

RASSEGNA STAMPA

26 marzo - 1 aprile 2018

Economia

Aziende in aumento Bene i servizi fatica l'edilizia

L'analisi. Crescono le iscrizioni all'anagrafe camerale. Saldo ancora negativo ma il peggio sembra passato. Taborelli: «Non vedo rassegnazione, ma voglia di fare»

COMO

MARILENA LUALDI

Il calo delle aziende si attenua nell'ultimo trimestre 2017 e si evidenzia lo spirito di impresa più che in altre province: lo testimoniano in parte le iscrizioni. Di qui il commento del presidente della Camera di commercio di Como Ambrogio Taborelli: «Non vedo rassegnazione, a partire dal tessile, ma tanta voglia di ripartire».

Numeri e settori

I dati emergono nell'ultima demografia delle imprese messa a punto dal centro studi dell'ente camerale. Con un doppio confronto: quello sul trimestre e sull'anno precedente, che vede il rallentamento del calo, poi quello negli ultimi otto anni. Emerge anche una Como profondamente cambiata, dove oggi i servizi (alle imprese e alle persone) superano il 32%. Il manifatturiero pesa per il 14%, le costruzioni per il 18%. E sono gli artigiani ad aver pagato il prezzo più alto. Lo scorso dicembre la

Galimberti:
«Per molte imprese di nuova fondazione non è facile superare il primo il triennio»

consistenza delle imprese registrate all'anagrafe camerale è risultata di 47.823 unità, sotto dunque di sole 24 unità rispetto ai dati dell'anno precedente (-0,1%) e di 46 rispetto a settembre (-0,1%). Se si esaminano le aziende realmente attive, il dato si concentra su 42.527 unità, il minimo della serie storica considerata: -0,3%.

Il peso di questo calo dal 2009 è evidente: allora le imprese registrate erano 50.119, tremila in più; quelle attive 44.797 (una differenza dunque di oltre 2mila, in gran parte artigiane). Un calo del 5,1%, più grave rispetto a quello lombardo (0,9%), ma diverse province fanno peggio. Dove ci si distingue, è nella vitalità delle iscrizioni. Tant'è che il centro studi usa questa espressione: il periodo più buio sembra lasciato alle spalle. In un trimestre, ce ne sono infatti 675, contro le 617 dello stesso periodo dell'anno precedente, e anche tra luglio e settembre ce n'erano state 476. Le stesse cancellazioni rallentato del 4,4% su base annua, ma non sul trimestre.

Come sono divise crescita e sofferenze? Calano le costruzioni (-143), il manifatturiero (-95), le attività immobiliari (-60), il commercio (-17), trasporti e magazzini (-13), l'agricoltura (-13). Invece, gli incrementi più marcati riguardano

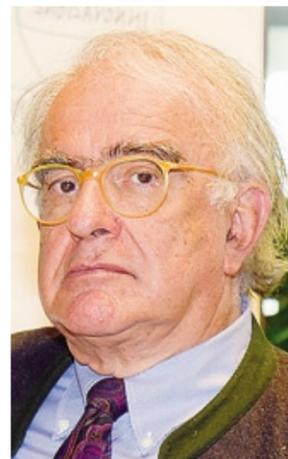
noleggii, agenzie di viaggio e servizi alle imprese (82), il settore delle tecnologie di informazione e comunicazione (29) e gli altri servizi alla persona (27). Con uno zoom sulle imprese manifatturiere, ecco la distribuzione dei carichi negativi: a sorpresa tra quelle 95 attività, pesa principalmente il mobile (-38 unità), seguito dal tessile (-20), e ancora legno (-17), stampa e riproduzione di supporti registrati (-9), della gomma plastica, elettronica, apparecchiature elettriche (-6). Alimentare, abbigliamento, metallurgia sono tra i settori invece con lievi più.

«Come nella congiuntura - rileva Taborelli - scontiamo il fatto che la nostra provincia sia legata al tessile. Ci sono stamperie e tessiture tra le attività cessate. Ma il distretto sta prendendo le misure per trovare una via d'uscita, non aspetta certo di morire. Quando la Cina entrò nel Wto, i primi a essere colpiti siamo stati noi. Siamo vaccinati». Con un'ulteriore considerazione: «Le due condizioni per affrontare il futuro sono: solidità finanziaria e strutturale. Il sistema Paese però non aiuta».

Il dato drammatico riguarda i piccoli: sulle 2.312 aziende perse in otto anni, quasi tutte (2.270) sono artigiane. Pur confermandosi anche qui nell'ultimo trimestre una certa vitalità di iscrizioni, come un



Tra le aziende iscritte il manifatturiero pesa per il 14%



Ambrogio Taborelli



Marco Galimberti

rallentamento dell'erosione.

I piccoli

Marco Galimberti, presidente di Confartigianato Como osserva: «Da noi c'è sempre stato un turnover di aziende, ma questi ultimi anni hanno visto dati pesanti, sì. Molte imprese nascono, ma non è facile superare i primi tre anni. Complici burocrazia e fisco». Anche per Galimberti - che è anche vicepresidente della Camera di commercio - tuttavia è importante quel fermento che si riscontra sulle nuove attività: «Sì, lo spirito imprenditoriale, quello che abbiamo nel nostro Dna. Di provarci, sempre, e cercare di affrontare le difficoltà. L'unica cosa è che noi piccoli riusciamo a superare alcuni problemi con maggiore flessibilità, ma non ad andare sui mercati esteri. Lì bisogna fare rete».

