

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

4 - 10 marzo 2019

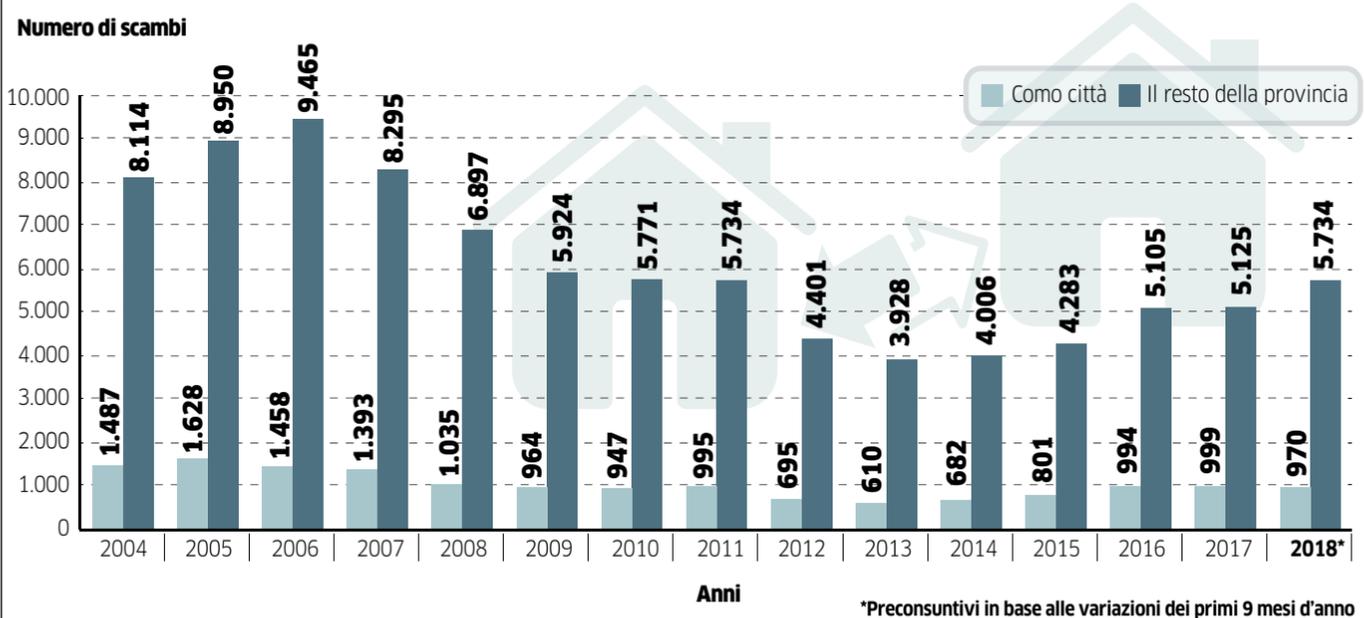
Economia

Legge di bilancio e e-fattura Incontro Ance per le imprese

Legge di bilancio, fatturazione elettronica e pace fiscale. Sono i temi dell'incontro organizzato da Ance e dedicato alle imprese, in programma giovedì alle 15 nella sede di via Briantea 6.



Le compravendite nel Comasco



FONTE: Elaborazione Ufficio Studi F.I.M.A.A. Novara su dati Agenzia delle Entrate

L'EGO - HUB

Settore immobiliare Compravendite in ripresa: +12%

Borsino. Crescono gli scambi in provincia, calano in città
Valori e trend di mercato nel tradizionale report Fimaa
Prezzi stabili, volumi dei mutui in aumento del 10%

COMO
ENRICO MARLETTA

Crescono le compravendite in provincia (nei primi nove mesi del 2018 sono state 5784, +12% rispetto ai dodici mesi precedenti), in live calo quelle nella città capoluogo (970, -2,8% rispetto allo stesso periodo del 2017).

È questa la principale fotografia del mercato immobiliare comasco così come resa nota durante la presentazione del tradizionale Borsino realizzato dagli operatori di Fimaa

Confcommercio. I risultati sono stati condizionati da almeno un paio di fattori: «In provincia avevamo uno stock di inventario molto rilevante ed era ragionevole attendersi una ripresa delle compravendite - ha detto Mirko Bargolini, presidente di Fimaa - credo inoltre che pesi il fenomeno case vacanze, molti proprietari hanno preferito la gestione turistica anziché vendere il proprio immobile e questo nonostante ci sia la percezione che, dopo il boom degli ultimi anni, i rendi-

menti di questo settore siano in leggero calo».

Nel complesso, il mercato immobiliare sta attraversando una fase positiva ed è tale anche il sentiment per il 2019 con un 52% degli operatori che esprimono ottimismo e solo un 11% incline a pensare che ci sarà un calo delle compravendite.

«I segnali di questo ultimo anno sono interessanti: certamente non siamo tornati a livelli pre-crisi ma il miglioramento complessivo è eviden-

te» ha detto ancora Bargolini. Stabili i prezzi con una variazione media di segno positivo pari allo 0,2%. In termini assoluti il prezzo medio delle abitazioni, indipendentemente dalla vetustà e dallo stato di conservazione, risulta di 2287 euro in città e 1426 in provincia. Valori comunque inferiori a quelli del 2004 e che confermano la convenienza ad acquistare.

Il mercato, questa la percezione degli operatori, è in continua evoluzione: aumenta il taglio delle abitazioni (dai trilocali in su) più richiesto, continuano ad avere poco mercato mono e bilocali localizzati fuori dalla città. E, ancora, è stato registrato un certo risveglio del mercato dei capannoni, ancora difficoltà per le attività commerciali (a eccezione del centro storico del capoluogo).

Il vicepresidente Fimaa Simone Majeli ha illustrato i dati relativi all'erogazione dei mutui: «Nel corso del 2018 si è ulteriormente consolidato il trend positivo del mercato e i tassi di interesse si sono attestati, come l'anno precedente, vicino alla soglia dell'1%. In relazione alla scelta della tipologia di tasso quello fisso si consolida vincente con oltre il 68%



Simone Majeli, Mirko Bargolini e Claudio Zanetti

Allo Sheraton

Presentazione con tavola rotonda

Il Borsino verrà presentato in un convegno in programma giovedì alle 16.30 allo Sheraton Lake Como Hotel. Sala verso il sold out con 250 operatori che si sono prenotati. I lavori prevedono una tavola rotonda con il presidente Fimaa Mirko Bargolini, il presidente del consiglio regionale Alessandro Fermi, il presidente di Ance Como Francesco Molteni, l'amministratore delegato di HGroup Enrico Quadri e l'assessore del Comune di Como Simona Rossotti. A seguire la presentazione del report con Stefano Stanzani (Ufficio studi Fimaa Italia), Claudio Zanetti (direttore responsabile del Borsino) e Mirko Bargolini. Per quest'ultimo, in scadenza di mandato si tratta dell'ultimo Borsino da presidente Fimaa: «È stata - ha detto - un'esperienza straordinaria, ringrazio tutti i membri della commissione che, in questi anni, hanno reso il Borsino un fondamentale strumento per tutta la categoria».

dei mutui erogati. Le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 2.751,7 milioni di euro, che collocano la regione al primo posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 23,31%; rispetto all'anno precedente le erogazioni sono cresciute del 5%. La provincia di Como ha erogato volumi per 155,9 mln di euro, la variazione sul trimestre è stata pari a +13,4%. I primi nove mesi dell'anno hanno evidenziato volumi per 487,6 mln di euro, corrispondenti a +10,3%».

Durante la Conferenza, sono state presentate da parte di Claudio Zanetti le novità della nuova edizione del Borsino: «L'edizione 2019 vede innovata la rappresentazione dei comuni della provincia di Como che vengono da ora in poi raggruppati in macro-zone, sistema già utilizzato nella fase di rilevazione dei prezzi che si rispecchia ora nel metodo di rappresentazione. Tale innovazione ci consente di leggere i dati all'interno del contesto territoriale e non più in ordine puramente alfabetico, offrendo così un più comodo metodo di lettura e confronto "per zone" analogo a quello che già avviene per il capoluogo».

Lago e Valli

Sulla Statale Regina tra camion e pullman Sono 500 al giorno

Tremezzina. Numeri choc dall'indagine effettuata ai varchi di Ossuccio e Colonna negli ultimi due mesi. Verso Lenno sono 221, ancora di più in direzione Como

TREMEZZINA
MARCO PALUMBO

Prigionieri dei mezzi pesanti: sulla Statale Regine ne transitano 221 al giorno in direzione Lenno e, addirittura, 250 in senso opposto verso Como. Il che vuol dire, per semplificare, uno ogni minuto negli orari di punta.

Ci eravamo lasciati ad inizio gennaio con i 4 milioni di transiti censiti nel 2018, in quel di Tremezzina, dagli infallibili varchi Ocr (abilità cioè alla lettura delle targhe) piazzati lungo la Regina. Numeri altisonanti con picchi addirittura di 40 mila mezzi in un solo fine settimana (vedi i fuochi di San Giovanni).

La bassa stagione

Mancava però un'istantanea dedicata a Tir e pullman (in primis turistici) di passaggio, spesso in rapida successione, dalle strettoie di Colonna, Sala Comacina e Spurano di Ossuccio. Ora grazie ai tre nuovi sensori anti-caos piazzati in corrispondenza delle tre strettoie (Colonna, Sala e Isola di Ossuccio, Spurano al momento è senza semaforo intelligente), questo attesissimo dato - sebbene ci troviamo ancora in "bassa stagione" - è arrivato.

E così dal 1° gennaio a fine febbraio, da Colonna verso Len-

La scheda

Le proposte sul tappeto



La situazione

Il problema del passaggio dei camion di grosse dimensioni e dei pullman turistici è destinato a diventare ancora più esplosivo in vista della stagione turistica e, in particolare, dal momento della riapertura degli hotel. I dati raccolti in questi primi due mesi sono chiari: il traffico è in aumento e difficilmente le strettoie esistenti potranno continuare a far fronte a un traffico di quasi 500 veicoli pesanti al giorno.

Le alternative

A partire da lunedì prossimo tornerà in vigore l'ordinanza dell'Anas per regolamentare il passaggio dei mezzi pesanti. In attesa che si trovino le risorse per i movieri - o osservatori del traffico - da mettere in campo nella settimana di Pasqua. Ancora tutta da definire la proposta di istituire una sorta di senso unico: al mattino si sale e al pomeriggio si scende.

no, in pratica dalla prima delle tre strozzature che si incontrano provenendo da Como, sono transitati 221 mezzi pesanti al giorno, inclusi naturalmente i primi pullman turistici della stagione (sino al 21 gennaio la quasi totalità degli alberghi era chiusa, precisazione doverosa) e bus di linea o comunque mezzi con lunghezza superiore a 5,50 e altezza superiore a 2,20 metri.

I dati sono stati raccolti dal Comune di Tremezzina (capofila di questo progetto per il monitoraggio del traffico pesante, finanziato da Regione Lombardia) grazie al supporto operativo della polizia locale e dell'azienda di Padova che si è aggiudicata l'intervento e consegnati a Palazzo di Governo per un'attenta riflessione sul da farsi.

Le curiosità dai sensori

Di sicuro un argomento, quello dei dati relativi ai transiti dei mezzi pesanti, che finirà in cima alla lista dei lavori calendarizzati dal Tavolo tecnico di cui riferiremo a parte. Anche il sensore piazzato ad Isola di Ossuccio ne ha forniti di molto interessanti. Ad esempio, balza all'occhio un numero superiore di transiti verso la strettoia di Spurano e poi verso Sala Comacina rispetto a quelli censiti dal semaforo

Il traffico pesante sulla Regina



L'EGO - HUB

I transiti maggiori registrati nell'ora dei pendolari, tra le 7 e le 8

La situazione destinata ad aggravarsi con la riapertura degli alberghi

di Colonna. In media verso Sala o comunque verso Como sono transitati 250 mezzi pesanti al giorno, il che significa - pur con tutti i distinguo del caso - più di 10 all'ora.

