

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

3 - 9 giugno 2019

Il trend finanziario **Costo del denaro** Le ricadute sull'immobiliare



La scheda

Crescita delle compravendite Lombardia prima regione

Nel 2018 il mercato immobiliare residenziale lombardo registra una crescita degli scambi di abitazioni. Nell'ultimo anno le compravendite nel settore residenziale nella regione sono aumentate del 6,8%, raggiungendo in totale 123.372 unità.

Un dato che posiziona la Lombardia al 1° posto in Italia per numerosità - più che doppiando il Lazio, 2° in classifica con 58.999 compravendite - e al 7° per tasso di crescita. A livello territoriale, le province che hanno registrato il maggior

numero di compravendite sono state, nell'ordine, Milano (59.412), Brescia (13.728), Bergamo (12.417), Varese (10.255), Como (6.741), Pavia (5.850), Mantova (3.619), Cremona (3.488), Lecco (3.474), Lodi (2.733) e Sondrio (1.655).

L'INTERVISTA ANDREA MONTICINI.

Docente di Econometria alla Cattolica di Milano
«Importante che gli operatori ci considerino affidabili»

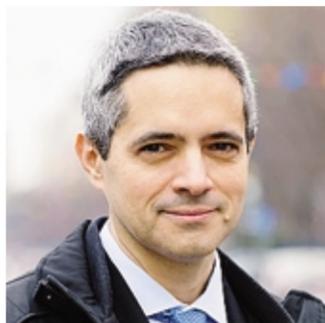
«Attenti ai mercati
Se lo spread aumenta
nuovi mutui più cari»

MARIA G. DELLA VECCHIA

Andrea Monticini, professore associato di Econometria alla Cattolica di Milano, spiega perché «gradualmente, fra un po' di tempo, l'aumento dello spread si trasferirà inevitabilmente sui nuovi mutui» e ci parla delle ragioni («che non hanno nulla a che vedere con il risultato ottenuto dall'Italia alle elezioni europee») per cui lo spread sale e, per l'effetto di una credibilità del Paese ora messa in crisi sui mercati finanziari, mette a rischio di andare deserte le prossime aste dei titoli di Stato.

Professore, con l'aumento dello spread le banche faranno pagare più cari i mutui?

Fra un po' di tempo l'aumento dello spread si rifletterà sui nuovi mutui. Affinché ciò si verifichi serve un quadro in cui lo spread aumenti (come peraltro sta aumentando), che rimanga su questi livelli per un po' di tempo e ciò gradualmente si trasferirà sui nuovi mutui. Ciò è innegabile, per il semplice fatto che peggiorano le condizioni alle quali le banche ottengono la liquidità da erogare nei mutui. Dato che una banca per dare mutui ha bisogno di raccogliere prima denaro, se lo spread aumenta per il fatto che il Paese è percepito come più rischioso le condizioni a cui la banca si finanzia peggiorano



Andrea Monticini, economista

rano, e ciò nel tempo viene tralato sui nuovi mutui.

Come ogni azienda la banca scarica il costo sul cliente finale?

Sì, è un po' come dire che peggiora il costo dell'acquisto della materia prima, con l'aumento che si trasferisce sul prezzo del prodotto finale. È lo stesso meccanismo.

Chi ha già acceso un mutuo in passato può invece stare tranquillo?

Per i vecchi mutui la situazione è diversa. Se si è fatto il tasso fisso ovviamente lo spread non cambia. I tassi variabili sono indicizzati all'Euribor, sostanzialmente schiacciato sullo zero in sostanza perché la politica monetaria della Bce è molto espansiva.

Se tale politica dovesse cambiare, a quel punto anche per i mutui vecchi a tasso variabile potrebbero esserci influenze da un aumento di spread.

Cosa si aspetta dalla politica monetaria della Bce sull'anno prossimo?

Dato il peggioramento del ciclo economico europeo immagino che la politica della Bce continuerà a rimanere espansiva. Non mi aspetto variazioni sull'Euribor. Questo è in sostanza l'aspetto più direttamente legato ai vecchi mutui a tasso variabile.

Considera l'aumento dello spread come un fatto contingente alla situazione politica italiana o è l'effetto di un giudizio più sostanziale dei mercati verso l'affidabilità dell'Italia?

Lo spread ritengo che continuerà ad aumentare se non ci saranno cambiamenti di rotta nell'impostazione della politica di bilancio pubblico per il 2020.

Quali sono i cambiamenti opportuni affinché questo non avvenga?

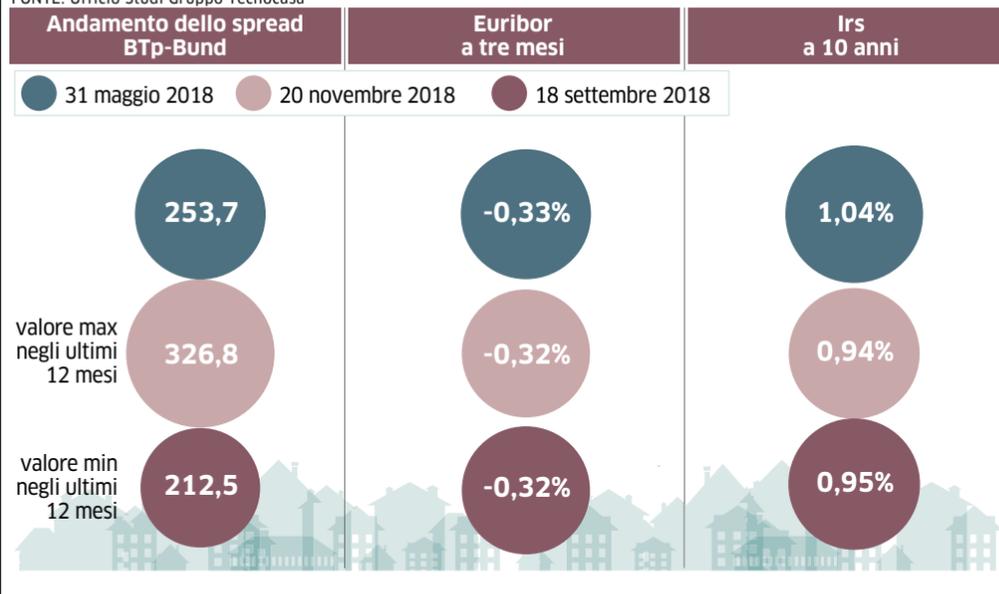
Serve un annuncio credibile, o misure credibili, sulla sostenibilità del debito pubblico. Per il 2020, a legislazione vigente, è previsto un aumento dell'Iva, ma a più riprese vari esponenti dicono che tale aumento non ci sarà. Lo dicono però senza chiarire come intendono sostituire il gettito di 24-25 miliardi presente nella legislazione attuale, garantito dall'aumento dell'Iva. Lo si vuole sostituire con altre tasse? Oppure vogliono fare tagli di spesa pari a tale ammontare? Chiarirlo è fondamentale in

Spread, costo del denaro e mutui

Andamento dei prezzi a Lecco e provincia



FONTE: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



quanto si permette di togliere incertezza sulla sostenibilità del nostro debito pubblico. E se viene tolta incertezza lo spread diminuisce, solo così si innesca un nuovo circolo virtuoso. Al contrario lo spread aumenta e ciò significa spendere più soldi a lungo andare sul servizio del debito pubblico, avviandosi in una spirale pericolosa di maggior deficit e debito.

L'aumento dello spread non è dunque una reazione al risultato elettorale europeo?

No, e non credo che per l'Italia ci saranno decisivi atteggiamenti più penalizzanti a causa del risultato elettorale. La situazione legata alla lettera della Com-



«È un po' come se aumentasse il costo delle materie prime»



«Mi immagino che la Bce continui con una politica espansiva»

missione europea all'Italia non è affatto legata al risultato elettorale. Da novembre scorso sappiamo che i conti pubblici italiani sono a rischio di infrazione perché presentano uno scostamento rispetto agli impegni presi.

