per colpa della burocrazia non siamo in grado di partecipare alle gare, ce li portano via le grandi aziende di fuori». EMAN.



# Non c'è più spazio per i palazzi Concessa solo qualche villetta

Erba, stretta sull'edilizia anche se sono giunte numerose richieste per costruire  
Il presidente della commissione: «Consumo del suolo da limitare al massimo»

## Erba

LUCA MENECHIEL

Basta condomini e complessi residenziali. Al massimo qualche villetta, costruita da singoli cittadini sui terreni di proprietà e destinata a familiari.

Entra nel vivo la variante generale al Piano di governo del territorio, un procedimento che chiama l'amministrazione del sindaco **Marcella Tili** a prendere decisioni importanti per il futuro della città.

«Abbiamo raccolto le richieste degli erbesi - dice l'architetto **Paolo Farano**, presidente della commissione territorio - e ora tocca a noi. Il consumo di suolo verrà limitato al massimo, spazio piuttosto alla riqualificazione dell'esistente».

La variante in esame è il primo aggiornamento complessivo del piano approvato alla fine del 2010. Poche settimane fa si è chiusa la fase in cui i cittadini potevano avanzare le richieste, dalla possibilità di trasformare aree produttive in commerciali a quella di edificare una casa per i propri figli in terreni di proprietà, rendendoli edificabili.

## Numerose richieste

«Sono arrivate molte richieste di questo tipo - dice Farano - e la tendenza è chiara: piuttosto che acquistare una villetta o un appartamento già esistente, scegliendo tra i molti invenduti in città, chi ha un terreno preferisce costruire la casa da sé, per donarla magari ai propri figli».

Anche per questo motivo, osserva l'architetto, non vedremo

spuntare a Erba nuovi condomini o grossi complessi residenziali. «Il consumo di suolo va limitato al massimo e noi sposiamo questa linea: meglio recuperare edifici esistenti, soprattutto nei nuclei storici».

Senza contare, continua Farano, «che la città offre già molte case invendute o sfitte. Presto nuove villette verranno costruite a San Bernardino, nei terreni di via Bellini che siamo finalmente riusciti ad alienare, altre sono state realizzate recentemente tra corso 25 Aprile e via Ferraris». Sempre in corso 25 Aprile, all'incrocio tra la ferrovia e via Milano,



*L'architetto  
Farano:  
«Favorevoli  
al recupero  
dei volumi  
esistenti»*

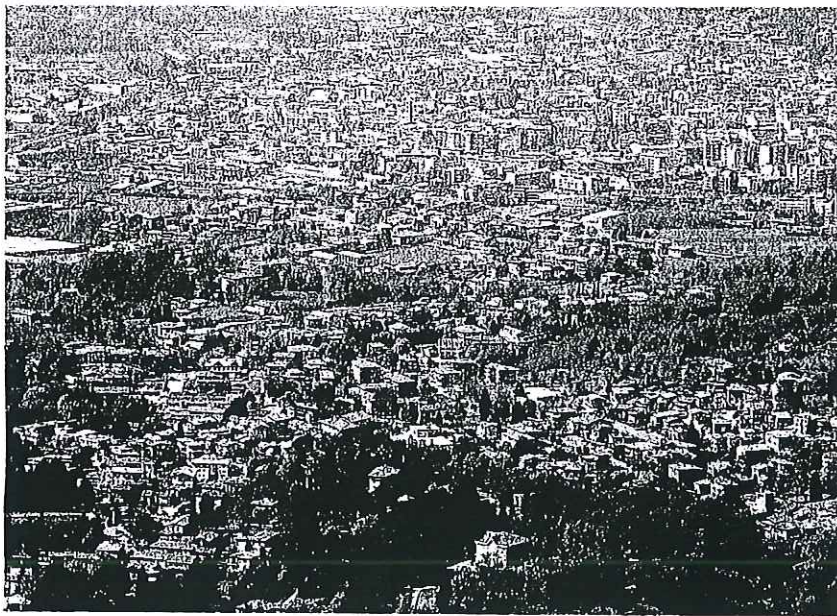
c'è il complesso Nuvo-la Rossa che ha ancora diversi appartamenti in vendita. Altre palazzine sono in programma a pochi passi da qui, ma i lavori non sono ancora partiti. «Al di là di qualche segno di ripresa - dice il presidente della commissione territorio - il

mercato stenta ancora a decollare. Da un lato ci sono molte abitazioni disponibili, dall'altro progetti già approvati: ma sono le imprese costruttrici a frenare».