E, meglio ripeterlo, siamo ancora in bassa stagione, con gli alberghi - almeno quelli sopra un certo numero di camere - che riapriranno i battenti a partire dal prossimo fine settimana in poi. Sensori e nuove telecamere hanno detto anche altro e cioè che la fascia oraria tra le 7 e le 8 - l'ora dei pendolari, dunque - è quella più trafficata (29 in media i mezzi pesanti in transito) in direzione Como, mentre anche tra le 13 e le 14 il traffico pe-

sante è sostenuto (come non ricordare i vari blocchi prolungati della viabilità la scorsa estate, il venerdì proprio tra le 13 e le 14).

L'8 gennaio ha conquistato sin qui i gradi di giorno più trafficato quanto a Tir e pullman - 418 quelli diretti da Ossuccio verso Sala - mentre sull'altro fronte - e cioè in direzione opposta - martedì 26 febbraio ha superato tutti al fotofinish con 344 transiti. In molti, infine, si sono chiesti come funziona questo nuovo sistema. In pratica, gli impianti semaforici regolano il passaggio dei mezzi pesanti dalle tre strettoie attraverso una logica di senso unico alternato, evitando così incroci pericolosi.

Movieri per il weekend di Pasqua E sindaci divisi sul "senso unico"

Tremezzina

Vertice in prefettura con gli amministratori. Si cercano risorse per gli osservatori

Al mattino si sale e al pomeriggio si scende. No, non è ancora tempo di senso unico lungo la Regina e al momento la Statale 36 non è ancora stata ufficialmente coinvolta. Sono i dettami dell'ordinanza targata Anas - la stessa dell'anno scorso e di due anni or sono, con tutti i limiti e le deroghe del caso - che verrà riproposta a partire da lunedì - per i mezzi pesanti o comunque per quelli con lunghezza superiore a 8,60 metri - nel tentativo di allentare la pressione sulle strettoie del Centro lago, epicentro del caos



Alcuni dei sindaci e degli amministratori regionali presenti all'incontro con il prefetto Ignazio Coccia BUTTI

lungo la statale 340. Ieri mattina, a Palazzo di Governo, nel corso del summit convocato dal prefetto **Ignazio Coccia**, il sindaco **Mauro Guerra** - affiancato dal comandante della polizia locale **Massimo Ca-**

stelli - ha messo sul tavolo due importanti questioni riguardanti i mesi a venire nei cinque chilometri scarsi che separano Colonna da Lenno.

La prima riguarda gli osservatori del traffico, da (ri)atti-

vare se possibile già nel lungo fine settimana di Pasqua, prestando attenzione in primis alla strettoia di Spurano di Ossuccio. La seconda punta dritta all'istituzione di un sistema di "girone a senso uni-

co" per i mezzi pesanti. Il primo cittadino di Tremezzina (che a Palazzo di Governo rappresentava anche i Comuni di Argegno, Colonna, Sala Comacina e Menaggio) ha chiesto e ottenuto la creazione di un tavolo tecnico che possa dar corso poi all'istruttoria per arrivare al traguardo finale del senso unico. Non tutti però la vedono allo stesso modo.

Il presidente della Provincia e sindaco di Gravedona ed Uniti, **Fiorenzo Bongiasca**, ieri si è mostrato piuttosto prudente sull'ipotesi del senso unico. «Non farebbe che spostare il problema dal Centro all'Alto lago - conferma Bongiasca - Ne risentirebbe in primis la strettoia di Gravedona, da cui già oggi transitano molti più bus turistici del passato, visti gli ingorghi presenti in Centro lago e i nuovi percorsi suggeriti anche dagli alberghi. Servono soluzioni sul lungo periodo: l'ho già detto attraverso "La Provincia". Perché non pensare alla creazione di piazzole di cortesia? Non basta la soluzione spot di

una stagione. Ragioniamo su iniziative da adottare da qui ai prossimi 10 anni, in ottica anche variante della Tremezzina».

Ieri in prefettura c'erano anche il presidente del Consiglio regionale **Alessandro Fermi** e il sottosegretario **Fabrizio Turba**. «Ho trovato grande disponibilità a reperire i fondi per il secondo lotto del sistema di monitoraggio dei mezzi pesanti, che riguarda la strettoia di Spurano di Ossuccio, oggi sprovvista di semaforo intelligente», chiosa Mauro Guerra.

Al tavolo di ieri c'erano anche l'Anas, i rappresentanti delle forze dell'ordine e delle Associazioni di categoria e la Comunità montana Lario-Intelvese con il vicepresidente **Sonia Botta**. Quanto ai movieri, di sicuro sul fronte dei costi, l'iniziativa non potrà vedere in campo solo Tremezzina, visto che la Statale Regina rappresenta un problema (e una preziosa risorsa) per tutto il ramo comasco del lago.

M. Pal.

Primo piano | Viabilità sul Lario

Idea "girone" lungo la statale Regina Lago a senso unico per i mezzi pesanti

Il sindaco Guerra: «Possibile soluzione». Colato (Fai): «Follia»



Guerra
Verrà creato un tavolo tecnico con tutti i soggetti interessati per valutare la fattibilità



Colato
Un controsenso per chi lavora ogni giorno lungo queste strade: dovrà fare molti chilometri in più

(f.bar.) Mezzi pesanti a senso unico sul lago di Como. Non in un solo tratto della statale che costeggia il Lario ma bensì per tutta la sua lunghezza. Un provvedimento da adottare sicuramente durante il periodo estivo, che da sempre trasforma la Regina in un incubo viabilistico ma da considerare anche per altri momenti "a rischio".

E così chi dovesse partire da Como per andare, ad esempio, a consegnare delle merci a Tremezzina non potrebbe poi tornare indietro ma dovrebbe fare l'intero giro del lago di Como, passando da Lecco, per rientrare alla base. «Si tratta dell'idea del "girone" messa sul tavolo già in passato per cercare di risolvere i continui problemi di viabilità che da anni stritolano la statale Regina, con ingorghi, Tir e auto incolonnate e ore perse fermi in coda, in particolare nel periodo estivo. Con un territorio che ne risente economicamente e in termini di qualità della vita - spiega il sindaco di Tremezzina, Mauro Guerra - Si devono trovare delle soluzioni e questa è un'idea da valutare». Il commento arriva a margine di una riunione che si è svolta ieri mattina in Prefettura, voluta proprio per discutere dei possibili interventi da pianificare per migliorare la viabilità lungo la sponda occidentale del lago.

Presenti anche i rappresentanti delle categorie, tra cui la Fai (Federazione autotrasportatori), e per la Regione



Lombardia il presidente del consiglio Alessandro Ferri e il sottosegretario Fabrizio Turba. «Il girone può essere una soluzione. È vero che ciò comporterebbe un aumento di chilometri da mettere in conto da parte dei camionisti ma sarebbe anche un qualcosa di quantificabile, conoscendo il percorso aggiuntivo da fare. Restando così le co-

se, invece, sulla Regina non si sa mai quanto tempo si possa perdere in colonna. Il rischio è di stare fermi ore - spiega Guerra - È un'ipotesi e proprio per questo si sta ragionando con tutti i soggetti coinvolti e con la Prefettura. L'idea, che ha trovato riscontro, è ora quella di istituire un gruppo di lavoro tecnico, con anche degli esperti

Due immagini che ben illustrano la situazione di caos viabilistico che si produce sempre più spesso lungo la statale Regina. In particolare in corrispondenza delle 4 strettoie presenti lungo il tracciato. Il tentativo è di trovare soluzioni per fluidificare il traffico

esterni, per realizzare uno studio di fattibilità per un simile progetto. Valutare pro e contro, capire se limitarlo al solo periodo di picco estivo del traffico o anche in altri momenti, ragionare sugli effetti per l'economia locale, considerare i tempi di percorrenza e a quali categorie di mezzi applicarlo. Insomma impegnarsi su un tema sempre più critico per il territorio. Un problema più volte affrontato solo a parole. Adesso almeno si è fatto un passo avanti con l'impegno, in tempi rapidi, di creare il comitato tecnico», aggiunge Mauro Guerra.

Scettiche le categorie. Anche perché gli interrogativi sono tanti. Istituire il girone per tutti? Ovvero anche per chi magari deve fare una consegna ad Argegno, a pochi chilometri da Como? Impor-

lo pure ai pullman turistici? Voce fortemente contraria quella di Giorgio Colato, presidente della Fai, Federazione autotrasportatori italiani di Como e Lecco.

«È una follia. Un controsenso per chi lavora, per chi deve magari mettere in conto, anch'esse deve fare delle consegne a pochi chilometri da Como, di dover aggiungere cento chilometri per rientrare - dice Colato - Siamo contrari a ogni forma di limitazione alla circolazione per i mezzi pesanti. Ben vengano i semafori intelligenti ma obbligarci a fare simili percorsi non ha senso. Allora perché non imporre il senso unico a tutti, auto comprese? Come sempre, si punta sugli autotrasportatori senza prendere in considerazione tutti gli aspetti. La nostra posizione, lo ribadisco, è di chiusura».

Le proposte

La statale Regina

Questa strada è da sempre al centro di problemi per la viabilità difficoltosa. In attesa che si realizzi la Variante della Tremezzina, si sono messi in cantiere provvedimenti temporanei per cercare di arginare il caos viabilistico soprattutto nel periodo estivo

Il girone potrebbe forse rappresentare il futuro della Regina. Nel frattempo però la realtà per quanti si spostano quotidianamente lungo la statale non è sempre agevole. E per cercare di limitare i disagi sono alle porte ulteriori e immediati provvedimenti, in parte già testati in passato. Innanzitutto è stato chiesto, sempre durante il vertice di ieri mattina in Prefettura, a Regione Lombardia - rappresentata alla riunione da Alessandro Ferri e Fabrizio Turba - un impegno a finanziare i sistemi semaforici intelligenti anche per «la quarta strettoia presente sul tracciato che si trova in località Spurano e che è appunto

Osservatori del traffico pronti a entrare in servizio

In discussione l'ordinanza per limitare a determinate ore il transito dei Tir

priva di questi strumenti utili per la gestione del traffico», come spiega il sindaco di Tremezzina Mauro Guerra.

Inoltre si è discusso dell'entrata in servizio - sarebbe il terzo anno consecutivo - degli osservatori del traffico utilizzati per controllare i punti nevralgici della viabilità a partire «proprio dalla strettoia di Spurano», dice sempre il sindaco. «Rispetto al 2018, quando sono entrati in servizio a giugno, si potrebbe anticipare il loro lavoro già a partire dal periodo pasquale, tradizionalmente difficile per la viabilità lungo la Regina», aggiunge Guerra che poi si lascia andare a una battuta polemica: «Sarebbe



La presenza di camion, bus e pullman turistici provoca spesso ingorghi lungo la Regina

anche giusto che tutti i sindaci coinvolti così come le categorie contribuissero al pagamento degli osservatori del traffico. Lo scorso anno l'impegno economico sostenuto è stato di circa 40mila euro. Cifra messa a disposizione dal Comune di Tremezzina che inevitabilmente incide sul bilancio di un paese dalle dimensioni ridotte. Bisognerebbe ipotizzare un lavoro di squadra anche per mettere in campo questi servizi utili per il territorio», conclude Guerra.

In discussione, sempre ieri, anche l'ordinanza che limita ad alcune fasce orarie il passaggio dei mezzi pesanti sulla statale Regina.