Il risultato elettorale non c'entra. Ritengo invece che ci sia una situazione legata alla sostenibilità del debito pubblico: gli annunci fatti dalla politica e l'andamento dei conti pubblici non lasciano ben sperare sulla sostenibilità del debito. Se l'attuale impostazione di politica fatta di maggior debito e maggior deficit viene corretta allora si può riprendere un percorso virtuoso di ritorno a uno spread più bas-

+10%



Como e Varese le più dinamiche

Lo scorso anno compravendite in aumento in tutte le province lombarde: Como (+10,1%) e Varese (+8,9%) le più dinamiche; poi Lodi (+8,7%), Bergamo (+7,7%), Mantova (+7,6%), Pavia (+6,8%), Brescia (+6,5%), Lecco (+6%), Cremona (+5,6%), Milano (+5,5%), e Sondrio (+1,7%)

«Sbagliato fare allarmismo» Tutto legato ai tempi della Bce

L'analisi. Simone Majeli, vicepresidente di Fimaa Confcommercio
«Un passaggio chiave è settembre, ma l'intervento potrebbe slittare»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

In quale misura l'andamento dello spread incide sui finanziamenti per gli immobili? E la stagione dei mutui convenienti è destinata davvero a concludersi a breve? Sono i quesiti al centro dell'analisi di Simone Majeli, vicepresidente Fimaa Como e impegnato nel settore crediti.

«L'aumento dello spread non va a impattare sui finanziamenti a tasso variabile» questa è la premessa fondamentale di Majeli. «L'aumento dello spread condiziona esclusivamente i nuovi mutui a tasso fisso». La ragionevole certezza con cui lo si può affermare deriva da un dato di esperienza. «Se si ritorna a osservare quello che è successo negli ultimi anni, ogni volta in cui si è verificato un incremento dello spread si è visto che ha avuto impatto sui nuovi mutui a tasso fisso. Ora la tensione è creata dallo spread che si aggira a quota 290 quando dovrebbe restare, in base ai dati, attorno a 150. Questo fatto incide sulla nuova raccolta delle banche che devono uscire con un tasso fisso».

Se si ricostruisce quello che è accaduto, lo spread medio dei primi mesi del 2019 è in aumento di 0,50 rispetto allo scorso anno. «Questo sulle stipule dei nuovi mutui provoca due conseguenze - continua Simone Majeli - la prima è che bisogna cercare di non creare allarmismo. La seconda è che l'aumento dei tassi già si sta verificando sui nuovi mutui a tasso fisso e in effetti sta accadendo che una parte delle per-

sono indecise si orienti sul variabile».

Sono due gli unici fattori che possono realmente far aumentare i tassi: uno è certamente una eventuale manovra della Banca Centrale Europea. «Se la Bce decidesse di alzare i tassi si verificherebbe l'inizio dell'incremento anche del tasso variabile». L'altro punto riguarda la relazione tra le banche, nel caso cadesse la fiducia tra loro, ma questo secondo fattore al momento non esiste, quindi rimane come unica causa realistica per un futuro eventuale aumento dei tassi la scelta o meno da parte di Bce.

«Quest'ultima potrebbe ritoccare i tassi attorno a settembre. C'era già stato un input in base al quale si prevedeva che ci sarebbero stati aumenti da parte della Bce. Ora però c'è motivo per fare una considerazione in direzione opposta perché, se questo andamento dello spread dovesse permanere, Bce per evitare la tensione del mercato potrebbe decidere di immettere liquidità, di conseguenza spostare nuovamente nel tempo un prossimo aumento dei tassi», ritenuto comunque inevitabile.

Si ipotizza del resto che, se la tensione resta forte e alta, la Bce possa anche decidere, per mantenere calmi i mercati, di iniettare ancora liquidità e quindi l'eventuale aumento che potrebbe esserci in settembre slitterebbe all'anno prossimo, ma certamente ci sarà. «Verosimilmente è normale che prima o poi la Bce decida di intervenire, ma potrebbe avvenire non a breve».



Simone Majeli con Mirko Bargolini, presidente di Fimaa

Nonostante la tensione e quindi l'incertezza tenda a creare una condizione di stallo, è incontrovertibile che nell'ultimo anno il mercato a Como sia ripartito.

Tra le diverse province limitrofe e con l'esclusione di Milano, Como si è dimostrata la più dinamica. Per esempio, rispetto a Lecco, si è attestata a oltre il doppio in termini di transazioni e il 2018 è stato chiuso con 666 milioni di erogato, mentre Lecco con 281, anche se Lecco e provincia (337mila abitanti) ha dimensioni ridotte rispetto a Como (599mila).

Di fatto sono la stessa destinazione, hanno lo stesso "brand" ma Como si attesta come più importante e la richiesta nel complesso della nostra provincia risulta leggermente in aumento di 1,4. Incidono nel mercato delle compravendite le richieste degli stranieri, ma non per quan-

to riguarda i mutui. «Sono pochissimi gli istituti bancari che finanziano i non residenti che tendenzialmente tendono a non utilizzare strumenti di finanziamento per grandi operazioni, ma solo per le medie che arrivano a 300mila fino a 500mila euro. In questi casi, quando l'intervento utilizza la leva bancaria, non supera mai il 50%». Il mercato straniero dei mutui non va oltre il 2%, non ha quindi un impatto significativo. Diverso il ruolo dei non residenti frontalieri, cittadini italiani che vivono al confine e lavorano in svizzera. Per loro tutte le province di Como, Varese e Sondrio sono mercati appetibili, ma i mutui per i frontalieri non sono rilevabili, non vengono scorporati dall'insieme dei mutui per i cittadini italiani e non è possibile dare una valutazione su quello che certamente è un contributo importante per queste aree.

I mutui

Ticket medio del mutuo in provincia di Lecco e di Como*

115.000
euro

*valore di quell'80% che mediamente le banche erogano come finanziamento



Durata media del finanziamento
23 anni

Età media dei clienti
42 anni

Ticket medio dei mutui in Lombardia

105.000
euro*

A Milano

150.000
euro

*zone in cui le case costano meno, ad esempio nel Pavese

L'EGO - HUB

so.

Quindi ritiene che l'aumento di Iva e accise che compensi quota 100 e reddito sia una misura opportuna? Per me una misura è opportuna se porta a sostenibilità del debito e del deficit. Quindi o vengono tagliate le spese, oppure si aumenta l'Iva o altre tasse. Ma non si può fare nuovo deficit, questo è il punto.

L'Europa e lo spread non sono dunque i problemi primari per l'Italia? No, chi lo pensa sbaglia senza dubbio. Il problema del debito pubblico è solo in apparenza una questione che dobbiamo vedere con l'Europa. L'Europa è una sorta di preallarme, perché

il vero problema arriva da chi presta i soldi all'Italia. Nel senso che il vero dramma per l'Italia starebbe in un'eventuale asta dei titoli di Stato che andasse deserta. Sono i mercati finanziari a prestarci i soldi, non l'Europa.

Quindi essere virtuosi con l'Uemigliora la reputazione e risolve lo spread?

Se siamo virtuosi con l'Europa abbiamo molti meno problemi nel finanziare il nostro debito pubblico. Se non lo siamo potremmo averne. Sono due aspetti collegati fra loro, ma per l'Italia è più importante avere credibilità sui mercati finanziari per rifinanziare il debito pubblico.

contribuito sia la flessione dei prezzi delle case sia il livello particolarmente modesto dei tassi di interesse sui mutui.