Il confronto

Solo due province con tendenza positiva

Se la congiuntura del quarto trimestre ha visto Como nelle posizioni più basse della classifica, tranne alcune eccezioni settoriali, la demografia di impresa rivela un'altra tendenza. Con qualche spiraglio in più. Persino nell'arco degli otto anni, periodo ampio e delicato preso in esame. Le aziende attive sono scese del 5,1%. Ma il segno più è stato portato a casa solo da Milano e Monza Brianza. Diverse province hanno fatto ben peggio di Como: Lodi addirittura

-10%, Sondrio -9%, Cremona -7,7%, Pavia -7%. Lecco invece si conferma più positiva di Como, con un calo attenuato del 3,9%, pari a quello di Brescia. Se poi esaminiamo il dato delle imprese attive nell'ultimo anno, è anche più incoraggiante. Le statistiche comasche segnano un -0,3%, ma i lecchesi questa volta segnano un -1,2%. Como si trova dopo Bergamo e Brescia, che hanno riportato una diminuzione dello 0,2%. La media lombarda è del +0,1%, perché hanno trainato le solite Milano e Monza, con performance in grado di influenzare la tendenza generale. Con le sue 675 iscrizioni, la Camera comasca si distanzia comunque di sole cinque unità dalle cessazioni. Sul calo delle imprese artigiane: in un anno è del 1,1% e si è in linea con altre zone come Bergamo, Varese e Brescia.

I fallimenti rialzano la testa dopo due anni Da settembre a dicembre sono stati 51

I fallimenti in provincia rialzano la testa dopo un paio di anni di tranquillità. Quelli dichiarati dal tribunale di Como nel quarto trimestre del 2017 sono stati complessivamente 51. Nello stesso periodo del 2013 si era arrivati a una quota piuttosto alta, 62, poi scesa a 54 nel 2014. Ecco nel 2015 il trend di calo sembrava consolidato, con 46 sentenze, e in effetti anche nel quarto trimestre dello scorso anno si scendeva al livello più

basso: 39. Ora invece un momento di innalzamento con differenziazioni nei settori.

Al quadro del periodo tra ottobre e dicembre contribuiscono a parimerito industria e commercio: 18 casi a testa. Il resto rientra nella voce "altre". Interessante però constatare come per le imprese commerciali (e parliamo di un settore che ha avuto una congiuntura più favorevole lo scorso anno) si siano attraversati gli anni con una cer-

ta omogeneità, anche se nel 2016 era andata decisamente meglio. Si parte dai 19 fallimenti del 2013, poi ecco la variazione a 11, 15 e 12, tornando poi a 18, quindi sfiorando la performance negativa di quattro anni prima. Per quanto concerne invece l'industria (qui unita all'edilizia), la partenza era stata ben più drammatica: nel dicembre 2013 comparivano 33 sentenze. Situazione leggermente peggiorata l'anno successivo, con un caso

in più; nel 2015 un calo sensibile, a 24, e ancora una contrazione nel 2016, ovvero a 18. In questo modo si può constatare come il dato sia rimasto immutato lo scorso anno.

Il grosso dei fallimenti riguarda le società a responsabilità limitata: sono 32 casi su 51 lo scorso anno, erano 52 nel 2003. Il periodo più virtuoso è confermato nel 2015, quando erano risultate soltanto 23.

M. Lua.



Il tribunale di Como ha visto crescere il numero dei fallimenti

Erba

«L'edilizia è in crisi per la burocrazia»

Erba. La denuncia del costruttore Rossano Gritti dopo l'allarme del Comune per il calo degli oneri di urbanizzazione «La macchina urbanistica viaggia a rilento e ci sono sempre più vincoli. Ho progetti che non riescono a partire»

ERBA

LUCA MENEGHEL

L'edilizia è in crisi, certo. Ma il periodo di magra non giustifica il crollo registrato in città sul fronte dei permessi di costruire e delle monetizzazioni: dai 2,45 milioni incassati nel 2012 si è passati a una previsione per il 2018 di soli 630mila euro.

«La verità - dice **Rossano Gritti**, titolare dell'omonima impresa edile di Longone al Segrino - è che investire sul territorio erbeso è scoraggiante». Dietro a tanti cantieri bloccati ci sarebbero pratiche che avanzano a rilento e torppi paletti burocratici.

Ecosostenibilità

Il titolare dell'impresa edile Gritti Rossano, nata nel 1991 come realtà artigiana e cresciuta fino a diventare un'azienda di punta sul fronte delle costruzioni ecosostenibili, ha deciso di scrivere a «La Provincia» a seguito di un articolo pubblicato giorni fa. Il tema all'ordine del giorno era il crollo degli introiti sul fronte dei permessi di costruire e delle monetizzazioni, passati da 2,45 milioni di euro nel 2012 a 630mila euro di previsione per il 2018 (meno 75 per cento): una caduta che il consigliere comunale di maggioranza Franco Brusadelli definì «un'ombra per il nostro bilancio».