Mattone, crescono le vendite in provincia

In città gli immobili diventano case-vacanza

In ripresa gli affitti dei capannoni industriali. Male i negozi

5.784

Nel 2018

In provincia di Como le vendite sono salite da 5.125 (nei primi 9 mesi del 2017) a 5.784 (nello stesso periodo dell'anno successivo) ossia il 12% in più. In città i dati restano sostanzialmente stabili: si passa infatti da 970 (2017) a 999 (2018)

(f.bar.) Mercato immobiliare lariano, crescono le vendite in provincia. Stabili invece quelle in città dove si assiste a un fenomeno particolare. «In molti casi i proprietari di case, non soddisfatti delle valutazioni dei loro immobili, preferiscono trasformare le loro proprietà in case vacanze. A segnalarlo sono i numeri in crescita». Le parole sono di Mirko Bargolini, presidente di Fimaa Como (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) che ieri mattina, insieme ai vertici della federazione, hanno fornito qualche anteprima in vista della presentazione del Borsino immobiliare 2019, in programma per giovedì pomeriggio quando verrà svelata anche la nuova copertina dedicata ancora una volta all'opera di un artista del territorio.

Tornando ai numeri, ecco che in provincia di Como le vendite sono salite da 5.125 (nei primi 9 mesi del 2017) a 5.784 (nello stesso periodo dell'anno successivo) ossia il 12% in più. In città i dati restano sostanzialmente stabili, si passa infatti da 970 (2017) a 999 (2018). In termini assoluti il prezzo medio delle abitazioni, indipendentemente dalla vetustà e dallo stato di conservazione, risulta di 2.287 euro al metro quadrato in città e sui 1.426 euro nei comuni della provincia di Como.



Il tavolo dei relatori alla presentazione del Borsino immobiliare. Da sinistra, Simone Majeli, vicepresidente Fimaa, Mirko Bargolini, presidente, e Claudio Zanetti, vicepresidente vicario

Per il futuro determinanti saranno le scelte in ottica di riqualificazione urbana, si pensi ad esempio alle aree ex Albarelli ed ex Lechler a Ponte Chiasso in questo periodo al centro di progetti di recupero ambiziosi. «Anche se i dati non sono ancora quelli del periodo pre crisi, nei primi 9 mesi dello scorso anno si è registrato un aumento delle compravendite e gli esperti ribadiscono come sia il momento di comprare casa grazie alla combinazione di tre fattori:

prezzi più bassi, ampia offerta di immobili invenduti e supporto del mondo bancario (i mutui a tasso fisso fanno la parte del leone)», ha poi aggiunto Claudio Zanetti, direttore responsabile del Borsino immobiliare. Sul fronte degli spazi commerciali, mentre i negozi (soprattutto quelli fuori dal centro) restano vuoti a lungo, timidi segnali di ripresa si intravedono invece nel settore dei capannoni dove infatti sono in crescita le richieste soprattutto di affitto.

Castello di Carimate in vendita, asta deserta

Dieci milioni il valore, ma nessuna offerta di acquisto per la struttura

(a.cam.) Nessuna offerta per uno dei luoghi mitici della canzone italiana, che ha ospitato gli Stone Castle Studio dove tra il 1977 e il 1987 hanno inciso dischi artisti come Fabrizio De André, Lucio Dalla, Francesco Guccini, Paul Young e gli Stadio. Il Castello di Carimate è in vendita, ma invano. La base d'asta, 10 milioni di euro con offerta minima 7,5 milioni, resta sul mercato.

L'edificio in vendita, con asta fissata per oggi e scadenza per presentare le offerte prevista a mezzogiorno di ieri, era appunto l'edificio costruito a partire dal Trecento dalla famiglia Visconti. Al momento, la dimora rimarrà in disuso e senza una proprietà perché, nonostante qualche richiesta di informazioni e interessamento, non è stata presentata alcuna offerta per acqui-



L'ingresso del Castello di Carimate: oggi andrà deserta l'asta per la vendita

stare l'antico maniero. Il tentativo di vendita è andato a vuoto e sarà probabilmente fissata una seconda asta, con una riduzione della base e dell'offerta minima.

Nelle scorse settimane, si erano fatte avanti alcune società legate soprattutto al settore turistico e degli alberghi extra lusso, che si erano mostrati interessati al castello. Alla fine però nulla di fatto, magari proprio in attesa di un ribasso. Il castello ha una destinazione commerciale. La vendita riguarda l'intero fabbricato ad uso attività alberghiera per una superficie lorda complessiva di 7.335 metri quadrati, all'interno dell'immobile monumentale del Castello di Carimate, circondato da oltre 5 ettari di terreno in parte a parco e in parte a bosco.



Prezzi ancora fermi Risparmio e verde le priorità della casa

Il nuovo mercato. A Como valori immobiliari ancora fermi in provincia, forte calo in città (-1,5%). In aumento le compravendite, domanda di abitazioni più grandi

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Un mercato che resta difficile. Le prospettive di una ripresa concreta più volte intravista e annunciata, in realtà si sono quasi sempre infrante contro il muro altamente resistente dei valori: il mercato immobiliare se guardato sotto il profilo dei prezzi delle case non riesce ancora a decollare. I timidi spunti che si erano evidenziati a fine dicembre 2018 e inizio 2019 si sono spenti a febbraio. Il prezzo medio delle abitazioni a fine febbraio è fermo: a livello nazionale non si va oltre un valore di 1.750-1.800 al metro quadro; in Lombardia il prezzo medio è addirittura sceso di uno 0,6% e si è fermato a 1.700 euro al mq. A Como, il mercato immobiliare della provincia è riuscito ancora a difendersi stabilizzando sostanzialmente i valori con n + 0,1% e in termini assoluti a un prezzo medio al mq di 1.650 euro. La città ha subito invece un calo ben più alto dei

suoi prezzi, svalutando i valori immobiliari di un altro -1,5% e fermandosi appena sopra i 2mila euro al mq, esattamente a 2.050 euro.

Il trend dei mutui

In netta controtendenza l'indice delle compravendite: sono aumentate del +5,0% a livello nazionale, incremento considerato dagli operatori "un buon risultato". Un trend confermato anche dall'andamento dell'erogazione dei mutui: solo

2.050

IL PREZZO AL METRO QUADRO

In calo ancora anche nel 2019 il valore delle abitazioni

nell'ultimo trimestre 2018 sono cresciute del 10%, per un controvalore di oltre 1 miliardo di euro.

Intanto, a fronte invece di una stabilità o decrescita dei prezzi immobiliari, i canoni di locazione sono aumentati su tutte le tipologie di case, anche in seguito a una contrazione dell'offerta abitativa e questo ha comportato un aumento dei rendimenti annui lordi al 5%. Sono diminuiti i tempi di vendita, oggi in media a non più di

-0,1%

STABILITÀ IN PERIFERIA

Valori più stabili per le abitazioni della provincia sul capoluogo

135 giorni di trattativa aperta, "altro segnale di buona salute del mercato immobiliare". Il 77% degli acquirenti è indirizzato sulla prima casa, il 17,9% sulla casa ad uso investimento e il 5,1% sulla casa vacanza.

La discesa dei valori

Tornano ai valori immobiliari, prosegue quindi ancora il periodo senza variazioni significative dei prezzi delle abitazioni. Tanto che ormai, calcolato su base annuale, l'indice dei prezzi ha segnato un ancora significativo calo del 3%. A scorrere l'ultimo report del portale specializzato Idealista.it, si scopre che anche in provincia di Como si ha una prevalenza dei segni meno, e Como rientra fra quelle province, una su tre interessate dai cali dei prezzi. Nel dettaglio, fra i capoluoghi di provincia, sono 62 a febbraio i territori che presentano un dato negativo. E per di più Como è compresa anche fra quei centri più piccoli che segnano le oscillazioni maggiori dei valori immobiliari, valori che arrivano a toccare picchi negativi fino a -3,4% in un solo mese.

Le scelte e i desideri

Ma i comaschi hanno le idee molto chiare sulla tipologia di abitazione che cercano, soprattutto se si parla di un importante investimento come un immobile. Secondo i dati dell'ultimo Osservatorio Immobiliare (Omi) che fa riferimento ai contratti registrati dall'Agenzia delle Entrate, la "posizione" dell'immobile emerge fra i primissimi fattori considerati: il desiderio è abitare in centro e se possibile in una zona ben collegata al cuore pulsante di Como.

I desideri di chi compra



I valori

La discesa dei prezzi

Il mercato immobiliare della provincia di Como si è difeso stabilizzando sostanzialmente i valori con n +0,1% a un prezzo medio al mq di 1.650 euro. La città ha subito invece un calo ben più alto a -1,5% e fermandosi appena sopra i 2mila euro al mq, esattamente a 2.050 euro.



I desideri

In centro città è meglio

Il desiderio è abitare in centro e se possibile in una zona ben collegata. La zona del centro ora si è estesa alla prima cerchia periferica. A ciò si aggiunge la tranquillità e la vicinanza al verde.



La tipologia

Appartamenti sempre più ampi

La scelta va sempre più verso metrature ampie con preferenze dai 100 ai 125 metri quadrati, con oltre il 55% indirizzato ai trilocali. Tra le altre caratteristiche, la presenza di spazi esterni vivibili e di un box o posto auto.

La zona del centro ora si è estesa ulteriormente alla prima cerchia periferica della città. Insieme a una posizione centrale o strategica, la tranquillità della zona e la vicinanza al verde compaiono nella lista dei desideri.

Ma, più nel dettaglio della domanda, fra quale tipologia di casa si orientano maggiormente i comaschi quando decidono di investire in città? Negli ultimi anni abbiamo assistito a un cambiamento importante del mercato, per anni trainato dalle vendite di bilocali messi a reddito e ora spostato verso i trilocali e quadrilocali, possibilmente dal secondo piano in su. I comaschi scelgono sempre più metrature ampie con preferenze dai 100 ai 125 metri quadrati, con oltre il 55% indirizzato ai trilocali. Tra le altre caratteristiche, la presenza di spazi esterni vivibili e di un box o posto auto.

Il risparmio energetico

La crescita della domanda tocca inoltre soluzioni prestigiose con finiture di alto livello o di pregio estetico e con requisiti essenziali di comfort come riscaldamento autonomo e raffrescamento. Chi cerca casa a Como si sta sempre più orientando su soluzioni ad alta classificazione energetica o con standard al passo con i tempi, un segnale di una sensibilità ormai sempre più matura nei confronti di temi d'attualità e che interessano il futuro dell'ambito living e della sostenibilità ambientale.

E che non tradiscono, ovviamente, un approccio di riguardo per il risparmio energetico, fattore che ha un peso enorme in un investimento immobiliare. E che sarà sempre maggiore.

Lago e Valli

Divisi sulla Regina a senso unico «Eppure funziona»

Viabilità. Si torna a discutere della vecchia proposta di indirizzare i mezzi pesanti in salita verso Colico Caviglioli: «Lo faccio da tempo con i miei fornitori»

TREMEZZINA
MARCO PALUMBO

«I conti sono presto fatti: negli ultimi 7 anni ho tolto 15 tir la settimana dalla Regina, direzione Menaggio-Como. Nel senso che nei contratti con i fornitori ho messo su bianco che i mezzi pesanti, dopo aver percorso a pieno carico la statale 340, devono tornare vuoti dalla statale 36. Mi fa piacere che questa proposta abbia finalmente fatto breccia e si cominci a parlarne».

Gigi Caviglioli, titolare del supermercato "Conad" di Menaggio, non è certo imprenditore che ama stare sotto i riflettori. La sveglia, la mattina, suona alle 4 e mezza. Puntualissima.

Corsa contro il tempo

«C'è poco tempo per imbastire ragionamenti troppo complessi. Il supermercato impone decisioni rapide e soprat-

Il titolare del Conad: «La decisione deve riguardare anche i pullman»

tutto redditizie», sottolinea Caviglioli. Era stato lui a lanciare - in tempi davvero non sospetti - l'idea del senso unico per i mezzi pesanti, illustrandola anche a ben due prefetti che si sono succeduti a Palazzo di Governo.

Idea su cui ora il sindaco di Tremezzina, **Mauro Guerra** - alla luce anche dei primi dati forniti dai sensori piazzati nelle tre strettoie del Centro lago (ogni giorno, da gennaio ad oggi, in media 210 tra Tir e bus turistici percorrono i cinque chilometri tra Colonno e Lenno al mattino, 250 quelli censiti in direzione opposta la sera) - ha chiesto una riflessione a prefetto, Comuni, enti, associazioni di categoria, sì insomma a tutte le parti in causa, senza dimenticare l'Anas.