## Valutazione caso per caso

Inutile, insomma, soffocare la città con nuovo cemento. «Piuttosto valuteremo caso per caso le richieste dei privati che vorrebbero costruire una villetta in terreni di proprietà, oggi non edificabili».

La variante al Pgt - alla quale sta lavorando anche la professoressa **Maria Cristina Treu** del Politecnico di Milano - una consulenza esterna da 38 mila euro - dovrebbe andare in porto entro i primi mesi del 2016. ■

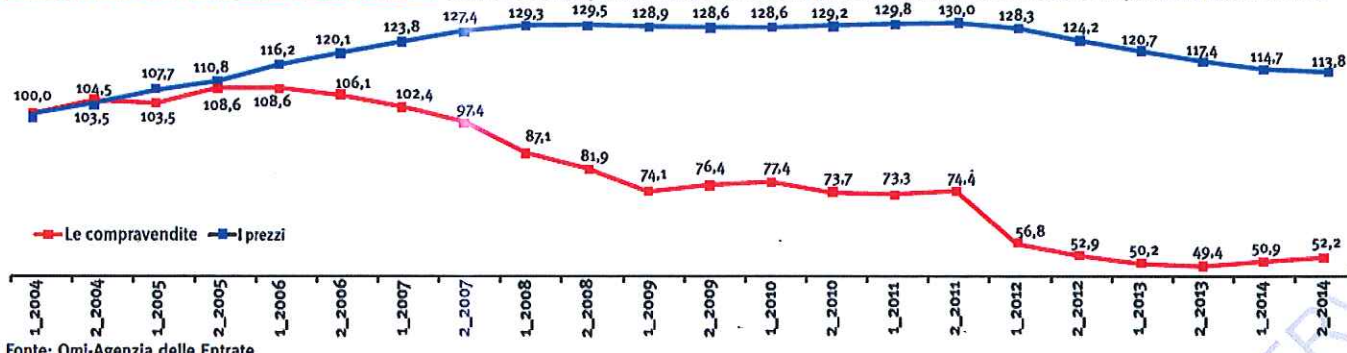


Il centro di Erba visto dal Cornizzolo FOTO BARTESAGHI



## ANCORA IN CALO I PREZZI DELLE CASE

Trend semestrale, negli anni indicati, dell'indice delle quotazioni residenziali e dell'indice delle compravendite (2004 = base 100)



Fonte: Omi-Agenzia delle Entrate

Dopo anni di calo il 2014 chiude in positivo

# L'immobiliare inverte la rotta ma la ripresa attende conferma

Per la prima volta dal 2007 l'anno si chiude con una crescita degli scambi di case (+3,6%) dei mutui (+12,7%). Ance: «Scenario nuovo». Nomisma e Scenari Immobiliari: «L'economia resta fragile, molto dipende dal Qe di Draghi»

DI MASSIMO FRONTERA

**M**ercato immobiliare in ripresa? I numeri dell'ultimo bollettino dell'Agenzia delle Entrate sulle compravendite in Italia nel quarto trimestre 2014 e a consuntivo dell'anno sembrano giustificare l'ottimismo. Gli incrementi registrati, sottolinea l'Agenzia delle Entrate, seguono sette anni di decrescite continue e generalizzate. Un decremento che ci ha riportati al passato, con un più che dimezzamento del volume degli scambi, rispetto ai valori di dieci anni fa (si vedano le tabelle a fianco). Si capisce, dunque, chi ha voglia di brindare. Resta da capire se sia il momento giusto o non si debbano aspettare altre conferme.

## QUALCOSA È CAMBIATO

Subito dopo la pubblicazione del bollettino dell'Agenzia delle Entrate, l'Associazione dei costruttori ha diffuso una nota per sottolineare il cambio di rotta e, soprattutto, l'incremento di due miliardi (tra 2013 e 2014) registrato nelle erogazioni dei mutui.