«Nonostante la crisi del settore - spiega Gritti - sono un imprenditore che ha continuato a investire sul territorio, puntando su prodotti ben ubicati e utilizzando il meglio delle tec-

nologie a livello energetico: è il caso della residenza geotermica «Le Essenze» di via Ferraris, dove tutte le unità residenziali e commerciali sono state vendute o locatate».

Insomma, al di là della crisi se un prodotto è buono a Erba gli appartamenti si vendono ancora. Eppure gli introiti dai permessi di costruire sono in caduta libera. Gritti non è stupito: «Faccio presente che io stesso ho richiesto delle autorizzazioni per iniziative immobiliari che porterebbero nelle casse del Comune circa 100mila euro. Avrei voluto avviare i cantieri a settembre, ma tutto funziona a rilento».



L'imprenditore
Rossano Gritti

I nuovi progetti - uno sempre nella zona di via Ferraris, uno nella frazione di Bindella - sono pronti a partire, ma per ora restano sulla carta. Perché questi ritardi? «Una volta perché cambia il capo dell'ufficio tecnico, poi perché ci sono le elezioni, poi arrivano le ferie di agosto, poi è Natale. Il tempo passa, le pratiche non avanzano e le costruzioni non sono ancora partite».

Le tutele

Da un lato la macchina urbanistica viaggia a rilento, dall'altro ci sono una serie di vincoli burocratici che a Erba sembrano sempre più insormontabili che altrove. «Penso ai vincoli dettati dai parchi naturali, piuttosto che alle zone a rischio idrogeologico che in alcuni casi sembrano messe giusto per tutelarci penalizzando però la possibilità di recupero dei seminterra-



A Erba si tiene annualmente il Meci, la mostra dedicata proprio all'edilizia FOTO ARCHIVIO LA PROVINCIA

ti: in questo modo si bloccano decine e decine di interventi che non comporterebbero il consumo di suolo».

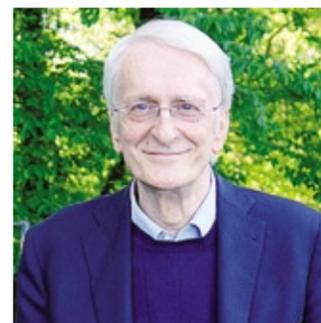
Dopo anni di difficoltà, Gritti ha deciso di metterci la faccia. Ma gli stessi concetti, nelle conversazioni private, li sostengono molti altri costruttori e architetti erbesi. «Forse - dice l'imprenditore di Longone al Segrino - è arrivato il momento di ascoltare chi ha iniziative concrete in grado di rimettere in moto in tempi ragionevoli un indotto che garantirebbe sicurezza ai posti di lavoro e risorse per le casse dei Comuni».

Se ci fosse più elasticità, tutti avrebbero da guadagnare: i costruttori, tutte le piccole aziende che gravitano intorno al mondo dell'edilizia e lo stesso Comune, che tornerebbe finalmente a incassare soldi da reinvestire per il bene pubblico.

L'allarme dell'ex assessore

Da due milioni e mezzo a 600 mila euro «Un problema per il nostro bilancio»

Il tema dei permessi di costruire in caduta libera è stato sollevato all'inizio di marzo dal consigliere di maggioranza ed ex assessore alle finanze Franco Brusadelli. Dai 2,45 milioni incassati nel 2012 si è passati a una previsione per il 2018 di soli 630mila euro. «Questi numeri - ha detto Brusadelli - sono un'ombra per il nostro bilancio. Alla fine del 2016 abbiamo approvato una variante al Pgt: io all'epoca ero assessore alle finanze e mi dicevano che la variante avrebbe sicuramente portato soldi nelle casse del Comune, aprendo a nuovi progetti e costruzioni. Con il senno del poi non posso che con-



Franco Brusadelli

cordare sul fatto che la variante non ha prodotto niente». Che ci siano dei problemi da risolvere al più presto lo ha conferma-

to l'assessore all'edilizia privata Marielena Sgroi. «Negli ultimi mesi - ha detto Sgroi - ho dialogato con diversi operatori interessati a intervenire sul territorio, oltre che con professionisti del settore, e si sono rilevate alcune criticità rispetto alla variante del Pgt». E se non è pensabile imbastire immediatamente una nuova variante, ha concluso l'assessore, «si potranno però fare degli aggiustamenti parziali a singoli aspetti della variante, alla luce delle esigenze dei cittadini». La volontà di abbattere i paletti c'è; i costruttori chiedono di fare presto. L.MEN.

Primo piano | Economia e territorio

Minimo storico. Nel 2004 le imprese artigiane registrate in Camera di Commercio a Como erano 17.613. Si è arrivati a superare anche le 18mila realtà, negli anni 2007, 2008, 2010 e 2011. Poi è iniziata una costante discesa, fino alle 15.650 registrate a fine 2017

Congiuntura, gli artigiani soffrono ancora

Imprese al minimo dal 2004. Galimberti: «Ma la crisi morde meno»

152**Cancellate**

Al 31 dicembre 2017 le imprese artigiane registrate in Camera di Commercio a Como erano 15.650 contro le 15.802 dell'anno precedente, una contrazione pari all'1%. Il calo percentuale è comunque inferiore rispetto a quelli degli ultimi anni di crisi

La crisi morde ancora sul Lario, soprattutto gli artigiani, che calano rispetto alle altre categorie economiche.