È cresciuto inoltre nello stesso periodo il rapporto tra l'ammontare dei nuovi mutui residenziali erogati dalle banche e il valore dell'immobile oggetto dell'acquisto (il cosiddetto «Loan to Value»), passato dal valore minimo del 55,0% nel 2013 al 74,3% di fine 2018. Viste le condizioni, l'Abi ricorda che

secondo la sua analisi diffusa nei giorni scorsi la quota di famiglie italiane per cui sarebbe possibile l'acquisto di una abitazione tende ad aumentare, collocandosi al 78% secondo le analisi dell'Abi, valore massimo dal 2004.

La dinamicità del mercato immobiliare funge da propulsore per la crescita del mercato dei mutui residenziali, che segna in base ai dati Banca d'Italia, un +13% nel quarto trime-

stre 2018, con volumi complessivi erogati nel 2018 in aumento del 6,2% e oltre i 50 miliardi di erogazioni nell'anno, soglia non superata dall'anno 2010.

Alla base delle dinamiche di sviluppo positive rilevate ci sono, da un lato, prezzi al mq delle abitazioni particolarmente appetibili dopo anni di continue riduzioni e, dall'altro, spread di offerta sui mutui a condizioni sempre di elevata convenienza, nonostante le prime dinamiche al rialzo degli spread che hanno interessato in particolare l'offerta dei mutui a tasso fisso.

Ciò detto, le richieste di mutui e surroghe nel primo trimestre 2019 rallenta segnando un -7,9% ma il dato è troppo parziale per stabilire se si tratta

dell'avvio di un nuovo trend dopo diversi anni con il segno più.

Nel quarto trimestre 2018 in provincia di Como sono stati erogati volumi per 178,8 milioni di euro.

L'ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato, nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti in Lombardia. Lo studio fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di marzo 2019.

Il dato comasco è in crescita rispetto allo stesso periodo del 2017 (+16,1%), e fa segnare, dopo Pavia (il cui confronto con l'anno precedente evidenzia un

+20%), la migliore performance. Complessivamente i dodici mesi appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 666,4 milioni di euro (+11,8%).

Globalmente le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto delle abitazioni per più di 3 miliardi e 280 milioni, cifra che colloca la regione al primo posto in Italia per totale erogato. Variazione positiva rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, ma anche esaminando i dati dell'intero anno.

Guardando alle province vicine a Como, in provincia di Lecco - sempre tra ottobre, novembre e dicembre - sono stati erogati volumi per 73,9 milioni di euro a Varese 235,2 milioni.

Prezzi stabili e tassi convenienti Mercato ancora in crescita

L'evoluzione

Lo scorso anno si è concluso con un aumento dei contratti. Segno meno a inizio 2019, è l'avvio di un nuovo trend?

In Italia negli ultimi 5 anni le compravendite di abitazioni assistite da finanziamenti bancari sono aumentate del 107%. Il dato è dell'Abi che sottolinea anche come a favorire la ripresa dei volumi scambiati ha

Como

«Scuole, servono 3 milioni ogni anno»

Il caso. Tra la fine del 2018 e il 2019 previsti lavori per cinque milioni. Per i fondi il Comune bussa anche a Roma
L'assessore: piano di manutenzione straordinario, ma ci vorranno dieci anni per sistemare tutti i 48 edifici comunali

GISELLA RONCORONI

Tre milioni di euro l'anno con interventi da programmare nell'arco di un decennio. È questo il maxi investimento che, secondo l'assessore ai Lavori pubblici **Vincenzo Bella**, è necessario per andare a riqualificare buona parte dei 48 edifici comunali dove si svolgono attività scolastiche.

I lavori previsti

Quest'anno sono in corso lavori e progettazioni per 5 milioni di euro, ma i tempi di messa in sicurezza degli edifici sono lunghi. Il Comune bussa anche a Roma: ha appena inviato al ministero un piano di interventi su tre istituti (Foscolo, Venini e Leopardi) da circa tre milioni di euro per accedere a contributi sulla progettazione.

«La richiesta - spiega Bella - è relativa alle progettazioni, per le quali il ministero mette a disposizione un contributo dell'8%. Abbiamo ipotizzato importi sulla base dei lavori necessari. In ogni caso gli interventi stanno andando avanti». Alla fine del 2018 sono stati affidati una serie di lavori per 1,8 milioni di euro (di cui uno per la sicurezza nella scuola di via Giussani), gli altri per interventi in diversi istituti (da qui si dovrebbe attingere per i lavori in via Perti). «Nel bilancio del 2019 - aggiunge l'assessore - sono stati inseriti 3,3 milioni dei quali un milione 750mila euro per un progetto complessivo di adeguamenti a prescrizioni dell'Ats su 33 plessi sco-

lastici e 870mila euro per la prevenzione incendi su via Giussani. Ci sono poi altri interventi per 260mila euro per le progettazioni». Via Giussani si vede assegnare in questa fase investimenti cospicui, ma l'assessore chiarisce che «i lavori partiranno subito dopo la fine delle scuole e sarà poi necessario anche mettere in sicurezza i magazzini sottostanti che ospitano gli archivi, fondamentale per poter ottenere i certificati antincendio che richiedono adempimenti particolari per destinazioni come questa».

I cinque milioni circa tra la fine dell'anno scorso e quest'anno, in ogni caso non basteranno. «Anche l'anno prossimo e per gli anni a venire, diciamo per un decennio - avverte l'assessore - gli impegni economici sulle scuole dovranno essere consistenti. Stime?

Tra i 2,5 e i 3 milioni l'anno». Questo è il dato che emerge da un'analisi effettuata dagli uffici di Palazzo Cernezzini sul fabbisogno delle scuole.

Per ora niente accorpamenti

Nei mesi scorsi si era parlato della necessità di accorpate alcuni istituti anche con l'obiettivo di liberare strutture da utilizzare come alternativa a quelle dove servono interventi importanti. Erano stati fatti anche incontri con i dirigenti, ma da settembre non dovrebbe cambiare nulla per le famiglie. Non è però escluso che, per l'anno successivo, qualche modifica - ancora tutta da definire - probabilmente ci sarà.



Vincenzo Bella



L'ipotesi di chiusura, scongiurata, della scuola di via Perti ha sollevato la protesta dei genitori

La nuova Ticososa Il Comune accelera e raccoglie proposte

Il piano. Pronto l'avvio delle procedure formali per realizzare parcheggi, palazzi pubblici e verde. Fino a settembre previsti incontri e discussioni

GISELLA RONCORONI

Il Comune accelera sulla nuova Ticososa e «in tempi brevi» (potrebbe essere la prossima settimana o, al più tardi, quella successiva) verrà avviato l'iter burocratico che dovrebbe portare, almeno secondo le intenzioni della giunta, ad arrivare nell'arco di un anno a definire esattamente cosa mettere nei 42mila metri quadrati alle porte della città.

I passaggi da compiere

Formalmente gli uffici procederanno, dopo un ulteriore passaggio propedeutico in giunta, a predisporre il cosiddetto «avvio del procedimento». In pratica un avviso «finalizzato a consentire a chiunque abbia interesse, anche per la tutela di interessi diffusi, di poter presentare suggerimenti, proposte e acquisire

■ Saranno coinvolti le associazioni di categoria e gli ordini professionali

■ In totale sono previsti quasi mille posti auto di cui 220 a raso

manifestazioni d'interesse per la formazione e attuazione integrata del programma». In pratica chiunque fosse interessato può presentare la sua richiesta: realizzazione e gestione di parti (ad esempio il parcheggio piuttosto che gli edifici), oltre ad ulteriori proposte per funzioni aggiuntive o osservazioni. Potrebbero anche esserci privati interessati, ad esempio, all'acquisto della parte del Comune affacciata su viale Lecco o altri stabili e, in cambio, potrebbero realizzare parte del maxi intervento in Ticososa.