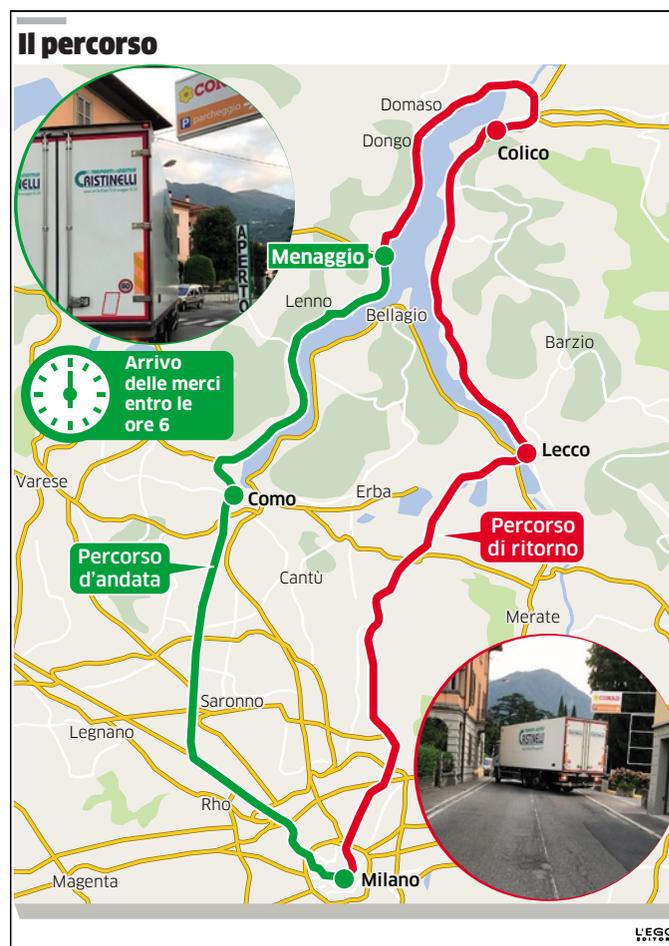
«Mi piacerebbe parlarne anche con il nuovo prefetto Ignazio Coccia, ma mi sia concessa una precisazione. Il discorso vale per i Tir quanto per i pullman turistici - spiega ancora il titolare del supermercato "Conad" -. Aggiungo: si sale dalla Statale Regina e si scende dalla statale 36 senza deroghe e, per dirla con una frase conosciuta a tutti, con le stesse regole d'ingaggio. Tutti sulla stessa bar-

ca o meglio sulle stesse strade per bene dei residenti delle zone interessate (ma non solo) e per quello dei turisti. Mi è stato obiettato che il ritorno verso Malpensa per i bus turistici è più lungo. Aggiungo però, anche molto più scorrevole. Quanto valgono 40 minuti in coda a Spurano (Ossuccio, ndr) o a Sala Comacina? Per Orio al Serio e Linate, invece, alla fine si finisce per rosicchiare anche qualche minuto sul tempo di percorrenza».

I varchi

Il concetto di fondo è che i cinque chilometri di Regina tra Colonno e Lenno ormai sono oltre ogni tipo di sopportazione, anche perché - dettaglio di non poco conto - quasi tutte le auto oltre che più lunghe sono anche più larghe d'un tempo. E sin qui i semafori intelligenti hanno più volte dimostrato di andare in difficoltà quando vengono messi sotto pressione.

D'altronde i dati di traffico catturati dai varchi Ocr di Spurano di Ossuccio hanno evidenziato che anche in una giornata di relativa tranquillità - ad esempio un mercoledì di fine marzo (con gli alberghi, però, tutti aperti) - i vei-



I numeri

Un mezzo pesante al minuto

Un camion al minuto negli orari di punta. Era il titolo de "La Provincia" di ieri, martedì, sulla base dei risultati dei tre nuovi sensori anti-caos piazzati in corrispondenza delle tre strettoie (Colonno, Sala e Isola di Ossuccio, Spurano al momento è senza semaforo intelligente) raccolti dal comune di Tremezzina. Dal 1° gennaio a fine febbraio, da Colonno verso Lenno, sono transitati 221 mezzi pesanti al giorno, inclusi naturalmente i primi pullman turistici della stagione. Verso Sala o comunque verso Como sono transitati invece 250 mezzi pesanti al giorno. M.PAL

coli in transito nell'arco delle ventiquattro ore hanno superato agevolmente quota 11 mila. «Ho letto questa mattina (ieri, ndr) che verrà istituito un Tavolo tecnico per valutare i tanti pro ed i pochissimi contro - mi permetto di rimarcare - del senso unico per i mezzi pesanti e per i bus turistici. Sono pronto a portare la mia esperienza, maturata in questi sette anni - conclude Gigi Caviglioli - E sul tavolo metto un'altra problematica: i troppi cantieri aperti sulla Regina nei mesi estivi. E qui concordo con il presidente della Provincia, Fiorenzo Bongiasca. Così non si può continuare. Stop immediato a tutti i cantieri che spuntano qua e là d'estate sulla statale. Il tempo perso in coda non si recupera in alcun modo». E chi meglio d'un commerciante di lungo corso può dirlo, a ragion veduta.

La scheda

La Provincia perplessa «Non basta»

Viabilità sul lago L'esperienza di un imprenditore
Ricetta anti-caos: «Tutti i tira Colico»
Menaggio. Il titolare del Conad ha fatto firmare un contratto ai suoi fornitori: arrivo da Como e ritorno da Lecco «Ogni settimana toglie 20 camion dalle strade, se tutti i camion così diremmo respirano la Regina al colosso»

I precedenti

Del "senso unico" sulla strada Regina si parla da moltissimo tempo. L'articolo qui sopra è del luglio del 2017 durante una delle solite estate calde della riviera comasca. Il problema è rappresentato dalla presenza dei camion ma anche dei pullman che portano i turisti nelle strutture del centro lago. Le ordinanze della Prefettura in passato sono state spesso disattese e soltanto la presenza dei movieri - i cosiddetti osservatori del traffico - ha consentito di ridurre gli effetti del traffico pesante sul territorio. Quella del senso unico è un'ipotesi che trova consensi ma anche numerose obiezioni.

«Camion a senso unico sulla Regina»

Tremezzina. Lunedì l'incarico in Prefettura per le misure viabilistiche da adottare in primavera ed estate il sindaco Guerra si prova «Tir da Colonno a Sala per l'andata, e sulla super 36 via Lecco per il ritorno»

L'ultimo vertice

Nel summit di lunedì convocato dal prefetto Ignazio Coccia, il sindaco di Tremezzina, Mauro Guerra - affiancato dal comandante della polizia locale Massimo Castelli - ha messo sul tavolo proprio l'istituzione di un sistema di "girone a senso unico" per i mezzi pesanti. Il primo cittadino di Tremezzina (che rappresentava anche i Comuni di Argegno, Colonno, Sala Comacina e Menaggio) ha chiesto e ottenuto la creazione di un tavolo tecnico che possa dar corso poi all'istruttoria per arrivare al traguardo finale. Perplessa il presidente della Provincia, Fiorenzo Bongiasca, secondo il quale il problema sarebbe spostato in Alto lago. M.PAL

Nessuno vuole il castello di Carimate

L'asta va deserta, ora "sconto" del 25%

Il caso. Messo in vendita a 10 milioni e 75mila euro, ma non sono state presentate offerte. Rappresenta anche un pezzo di storia della musica: qui incisero alcuni brani Dalla e De André

CARIMATE

SILVIA CATTANEO

È il luogo simbolo del paese e di una pagina indimenticabile della storia della musica italiana, ma al momento nessuno si è fatto avanti per acquistare il castello di Carimate.

Ieri pomeriggio era fissata l'asta per la sua vendita, prezzo di base 10 milioni e 75mila euro, offerta minima 7 milioni e 556.250 euro, rilanci da 300mila euro in caso di gara. Ma allo scadere dei termini non è arrivata nessuna offerta.

Stone Castle Studios

Si spera di avere maggior fortuna con il prossimo tentativo di incanto, che verrà fissato in tempi brevi, già per la metà di maggio, partendo da un prezzo tagliato di un quarto, con il ribasso del 25% previsto dalla legge in questi casi. Il destino del maniero, la cui sagoma inconfondibile è davvero nota a tutti sul territorio, ha fatto parlare di sé un po' tutta Italia perché da qui, quando il castello ospitava gli Stone Castle Studios, dal 1977 al 1987, sono passati davvero i nomi più luminosi del cantautorato italiano.

Qui sono nate canzoni come Futura, Anna e Marco, L'anno che Verrà, tra le gemme più preziose del repertorio di **Lucio Dalla**. Qui **Fabrizio De An-**

dré, ha inciso Crêuza de Ma. Spenta la musica il castello, la cui costruzione risale al 1345, diventò un albergo a quattro stelle. Cinque anni fa la società Cittadella srl comunicò ufficialmente che il servizio di ricezione sarebbe stato interrotto, perché, dichiaravano, il prolungarsi della crisi dei consumi il che aveva reso «temporaneamente non conveniente» il servizio.

Poi è arrivata la chiusura definitiva e quindi la messa in vendita. Fino a giungere all'asta.

Giulia Pusterla, delegata dal giudice dell'esecuzione nella procedura immobiliare, conferma che ci sono stati alcuni interessamenti e richieste per poter visionare il castello. Si spera quindi che il prossimo tentativo di incanto, con il prezzo ridotto non di poco, possa stavolta non andare deserto.

Ha 71 camere

Sul piatto, un pezzo di storia durante il Risorgimento Vittorio Emanuele II di Savoia e Giuseppe Garibaldi, dall'alto della torre sud-ovest, seguirono le manovre delle truppe impegnate nella Terza Guerra d'Indipendenza - distribuito su cinque piani, con corte interna, torri, spalti e ponte levatoio. In tutto 71 camere di varia metra-



Nessuno ha presentato un'offerta per il castello di Carimate

■ Il sindaco **Allevi** «Speriamo nel prossimo bando per il bene di tutto il paese»

tura, sale per banchetti, sale riunioni, ristorante, cucina, spa e 43 posti auto. E poi 32.380 metri quadrati di bosco.

L'amministrazione comunale, da parte propria, fa il tifo perché la vendita abbia successo: «Ci spiace che l'asta sia andata deserta - conferma il sindaco **Roberto Allevi** - attendiamo con ansia il prossimo esperimento, perché se andas-

se in porto sarebbe l'inizio di un nuovo percorso positivo per il paese».

Intanto l'amministrazione si confronterà anche con l'esecutrice della vendita in merito alla convezione in essere ormai da anni con il Comune, relativa alla gestione della parte alta di piazza Castello, dettaglio non indifferente per la vita pubblica carimatese.