In un anno sono sparite dal tessuto produttivo comasco 152 realtà dell'artigianato. Un dato diffuso ieri dalla Camera di Commercio di Como, che sembra indicare - ancora una volta - come a pagare il prezzo più alto di una crisi non ancora finita siano, spesso, i piccoli imprenditori. Gli artigiani, in particolare, che in provincia di Como sono uno dei punti di forza dell'economia. Basti pensare che un'azienda su tre appartiene a questa categoria.

Calano, seppur di percentuali decimali, tutte le imprese in provincia di Como: a fine 2017 erano 47.823, in diminuzione dello 0,1% rispetto all'anno precedente.

È una flessione in controtendenza con quanto accade in Italia e in Lombardia, anche se nella regione le uniche province a crescere in termini di numero di imprese sono Milano e Monza.

Come anticipato, preoccupano i numeri dell'artigianato. Le imprese artigiane nell'ultimo anno sono calate dell'1%: 152 ditte in meno, per un totale di 15.650 imprese in attività. Si tratta del punto

**I settori**

Nello studio della Camera di Commercio si evidenzia come tra i diversi settori dell'economia soffrono soprattutto le costruzioni, il manifatturiero, le attività immobiliari, il commercio, i trasporti e l'agricoltura

minimo, come numero di ditte, dal 2004, quando erano 17.613. E se si prende in considerazione il 2008, anno di inizio della crisi, oggi mancano all'appello quasi 2.500 artigiani: dieci anni fa, infatti, le ditte erano 18.060.

Passando ai settori economici, soffrono soprattutto le costruzioni, il manifatturiero, le attività immobiliari, il commercio, i trasporti e l'a-

gricoltura. I risultati migliori arrivano invece dai servizi: noleggi, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese, informatica e comunicazioni, servizi alla persona, alloggi e ristorazione. Nel quarto trimestre 2017 sono inoltre tornati ad aumentare i fallimenti, con ben 51 casi.

Getta acqua sul fuoco **Marco Galimberti**, presidente di Confartigianato Como.

«È vero che questi numeri indicano il punto minimo dal 2004, ma la mia lettura è che l'emorragia sta rallentando». Se si guardano gli anni seguenti alla crisi del 2008, in particolare quelli tra il 2012 e il 2015, si vede come le imprese tutto sommato abbiano tenuto. Tra il 2012 e il 2013 quelle attive erano scese di oltre 700 unità, di quasi 500 l'anno successivo e ancora 400 tra il 2014 e il 2015. «Mi auguro che sia un cambiamento di rotta, anche perché molte imprese hanno già chiuso e senza gli artigiani soffre tutta l'economia. Certo, non si cambiano le cose dall'oggi al domani».

Galimberti interviene anche sulla Lia, la Legge sulle imprese artigiane, introdotta per porre un freno ai padroncini italiani. È noto come il governo ticinese abbia deciso di prendere tempo sull'ipotesi di cancellare o rivedere la legge. «La crisi degli artigiani comaschi non è colpa solo della Lia, certo, si tratta di una delle tante difficoltà in un vero e proprio percorso a ostacoli per la categoria. Se venisse cancellata potrebbe essere un segnale positivo per i tanti artigiani che lavorano o che vogliono lavorare anche in Svizzera».

Paolo Annoni

Focus Casa

Il fisco sul mattone

IVA E IMPOSTA DI REGISTRO SULLA PRIMA CASA AGEVOLAZIONI A CONFRONTO

IMPOSTA DI REGISTRO / IVA	Precedente immobile acquistato: prezzo 200.000 euro - Valore catastale 100.000 euro		Nuovo immobile da acquistare: prezzo 300.000 euro - Valore catastale 150.000 euro					
	IVA versata per il primo acquisto	IVA da versare sul prezzo del nuovo acquisto	Imposta di registro versata per il primo acquisto	Imposta di registro teorica per il nuovo acquisto	Risparmio immediato imposta di registro sul nuovo acquisto	Imposta di registro da versare per il nuovo acquisto	Valore a credito (in dichiarazione dei redditi**)	Costo effettivo IVA / REGISTRO nuovo acquisto
Acquisto precedente in regime IVA (4% su prezzo effettivo) Nuovo acquisto in regime imposta di registro (2% su valore catastale)	8.000	0	200*	3.000	3.000	0	0	0
Acquisto precedente in regime IVA (4% su prezzo effettivo) Nuovo acquisto in regime IVA (4% su prezzo effettivo)	8.000	12.000	200*	200*	0	200*	8.000	4.200
Acquisto precedente in regime imposta di registro Nuovo acquisto in regime IVA	0	12.000	2.000	200*	0	200*	2.000	10.200
Acquisto precedente in regime imposta di registro Nuovo acquisto in regime imposta di registro	0	0	2.000	3.000	2.000	1.000	0	1.000
Unico acquisto in regime IVA, in assenza di altro precedente acquisto	-	12.000	-	200*	-	200*	-	12.200
Unico acquisto in regime imposta di registro, in assenza di altro precedente acquisto	-	0	-	3.000	-	3.000	-	3.000

*imposta fissa

**ammontare IVA versata sul secondo acquisto, fino al valore max imposta versata nel primo acquisto



Imposta di Registro o pagare l'Iva sulla prima casa

Le scelte per chi compra. Ecco come scegliere due regimi fiscali agevolati nel caso di compravendita. Con un occhio attento all'imponibile da dichiarare

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Fisco e prima casa. Non sempre è facile capire e misurare l'impatto delle tasse quando si acquista una abitazione, in particolare se prima casa. È una operazione che richiede oggettivamente tempo, diverse valutazioni, e alla fine spesso capita anche di sorvolare o sottovalutare spese connesse all'acquisto.