Contemporaneamente alla pubblicazione dell'avviso, l'assessore all'Urbanistica **Marco Butti** e il dirigente **Giuseppe Ruffo** avvieranno una serie di incontri mirati con le singole associazioni di categoria, ma anche con gli ordini professionali e con diverse realtà economiche e culturali (ad esempio il museo della Seta, che potrebbe trovare proprio in Ticososa una nuova collocazione).

Il tempo che verrà concesso per analisi, approfondimenti e proposte scadrà alla fine di settembre. A quel punto sarà sempre il Comune a tirare le fila. Passerà alla fase del «recepimento delle proposte formulate, analisi di coerenza con le finalità e gli obiettivi del programma». Il punto di partenza del progetto firmato da Palazzo Cernezzesi è quello portare in Ticososa tutti gli uffici comunali, oggi dislocati in dieci sedi diverse (inclusi gli ar-

chivi, i servizi sociali, il commercio, i magazzini) per alcune delle quali l'amministrazione paga canoni d'affitto. Nei nuovi edifici oltre al Comune potrebbero trovare spazio altri enti pubblici o servizi pubblici (ad esempio le sedi di alcune associazioni di categoria). Ci saranno anche attività commerciali, ma niente residenze. Tra gli edifici (verso l'attuale via Grandi) spostandosi verso via Regina verrà ricavata una grande piazza pubblica sotto la quale passerà la nuova via Grandi che risalirà verso l'incrocio con viale Roosevelt, dove è prevista una maxi rotatoria con tanto di passerelle pedonali sovrapposte. Spazio anche ai parcheggi: quasi mille in totale (oltre a 220 a raso). Qui a lato pubblichiamo nuove immagini dell'ipotesi progettuale - che dovrà diventare definitiva solo dopo aver recepito idee e proposte della città - nella quale si vede la ripartizione degli spazi e i diversi livelli dell'area. Attorno alla Santarella il polo culturale.

L'ultima parola all'aula

L'ultimo passaggio, prima di arrivare a un documento organico da sottoporre al consiglio comunale, è quello della «definizione delle modalità di integrazione delle finalità e delle condizioni di partecipazione dei soggetti pubblici e privati eventualmente interessati». L'ultima parola, quella fondamentale, spetterà infatti all'aula di Palazzo Cernezzesi.



Dal rendering si vedono i diversi livelli di pianificazione: sotto la piazza c'è la strada semi-interrata



Nella vista dall'alto si vedono la grande piazza pubblica, l'anfiteatro e le aree a verde



Gli edifici che ospiteranno il Comune e altri servizi dovranno avere altezze variabili

Urbanistica Al via un corso sul rilancio delle città

Via Parini

Appuntamento oggi
in Camera di Commercio
Seminario in collaborazione
con la Regione e gli ingegneri

Al via oggi in Camera di Commercio (via Parini 16), l'incontro intitolato "La trasformazione di un'area e gli attori", il quarto inserito all'interno del ciclo formativo "La Rigenerazione Urbana. Formazione per la riqualificazione del tessuto urbano e rilancio delle città", organizzato dalla Camera di Commercio di Como-Lecco, Milano, Monza-Brianza, Lodi, Mantova e Varese, in collaborazione con la Regione Lombardia, il supporto di Unioncamere Lombardia e Fla - Fondazione Lombardia Ambiente ed il patrocinio della Consulta Regionale dell'Ordine degli Ingegneri della Lombardia (Croil). L'obiettivo di questa serie di meeting, strutturati sulle peculiarità del tessuto urbano ed economico lombardo e rivolti a tecnici della pubblica amministrazione, ad imprese, a professionisti e operatori del settore, è quello di migliorare la conoscenza degli aspetti connessi alla rigenerazione urbana, alla semplificazione delle procedure e alla ricerca di forme di sostegno economico, creando momenti di confronto tra i portatori di interesse coinvolti nei processi in questione, che avranno così anche l'occasione per condividere tra loro idee, pareri e le migliori pratiche. L'evento potrà essere seguito in videoconferenza dalla sede di Lecco della Camera di Commercio. Per l'incontro saranno riconosciuti crediti formativi professionali. Inizio ore 9.15, per ulteriori informazioni e iscrizioni consultare il sito della Camera di Commercio di Como.

Alessia Roversi

Focus Casa

Mercato e finanza a confronto

	Mutuo 80%	Mutuo 70%		Mutuo 80%	Mutuo 70%
Bilocale	363.000 €	363.000 €	Bilocale	277.000 €	277.000 €
Canone di locazione	1.200 €	1.200 €	Canone di locazione	900 €	900 €
Rata	1.200 €	1.065 €	Rata	930 €	813 €
Reddito	4.000 €	3.550 €	Reddito	3.100 €	2.700 €
Trilocale	500.000 €	500.000 €	Trilocale	378.000 €	378.000 €
Canone di locazione	1.700 €	1.700 €	Canone di locazione	1.100 €	1.100 €
Rata	1.680 €	1.470 €	Rata	1.268 €	1.110 €
Reddito	5.600 €	4.900 €	Reddito	4.228 €	3.700 €



Affitto o acquisto? Adesso conviene essere proprietari

Mercato immobiliare. È il dilemma di sempre. In questo periodo i costi del denaro e dei mutui sono più bassi di quelli per 25 anni di locazione

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Torna il dilemma: acquistare o pagare un affitto? Un bivio davanti al quale si è iniziato a riflettere da quando i tassi di interesse sono particolarmente convenienti (negli ultimi quattro anni almeno e probabilmente per i prossimi due ancora) e scesi ai minimi storici degli ultimi 50 anni; i prezzi delle abitazioni restano ancora contenuti (nonostante in alcune città la risalita dei valori sta effettivamente verificandosi, anche se quasi esclusivamente per la fascia più alta e di lusso degli immobili) e i canoni di locazione in ascesa a causa di una domanda sostenuta e un'offerta che inizia a diminuire per il fenomeno degli affitti brevi, sarebbe il caso di valutare l'acquisto. Tre elementi che, in vista di quale scelta fare, vanno assolutamente presi in considerazione, insieme ad un quarto fattore: la disponibilità di liquidità sufficiente per coprire almeno il 20% del valore dell'immobile e le spese accessorie all'acquisto e all'accensione del mutuo. Ultimo fattore:

valutare il rapporto fra importo della rata e il valore del reddito.

Se questo è il quadro di partenza, il dilemma sembrerebbe un po' meno complicato da sciogliere: la bilancia a oggi pesa in maniera più favorevole per la scelta dell'acquisto. Lo confermerebbero anche i numeri reali. Specificando comunque ancora che la stretta al credito che ancora persiste per diverse tipologie di utenti, in particolare per coloro con minori capacità di disporre di sufficienti garanzie economico-finanziarie (capitale) o lavorative (contratti di lavoro stabili) richieste dalle banche, questo dilemma pone,

100.000€

LA CONVENIENZA È IN CASA

Tassi, mutui e affitti: il risparmio arriva fino a oltre 100mila euro

eccome. I numeri però parlano chiaro. Il risparmio o il minor costo fra chi acquista e chi sceglie l'affitto è a tutto vantaggio del primo. In tutti i casi considerati alla fine della durata del mutuo o del contratto d'affitto il proprietario ha sempre un guadagno superiore rispetto all'inquilino.

Simulando così l'acquisto di un bilocale e di un trilocale con un mutuo a 25 anni, al tasso di 1,91%, con copertura al 70% e all'80% del valore dell'immobile, ovviamente si tratta di casi specifici che, cambiati, possono portare a risultati diversi senza però impedire di trarre delle conclusioni valide a livello generale. Sono stati presi in considerazione un bilocale ed un trilocale ed i rispettivi canoni di locazione. E la tipologia immobiliare è un appartamento medio usato.