Primo piano | Viabilità sul Lario

Immagini di code e incolonnamenti lungo la statale Regina. Specialmente nel periodo estivo, per la presenza sul lago di molti turisti, la statale che costeggia la sponda occidentale del Lario diventa sempre più impraticabile con giornate di vero caos viabilistico



Statale Regina, bocciata l'idea del "girone"

Le categorie chiedono misure alternative

Galli (Confartigianato): «Il sindaco Guerra non comprende i disagi di chi ci lavora»



Roberto Galli



Ross Whieldon



Matteo Valdè

(f.bar.) «Irrealizzabile, un'idea proposta da chi non comprende cosa vuol dire lavorare lungo la Regina, piano irricevibile». Sono solo alcune reazioni delle categorie al sindaco di Tremezzina **Mauro Guerra** e alla sua idea - da sottoporre ancora a un comitato tecnico per verificarne la fattibilità - di creare un girone lungo la Regina. Ovvero un senso unico per i mezzi pesanti - e non è da escludere anche per i bus turistici - che imporrebbe di fare il giro del lago per rientrare a Como. Ovvero chi dovesse fare una consegna a Tremezzina, ad esempio, dovrebbe poi proseguire su per il lago e ritornare indietro da Lecco in un tour del Lario di oltre 100 chilometri. «Non si può essere in accordo con una simile ipotesi. Rispetto e apprezzo la volontà del prefetto di creare un tavolo di confronto e discussione. Giusto analizzare anche i dati sui passaggi dei camion che, grazie alla realizzazione dei primi impianti semaforici intelligenti nelle strettoie (sono "coperte" 3 strettoie su 4, manca all'appello quella di Spurano), saranno più puntuali e daranno indicazioni utili, ma il girone

non ha senso. Se chi lo propone, ovvero il sindaco Guerra, ragionasse per un attimo con la mente degli operatori, di chi ci lavora e di chi passa parte della giornata sulla Regina, si renderebbe conto che è inconcepibile. Troppo tempo perso, troppi chilometri e costi elevati - dice il presidente di Confartigianato **Roberto Galli** - A meno che, è una pro-

vocazione già lanciata dal collega Giorgio Colato, non si faccia un girone serio, anche per le auto, con la creazione di una pista ciclabile larga lungo la Regina, utilizzabile dai turisti». L'idea della categoria è di partire quanto prima con gli osservatori del traffico, ovvero già prima di Pasqua. Completare l'installazione dei semafori intelligenti

e pensare magari a qualche ordinanza ad hoc per regolamentare i passaggi dei mezzi pesanti nei momenti più "caldi". Ovviamente avendo sempre in mente la Variante della Tremezzina. «Siamo aperti a ogni tipo di discussione anche quelle che in apparenza possono sembrare di difficile realizzazione - spiega **Matteo Valdè** (Confcommercio) - Anche se

l'idea del girone appare complessa visto l'inevitabile allungamento dei tempi. Comunque saranno utili i dati sui passaggi dei mezzi per capire come muoversi». Infine **Ross Whieldon**, albergatore e rappresentante della categoria per il lago. «Giusto partire dai numeri. Ma devono essere condivisi e validi per tutti. Dico così perché mentre il sindaco Mauro Guerra ha detto che a novembre e dicembre si sono registrate presenze in aumento dei turisti, a noi, che siamo anche l'unico albergo aperto, risulta il contrario. Quindi ben venga il tavolo del Prefetto, ma bisogna uniformarsi sui dati e i documenti da considerare quando si parla di soluzioni al traffico lungo la statale Regina - dice Ross Whieldon - Sul girone posso dire che non è possibile creare ancora più difficoltà a chi si deve muovere per lavoro in queste zone. E ho l'impressione che questo piano andrebbe in quella direzione. Mi sembra che la visione di Guerra sia forse distaccata dalla realtà. Partiamo con i movieri e i semafori intelligenti e poi discutiamo di altre possibili soluzioni».



Una coda interminabile di macchine ferme lungo la Regina durante la passata estate. Situazioni che si ripetono da anni

Ma sul senso unico per i mezzi pesanti arriva l'apertura del Movimento 5 Stelle

(f.bar.) Se l'idea del girone ha trovato compatte sul fronte del "no" tutte le categorie economiche, ci sono però anche voci favorevoli sul versante politico. Pareri improntati alla discussione e alla volontà - anche con progetti sulla carta di difficile realizzazione - di risolvere una situazione viabilistica decisamente caotica con un occhio di riguardo anche all'ambiente. È il caso del consigliere regionale del Movimento 5 Stelle, **Raffaele Erba**, da sempre attento ai temi della mobilità alternativa e dell'ambiente. «L'idea del senso unico ha una sua ragione di essere. Deve essere ovviamente studiata e analiz-



Raffaele Erba



Il Movimento 5 Stelle crede nel girone

zata. Ma innanzitutto, guardiamo al futuro. Il senso unico, se testato, potrebbe essere decisivo quando si aprirà il cantiere della Variante della Tremezzina», spiega Erba. E senza guardare così in avanti «mi pare un'operazione valida anche in tempi più rapidi. Ad esempio da attuare in certe fasce orarie, ovviamente quelle più critiche durante le quali, in corrispondenza soprattutto delle strettoie, si creano sempre delle code interminabili e ricadute sull'ambiente», spiega Erba. «Inoltre la strada che va a Lecco può sicuramente supportare flussi più consistenti rispetto alla statale Regina. Infine, sul fronte turistico, si potrebbe ragionare ipotizzando un utilizzo più massiccio del trasporto via lago. Magari trasferire i turisti da Como alle località lungo il lago con i battelli potrebbe essere un valore aggiunto. Gli albergatori dovrebbero pensarci».



Le code interminabili di auto in corrispondenza della strettoia di Ossuccio

Lago e Valli

Variante Tremezzina l'ennesimo rinvio «Basta prese in giro»

Viabilità. Slitta il via libera del Consiglio Lavori pubblici e il deputato Butti attacca: «Poca volontà dal governo»
Guerra: «Con Del Rio avremmo saltato questa formalità»

TREMEZZINA

MARCO PALUMBO

Nemmeno marzo sarà il mese buono per chiudere l'ultima intricata e sino a qualche tempo fa neppure troppo temuta (poco più di una formalità, insomma) tappa pre-appalto della Variante della Tremezzina, quella che passa dalla sede romana di via Nomentana del Consiglio superiore dei Lavori pubblici. È il deputato lariano di Fratelli d'Italia, **Alessio Butti**, a comunicare a "La Provincia" - visibilmente contrariato - questo nuovo rinvio.

Il valzer delle date

«Doveva essere febbraio la volta buona per la Variante. Poi si è passati a marzo ed ora ho avuto l'ufficialità che il dossier arriverà sul tavolo del Consiglio superiore dei Lavori pubblici solo ad aprile. Che dire: mi sembra che il Governo giallo-verde su questa importantissima vicenda stia dimostrando una volontà politi-

■ **Il sindaco:**
«Nessuna polemica, l'obiettivo è partire entro settembre con gli appalti»

ca blanda, per usare un eufemismo - conferma, perentorio - Ma c'è un'altra questione che non mi va proprio giù: e cioè che durante ben tre question time dedicati a questo tema che interessa un intero territorio letteralmente sotto lo scacco del traffico (i dati sui mezzi pesanti pubblicati martedì da "La Provincia" lo certificano) ci sono state raccontate cose che poi non si sono avverate. Insomma, parole al vento. E non mi sono certo dimenticato del giorno in cui il ministro pentastellato **Daniilo Toninelli** ha definito la variante della Tremezzina "opera minore". A lui ed al Governo dico: basta buttare fumo negli occhi di cittadini, imprese, pendolari operatori turistici e di tutti quanti sono costretti - loro malgrado - a sopportare il calvario quotidiano lungo quei dieci chilometri di statale Regina».

Il nuovo rinvio suona davvero per certi versi come una beffa, considerato che marzo (era stata ipotizzata la data del 21 marzo, per l'esattezza) era dato da più parti come il "mese buono" per chiudere la vicenda relativa al progetto definitivo dei 9,8 chilometri di variante della Tremezzina, da Colonna a Griante e pensare al progetto esecutivo ed alla pubblicazione della gara d'appalto (con un altro anno di

tempo rispetto alla data indicata dello scorso 31 dicembre).

La vicenda è seguita anche dal sindaco di Tremezzina, **Mauro Guerra**, che già l'altro giorno a "La Provincia" annunciava la presentazione per giovedì 7 marzo - cioè per oggi - dell'istruttoria da parte di Anas alla Commissione preposta del Consiglio superiore dei Lavori pubblici, questo per arrivare poi a chiudere l'iter ad aprile (dunque le date coincidono).

Gara da 357 milioni

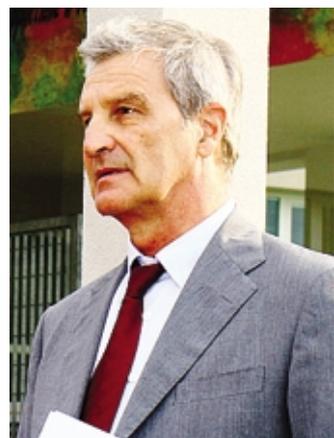
«Non voglio entrare in polemica, maguardo al risultato finale e cioè che a settembre venga finalmente pubblicata la gara d'appalto per la variante della Tremezzina - sottolinea il primo cittadino - Con l'allora ministro delle Infrastrutture, Graziano Del Rio, avevamo definito un percorso che non avrebbe dovuto per forza contemplare il passaggio al Consiglio superiore dei Lavori pubblici. L'attuale Governo ha fatto altre scelte. Ne prendo atto. Ripeto: l'obiettivo è arrivare a settembre con la gara d'appalto». Gara che - stando ad un primo computo - dovrebbe occupare un lasso di tempo tra i sei ed i nove mesi. Fermo restando che 357 milioni di gara d'appalto non sono proprio un passaggio agevole da superare.



Un'immagine di ordinario traffico sulla Statale Regina



L'onorevole Alessio Butti



Il sindaco Mauro Guerra

Case, si vende di più I prezzi sono in calo

Il convegno. Presentato ieri il Borsino immobiliare
Si punta sul recupero delle aree dismesse della città

Milano ci salverà. Se Como riuscirà a migliorare le infrastrutture, rendere il collegamento più veloce e puntuale, se riqualificherà alcune delle sue aree dismesse, il territorio diventerà così attrattivo da far convergere su Como quelle energie di sviluppo che a Milano si stanno esprimendo in questi anni.

Se ne è parlato alla tavola rotonda organizzata dalla Federazione italiana dei mediatori e agenti d'affari di Como che ha preceduto, ieri allo Sheraton Lake Como, la presentazione dell'edizione 2019 del Borsino Immobiliare Città di Como e provincia, dove è proprio quest'ultima a segnare un incremento di compravendite, soprattutto nella zona orientale, l'erbese, e l'alto lago, mentre i prezzi degli immobili sono in lieve discesa.

Tre i temi cruciali

Mirko Bargolini, presidente Fimaa Como, ha avviato i lavori con i saluti ai rappresentanti delle associazioni di professionisti del comparto immobiliare, per lui si chiude il quadriennio di

presidenza con la realizzazione di due progetti: il libretto Casa Fimaa Como, una analisi preliminare degli immobili prima di essere immessi sul mercato, e il nuovo sito trovacasacom.it che sarà presentato ad aprile.

Giovanni Ciceri, presidente di Confcommercio Como e Marco Galimberti, vice presidente Cciaa Como hanno sottolineato l'importanza di uno strumento come il borsino immobiliare per orientarsi in un quadro complesso. «Un mercato diverso dal passato - ha spiegato Santino Taverna, presidente Fimaa Italia - con la crisi si è davvero cambiata pagina, ora è più facile sbagliare un investimento». La tavola rotonda, condotta dal giornalista Andrea Bambace, ha visto un confronto su tre temi cruciali di sviluppo: la riqualificazione urbana, le infrastrutture e il credito.

«Il territorio ha due nodi critici per la viabilità - ha detto Alessandro Fermi, presidente del Consiglio di regione Lombardia - la sponda occidentale del Lago, quindi la variante della Tremezzina che potrebbe veder aprirsi il cantiere il prossimo au-

tunno, e il secondo lotto della tangenziale di Como, per il quale non ci sono risorse, ma è evidente l'urgenza di completare tutta la tratta pedemontana».

Conseguente alle infrastrutture è l'attrattività di un territorio, fondamentale per generare investimenti secondo Francesco Molteni, presidente Ance Como, e la connessione con Milano potrebbe essere il volano di una nuova ripresa.