«Speriamo di essere finalmente a una svolta nell'economia generale, dopo questi anni di crisi durissima – dice il presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti, dagli stand del Mipim, il salone immobiliare di Cannes –. Oggi siamo di fronte a un quadro radicalmente diverso, sia per gli elementi macroeconomici, come il costo del petrolio che è diminui-

to e l'euro che ha perso valore rispetto al dollaro, e finalmente il quantitative easing della Bce che sta mettendo 60 miliardi al mese nel sistema dei vari Paesi, oltre alle riforme importanti nel campo del lavoro e della semplificazione amministrativa». Buzzetti cita anche le misure governative di incentivo ai mutui e di sostegno ad affitti e acquisti di case. «Il risultato di tutto questo, inclusa la fiducia, che è importantissima, ha portato ai dati che ci stanno dimostrando che c'è un po' di ripresa, dati oggettivi di confronto 2014 su 2013 che diventano di grande speranza».

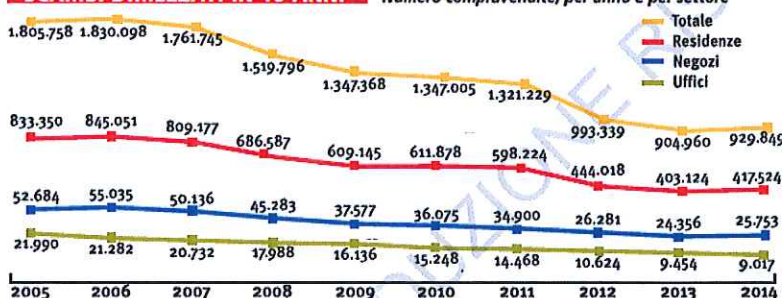
Più in particolare, nel segmento abitativo, l'Ance mette l'accento sull'accelerazione di compravendite nelle grandi città, tradizionalmente anticipatrici del trend generale. «Probabilmente hanno agito due forze – spiega l'Ance –: un ritorno delle famiglie che erano andate ad abitare nelle prime o seconde cinture e che ora stanno tornando. L'altro fenomeno è la domanda di base, acquisti immobiliari assistiti da mutui, che dimostrano il cambiamento di atteggiamento delle banche». Quanto ai mutui, l'Ance sottolinea che gli incrementi di erogazioni e acquisti con mutuo segnalati dall'Omi-Entrate sono depurati da surroghe o rinegoziazioni di prestiti precedenti.

## OCCHIO A PIL E INFLAZIONE

I segnali positivi? «Ci sono indubbiamente – riconosce Luca Dondi, direttore generale di Nomisma –, l'aumento degli scambi nelle grandi città, e ora

## SCAMBI DIMEZZATI IN 10 ANNI

Numero compravendite, per anno e per settore



Fonte: Omi-Agenzia delle Entrate

## COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

L'ultimo biennio a confronto

|                                                     | 2013           | 2014           | %          |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|------------|
| <b>TOTALE</b>                                       | <b>403.124</b> | <b>417.524</b> | <b>3,6</b> |
| Grandi città(*)                                     | 68.497         | 74.795         | 9,2        |
| Province delle grandi città (*)                     | 67.330         | 69.598         | 3,4        |
| Capoluoghi                                          | 132.122        | 141.874        | 7,4        |
| Non capoluoghi                                      | 271.002        | 275.650        | 1,7        |
| Nuda proprietà                                      | 20.797         | 21.108         | 1,5        |
| Con mutuo                                           | 143.572        | 161.842        | 12,7       |
| - Capitale erogato (mln €)                          | 17.557         | 19.306         | 10,0       |
| - Capitale erogato per unità abitativa (migliaia €) | 122            | 119            | -2,4       |

Nota: (\*) Roma, Milano, Torino, Genova, Palermo, Bologna, Firenze, Napoli.