Con sorpresa finale. Meglio quindi informarsi preventivamente per affrontare le trattative - con privati o imprese - con tutti gli elementi utili.

Le agenzie immobiliari possono supportare i clienti nel conoscere e valutare l'entità delle voci di spesa, in particolare imposte, parcella notarile per l'atto di acquisto, oneri per l'eventuale mutuo, compenso per l'intermediazione. Si può facilmente raggiungere il 10% del prezzo dell'immobile.

Secondo gli usi il compenso per l'agenzia immobiliare ammonta al 3% più Iva salvo diversi

accordi fra cliente e professionista. L'acquisto invece dall'impresa costruttrice prevede il 4% di Iva (se prima casa).

L'onorario notarile può variare, soprattutto in base al valore dell'immobile e alla tariffa applicata dal notaio all'interno di un determinato ventaglio di valori.

Nella prospettiva di acquisto o di riacquisto della prima casa l'attenzione si colloca principalmente sul tipo di immobile che si desidera (ubicazione, dimensioni, locali, piano, ecc) e sul budget di cui si dispone, includendo imposte e altre spese. Sono due

le imposte, alternative fra loro, a fare la parte delle regine: l'imposta di Registro, essenzialmente quando si acquista da privato. Oppure l'Iva, nel caso classico in cui venditore sia l'impresa costruttrice, salvo alcune eccezioni nell'una e nell'altra casistica.

È importante prestare attenzione ai requisiti imprescindibili per fruire delle agevolazioni fiscali inerenti l'acquisto della prima casa. Vediamone alcuni:

1- Non essere titolari neppure per una piccola quota del diritto di proprietà, di uso o di usufrutto dell'abitazione o di altra abitazio-

ne nel medesimo Comune;

2- Non essere titolari dei citati diritti in qualunque luogo del territorio nazionale, ove acquisiti con agevolazioni prima casa;

3- Essere già residenti oppure trasferire la propria residenza entro 18 mesi nel Comune in cui si trova l'immobile, anche in altro indirizzo.

Le norme fiscali guardano con favore non solo agli acquirenti della prima abitazione, ma anche a coloro che, dopo aver rivenduto una casa acquistata con le agevolazioni, intendano acquistarne un'altra attraverso la forma del cosiddetto credito di imposta prima casa. Adirittura qualora la rivendita dell'immobile acquistato con agevolazioni prima casa avvenisse entro il quinquennio, di fatto si impone per chi ha venduto la necessità del riacquisto di un'abitazione entro i successivi dodici mesi poiché, in caso contrario, scatterebbe il debito verso l'erario pari alla maggiore imposta di cui si aveva beneficiato con l'atto originario, oltre sanzioni e interessi.

Il favore minimo del fisco

A fronte di qualche evidente incombenza non trascurabile, la regola fiscale offre il generoso favore, nel caso di riacquisto di prima casa senza dichiarati limiti temporali, del credito di imposta pari all'intero tributo versato per la transazione precedente e ciò fino al massimo di quanto dovuto al presente.

La più recente normativa ha sancito inoltre la possibilità di beneficiare dell'imposizione agevolata nonché del credito derivante dal precedente acquisto purché si assuma l'impegno, con dichiarazione nello stesso atto notarile, di cedere entro i successivi dodici mesi l'immobile o la quota di cui si era diventati titola-

La fotografia



Le spese dell'acquisto

Il peso delle commissioni

Complessivamente, le commissioni legate alla compravendita di un'abitazione possono facilmente raggiungere il 10% del prezzo dell'immobile. Secondo gli usi il compenso per l'agenzia immobiliare ammonta al 3% più Iva salvo diversi accordi fra cliente e professionista.



Le due imposte

Iva o Registro: si deve pagare

Nel caso di prima casa l'attenzione si colloca principalmente sul tipo di immobile che si desidera acquistare: sono due le imposte: imposta di Registro, quando si acquista da privato, e Iva nel caso in cui venditore è l'impresa.



Il patto per lo sconto

La rivendita entro un anno

Prevista la possibilità di beneficiare dell'imposizione agevolata e del credito purché si assuma l'impegno, con atto notarile, di cedere entro i successivi dodici mesi l'immobile o la quota di cui si era diventati titolari usufruendo dell'agevolazione fiscale prima casa.

ri in precedenza usufruendo dell'agevolazione prima casa.

Occorre prestare molta attenzione alla diversa base imponibile, cioè alla cifra sulla quale viene tecnicamente liquidata (calcolata) l'imposta proporzionale, alternativamente imposta di Registro oppure Iva. Quest'ultima, comunque, accompagnata da imposta di Registro in misura fissa pari a 200 euro.