Un occhio oltre confine

Amministratore delegato di HGroup Spa, Enrico Quadri, ha invece rivolto l'attenzione al confine e all'occasione che rappresenta ora l'erogazione di credito alla clientela straniera che trova condizioni vantaggiose investendo a Como, anche per una scelta di qualità della vita come ricorda Mirko Bargolini. Contro una qualità se a Como ci sono 43 aree dismesse, come ha ricordato l'assessore all'urbanistica Marco Butti. Non solo Ponte Chiasso e Ticosa. Tra le aree che potrebbero conoscere una rinascita ha citato anche Via di Vittorio e via Cecilio.

Maria Grazia Gispi



Il presidente Fimaa Mirko Bargolini BUTTI



Il pubblico riunito ieri allo Sheraton Lake Como

L'effetto case vacanza Per gli affitti cambia tutto

I prezzi delle case sono in leggera flessione, ma dal Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia edizione 2019 emerge anche che alcune zone hanno incrementato il numero delle transazioni, con un andamento che le ha viste aumentare proporzionalmente più in provincia che in città.

«Le transazioni sono state maggiori nella zona orientale della provincia, l'erbese, e in alto lago. Questo è indice - fa notare Simone Majelli, vice presidente Fimaa Como - di un conseguente prossimo aumento dei valori» secondo le leggi di un mercato complesso e non semplice da interpretare. Per migliorare la leggibilità del Borsino, da questa edizione la provincia è stata suddivisa in 10 macro zone che presentano incidenze diverse derivanti da vari fattori. Interessante il fenomeno degli affitti: la diffusione delle case vacanze in città murata e sul lago ha eroso gli affitti tradizionali di 4 anni più 4 per la maggiore redditività che offre il mercato turistico, fino al 25% in più, alla quale si aggiunge la possibilità di disporre più facilmente del bene in caso di necessità e una maggiore sicurezza dei pagamenti. Quest'anno l'illustrazione di copertina del Borsino è dell'artista Marco Grassi Grama di Mariano.

M. Gis.

Variante della Tremezzina, nessun ritardo Si attende il parere sul progetto definitivo

Il Consiglio superiore dei Lavori pubblici deve esprimersi entro il 21 marzo



Mauro Guerra



Raffaele Erba



Eugenio Zoffili

Variante della Tremezzina, procede l'iter burocratico che dovrebbe portare il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici a esprimere un parere sul progetto definitivo dell'opera lariana.

«Nessun rinvio», confermano il sindaco di Tremezzina Mauro Guerra e il consigliere regionale del M5S Raffaele Erba. «Il Consiglio ha 90 giorni per esprimere un parere e i termini scadono il 21 marzo - spiega Guerra - Ieri si è tenuta la riunione della Commissione Istruttoria del Consiglio, nella quale Anas ha discusso il progetto definitivo. Adesso verrà convocata la seduta plenaria e, dalle informazioni ricevute, c'è un impegno a tenerla entro il mese di aprile. L'importante è che non si vada oltre, in modo che Anas abbia la possibilità di emanare il bando per i lavori entro settembre o ottobre. Questo è l'obiettivo».

Anche il consigliere pentastellato Erba smentisce rallentamenti sul progetto della Variante della Tremezzina. «Ad oggi non ci sono ritardi se non quelli accumulati negli anni passati - dice - È inutile strapparsi i capelli per quello che è un iter dettato dalle norme. Attendiamo ora le risposte ufficiali. I termini non sono ancora scaduti e non ci sono ancora date certe sulla pronuncia



La Variante delle Tremezzina è l'opera più attesa da chi vive e lavora lungo la sponda occidentale del lago di Como. L'infrastruttura consentirebbe di allentare la presa del traffico pesante lungo la statale Regina e di migliorare le condizioni generali di vita

del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. Una risposta, comunque, verrà data in tempi brevi».

Interviene anche il deputato della Lega, Eugenio Zoffili. «La realizzazione della variante della Tremezzina è troppo importante e non possiamo permetterci, come parlamentari eletti nel territorio, di sacrificarla sull'altare della polemica politica nel futile tentativo di accaparrarsi qualche consenso in più», afferma Zoffili.

Il Borsino Immobiliare rileva scambi in calo nel capoluogo

Prezzi del nuovo: un appartamento in centro costa il doppio rispetto a Ponte Chiasso

I numeri

Le transazioni immobiliari stimate nell'ultimo anno sono state poco meno di un migliaio nel capoluogo e circa 5.750 nel resto della provincia, numeri ancora bassi rispetto al picco raggiunto nell'anno 2006

Il quartiere più economico del capoluogo è Ponte Chiasso, dove per un appartamento nuovo, classe energetica A, servono comunque 2.050 euro al metro quadrato. All'estremo opposto della mappa del costo del mattone a Como c'è la città murata, dove per un acquisto con le stesse caratteristiche energetiche serve più del doppio, 4.250 euro.

Restando tra gli immobili di maggiore pregio, per chi cercasse una villa la zona più rinomata è quella di viale

Geno e via Crispi, mettendo in conto un investimento di circa 5.100 euro al metro quadrato. La situazione dettagliata del mercato immobiliare è raccolta nell'edizione 2019 del "Borsino Immobiliare", presentato ieri sera allo Sheraton Lake Como nel corso del convegno "Scenari immobiliari" dalla Fimaa, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che fa parte di Confcommercio.

Il prezzo del mattone oscilla tra valori molto

distanti a Como e sul territorio provinciale. Il costo varia a seconda della zona in cui sono gli immobili ma anche dell'età e della classe energetica, parametro che riveste un'importanza sempre maggiore.

Nel Borsino, la città di Como è suddivisa in 23 zone. Anche per i singoli paesi viene fornita una panoramica dei prezzi medi, sia per gli immobili nuovi che per quelli datati. A Campaniono d'Italia i prezzi record delle case: attorno ai 5mila euro per un

appartamento nuovo.

A Cernobbio, il prezzo si aggira sui 3mila euro, a Cantù scende a 2.200.

Il costo è inferiore in numerosi paesi del territorio. Il numero di scambi di abitazioni dall'inizio del 2018 alla fine del III trimestre è calato del 2,8% nel capoluogo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma ha recuperato quasi 12 punti percentuali nei comuni minori della Provincia, dopo la frenata del 2017.

A.Cam.



Un momento del convegno di presentazione del "Borsino" (Nassa)

Economia

Edilizia, a Como è ancora crisi: -2%

Il bilancio. Il dato delle ore lavorate a gennaio conferma il trend negativo. Male anche le piccole imprese: -1,2% Molteni (Ance): «Il rilancio con l'innovazione, per il nostro territorio strategico intercettare il mercato di Milano»

COMO

MARILENA LUALDI

In dieci anni l'edilizia di Como ha condiviso una triste sorte del Paese: ha perso metà mercato in termini di lavoro. E il 2018 non ha riagguantato ancora il segno positivo sul fronte dell'occupazione: le ore lavorate sono scese del 2%. Anche le piccole imprese delle costruzioni nel frattempo hanno registrato un nuovo calo (dell'1,2% secondo Confartigianato).

Si guarda avanti però: verso l'innovazione, i servizi e naturalmente gli investimenti che si chiedono a gran voce. Un passaggio sarà a Made exno, la biennale dedicata al mondo dell'edilizia e dell'architettura che partirà mercoledì 13 marzo a Rho e per quattro giorni riunirà tutti gli attori della filiera.

In cerca di sinergia (connessioni, è la parola chiave dell'edizione), forte dei suoi 900 espositori

e degli operatori attesi dall'Italia e dall'estero. «Proprio in questo momento – rileva il presidente di Ance Como Francesco Molteni – dove si legge una contrazione del Pil nazionale, è ancora più sistemico fare investimenti in modo rapido sulle infrastrutture del territorio. Primo perché genera posti di lavoro. Secondo, perché le opere finite danno risposte ai territori e creano attrattività agli investimenti».

I dati diffusi a livello nazionale sono disarmanti: le costruzioni non residenziali private sono scese del 27,3%. Solo le manutenzioni sono cresciute del 20,9% e sono quelle che hanno mantenuto vivo il mercato an-

che a Como. Le imprese vogliono reagire. Si stanno specializzando sui servizi e stanno cogliendo le occasioni del turismo da più fronti. «A Made expo – spiega Molteni – si insisterà molto sull'innovazione. E poi noi a Como ricordiamo il dato positivo, la vicinanza con Milano in questa fase fortemente attrattiva di investimenti. Ma non un periodo momentaneo, si sono innescati percorsi di crescita e rinnovamento. Dobbiamo riuscire a intercettare quote da Milano e portarle sul nostro territorio. E dotarci di infrastrutture di collegamento rapido»

Si va a Made expo, anche per formarsi e aggiornarsi. Ad esempio mercoledì 13 marzo alle 14 ci sarà un convegno "sull'Edificio 4.0: costruire digitale per un'Italia più sociale, più sicura, sostenibile". O il 15 marzo alle 10 il convegno "Obiettivo sicurezza" con il presidente del gruppo giovani Ance Matteo Baroni.

Ma quel giorno alla stessa ora ci sarà anche la ricerca della Carlo Ratti Associati per l'innovazione del settore, ritenuta fondamentale da Ance. Un momento importante di confronto sul futuro.

Certo, ci sono anche gli affari e tra i 900 espositori ci saranno anche quindici aziende comasche e lecchesi. Ma si vuole soprattutto fare squadra per far capire la necessità di una svolta e di una nuova visione. Per quanto colpito dalla crisi, oggi il comparto rappresenta ancora l'8% del Pil. E la sua lunga filiera lo collega al 90% dei settori economici, dunque è vitale per tutti.



Francesco Molteni, presidente Ance



Ance è stata tra le associazioni protagoniste della mobilitazione a favore degli investimenti nelle infrastrutture

Mipim, altro rinvio Niente missione comasca

Niente presenza al Mipim come lago di Como: anche quest'anno il sogno non diventa realtà. Ma Ance non demorde e lavora perché ciò possa accadere l'anno prossimo. Perché è troppo importante approdare insieme alla più grande fiera immobiliare internazionale, allestita a Cannes, e mandare un messaggio di unità, di attrattività intera del territorio. Quindi l'obiettivo resta per la prossima

edizione.

Mipim è giunta alla terza e si svolgerà da martedì 12 marzo fino al 15 marzo. Finendo il suo mandato, il presidente precedente di Ance Como Luca Guffanti aveva lanciato questa missione: bisognava riuscire ad approdare lì, per attirare l'attenzione dei grandi investitori sulle possibilità lariane. Como è in una posizione e in un momento magici, vanno cavalcati senza

indugio. Il suo successore Francesco Molteni crede non meno a questa necessità e Ance Como vi ha lavorato intensamente, cercando di mettere insieme anche le istituzioni.

Per ora niente: a Cannes si vedranno presenze come Ance Lombardia o alcune imprese comasche saranno singolarmente lì. Ma per il territorio di Como bisogna ancora attendere.

«Resta però un nostro obiettivo e ci arriveremo – assicura il presidente Molteni – Obiettivo legato sostanzialmente a quello che sta succedendo in Italia. Dove gli ultimi dati sottolineano che il 70% degli investimenti

più significativi nel nostro Paese sono fatti da fondi esteri. Un motivo in più per cercare di andare a trovare insieme quegli investitori in un contesto come Mipim».

La fiera di Cannes resta dunque un'occasione di atterraggio per il territorio e il suo sviluppo, insiste Molteni. Le chance ci sono e il progetto lago di Como verrà riproposto, a caccia dei giusti investitori. Resta un altro fattore positivo: Como ha dalla sua il paesaggio, la crescita del turismo, ma anche la vicinanza di Milano che vive una fase di crescita. Tutte ragioni per esserci, ed esserci in fretta.

Edilizia, una crisi mai vista Persi già 350 mila posti

Cantieri fermi. Le opere bloccate o mai avviate nel Paese sono 600 mila. Hanno un valore di 36 miliardi. Hanno chiuso i battenti 120 mila aziende

ROMA
MONICA PATERNESI

Le opere bloccate o mai avviate in Italia sono oltre 600 per un valore di circa 36 miliardi di euro, senza calcolare l'indotto, e 350 mila posti di lavoro, più della metà dei 620 mila persi nel settore delle costruzioni negli ultimi 10 anni. Nello stesso periodo hanno chiuso 120 mila aziende. A mettere insieme i numeri della crisi che sta devastando il settore delle costruzioni, la Filca Cisl, in vista della mobilitazione generale del settore organizzata dai sindacati confederali per venerdì prossimo 15 marzo.