Fonte: Omi-Agenzia delle Entrate

## COMPRAVENDITE TERZIARIO

L'ultimo biennio a confronto

|                  | 2013          | 2014          | %           |
|------------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>Uffici</b>    | <b>9.454</b>  | <b>9.017</b>  | <b>-4,6</b> |
| <b>Negozi</b>    | <b>24.356</b> | <b>25.753</b> | <b>5,7</b>  |
| <b>Capannoni</b> | <b>9.246</b>  | <b>9.582</b>  | <b>3,6</b>  |

Fonte: Omi-Agenzia delle Entrate

## IN 10 ANNI DIMEZZATO IL NUMERO DEGLI SCAMBI

Il "guizzo" degli scambi immobiliari – e in particolare delle abitazioni – registrato a fine 2014 è un segnale incoraggiante. Secondo Scenari Immobiliari, il trend proseguirà quest'anno con una crescita anche superiore in termini percentuali. L'incremento degli scambi si è verificato soprattutto nelle grandi aree urbane e nei capoluoghi. Anche i mutui concessi dalle banche sono in aumento. Il dato però è controverso perché – fanno osservare gli esperti – potrebbe includere le surroghe. Si tratta in altre parole di erogazioni cui non corrisponde un acquisto di abitazione e, soprattutto, non rispecchierebbe un vero incontro tra domanda e offerta di credito. Positivo anche il trend degli immobili non residenziali, tranne che il settore degli uffici.

anche nei capoluoghi di provincia, l'incremento delle erogazioni di mutui, ma ci metterei anche tutte le recenti acquisizioni di immobili direzionali sulla piazza di Milano; e in Borsa le società immobiliari hanno ricominciato a guadagnare qualcosa perché si è diffusa l'aspettativa, non si sa quanto fondata, di un miglioramento dell'economia. Complessivamente, sono tutti segnali positivi, e di un quadro in miglioramento, anche se resta una fragilità di fondo e i prezzi non risalgono».

Da cosa si può capire se si tratta di una fiammata di ottimismo o se è l'avvio di una ripresa? «La conferma – risponde Dondi – deve arrivare dai mega-trend nei prossimi 3-6 mesi: la fiducia che è stata seminata e stimolata deve trovare riscontri nella ripresa di Pil, nell'occupazione e inflazione altrimenti il rischio è che ci sia una ricaduta».

## DRAGHI AGO DELLA BILANCIA

Cauti anche Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: «Stiamo ancora camminando sul fondo, siamo ai minimi storici del mercato immobiliare, ci sono piccoli rimbalzi, e noi pensiamo che le compravendite di case possano crescere quest'anno del 4,5%; ma tutto questo ci dice solo che il mercato vivacchia. Non è un mercato in buona salute». Breglia snocciola gli elementi macroeconomici da considerare: «L'effetto Draghi ancora non c'è stato, e non so quando ci sarà. Le banche non fanno mutui e hanno ancora tante sofferenze». Breglia non crede che i numeri sui mutui rispecchiano effettivamente una ripresa delle compravendite: «Se abbiamo il 30% di mutui in più e il 3% di case vendute in più c'è qualcosa che non torna». «La realtà è che chi compra oggi sta comprando quasi esclusivamente

in contanti, in operazioni di importi superiori ai 300mila euro. Il resto sono soprattutto surroghe: famiglie che rinegoziano il contratto con la banca, allungando il debito, oppure cambiano istituto di credito». Il verdetto sul mercato abitativo è impietoso: «Siamo tornati agli anni '90, numeri piccoli, compra solo chi ha i soldi e non ha bisogno delle banche». Ma la questione resta il quadro economico più generale.

«Nel 2007 la disoccupazione era all'8% – sottolinea il presidente di Scenari Immobiliari – oggi è al 13%, non ci sono acquisti degli stranieri, c'è una scarsissima mobilità interna, anch'essa legata al ciclo economico e della disoccupazione». Ancora una volta torna il nome del presidente della Bce: «Molto dipende dalle aspettative del Qe di Draghi, ma gli effetti di questo, ancora non ci sono».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## CANTIERI 2.0