Infatti quando la vendita è soggetta a Iva, questa si applica con aliquota 4% sul prezzo effettivo di vendita. Se invece si opera in regime imposta di Registro, frequente il caso che vede nella veste di proprietario-venditore una persona fisica (o più di una) che non agisca in regime di impresa, allora la base imponibile sulla quale applicare il tributo stabilito - attualmente il 2% - è il solo valore catastale di norma inferiore al prezzo di vendita.

Il peso sbilanciato delle tasse

Il divario di imposta fra le due ipotesi di acquisto da impresa o da privato cresce in misura ancora più significativa nell'ipotesi di acquisto della seconda casa, circostanza che si verifica dall'acquisto della seconda abitazione in poi, o fin dalla prima abitazione qualora la casa superi le pur elevate soglie della categoria lusso.

Così, sono in molti, fra gli operatori e le imprese del settore a auspicabile un intervento normativo per l'allineamento del carico fiscale, oggi di opportuno forte incentivo solo alle compravendite fra privati.

Anche in ambito edilizio le previsioni legislative sono in continua evoluzione, ciò impone un continuo aggiornamento per le figure professionali, in primis abilitate a promuovere e ad assistere le transazioni quali sono le agenzie immobiliari.

Provveditorato e Palazzo Porro All'asta due gioielli in via Volta

Centro storico. Immobili della Provincia, valgono in tutto oltre 7 milioni
L'Ufficio scolastico si trasferirà all'ex caserma dei carabinieri in Borgovico

Due edifici e il cortile interno, base d'asta 7 milioni e 200mila euro. L'annuncio è della Provincia, che ha pubblicato un avviso per provare a vendere l'immobile noto come "Palazzo Porro" (via Volta 44, sede del centro per l'impiego gestito proprio dall'ente provinciale) e l'attigua sede del provveditorato agli studi (passaggio Giardini di ponente Luigi Zuccoli). Nel primo caso si tratta di uno spazio di circa 2.200 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, valore 4,6 milioni di euro, mentre l'altro palazzo ha una superficie di 1.300 metri quadrati ed è valutato 2,6 milioni.

L'asta pubblica si terrà a Villa Saporiti il prossimo 29 maggio alle 10, le offerte vanno inviate in busta chiusa entro le 12 del 28 maggio. Il ministero dei Beni culturali e gli enti pubblici territoriali possono esercitare il diritto di prelazione. Dovessero farlo - specifica l'avviso - scatterà la restituzione all'acquirente di quanto versato.

Trasloco pronto

In caso di cessione dell'immobile situato in passaggio Luigi Zuccoli (la stradina che collega via Volta a viale Varese), l'Ufficio scolastico terri-

toriale si trasferirà nell'ex caserma dei carabinieri di via Borgovico, proprio di fronte alla sede della Provincia (gli spazi sono di proprietà dello stesso ente e vuoti da tempo). Mentre gli uffici del Centro per l'impiego troverebbero posto in un'ala della stessa Villa Saporiti, visto che gli spazi inutilizzati non mancano.

Edificio di pregio

Palazzo Porro è un immobile storico, le schede allegate al Piano di Governo del territorio del Comune di Como spiegano che è databile prima del 1760, l'impianto è seicentesco e l'ultimo intervento di ristrutturazione risale al 2005.

Viene definito «in buono stato» e si specifica che sono consentiti soltanto «interventi di risanamento conservativo e restauro», considerato appunto il particolare pregio della struttura e il contesto.

La procedura di asta pubblica è gestita dal settore Patrimonio della Provincia, l'avviso è stato reso noto poche ore fa ed è disponibile anche sul sito Internet dell'ente, l'indirizzo è provincia.como.it.

M. Sad.



La sede del provveditorato agli studi FOTO BUTTI



Palazzo Porro, in via Volta, di proprietà della Provincia

«Risposte più rapide ai costruttori» Assist del sindaco all'edilizia in difficoltà

Il caso. La denuncia di Rossano Gritti sugli eccessi della burocrazia raccolta da Veronica Airoidi
«Vero, a Erba più vincoli. Ho chiesto ai dirigenti di settore di aumentare le riunioni congiunte»

ERBA

«Per costruttori e professionisti del settore edile ci sono problemi e ostacoli oggettivi, ma alcuni passaggi sono dovuti e non si possono evitare. Ecco le misure che metteremo in campo per semplificare loro la vita».

Il sindaco **Veronica Airoidi** risponde così all'appello lanciato ieri sulle pagine de "La Provincia" dall'imprenditore **Rossano Gritti**, costruttore che lamenta una serie di lungaggini e paletti che finiscono per scoraggiare chi vorrebbe lavorare a Erba. Gritti è intervenuto a seguito dell'allarme sorto all'inizio del mese in merito al crollo degli introiti dai permessi di costruire: da 2,45 milioni di euro nel 2012 si è passati a una previsione di 630 mila euro. All'appello mancano tanti soldi che potrebbero essere reinvestiti per il bene comune.

Dirigente Ance

Crisi edilizia? Fino a un certo punto. Il problema è che costruire a Erba è più difficile che altrove: le pratiche restano alungo negli uffici, ci sono troppi organi e commissioni pronte a dire la loro e non mancano vincoli ingiustificati. «La verità - osserva il titolare della Gritti Rossano di Longone al Se-

grino - è che investire sul territorio erbese è scoraggiante. Se ascoltassero di più i professionisti avremmo tutti da guadagnare e anche il Comune incasserebbe più oneri».