L'allarme è forte con il rischio che l'insieme dei fattori concomitanti, dal rallentamento dell'economia, ai nodi della politica, all'eredità di sovrapproduzioni e bolle degli anni passati provochino la tempesta perfetta del settore. Il valore dell'edilizia nel Prodotto interno lordo nazionale è passato dall'11,5% del 2008 (prima della crisi) all'8% attuale. Nello stesso periodo il valore delle costruzioni nel Pil è crollato dal 29% al 17%. Nel periodo 2008-2018 c'è stata una riduzione di 36 miliardi di euro di investimenti nelle nuove costruzioni residenziali, di 15 miliardi nelle costruzioni non residenziali private e di 26 miliardi in opere pubbliche. La crisi ha travolto molte delle più grandi aziende del settore: tra le ultime in ordine di tempo, Astaldi, Condotte, Cmc. Nel bilancio dello Stato sono stanziati 150 miliardi in 15 anni per gli investimenti pubblici, già scontati nel deficit. Di questi, 118 miliardi sono con-



Un cantiere edile ANSA

siderabili immediatamente attivabili. Ma secondo il sindacato procedure complesse e capacità progettuale insufficiente ne complicano l'utilizzo, tanto da rendere biblici i tempi di realizzazione delle opere.

Per la messa in pratica di opere di impatto minimo, dal valore di 100.000 euro, ci vogliono 2 anni, che salgono a 15 per quelle sopra i 100 milioni. «Rinunciare alla Tav vorrebbe dire essere tagliati fuori dall'Europa», afferma Franco Turri, segretario generale Filca-Cisl, ma più in generale «attualmente l'unica certezza è che ci sono miliardi di euro pronti per essere cantierati e territori che hanno disperatamente bisogno di manutenzio-

ne delle opere e di infrastrutture, ma i cantieri continuano ad esser chiusi o mai aperti».

«Qual è il vero nodo della questione? Prima si diceva che non ci fossero risorse, ma oggi i soldi ci sono, sia nostri che dell'Unione europea. La macchina si è fermata e sembra quasi che ci sia una volontà collettiva di non agire, ma in questo modo si nega il futuro al Paese, che invece ha bisogno di edilizia, quella di qualità: penso alla messa in sicurezza dal rischio sismico e da quello idrogeologico, penso all'edilizia scolastica e ospedaliera, alla messa in sicurezza di strade, ponti, viadotti, al consumo energetico delle abitazioni e delle imprese, di recupero dei centri sto-

rici».

«Salvini e Di Maio sembrano i ladri di Pisa, che di giorno litigavano e di notte rubavano insieme - continua Turri -. E il premier Conte, più che avvocato degli italiani, sembra il complice dei suoi due vice. Sulla Tav abbiamo assistito ad un gioco del fare e del non fare, del tergiversare per non decidere. Ma oggi l'annuncio del premier rischia davvero di negare il futuro al Paese, di condannarlo ad una recessione che sta già avendo effetti nefasti per l'economia, per tutti i cittadini». «La Tav - ha concluso Turri - è fondamentale per avvicinare il Paese all'Europa: è riduttivo chiamarla Torino-Lione».

Le grandi aziende soffrono Dall'Astaldi alla Mantovani

I sindacati

Appello ai lavoratori ai disoccupati e alle istituzioni per la manifestazione in piazza del 15 marzo

ROMA

Concordati, amministrazione straordinaria, fallimenti. La crisi che da 10 anni sta devastando il settore edile non ha risparmiato le grandi aziende. Ecco i casi più eclatanti secondo i

dati messi a punto dalla Filca Cisl.

ASTALDI: (11.500 addetti), seconda società di costruzioni in Italia dopo Salini Impregilo: è in concordato in bianco da ottobre 2018. Commesse principali: Quadrilatero Marche-Umbria, Galleria del Brennero, Metro Blu Milano, Metro C Roma, AV Napoli-Bari, SS106 Ionica, RFI Bicocca-Catena Nuova in Sicilia. - **CMC** (Cooperativa muratori e cementisti di Ravenna, 10.000 ad-

detti): è in concordato in bianco da dicembre 2018. Commesse principali: Metropolitana di Torino, Quadrilatero Marche-Umbria, SS640 Agrigento-Caltanissetta, SS121 Palermo-Agrigento, Metropolitana di Catania.

- **CONDOTTE:** (terzo gruppo, 3.000 dipendenti): è in amministrazione straordinaria da agosto 2018, a seguito di una difficilissima situazione finanziaria. Tra le commesse ci sono l'AV Milano-Genova, il Mose, il Porto di

Napoli. Trevi (5a posizione, 5.783 addetti): è attualmente interessata da un piano di ristrutturazione del debito e di rafforzamento patrimoniale.

- **GRANDI LAVORI FINCO-SIT:** (nono posto, 1.000 addetti), ha ottenuto il concordato in bianco a giugno del 2018. Tra le commesse ci sono l'AV Milan-Genova, la SS Rho-Monza, l'ospedale di Udine e tre piattaforme marittime (Taranto, Vado Ligure e Tempa Rossa).

- **MANTOVANI:** è in situazione di tensione finanziaria per i mancati incassi degli ingenti crediti che la società vanta nella vicenda della realizzazione del Mose.

- **TECNIS:** è in amministrazione straordinaria da giugno 2017.

Tra le commesse figurano il Noddo.

Intanto sono centinaia le assemblee nei posti di lavoro, i presidi, gli incontri con istituzioni locali che si svolgono in tutte le regioni su iniziativa dei sindacati delle costruzioni di Cgil Cisl Uil per far conoscere le ragioni dello sciopero generale proclamato per il prossimo 15 marzo, con manifestazione nazionale a Roma, in Piazza del Popolo a partire dalle ore 9:30. E dai segretari generali di Feneal Filca Fillea, Vito Panzarella, Franco Turri, Alessandro Genovesi, parte l'appello «a tutti e tutte, lavoratori e disoccupati, istituzioni e forze politiche perché per la voglia di scommettere, attraverso il lavoro, su un Paese più giusto e moderno».



Disoccupati in fila ANSA

Como

Il Comune lavora bene? Coro di no: «Tutto fermo»

Il dibattito. Artigiani, edili e Cdo: «Tanti problemi, ci aspettavamo di più»
Galli: «Si sono chiusi a riccio e non danno risposte concrete ai cittadini»

SERGIO BACCILIERI

L'assessore **Simona Rossotti** si è dimessa, il collega **Marco Galli** non ha escluso di fare altrettanto, Forza Italia è uscita dalla giunta. Le tensioni vissute in questi giorni a Palazzo Cernezzini e lo stallo della politica cittadina non entusiasmano la società civile e le associazioni di categoria. C'è freddezza nei confronti dell'Amministrazione guidata da **Mario Landriscina** e il giudizio su questi primi scorcio di mandato, pur con toni diversi, non è positivo.

«Qualcosa in più ci si aspettava – commenta **Enrico Benati**, presidente della Cna di Como, Lecco e Monza – e certo i recenti malumori politici o peggio le dimissioni di un assessore non sono un buon segnale. Sia chiaro, amministrare non è facile, i problemi sono tanti e le risorse sono poche. Ma il Comune deve prendere delle decisioni urgenti. Servirebbe ingranare una nuova marcia su tanti temi. Le aree dismesse, la Ticosa, il patrimonio e le case popolari».

Problemi senza risposta

Si chiede un cambio di passo, un'apertura. «Le difficoltà della giunta sono evidenti da tempo, le imprese speravano in risultati migliori – dice **Roberto Galli**, presidente di Confartigianato – inizialmente gli scambi e i contatti erano costanti. Invece ora, temo per i litigi politici, si sono chiusi a riccio. In campagna elettorale hanno detto molte cose condivisibili, hanno aperto dei tavoli



Francesco Molteni



Roberto Galli



Enrico Benati



Ambrogio Taborelli



Marco Mazzone



Giovanni Ciceri

interessanti per discutere ad esempio di viabilità. Oggi però i problemi restano irrisolti. Servono risposte concrete». Senza scelte, bandi, appalti, la città resta al palo. «Dopo le elezioni c'è un ragionevole periodo di tempo per far partire la macchina – ragiona **Francesco Molteni**, presidente di Ance – adesso però credo sia arrivato il momento di decidere quale strada percorrere. L'amministrazione deve fare delle scelte, deve costruire dei progetti importanti, deve sbloccare appalti, lavori, deve liberare le aree dismesse e pensare alla Ticosa».

«Le aree dismesse, i servizi sociali, il settore patrimonio, le difficoltà sono innegabili – dice **Marco Mazzone**, presidente

della Compagnia delle Opere – occorre ancora fare chiarezza sulla Ticosa, sulle infrastrutture, sulle aree di Ponte Chiasso e sul dimenticato San Martino. I corpi intermedi e le associazioni devono intervenire nel dialogo o non si andrà lontano. I giochetti politici non aiutano. Qualche spiraglio c'è, alcuni assessori, ad esempio **Marco Butti**, comprendono l'importanza del confronto».

«Il nostro rapporto con la giunta è buono – commenta **Giovanni Ciceri**, presidente di Confcommercio – C'è stata delusione sulla mancata riapertura dei parcheggi delle piazze a ridosso del centro, ma il dialogo è positivo. Stiamo lavorando bene con l'assessore Butti, non sono più i tempi in

cui c'era la guerra con il Comune».

Perplessità ma ancora un bonus

Il primo bilancio non è entusiasmante, ma per i giudizi definitivi è presto. «Io non voglio dare giudizi negativi – spiega **Ambrogio Taborelli**, presidente della Camera di Commercio – perché la politica ha purtroppo dei tempi lunghi e le risposte alle domande più pressanti non si possono dare subito. Guidare la macchina amministrativa è molto difficile. Landriscina ha avuto il coraggio di proporsi e fare un passo avanti. Certo molti problemi rimangono irrisolti e diverse situazioni mi lasciano perplesso. Però è presto per fare bilanci definitivi».

CORRIERE DI COMO

QUOTIDIANO DI INFORMAZIONE DELLA CITTÀ E DELLA PROVINCIA

In edicola con il
CORRIERE DELLA SERAEdizione in abbinata con il Corriere della Sera - non vendibile separatamente: Euro 0,18
Poste Italiane SpA - Spedizione in A.P. DL. 35303 - (Conv. L. 4604) art. 1 comma 1 DCB Como

La rinnovata centralità del capoluogo lombardo e le potenzialità di Como



RINASCERE TRAINATI DA MILANO

Milano è sempre più un polo attrattivo di rara bellezza. Como, territorio di cerniera fra il lago, la Svizzera e la metropoli meneghina, ha ora la possibilità di sfruttare in modo virtuoso, e non supinamente, questo fermento del capoluogo lombardo.

Il progettista

L'architetto comasco **Attilio Terragni**, pronipote del razionalista Giuseppe, il padre della Casa del Fascio del 1936, è reduce da una conferenza sull'architettura comasca dai Magistri Comacini alla Thomas Jefferson University a Philadelphia, con cui poi terrà la sua scuola estiva di architettura all'Asilo Sant'Elia di via Alciato.