DI ANTONIO ORTENZI

## COSTI E RICAVI PER RISORSA

Decisioni tempestive con un sistema di contabilità analitica

# A ogni cantiere il suo controllo di gestione



L'azienda edile, che è impegnata a portare a termine uno o più progetti e vuole tenere sotto controllo non solo i singoli cantieri, ma anche i costi concernenti la sede, e la situazione economica-finanziaria globale dell'impresa, ha bisogno di un sistema organizzato e integrato d'informazioni e processi che sono propri del controllo di gestione aziendale. Con il mercato che si sta allargando e le aziende che si diversificano, avere un sistema come il bilancio d'esercizio e la contabilità generale, non basta più. Il processo ha bisogno anche di un sistema di contabilità analitica, che può essere creato parallelamente alla contabilità fiscale obbligatoria, necessaria alla raccolta d'informazioni e alla ripartizione dei costi aziendali tra i singoli centri di responsabilità e gli specifici obiettivi aziendali. Avere un sistema di contabilità analitica significa portare in azienda un beneficio in più, ma anche sostenere dei costi in più per l'acquisto dei software e la formazione dei dipendenti, quindi il costo della raccolta d'informazioni deve essere inferiore al beneficio, e permettere alle persone di lavorare meglio con gli strumenti tecnologici.

Mentre la contabilità generale rileva i costi aziendali classificandoli per natura, ovvero, in base alla tipologia del fattore produttivo che ha originato il costo, la

contabilità analitica procede alle rielaborazioni dei costi sulla base della destinazione. Si utilizzano strumenti di natura extra contabile (contabilità analitica, reporting, budgeting) perché i dati prodotti dalla contabilità generale non sono sufficienti nel controllo di gestione in quanto la contabilità generale non tiene in considerazione situazioni preventive e consuntive; i dati si riferiscono alla gestione dell'impresa nel suo insieme, senza tener conto dei centri di costo-responsabilità; riguardano solo le informazioni della gestione passata dell'azienda; e non sono tempestivi e aggiornati al momento attuale.

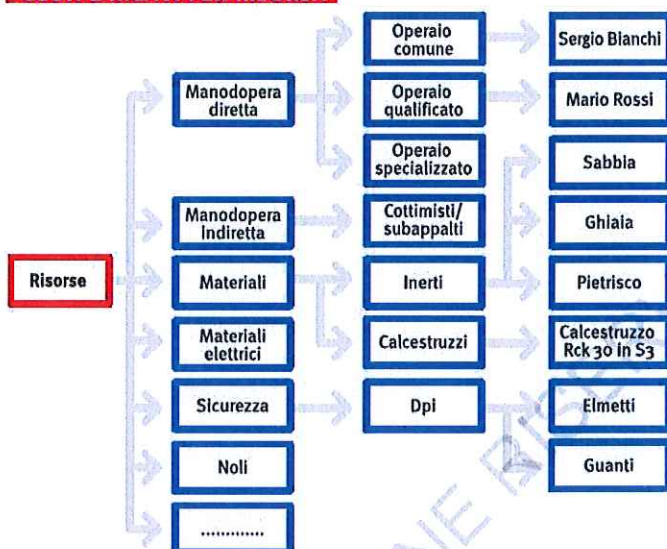
Il solo piano dei conti della contabilità generale quindi non è sufficiente, ma sono necessari altri archivi di contabilità analitica per strutturare un buon sistema di controllo di gestione. Alla base ci sono innanzitutto le risorse elementari, che individuano l'insieme di tutti gli elementi utilizzati dall'impresa per svolgere la propria attività. Ci dicono che cosa sta generando un costo-ricavo nella massima analiticità: materiali, noli, e manodopera. Esse sono le stesse risorse che sono utilizzate per il controllo dei costi di un cantiere attraverso rapporti e ddt (es.: un determinato tipo di calcestruzzo, o uno specifico operaio specializzato, vedi il grafico riportato in alto).

Queste risorse elementari devono essere allocate tra i centri di responsabilità aziendali: i centri di costo. Essi sono i luoghi fisici in cui si sta svolgendo un lavoro (es.: cantieri, sede, attrezzature, vedi la figura riportata in basso) e ci indicano dove si sta imputando un determinato costo-ricavo. Naturalmente non sono

fissi, ma cambiano secondo le esigenze dell'impresa. Mentre le risorse consentono di individuare la natura del costo, i centri di costo consentono di individuare la sua destinazione. La determinazione, in un particolare periodo di tempo, dell'ammontare dei costi-ricavi di ciascun centro di costo, e la determinazione del valore delle risorse elementari da questi consumati, risulta utile in quanto consente di responsabilizzare il personale (es. capo cantiere) sul grado di efficienza nell'utilizzo delle risorse disponibili, guidando i comportamenti dei responsabili di centro di costo (es. cantiere x) mediante il confronto tra costi obiettivo e costi consuntivi.