Per un trilocale dal valore di 300-350 mila euro in città, per esempio, alla scadenza del mutuo il neoproprietario ha risparmiato 234 mila euro. Chi ha pagato l'affitto ne ha risparmiati solo 5.600 euro. Ma per tipologie di apparta-

menti anche più piccoli, bilocali o trilocali dal valore fra i 250 e i 300 mila euro, la differenza è addirittura più corposa: si va da un minor esborso (quindi soldi non spesi) fra i 99 mila e i 126 mila euro per chi sceglie di acquistare, a una maggiore spesa e costi da sostenere per pagare l'affitto fra i 61 mila e i 108 mila euro.

Da un punto di vista finanziario, nel confronto fra maggiore e minor costo da sostenere, quindi oggi l'acquisto di una casa non ha concorrenti. A maggior ragione rispetto all'affitto: essere inquilino è sempre più costoso rispetto al diventare proprietario dell'abitazione che si è scelta. Due calcoli: è facile mettere in evidenza questa differenza. Il modello tiene in considerazione anche il carico fiscale, dalla Tasi a tutte le altre spese legate all'acquisto e al possesso dell'immobile. Per l'inquilino si sono considerate anche le spese di registrazione del contratto e l'adeguamento Istat del canone di locazione. Si è considerato un capitale iniziale a disposizione, che il proprietario utilizza per l'acquisto dell'immobile mentre l'inquilino, altra ipotesi, investe in titoli Btp.

Il confronto sui numeri

In tutti i casi, anche di fronte al carico fiscale sul mattone, l'acquisto dell'immobile è risultata una scelta vincente. Più vantaggiosa anche rispetto a investire il capitale a disposizione in titoli di Stato come i Btp.

Proviamo allora a vedere che cosa succede con un caso reale, fra l'acquisto o l'affitto di un immobile, un bilocale di 80-100 metri quadrati. L'immobile costa 270 mila euro, e entrambi - chi acquista e chi affitta - hanno un capitale a disposizione di 100 mila euro. Chi decide di acquistare copre la differenza, il 68%, con un mutuo a tasso fisso di 25 anni. La rata mensile è di 1.058 euro. Il prestito copre an-

La fotografia



Il confronto

Nessuna scelta batte l'acquisto
L'acquisto di una casa in questo momento storico batte affitto e titoli di Stato. Tassi, mutui e interessi: il confronto fra questi valori è sempre a vantaggio di chi decide di investire nell'immobile. La differenza arriva fino a oltre 100 mila euro di risparmio.



Ipotesi a confronto

Il risparmio su un trilocale

Mettendo a confronto quanto speso come investimento per un trilocale dal valore di 300 mila euro, si scopre che alla fine della durata del mutuo il neoproprietario ha risparmiato 234 mila euro rispetto alla scelta di pagare un affitto.



Il caso dell'inquilino

Il costo in portafoglio

Messe a confronto le cifre versate fra un mutuo e un affitto, per un inquilino alla fine pesa un aggravio di costi di 101 mila euro risultato dalla differenza fra il capitale investito per l'acquisto e i canoni di affitto realmente pagati.

che le spese legate all'acquisto dell'immobile: notaio, intermediazione immobiliare, imposte e bolli. Avrà inoltre anche un beneficio fiscale grazie alla detrazione degli interessi passivi. Ma dovrà pagare le spese di gestione dell'immobile come manutenzione straordinaria e assicurazione, e la Tasi.

Chi decide invece di affittare pagherà un canone mensile iniziale di 850 euro. Il capitale a disposizione (100 mila euro) viene investito in un Btp a 25 anni. L'affitto sarà aggiornato ogni anno in base all'indice Istat, e dovrà pagare ogni anno, come inquilino, la registrazione del contratto di locazione e la eventuale quota di Tasi. In partenza c'è quindi una differenza di costo fra affitto e rate del mutuo.

Il risparmio fin dal primo anno

Nel primo anno, per esempio, la differenza è positiva per il locatario (che spende 850 euro al mese contro una rata mensile di 1.058 euro del proprietario), differenza che sarà investita in un conto corrente bancario ordinario con tasso di remunerazione dello 0,27% lordo. Allo stesso tasso si investe l'eventuale differenza tra i costi di gestione dell'immobile, i costi della locazione e il beneficio fiscale per la detrazione degli interessi. Risultato finale, dopo 25 anni, all'estinzione del mutuo il guadagno o le perdite ottenuti sono questi: per il proprietario un guadagno di 104.826 euro dato dalla differenza del valore dell'immobile e le rate del mutuo pagate. Per l'inquilino un aggravio di spesa di oltre 101 mila euro risultato dalla differenza fra il capitale investito e i canoni di locazione pagati sommati alla differenza del canone versato e gli altri costi sostenuti. Un risultato, quindi, vincente, tenendo anche conto che l'immobile ogni anno viene rivalutato del valore medio dell'indice Istat degli ultimi dieci anni.

«Investiamo sul lago Nei prossimi 5 anni 50mila nuovi turisti»

Il progetto. ItalianWay punta sul turismo di Como attraverso la gestione delle seconde case per le vacanze «L'obiettivo, creare un giro d'affari di tre milioni di euro»

COMO

LAURA MOSCA

Ospitalità diffusa e di qualità, targata laghée. Italianway, primo franchising italiano del vacation rental, scommette sullo sviluppo del turismo sul lago di Como. La società - una startup, primo operatore a Milano dove gestisce 500 immobili - ha annunciato lo sbarco sulle sponde del Lario con un progetto ambizioso: un target di 3 milioni di euro di giro d'affari nell'arco di cinque anni.

La sfida è quella di valorizzare le seconde case inutilizzate, attraverso una proposta rivolta ai cosiddetti viaggiatori "affluent", ovvero a coloro che hanno una capacità di spesa medio alta e sono desiderosi di vivere un'esperienza di soggiorno all'italiana, generando ricadute positive sull'economia locale. «Sul lago di Como - spiega Roberta Marchesi e Paolo Brenna, comaschi, imprenditori partner di Italianway - puntiamo ad intercettare circa 50mila nuovi viaggiatori nel prossimo quinquennio».

Piattaforma digitale

L'azienda, fondata da Davide Scarantino e guidata da Marco Celani, conta su un team di 100 plurilaureati under 30 e si è dotata di una piattaforma digitale multicanale, sviluppata internamente per gestire tutti i processi fondamentali del vacation rental. «Per quanto riguarda la provincia di Como - spiega Mar-

chesi - accogliamo prevalentemente turisti del Nord Europa, ma anche tanti americani e inglesi che sempre più numerosi decidono di trascorrere buona parte dell'anno sul nostro territorio, come si faceva una volta. Puntiamo ad intercettare 50mila nuovi viaggiatori per un

I numeri

Da venti a cento immobili gestiti

Il piano

I numeri del progetto di Italianway sul Lago di Como, nel suo entroterra e in Val d'Intelvi, nell'arco temporale dei prossimi cinque anni, sono ambiziosi: 60mila le notti prenotate, partendo dalle 3mila con cui Italianway conta di chiudere il 2019; 50mila viaggiatori che Italianway punta ad intercettare, partendo dagli oltre 3mila attesi nelle sue strutture nel corso del 2019.

La startup sta lavorando per chiudere il 2019 con un turn over tra 250 e 300mila euro per arrivare a superare un giro d'affari di 3 milioni di euro nel giro di 5 anni. A Como dichiara di essere in grado di raccogliere 3 milione di euro nel corso dei prossimi 5 anni, 50mila entro fine anno. In tutta Italia Italianway stima di raccogliere almeno 30 milioni di euro in 5 anni. Italianway scommette di gestire 100 immobili, passando dai 20 attuali nel Comasco.

giro di affari di circa 3 milioni di euro, 1 milione di cedolare secca e tra i 150 e i 180mila euro di imposta di soggiorno raccolti e versati rispettivamente all'Agenzia delle entrate e ai Comuni di competenza. Il tutto nel giro dei prossimi cinque anni. Quello di Italianway è un progetto all'avanguardia e l'Italia, che è tra le mete turistiche più sognate al mondo, sta finalmente capendo che anche nel settore dell'ospitalità diffusa professionalità e servizi offerti fanno la differenza, proprio come nella ricettività classica che ben conosco visto che gestisco da oltre vent'anni gli alberghi di famiglia a Como e in Valle Intelvi».