Il messaggio è arrivato forte e chiaro al secondo piano di Palazzo Majnoni. Il sindaco, del resto, è dirigente di Ance Como (l'associazione nazionale dei costruttori) e si occupa proprio di edilizia e urbanistica al servizio degli imprenditori associati.



Veronica Airoidi
Sindaco di Erba

«Che ci sia un problema di procedure - dice - è oggettivo, in Italia quando si parla di semplificare si finisce per complicare. Questo vale per tutto il territorio nazionale, poi ci sono delle specificità: prendiamo il caso di Erba, a differenza di altri Comuni - dove l'organo principale con cui fare i conti è la Soprintendenza - qui bisogna fare i conti anche con il Parco Valle Lambro e la Riserva Naturale Valle Bova.

Corridoi e fasce

«Poi ci sono i corridoi ecologici e le fasce di rispetto dettate dalla particolare conformazione del territorio, tutti aspetti che non si possono ignorare» aggiunge il sindaco. Che rilancia. L'amministrazione, spiega Airoidi, non si diver-



Due operai impegnati nella riqualificazione dell'ex tribunale di Erba, conclusa da tempo BARTESAGHI

te certo a mettere paletti. «Se in alcune zone ci sono vincoli idrogeologici - dice il primo cittadino - è perché si profilano possibili rischi, dobbiamo tenere conto anche della sicurezza pubblica. Se vogliamo poi parlare del nostro Comune, qualche criticità esiste e posso spiegare anche come penso di risolverla».

Il problema, dice il sindaco, «è

che spesso i vari settori lavorano autonomamente. Capita che un costruttore si veda dare delle prescrizioni dal settore lavori pubblici, poi spuntano quelle dell'ufficio ambiente e dell'ufficio urbanistica: si finisce così per rallentare i tempi delle pratiche. Quello che ho chiesto è di tenere molte più riunioni congiunte all'interno del municipio: a fronte di una pratica

che coinvolge più uffici, i responsabili dovranno trovarsi per dare una risposta univoca e celere».

In partenza è anche il Suap, lo sportello unico per le attività produttive. «I cittadini avranno un unico interlocutore per tutte le pratiche, che verranno poi smistate a chi di dovere: insomma, basta corse da un ufficio all'altro».

Luca Meneghel

Valzer dei dirigenti Nomine in extremis firmate ieri mattina

Comune

Gli spostamenti scattano da martedì mattina
Per Lorini dopo tanti anni l'addio alla Mobilità

Il valzer dei dirigenti è stato ufficializzato nella giunta di ieri e sarà operativo a partire da martedì (anche se gli atti firmati ieri partono dal primo aprile, visto che gli incarichi scadono nella giornata di oggi). Nel dettaglio, lo ricordiamo, a **Pierantonio Lorini**, ingegnere, è stato tolto proprio il settore che segue da anni, quello della Mobilità e dovrà invece seguire Reti e strade di cui, in via provvisoria, si stava occupando il comandante della Polizia locale **Donatello Ghezzi**. Quest'ultimo tornerà a dirigere i vigili, la protezione civile e si occuperà anche di una parte del settore di Lorini, quella relativa alla disciplina delle soste. Il piano del traffico, verrà invece accorpato all'Urbanistica affidata da tempo a **Rossana Tosetti** e lo stesso vale per i Trasporti. A Lorini viene tolto anche il settore Parchi e giardini, che torna nuovamente a **Luca Baccaro** (Ambiente). Le Opere pubbliche e l'edilizia comunale restano a **Giuseppe Ragadali** (Gare e contratti).

Dopo l'annullamento dell'assunzione di **Filippo Scibelli** come capo di gabinetto e responsabile del Personale, vicenda destinata a finire in tribunale, tornerà a seguire i di-



Pierantonio Lorini

pendenti **Marina Ceresa** mentre le funzioni di capo di gabinetto sono andate al segretario generale **Andrea Fiorella**.

Fino alla tarda mattinata di ieri ai dirigenti interessati non era arrivato nulla di ufficiale, come hanno rimarcato pur senza fare dichiarazioni. E gli uffici chiudevano alle 12.30, tenendo conto anche che era l'ultimo giorno prima di Pasqua e che molti dipendenti erano in ferie.

L'assessore al Personale **Elena Negretti** dice però che «gli atti sono stati firmati nella tardissima mattina, dopo essere stati portati in giunta. Dopo Pasqua pubblicheremo i bandi per l'apertura delle mobilità per i dirigenti all'Urbanistica e alle Opere pubbliche (i due aperti per incarichi fiduciari sono andati a vuoto, ndr) e per altre tipologie di personale». Valzer in extremis e operativo, sulla carta, dal primo aprile.

G. Ron.

Erba

Erba, c'è la soluzione per le case popolari «Ma non per tutte»

Via Mameli. Dei due edifici, lavori a quello più grande che potrà poi ospitare anche gli inquilini dell'altro
«Tutti avranno appartamenti migliori in un solo stabile»

ERBA

LUCA MENEGHEL

Una delle palazzine verrà sistemata dopo l'estate; il destino dell'altro edificio resta in bilico.