«Quando vado all'estero parlo sempre delle antiche eccellenze lariane, anzi di quella che chiamo "terra comacina"», dice Terragni, che insegna anche allo storico Bauhaus di Dessau. E precisa: «Prima di tutto va sottolineato con forza che per quanto riguarda l'eccellenza architettonica Como ha un primato invidiabile, abbiamo una tradizione comacina di altissimo profilo, che parte dal VII secolo e passa attraverso punte assolute come l'esperienza dei Maestri Comacini, e poi Francesco Borromini, Carlo Maderno, fino ai Razionalisti comaschi. Insomma Como ha una identità forte, che deve rivendicare. L'unico problema, gravissimo, è che se ne è dimenticata e quindi non osa: tanto per entrare in temi attuali come l'assenza di grandi mostre, preferisce chiamare al telefono Vittorio Sgarbi. Eppure la terra comacina per l'architettura corrisponde al valore che ha avuto Firenze per la pittura, e potremmo andare avanti all'infinito a sciordinare nomi di grandi personalità in questo campo. E Milano non ha lo stesso pedigree».

E quindi come mai, mentre Milano è decollata negli ultimi 15 anni, Como è rimasta al palo e vive di ricordi?

«Negli ultimi trent'anni a Como si è dimenticata questa eredità - dice Attilio Terragni - Purtroppo il livello delle amministrazioni è andato scemando e ha portato la città allo sbando. La tendenza è sempre stata mettersi di traverso rispetto a qualsiasi proposta di sviluppo della città. Abbiamo avuto bravissimi architetti, ma sono andati via tutti, perché si è ridotta la cultura del progetto a burocrazia. Ma l'architettura non vive solo di norme e regolamenti, che sono impliciti in ogni buon progetto che va a finire sul tavolo di un ufficio tecnico. Spero siano i corsi e ricorsi della storia. Capita che in una squadra ci siano solo brocchi, dopo tanti anni di vittorie. Spero che Como prima o poi abbia una dirigenza, un allenatore e una squadra, tanto per rimanere nella metafora calcistica, degni del passato che ha alle spalle».

E Milano a cosa deve questo suo primato?

«Alle amministrazioni che hanno liberato la città e reso possibili operazioni come City Life, in cui ho personalmente lavorato. Quando arriva un progetto simile non lo puoi frenare e per fortuna ora



«Abbiamo una tradizione di eccellenza Impone interventi di altissima qualità»

Terragni: «Siamo per l'architettura quello che Firenze fu per la pittura»

Milano ha un pezzo di città del XXI secolo virtuosa e avveniristica. Che dà l'esempio: l'importante anche per Como è siglare tra amministratori e operatori un patto, che imponga di pretendere sempre e comunque una grandissima qualità negli interventi; parlo non solo delle aree dismesse ma anche di una semplice facciata o di un marciapiede. Perché in una città piccola come Como che ha un Dna così alto gli orrori saltano più all'occhio, che in una vasta metropoli». E il Comune? «Non deve progettare,



L'ex ospedale Sant'Anna di via Napoleona, una delle tante aree da riconvertire in città

caci con il capoluogo lombardo: «Si è stati capaci di attuare e realizzare le infrastrutture oltre agli edifici, perché non può esserci disconnessione tra le due cose. Gli investitori internazionali partono da un principio molto banale ma solido: quanto dista l'area per fare l'investimento dal primo centro nevralgico? Se il tempo oltrepassa la mezz'ora l'investimento diventa meno appetibile. Quindi avere infrastrutture efficienti è una preconditione fondamentale».



Attilio Terragni



L.M. Francesco Molteni

L'orrore evidente

In una città piccola con un Dna di alto lignaggio i difetti urbanistici sono molto più evidenti

non ce la fa. L'amministrazione locale deve avere un ruolo di stimolo, e deve essere all'altezza del blasone della città che amministra e quindi essere preparata e attenta a questi temi».

Anche il presidente dell'Ance di Como, **Francesco Molteni**, in una recente intervista al nostro giornale, aveva rimarcato il ruolo di traino di Milano. «Il dato che emerge fortissimo - aveva detto il numero uno degli edili lariani - è che Milano sta tirando moltissimo, da dopo l'Expo è diventata catalizzatrice e ha una trasformazione significativa».

E il presidente di Ance Como ha sottolineato un altro fattore importante in questo tipo di ragionamenti su larga scala che coinvolgono il futuro del territorio lariano, e cioè che Como se non vuole rimanere satellite di Milano deve avere collegamenti effi-

Collegamenti più efficienti, obiettivo primario Fermi: «Aiuterebbero l'edilizia». Gaffuri: «Ruolo nodale»

(l.m.) Milano esempio virtuoso per Como, ne è convinta anche la politica. Per il forzista lariano **Alessandro Fermi**, presidente del consiglio regionale, «Milano è oggi in Italia l'unica città in controtendenza in termini di espansione economica, capacità di attrarre investimenti e internazionalizzazione. Situazione figlia di politiche lungimiranti negli anni. Ecco, il fatto che Como sia a una distanza molto limitata da Milano è una opportunità da cogliere guardando al futuro. I collegamenti sia su ferro che su gomma, penso quindi a Ferrovie Nord e Pedemontana, vanno tuttavia resi quanto prima più rapidi ed efficienti. Un miglioramento in questo senso gioverebbe in maniera fortissima ai lariani da ogni punto di vista, con ricadute interessanti anche sul fronte edilizio, penso al turismo e alle seconde case. Solo con una serie di infrastrutture efficienti potremo essere efficacemente al traino di questa grande fortuna che ha Milano



Alessandro Fermi



Luca Gaffuri

in questi anni e che tutti gli indicatori prefigurano anche per gli anni a venire. E poi abbiamo la Svizzera a due passi, quindi siamo in fascia di territorio molto fortunata. Lo ripeto: quanto più riusciremo a rendere agevole e veloce il collegamento tanto più coglieremo una tendenza che è certificata anche per i prossimi anni».

Condivide l'esigenza di infrastrutture al passo con i tempi e con la sfida che si ha di fronte **Luca Gaffuri**, ex consigliere regionale e figura di spicco del Partito Democratico comasco: «Di sicuro Milano è stata capace di interpretare un momento complesso per il Paese diventando sempre più una città europea fino in fondo, ovvio che questo abbia comportato scelte importanti, penso all'Expo2015, al ridisegno urbanistico dello skyline della città e anche alla capacità di lavorare sui quartieri periferici che ha intercettato fondi europei importanti. Come in questi anni è cresciuta anche

lei, specie per l'attrattività turistica, ma deve trovare una sua vocazione dopo essere stata per decenni la città della seta. Quindi il rapporto con Milano e con la vicina Svizzera sono le chiavi di volta dato che siamo un punto baricentrico in quella città infinita che da Milano va a Bellinzona. A Como si è scommesso poco in questi anni sul ruolo di Como città di frontiera con tutte le potenzialità che ciò assicura. Peraltro siamo una città attraversata da una linea ferroviaria europea e dalla principale strada di collegamento della Lombardia con il resto del continente. Dobbiamo sfruttare appieno questo ruolo nodale. Oggi si parla tanto di Tav ma da noi c'è già e si chiama AlpTransit, che da Genova porta a Rotterdam, l'equivalente di quell'asse che da Lisbona porta a Kiev. Purtroppo manca il quadruplicamento ferroviario tra Como e Milano, con gravi conseguenze, come ben sanno i nostri pendolari».

Como satellite o partner di Milano?

Siamo un mero "dormitorio" di lusso per chi lavora a Milano o possiamo esprimere una vocazione autonoma?

Le aree dismesse da recuperare

Tra le aree da recuperare la Ticosa, l'ex ospedale psichiatrico, l'ex ospedale e l'ex cinema Politeama

**Scommesse sul futuro**

A sinistra, una foto aerea del capoluogo lariano con il primo bacino del lago. Sopra, l'edificio Santarella, l'ex centrale termica della tintostamperia Ticoso, simbolo stesso del degrado e dell'incapacità di programmare il futuro urbanistico della nostra città (fotoservizio Antonio Nassa)

Boeri: «Siete una storica cerniera fra Nord e Sud E per le aree dismesse serve una regia pubblica»

Sul Razionalismo l'architetto propone un asse fra Triennale e Lario

La città di Como - che smessi i panni di città industriale esprime vocazioni turistiche e culturali - ha molte aree degradate o dismesse da recuperare: l'ex tintostamperia Ticoso (40mila metri quadri), l'ex ospedale psichiatrico, l'ex ospedale, un ex cinema (il Politeama) che è uno dei primi esempi di cemento armato in Lombardia (1910). Molte sono di proprietà pubblica. Come procedere? E quale rapporto può avere con Milano? Di mero satellite o "dormitorio di lusso"? Lo chiediamo all'architetto di fama mondiale **Stefano Boeri**, autore del celebre Bosco Verticale milanese, modello di edificio residenziale sostenibile, assessore alla Cultura del Comune di Milano dal 2011 al 2013 e da febbraio 2018 presidente della Fondazione "La Triennale" di Milano.



Stefano Boeri, classe 1956, è presidente della Fondazione La Triennale di Milano

poli del Nord della Lombardia - dice Boeri - Como ha una sua capacità potenziale di diventare epicentro senza subire la gravitazione di Milano o del sistema del vicino Canton Ticino. È un punto di cerniera tra il sistema del lago e tutta la fascia prealpina, una cerniera tra la Svizzera e il sistema lombardo e il vicino Piemonte. E un punto di cerniera è stata anche tra vari momenti della storia, dalla presenza romana con Giulio Cesare fino alla grande stagione dell'industria tessile e della cultura architettonica del Razionalismo. Ed è stato anche un punto di cerniera tra forme diverse di abitare: luogo di residenza, ma anche di turismo temporaneo».

Come progettare quindi il futuro urbanistico della città lariana? «Il tema è proprio questo ruolo di cernie-

ra che ha Como, il suo essere luogo mediano che comprende diverse identità e assorbe diverse polarità, il che rende difficile trovare un ruolo identitario univoco. Eppure questa è anche la vostra forza, a ben vedere: essere un punto di riferimento per mondi diversi tra loro, una pluralità o polifonia di caratteri che invita a non chiudersi su una sola funzione. Trovo che sia una riflessione che dovete affrontare e un dato che vi distingue da altre realtà come Brescia, Bergamo e le più vicine Varese e Lecco. Rispetto a queste realtà Como è molto più ricca di caratteri distintivi fra loro differenti e quindi non ha di fronte a sé una sola strada».

Come armonizzarle? «Evidentemente c'è bisogno di una regia pubblica che coinvolga tutti gli operatori, anche privati: penso

alle ferrovie ma penso anche alla Cassa Depositi e Prestiti e alla Fondazione Cariplo che già si impegna molto sul territorio. Ma chi ha la regia deve puntare, su ciascuna area, a una politica differenziata: le città più avanzate affrontano questi casi di vocazioni multiple senza schiacciarle sotto il peso di un'unica procedura. Le azioni vanno coordinate, ma lasciando libertà agli operatori di potersi muovere. Anche con interventi provvisori come è il caso dell'ex Ticoso: è demoralizzante che in tanti anni non se ne sia mai venuti a capo. Credo che sull'area dell'ex tintostamperia lariana una presenza importante di destinazione "verde" potrebbe avere un ruolo importante per rendere più vivibile tutta la zona e bonificarla. E penso anche a un'altra cosa in chiave ecologica: una potenzialità non ancora sfruttata appieno a Como è la connessione terra-lago che potrebbe tra l'altro alimentare economie ecosostenibili interessanti, come gli idrovolanti elettrici a energia solare per voli brevi, rapidi e non inquinanti».

Un altro tema forte è il rapporto con il passato: Como è museo del Razionalismo con tanti edifici illustri, in primis la Casa del Fascio di Giuseppe Terragni. «Come presidente della Triennale di Milano, sono pronto in qualsiasi momento a venire a Como per progettare uno scambio fecondo tra la città lariana e Milano sul fronte dell'architettura: vedo all'orizzonte una felicissima convergenza. Su questo fronte siamo legati storicamente e potremmo agilmente immaginare un dialogo, magari ipotizzando un museo del design legato al primo trentennio del Novecento. Sarebbe bellissimo immaginarlo nella Casa del Fascio che potrebbe così avere una funzione culturale propria oltre che essere quello che già è, e cioè uno straordinario museo di architettura».

Lorenzo Morandotti