L'obiettivo

L'obiettivo è quello di attrarre un turismo internazionale di qualità, valorizzando il patrimonio immobiliare esistente. «Lavoriamo insieme agli imprenditori che aderiscono al nostro franchising a una serie di servizi che nessun'altra azienda del settore turismo-hospitality in Italia è in grado di offrire. Il tema della legalità per noi è prioritario a garanzia del guest ma anche del proprietario. E per questo - spiega Marco Celani, ad di Italianway - sono sempre più numerosi quelli che ci affidano in totale sicurezza i loro immobili. Ci facciamo carico noi di tutti gli adempimenti fiscali e normativi previsti dalla legge per chi affitta ai turisti così come di raccogliere e versare la



Arrivi in prevalenza da Nord Europa, Usa e UK



L'imprenditrice comasca Roberta Marchesi

■ «Ci facciamo carico noi di tutti gli adempimenti fiscali e normativi»

cedolare secca allo Stato: il nostro è un business legale e trasparente, che crea occupazione e valorizza un patrimonio immobiliare esistente. I proprietari lo hanno capito e ci scelgono per professionalità e competenze. Li supportiamo nell'allestimento e nella promozione degli immobili attraverso numerosi portali internazionali».

Fondazione Cariplo e Comunità comasca Pronti 400mila euro

Nuovo bando

Sono risorse per finanziare i progetti noti come "emblematici provinciali" Domande entro il 16 luglio

Fondazione Cariplo e Fondazione provinciale della Comunità Comasca: un nuovo bando congiunto di 400mila euro per gli enti no profit. Sono fondi a disposizione del territorio per quei progetti che vengono definiti "emblematici provinciali", iniziative di particolare rilevanza in grado di produrre un impatto significativo sulla qualità della vita di una comunità e sulla promozione dello sviluppo culturale, sociale ed economico del territorio di riferimento. Fondazione Cariplo punta infatti sull'importante ruolo di antenna sul territorio svolto dalle fondazioni locali per individuare e selezionare progetti significativi da sostenere.

Per il 2019 Fondazione Cariplo ha evidenziato nel bando le tre aree di intervento: sviluppo di comunità solidali, coese e sostenibili (welfare comunitario); benessere sociale ed economico dei cittadini del territorio; realizzazione, crescita e inserimento attivo dei giovani nella comunità.

Di particolare interesse saranno i progetti riguardanti il tema della rigenerazione sostenibile e della riqualificazione ambientale che può coinvolgere città, campagne e siste-



Giovanni Fosti

mi naturali. In particolare si intendono realizzare interventi di mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici attraverso la promozione di stili di vita sostenibili e il coinvolgimento della cittadinanza in azioni concrete. «Il coinvolgimento diretto di chi vive il territorio, ne conosce i problemi e le potenzialità - sottolinea **Giovanni Fosti**, presidente di Fondazione Cariplo - rappresenta il valore delle Fondazioni di comunità, tanto più efficaci quanto più sono in grado di coinvolgere e attivare la cittadinanza nella soluzione dei problemi sociali, ambientali e culturali».

C'è tempo fino al 16 luglio per presentare domanda. Maggiori informazioni chiamando lo 031- 261375 oppure sul sito fondazione-comasca.it.

Lago e Valli

Caos sulla statale Regina «L'Anas deve intervenire»

Colonno

L'onorevole Braga (Pd) ha sollecitato un incontro «Occorre dare soluzioni in attesa della variante»

La vicenda dei cittadini-movieri che in sole 72 ore hanno dovuto sbrogliare in prima persona l'intricata matassa viabilistica che si era creata all'interno della strettoia in centro paese - complici i pullman turistici (sabato) e mezzi pesanti e sempre bus (giovedì) -

ha lasciato il segno. «Non si può andare avanti così», il grido d'allarme lanciato in primis da residenti e pendolari.

Ieri la deputata comasca del Pd, **Chiara Braga**, ha annunciato in una nota di aver chiesto «un incontro urgente con la direzione tecnica di Anas per discutere della situazione viabilistica della statale Regina, sempre più spesso bloccata da una quantità di auto e mezzi pesanti tali da farne ogni volta temere il collasso». Il punto di non ritorno - quanto alla tenuta della sta-

tale 340 - è stato più volte superato da inizio marzo in poi, da quando cioè è ripartita la lunga stagione turistica.

«In attesa della realizzazione della tanto attesa variante della Tremezzina occorre gestire e dare soluzioni già oggi alle problematiche contingenti ed immediate di percorribilità della Regina - scrive ancora Chiara Braga - Occorrono azioni che consentano di regolare in modo adeguato e sicuro il traffico evitando code e incidenti, insieme all'exasperazione degli abitanti dei paesi rivieraschi».

Da qui la richiesta di incontro urgente ad Anas, «coinvolgendo anche gli amministratori dei Comuni».

M. Pal.

Primo piano | Investire nel mattone

Prezzi delle case, Como è la più cara dopo Milano

Segnali positivi, nel 2018, per la ripresa del mercato immobiliare in provincia

2.339

In Lombardia è Milano ad avere i prezzi più alti, con una media di 3.796 euro al metro quadro. A seguire Como con 2.339 euro al metro quadrato, poi Monza con 2.225 euro. Tra i capoluoghi meno cari al primo posto Mantova con la media di 1.081 euro

(f.bar.) Casa dolce casa. Ma anche cara, specialmente a Como. L'abitazione di proprietà continua infatti a rappresentare, al netto dei periodi di crisi, l'investimento più ricercato dagli italiani, comaschi compresi. Il trend del mercato immobiliare 2018, fotografato dall'Agenzia delle Entrate, lo conferma. E Como si piazza nei primi posti della graduatoria regionale in diversi parametri. A partire dal costo. La città più cara si conferma Milano, dove i prezzi delle abitazioni hanno avuto un aumento dello 0,79%



I tetti delle case di Como, dove i prezzi oscillano molto in base alla zona

10,6%

La migliore performance del tasso di crescita delle compravendite si è registrata nella provincia di Como con il 10,06%. Buoni anche i valori delle province di Varese (+8,86%), Lodi (+8,70%). Sondrio è in ultima posizione (+2%).

con una media di 3.796 euro al metro quadro. A seguire Como con 2.339 euro al metro quadrato (il dato scende a 1.549 euro al metro quadrato in media per la provincia), poi Monza con 2.225 euro. Tra i capoluoghi meno cari troviamo al primo posto Mantova, dove si arriva alla media di 1.081 euro per metro quadrato, mentre Varese si classifica come seconda città con i prezzi percentualmente meno elevati della Lombardia con 1.177 euro al metro quadrato.

Questo primo dato significativo si inserisce in un contesto, quello lombardo, che nel 2018 ha fatto le registrare oltre 123mila compravendite di abitazioni, in aumento del 6,5% rispetto all'anno precedente. Il volume degli scambi in tutta la regione ha raggiunto il 22% circa dell'intero mercato nazionale. A livello lombardo, nel 2018 si è assistito a un incremento generale della percentuale di crescita in tutte le città capoluogo e nelle rispettive province. In particolare la migliore performance del tasso di



crescita si è registrata proprio nella provincia di Como con il 10,06%. Percentuale che si traduce in 6.742 compravendite in provincia di cui 1.038 nel capoluogo. Buoni anche i valori delle province di Varese (+8,86%), Lodi (+8,70%), Bergamo (+7,72%) e Mantova (+7,58%). Sondrio e la sua provincia rimangono in ultima posizione con un incremento positivo di poco superiore al 2%.