La struttura di gestione invece è un raggruppamento sintetico delle risorse. Tiene conto di che cosa genera un costo-ricavo, ed è strutturato per macrocategorie di risorse elementari. Non è altro che un budget globale dell'azienda e serve a programmare gli obiettivi e le azioni nel breve periodo (sulla struttura di gestione si andrà a stimare un budget sia per costi sia per ricavi dell'azienda, per verificare le differenze a consuntivo). La sua caratteristica principale è quella di riuscire a tradurre gli obiettivi anche in termini economici e finanziari e divisi per centri di responsabilità. L'impresa edile che sfrutta l'impostazione di una struttura di gestione, si pone come obiettivo il poter disporre di dati sintetici per prendere decisioni, essa infatti descrive il modello di business aziendale, perché ogni imprenditore deciderà quali voci prendere in considerazione.

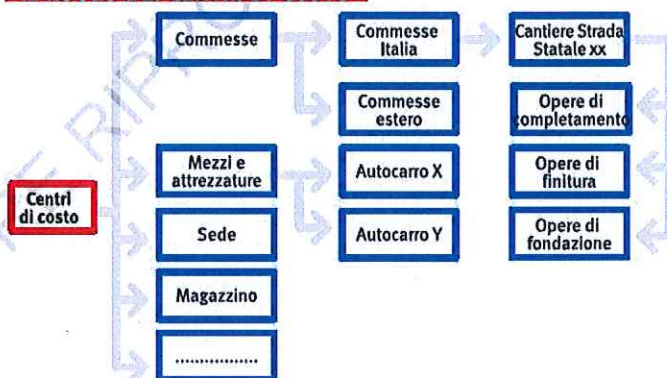
Attraverso specifici software c'è la possibilità di integrare le registrazioni contabili di contabilità ge-



■ Nel grafico in alto viene riportato un esempio di come la contabilità analitica da affiancare a quella generale di impresa permetta di individuare tutte le risorse elementari utilizzate dall'impresa per la gestione di un determinato cantiere attribuendo a ciascuna voce i dati necessari in termini di costi e

ricavi. Nel grafico in basso lo stesso sistema viene utilizzato per tenere sotto controllo i centri di costo. Entrambe le "fotografie" sono necessarie per responsabilizzare le figure coinvolte in cantiere e permettere al management di compiere scelte sulla base di dati concreti e aggiornati.

## IL RUOLO DEI CENTRI DI COSTO



nerale con quelle di contabilità analitica facendo un'unica registrazione, e associando nello stesso momento a ogni riga di costo-ricavo, un conto del piano dei conti, un centro di costo, una risorsa e una task di struttura di gestione, consentendo di contenere il numero delle operazioni necessarie per la registrazione dei fatti di gestione nei diversi sistemi informativi e favorisce la completezza, l'attendibilità e la coerenza delle informazioni.

Il controllo di gestione è un processo direttivo più che contabile, poiché è il general management a decidere quali sono le aree d'interesse e i gruppi di risorse da tenere sotto controllo. È

utile ricordare che il controllo di gestione deve essere sempre a supporto dell'attività del management, poiché prevede la trasmissione dei dati della struttura di gestione/budget e dei centri di costo ai vertici aziendali. Per questo è fondamentale avere un sistema informativo di reporting: le informazioni prodotte devono essere organizzate in report e messe a disposizione della direzione per guidarla nei processi decisionali. Il sistema può prevedere la stesura di report differenti con diversi gradi di sintesi e analiticità in relazione ai differenti destinatari: report per centri di costo, report per struttura di gestione, fino ad arrivare a cono-

scere costi-ricavi delle singole risorse.

Ogni cantiere ha una sua storia, ed è unico e irripetibile, anche se poi le attività svolte sono conosciute e compiute ripetutamente, il sistema deve essere sempre orientato e specifico alle diverse commesse in corso. Avere degli strumenti di controllo di gestione significa quindi non operare troppo tardi, e avere uno strumento importante per la competitività aziendale. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**SUL WEB**  
www.ediliziaecantieri.it

**LE PUNTATE PRECEDENTI**  
Questo articolo è il decimo di una serie: sul sito la raccolta di tutta la rubrica