Dopo anni di tira e molla, l'amministrazione comunale fa chiarezza sul futuro delle case popolari di via Mameli. Nei giorni scorsi da Palazzo Majnoni è partito l'incarico per la progettazione definitiva dei lavori di consolidamento strutturale dell'edificio più grande: «L'obiettivo - spiega il dirigente comunale **Gianluigi Pesci** - è sistemare al meglio una delle due palazzine e trasferire tutti a vivere lì. Per l'altra potrebbero intervenire i privati».

Costruite nel Dopoguerra

Le case popolari di via Mameli sono state edificate nell'immediato Dopoguerra.

Si tratta di due edifici da quattro e tre piani: la prima palazzina ha otto appartamenti (due privati, sei comunali), l'altra ha sei appartamenti di proprietà pubblica. Entrambe le

■ **L'intervento è previsto dopo l'estate. Il secondo palazzo forse sarà abbattuto**

palazzine versano in cattivo stato di manutenzione e nel 2014 l'amministrazione comunale ventilò l'ipotesi di abbattere entrambi gli edifici. Immediata arrivò la protesta dei residenti e dei consiglieri comunali di minoranza, guidati da **Teresa Riccobene** del Pd.

Di lì a poco l'amministrazione fece effettuare verifiche approfondite che certificarono la solidità degli edifici.

Di abbattimento non si parlò più, ma si pose il problema della manutenzione straordinaria dei fabbricati; nel 2015 Regione Lombardia finanziò con 250mila euro i lavori di recupero, ma il Comune avrebbe dovuto metterne 100mila di tasca propria: una somma che è stata recuperata in extremis dal sindaco **Marcella Tili** in sede di approvazione del bilancio di previsione 2017.

Il tempo è passato, ma i lavori non sono ancora partiti. L'altro giorno è arrivato però un primo segnale: l'amministrazione ha affidato a un professionista un incarico da 10mila euro per la progettazione definitiva dei lavori: interventi, spiegano dal settore lavori pubblici, che potrebbero interessare solo una delle due palazzine.

«L'obiettivo - spiega ancora il dirigente comunale Pesci - è fare un buon lavoro in una delle due palazzine (la più grande, ndr) sfruttando i finan-

ziamenti regionali e i fondi recuperati dal Comune. In questo modo potremo modernizzare l'edificio più grande, che comprende anche due abitazioni private: ci sarebbe poi spazio per trasferire qui anche gli inquilini che abitano negli alloggi popolari collocati nell'altra struttura».

Trasloco di pochi metri

Il trasloco sarebbe di pochi metri. «Tutti avrebbero così appartamenti migliori concentrati in un'unica struttura. Ci ritroveremo a quel punto con l'altro edificio vuoto: starà poi all'amministrazione valutare un eventuale abbattimento seguito dalla ricostruzione di un edificio più moderno, piuttosto che un intervento di recupero dell'esistente. Qualsiasi sia la scelta, visti i costi, probabilmente bisognerà coinvolgere i privati nell'operazione».

E i tempi di realizzazione? «Abbiamo appena affidato la progettazione, poi dovremo avere il via libera formale dalla Regione al progetto di recupero di una sola palazzina: avevamo già accennato loro questa ipotesi, non dovrebbero esserci problemi. Credo proprio che il cantiere per la manutenzione straordinaria della palazzina possa partire dopo l'estate». Conclusi i lavori, non resterà che decidere il destino dell'altra palazzina.



Le due palazzine di via Mameli: sarà ristrutturata solo quella più grande

In città 250 alloggi convenzionati Ma le richieste sono maggiori

ERBA

Le case popolari di via Mameli furono le prime a essere edificate a Erba, a pochi passi da piazza del Mercato.

L'epoca di realizzazione è l'immediato Dopoguerra, tra gli anni quaranta e cinquanta, e molti sostengono che furono gli americani a promuovere e sostenere il cantiere.

Per tutta la seconda metà del Novecento gli appartamenti sono stati affidati a diversi nuclei familiari da parte del Comune di Erba e dell'Aler, fatta eccezione per due unità immobiliari che sono

state acquistate direttamente dagli inquilini.

Gli appartamenti di via Mameli sono solo una piccola parte dei circa 250 alloggi popolari disponibili in città; per tante case, le richieste sono ancora maggiori: normalmente la lista d'attesa per ottenere un appartamento è composta da circa cento persone. Tra tutte le case popolari, quelle di via Mameli sono le più vecchie; nel 2015 il Comune di Erba ha chiesto e ottenuto da Regione Lombardia un contributo da 250mila euro per effettuare

importanti lavori di riqualificazione agli immobili.

Le case popolari di via Mameli sono tornate d'attualità nel 2014 quando il Comune di Erba valutò l'ipotesi di abbattere gli edifici (salvo poi fare un passo indietro).

In seguito il consigliere comunale di minoranza **Enrico Ghioni**, gruppo Pd, ha chiesto conto più volte della mancata partenza dei lavori di riqualificazione: il ritardo è stato giustificato dall'amministrazione con la necessità di recuperare altri 100mila euro da sommare ai 250mila euro stanziati dalla Regione.

L. Men.