Tornando ai prezzi per l'abitazione va ribadito come la media provinciale nel 2018 sia stata di 1.549 euro al metro quadrato mentre in città di 2.339 euro. Scendendo ancor più nel dettaglio cittadino il costo medio di un'abitazione in città murata è stato, nel 2018, pari a 3.525 euro al metro quadrato che scende a 3.200

Sopra una veduta aerea del primo bacino del Lago di Como. Le due sponde panoramiche sono quelle dove si trovano i prezzi in media più alti per comprare casa. A destra, una veduta delle caratteristiche stradine di Bellagio, rinomata meta turistica

nella zona di piazza Cavour, villa Olmo, area stadio e lungolago, fino a 2.983 nella litoranea panoramica per Cernobbio. Più care le quotazioni sull'altra sponda verso Bellagio con 3.200 euro al metro quadrato. A livello generale va specificato come le abitazioni maggiormente scambiate in tutte le province appartengano come ordine di grandezza alle fasce che vanno dai 50 agli 85 metri quadri, con 43.158 transazioni e dagli 85 a 115 metri quadrati con 33.995 transazioni. Nei capoluoghi sono i "tagli" da 50 a 85 metri quadrati ad essere maggiormente trattati. Spulciando ancora i costi delle abitazioni, i prezzi diminuiscono allontanandosi ovviamente dal centro. Ecco allora che si arriva a 1.450 euro nella zona di Breccia, Rebbio e Prestino. Infine un'ultimo sguardo va esteso ai Comuni non capoluogo dove spicca Campione d'Italia (3.146 euro al metro quadrato), l'unico ad avere una quotazione superiore al capoluogo ma che non sconta ancora la grave crisi che si è abbattuta sull'enclave a causa del fallimento del casinò. Si mantengono sopra la media provinciale Comuni come Tremezzina (1.781 euro). L'unica quotazione media sotto la soglia dei mille euro si ha nella macro area Val d'Intelvi (994 euro al metro quadrato).



Gli esperti del settore confermano la crescita

Ance: «Il traino è il lago». Fimaa: «Bene il settore mutui»



Mirko Bargolini



Francesco Molteni

(f.bar.) «Il trend in crescita è in effetti un dato confermato. Registriamo una certa vivacità del mercato immobiliare». Il primo commento alle cifre emerse dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate è del presidente di Fimaa Como (federazione italiana mediatori agenti d'affari), **Mirko Bargolini**. «Questa situazione la registriamo soprattutto sul mercato del nuovo. Diversa è invece la situazione per quanto riguarda l'andamento del comparto dell'usato, dove invece viene segnalata ancora una certa difficoltà. In ogni caso per il futuro intravediamo spiragli sereni. Se la gestione dei mutui si manterrà viva come

è attualmente e i tassi fissi, possiamo ipotizzare un trend ancora in risalita», prosegue sempre Bargolini. L'analisi contenuta nel focus elaborato dall'Agenzia delle Entrate evidenzia che «la crescita del

Il mercato

Il trend positivo è un dato di fatto anche se sono ancora lontani i livelli registrati prima della crisi

2018 sembra essere, dopo la pausa del 2017, la ripresa di un trend di risalita iniziato nel 2013», si legge nel documento. Tuttavia ancora ben lontano dai dati del periodo precedente la crisi economica. «In effetti sono cifre che possono essere confermate. Non nel merito delle singole compravendite che sfuggono al nostro settore ma, dal mio punto d'osservazione, si può però confermare una crescita», spiega il presidente di Ance Como, **Francesco Molteni**. «La situazione può essere analizzata sotto due punti di vista. Da un lato prevale un certo immobilismo del mercato nella zona bassa della provincia di Como mentre è molto

attiva e ci sono segnali positivi in città e lungo il lago, nelle zone di maggior pregio. Il mercato è infatti inevitabilmente molto legato all'attrattività di un luogo. E in

Lombardia, dopo il fascino e il richiamo della metropoli milanese, chi cerca un'abitazione punta alla bellezza che è ben rappresentata dal Lago di Como», chiude Molteni.

Viabilità impazzita I problemi lungo la sponda occidentale del lago sono sempre più pressanti giorno dopo giorno

Caos Regina, il 17 giugno tavolo in Prefettura

Si discuterà nuovamente dell'ipotesi "girone" e delle possibili soluzioni



Castelli

La media dei veicoli in transito, in questo periodo, è di 20mila al giorno

Il caos viabilistico, l'exasperazione dei residenti e la ricerca di soluzioni - in attesa della variante della Tremezzina - continuano a rappresentare le costanti, negative, lungo la statale Regina. Una realtà critica che attende risposte concrete non da giorni o mesi, ma da anni.

E se il 17 giugno in Prefettura si cercheranno soluzioni all'emergenza viabilistica, la realtà quotidiana è sempre caratterizzata da lunghe code e rallentamenti costanti ogni fine settimana. Ma non solo, anche nei giorni infrasettimanali di carico e scarico della merce per i rifornimenti di ristoranti ed esercizi commerciali, la Regina diventa impercorribile.

Una confusione che si intensifica con l'arrivo della bella stagione e che si sta cercando di gestire con l'ausilio di movieri, impegnati ogni giorno dalle 7 alle 11 e dalle 15 alle 19. La loro azione, però, non basta. L'exasperazione di chi ha delle attività lungo la strada è ormai alle stelle.

In molti, anche ieri mattina, ai microfoni di Etv hanno denunciato, oltre alle difficoltà di vivere assediati dai camion, anche le ricadute negative sulle attività. E la necessità ormai sempre più impellente di farsi sentire, organizzando anche delle manifestazioni per riportare al centro dell'attenzione questa situazione ormai ingestibile. Nel mirino, oltre ai mezzi pesanti, anche i bus turistici che molto spesso si trovano a doversi muovere in strade molto strette e poco conosciute creando inevitabili code e rallentamenti.

«Ogni anno è sempre peggio dal punto di vista viabilistico - dichiara il comandante della polizia locale di Tremezzina, Massimo Castelli - Quest'anno abbiamo la novità di una proposta avanzata dal sindaco di Tremezzina e già discussa in una prima riunione in Prefettura per ipotiz-



zare la creazione di un girone per i mezzi pesanti e i pullman». Il riferimento è al piano che prevede di creare un girone lungo la Regina: un senso unico per i mezzi pesanti e i bus turistici che imporrebbe di fare il giro del lago per rientrare a Como. Ovvero chi dovesse fare una consegna a Tre-

Le proteste

Commercianti e residenti sono esasperati dal traffico

mezzina, ad esempio, dovrebbe poi proseguire su per il lago e ritornare indietro da Lecco in un tour del Lario di oltre 100 chilometri. «In via subordinata ci sarebbe anche la volontà di richiedere di regolamentare il transito dei mezzi pesanti nelle ore notturne», prosegue il comandante Castelli. Idee che in passato hanno già avuto repliche di fuoco e stroncature senza appello da parte delle associazioni di categoria degli autotrasportatori. In ogni caso si tornerà a parlare di tutti questi argomenti a breve.

«Il 17 giugno è convocata una riunione in Prefettura - aggiunge Massimo Castelli - Un tavolo tecnico per capire come affrontare e cercare di risolvere i vari problemi aperti». La pressione dei mezzi in circolazione è infatti sempre più forte. Intanto «anche per questo weekend ci aspettiamo una media di circa 20mila veicoli al giorno - chiude Castelli - Ormai in questo periodo i numeri sostanzialmente si ripetono. Salvo poi avere giornate particolari come quella della sagra di San Giovanni dove l'afflusso sarà maggiore così come però le forze in campo».

Tutti in coda

Nelle due immagini, le code che si formano sia in corrispondenza delle strettoie presenti lungo il percorso sia per l'afflusso sempre più consistente, dopo l'arrivo della bella stagione e con l'approssimarsi dell'estate, di migliaia di turisti lungo le rive del lago



Sostegno all'economia circolare

Due milioni per le imprese

Il bando

Regione e Unioncamere finanziano i progetti che promuovono l'uso dei materiali riciclati

— Sostegno all'economia circolare. La giunta regionale, su proposta dell'assessore allo Sviluppo economico Alessandro Mattinzoli e dell'assessore all'Ambiente e Clima Raffaele Cattaneo, ha approvato una delibera che stanziava, insieme a Unioncamere Lombardia, 2 milioni di euro a sostegno di progetti che promuovano il riuso e l'utilizzo di materiali riciclati e di prodotti derivanti dai cicli produttivi.

«Com'è nella tradizione del buon governo di Regione Lombardia - ha spiegato l'assessore Mattinzoli - noi traduciamo questo concetto di economia circolare nella realtà. Le nostre



Alessandro Mattinzoli con il presidente di Ance Francesco Molteni

imprese, per essere competitive, devono poter aggiornarsi e innovarsi nell'ottica di una sostenibilità sempre più applicata». «L'economia circolare rappresenta una leva di sviluppo importante e questa delibera rappresenta un'opportunità per offrire ulteriore impulso a una produzione sempre più green - ha aggiunto l'assessore Cattaneo - Regione Lombardia ha inoltre dato vita all'Osservato-

rio per l'economia circolare e la transizione energetica. Vogliamo poter cogliere le sfide globali, anche sotto il profilo economico attraverso nuovi sistemi di consumo e modelli di sviluppo».

L'iniziativa è finalizzata a promuovere e riqualificare le filiere lombarde, la loro innovazione e il rispetto ai mercati in ottica di economia circolare con il sostegno a progetti che promuovano il riuso e l'utilizzo di

materiali riciclati e di prodotti derivanti dai cicli produttivi in alternativa alle materie prime vergini e all'eco-design ovvero a progetti che tengano conto dell'intero ciclo di vita del prodotto.

Al bando potranno partecipare le micro, piccole e medie imprese (Mpmi) in forma singola o in aggregazione composta da almeno 3 imprese rappresentative la filiera; all'aggregazione può prendere parte anche una grande impresa, che non può essere beneficiaria del contributo.

Tre saranno le fasi progettuali. La fase uno, da svolgersi nel 2019, prevede la presentazione delle candidature delle idee progettuali, che dovranno essere presentate dalle ore 10 del 18 giugno alle ore 12 del 2 agosto. La fase due, sempre per il 2019, consiste nell'indirizzo e nel supporto alla presentazione dei progetti definiti.

La fase tre, prevista per il 2020, vedrà l'attuazione degli interventi. La fase tre sarà aperta anche a soggetti che non hanno partecipato al Bando 2019 entro il 6 dicembre. Per la fase due ci saranno a disposizione 400.000 euro, mentre per la fase tre 1.600.000 euro.

Regina, Colato (Fai): «Servono più agenti»

E sul tavolo in Prefettura: «Sarà solo una delle tante riunioni»



Giorgio Colato

Si vuole fare un girone per i camion? Ma allora perché il traffico è più elevato nel weekend quando i camion sono fermi? Che ci sia il girone per tutti i veicoli

«Difficile pensare di diminuire il traffico sulla Regina, ma pensare di gestirlo è possibile. E questo si può fare unicamente aumentando il presidio degli agenti di polizia locale». Giorgio Colato, presidente interprovinciale della Fai, la federazione interprovinciale degli autotrasportatori di Como e Lecco, interviene sul tema del miglioramento della viabilità sulla Statale Regina, dove ormai il caos e le lunghe code sono diventate la normalità in particolare nella bella stagione. Lo scorso weekend si è raggiunta una media di 20mila veicoli al giorno. Da inizio maggio sono entrati in azione i movieri, che però coprono soltanto alcune fasce orarie.

«I movieri sono degli osservatori del traffico - dice Colato - non possono risolvere la situazione, neppure fermare dei veicoli, non è previsto dal codice della strada. Si devono assumere ausiliari del traffico. Lo si deve fare con i soldi dell'ente proprietario delle strade e con il contributo dei comuni. Il traffico della Regina è generato soprattutto dal turismo che rimane sul lago. I turisti pagano la tassa di soggiorno ai Comuni. I sindaci dovrebbero usare questi soldi per assumere ausiliari del traffico o agenti di polizia locale».

Per il prossimo 17 giugno è stato convocato un tavolo tecnico in



Code lungo la Statale Regina. Il 17 giugno è previsto un nuovo vertice in Prefettura a Como

Prefettura, in cui si discuteranno le diverse proposte finora avanzate, tra le quali quella del cosiddetto "girone", il senso unico permanente che permetterebbe ai camion di salire verso il lago e poi scendere dalla statale 36.

«Potrei essere anche d'accordo, ma mi chiedo come mai i problemi vi siano soprattutto nel weekend, quando i camion non possano circolare - interviene ancora Colato - il comandante della polizia locale

di Tremezzina Massimo Castelli vuole fare un girone e crede sia la soluzione, allora che venga applicato per tutti i tipi di veicoli, anche per auto e moto».

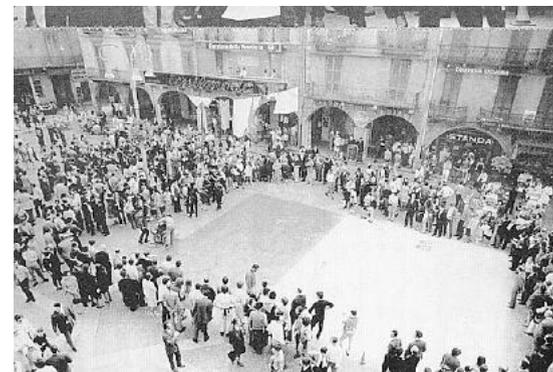
Riguardo il prossimo tavolo in Prefettura, Colato è caustico.

«Volete sapere cosa mi aspetto? Niente. Ho partecipato se non a cento, a cinquanta tavoli per la statale Regina e non è stato mai risolto il problema. Questa sarà solo la riunione numero 51».

“Campo Urbano”, conferenza alla Ratti

In settembre il 50° della kermesse d'arte collettiva curata da Caramel

Il 21 settembre del 1969 a Como andò in scena “Campo Urbano”, manifestazione d'arte diffusa nel centro storico a cura di Luciano Caramel (critico, storico dell'arte già professore e animatore culturale, allora poco più che trentenne), che vide tra gli artisti coinvolti Giuliano Collina e soprattutto Ico Parisi (1916–1996) e Francesco Somaini (1926–2005), più intellettuali lariani come Mario Di Salvo e Carlo Ferrario. L'evento viene studiato tuttora nelle università e nelle accademie. Il catalogo di quella storica manifestazione con foto di Ugo Mulas e grafica Bruno Munari edito da Cesarenani tornerà in libreria sarà ristampato da Nodolibri. Tra gli eventi in calendario nello spazio “Campo Quadro” della Pinacoteca di Como a Palazzo Volpi l'esposizione di un “conte-



Due momenti della manifestazione del 21 settembre del 1969 a Como intitolata “Campo Urbano”. Sopra, il pubblico in piazza Cavour. A sinistra, installazione in via Cinque Giornate

nitore umano” proposto nella kermesse da Ico Parisi. Un altro evento sarà il 20 settembre a cura della Fondazione Ratti: ospiterà una tavola rotonda che avrà tra i relatori Alessandra Pioselli, tra i massimi esperti della dimensione civica e urbana dell'arte. *Nel 2015 ha pubblicato L'arte nello spazio urbano. L'esperienza italiana dal 1968 a oggi* presso l'editore Johan&Levi.