

RASSEGNA STAMPA

17 – 23 giugno 2019

ComoNext, confermato il Cda E per la prima volta c'è un utile

Il polo tecnologico. Enrico Lironi presidente al secondo mandato
L'hub dell'innovazione conta ottocento lavoratori e punta a quota mille

LOMAZZO

Fumata bianca all'assemblea di ComoNext. Che riparte dalla presidenza di Enrico Lironi, confermato al suo secondo mandato.

Il Parco tecnologico scientifico di Lomazzo recentemente attraverso la voce del presidente di Sviluppo Como- ComoNext appunto accanto al direttore generale Stefano Soliano, aveva già annunciato la buona novella all'ultimo consiglio camerale di Como e Lecco: era arrivato alla svolta di un utile, 16.462 euro. E questo mentre è proseguito l'impegno su più fronti a livello nazionale come digital innovation hub, attraverso contatti con altri parchi tecnologici e anche il progetto comune del dimostratore di fabbrica 4.0, che sta fiorendo a tutti gli effetti.

Progettato negli anni più delicati della crisi globale, ComoNext era sbocciato come risposta concreta, reazione all'idea che si dovessero serrare i ranghi. Al contrario, bisognava osare, puntare sull'innovazione e sulla ricerca, sulle startup e sui giovani. Un'azione di squadra messa in campo con la Camera di commercio di Como allora guidata da Paolo De Santis, e che ha avuto il contributo determinante della Fondazione Cariplo. Non è stato facile, ma non ci è si mai fermati, puntando con decisio-



Enrico Lironi: confermato presidente di ComoNext al secondo mandato

ne sull'incubatore e sull'idea che più che un "condominio" ComoNext dovesse essere protagonista e coinvolgente nel portare e condividere l'innovazione tra le imprese del territorio.

In quest'ultimo anno, molto altro è avvenuto. Si è concluso il terzo lotto, superando il tetto degli 800 lavoratori della conoscenza. E l'ambizione – si è ribadito – è quella di arrivare a mille: esattamente il numero di persone che lavoravano al cotonificio Somaini, l'azienda di riferimen-

to e poi dismessa, il cui edificio sistemato con una profonda riqualificazione ha ospitato poi il Parco.

Altra conquista di questi ultimi mesi, la convenzione con il Comune di Lomazzo, con un doppio gesto: la creazione dei posteggi (che fino a poche settimane fa erano un problema, per la loro scarsità in relazione al crescente numero di persone) e di un parco che offre l'opportunità di respirare una pausa diversa a chi qui lavora, ma a tutti i cittadini.

Tutti progressi, che si uniscono allo sforzo costante di coinvolgere le aziende del territorio, ora più attente a quanto sta avvenendo tra le mura dell'ex Somaini.

Queste le cariche complete dopo la tappa di ieri. Presidente: Enrico Lironi. Consiglieri Camera di commercio e associazioni: Enrico Lironi e Stefano Poliani; Comune di Lomazzo e Fondazione Politecnico di Milano: Samuele Arrighi; banche: Angelo Porro e Maria Anghileri.

M. Lua.



IMPRESE & LAVORO



«Non c'è buona economia senza buoni imprenditori» PAPA FRANCESCO

AIRBNB LANCIA LA NUOVA SFIDA CAMBIARE MODO DI VIAGGIARE

Matteo Frigerio, comasco, country manager in Italia della piattaforma che punta a un miliardo di ospiti in 10 anni
«Non più solo affitti, ma esperienze capaci di elevare la qualità del soggiorno e portare altra ricchezza ai territori»

MARIA G. DELLA VECCHIA

È all'insegna dell'innovazione digitale e anche culturale nel modo di fare turismo la sfida lanciata dal comasco Matteo Frigerio un anno fa, quando è stato nominato country manager di Airbnb Italia, il portale di affitti brevi che ora, a 11 anni dalla sua fondazione, a livello globale punta a raddoppiare l'attuale numero di ospiti, con obiettivo un miliardo nei prossimi 10 anni.

Un mercato immenso in cui l'Italia è Paese strategico, «il primo per offerta – afferma Frigerio – con oltre 400.000 annunci registrati, un dato che ci colloca fra i top 3 insieme a Stati Uniti e Francia».

Oltre nove milioni e mezzo di persone arrivate l'anno scorso in Italia attraverso Airbnb per una permanenza media di tre giorni e mezzo sono i numeri che rappresentano per Frigerio la base di partenza per una nuova crescita, «basata non solo sull'affitto ma sull'integrazione con un'esperienza capaci di elevare la qualità del soggiorno e di portare nuova ricchezza sui territori». Esperienze favorite dal nuovo accordo con Cna Turismo per offrire ai viaggiatori vere e proprie attività dal cibo all'agricoltura, all'arte, alla fotografia, alla moda.

Sul fronte invece delle iniziative di legge per il contrasto all'evasione nel settore, Frigerio dice «adeguiamoci alle migliori pratiche, ma attenzione a non perdere terreno con la caccia alle streghe».

Nei giorni scorsi è intervenuto all'assemblea dei giovani industriali di Como sul tema del sogno d'impresa. Come sogna il futuro di Airbnb Italia?

Sono stato entusiasta della partecipazione all'assemblea dei giovani industriali. Da quando sono alla guida di Airbnb Italia ho imparato a conoscere le persone e a vedere con occhi diversi il potenziale del Paese. Un esempio è il nostro lancio di Italian Sabbatical, per il quale abbiamo lavorato con un'impresa sociale a Grottole, paesino in provincia di Matera che si spopola di anno in anno, per aiutare il ripopolamento del borgo. Abbiamo chiesto coi nostri canali chi volesse trascorrere tre mesi a Grottole per diventare host, imparare l'italiano e fare un'esperienza come, ad esempio, coltivare un'area verde, con ospiti. Abbiamo ricevuto una candidatura ogni 4 secondi per



Matteo Frigerio, comasco, dallo scorso anno country manager di Airbnb Italia

arrivare a 300.000 in un mese. Se questa è la voglia di rurale e di esperienza autentica che ha l'Italia, chiediamoci davvero cosa e quanto potremmo fare per contribuire al futuro del Paese. E questo non vale solo per il Sud, anche il Nord ha molte aree poco note e poco popolate che potrebbero ritrovare nuova vita.

Sogna un'azienda che addirittura entri nella vita delle persone?

Sì, e ciò potrebbe essere una risorsa per moltissimi italiani e comaschi. Sogno un mondo dove quando, ad esempio, si lascia la propria casa per un periodo, per vacanza o per viaggi di lavoro, quella casa sia a disposizione di qualcuno che la abiti, che spenda sul territorio e crei valore per la comunità. Otto italiani su 10 hanno una casa di proprietà in cui vivono e 6 milioni di case sono sottoutilizzate. È un patrimonio che nel tempo si svaluta, mi piacerebbe che tutti capissero il potenziale della propria casa non solo nel senso di rendita ma di valorizzazione e di quante opportunità possa dare a una famiglia. E ricordo che noi tratteniamo il 3%, all'host va il 97% che può essere investito per esempio a Como creando nuova ricchezza che rimanga sul territorio. Non vogliamo essere solo una piattaforma con contenuti usati passivamente.

Qual è oggi l'ambizione di Airbnb sul mercato italiano?

Vogliamo diventare una end-to-end travel destination; significa che vogliamo far sì che Airbnb possa coprire ogni aspetto e ogni momento del viaggio, fornendo ciò che serve da quando si parte fino al ritorno a casa. La nostra è una community che cresce, nella quale esigenze e persone cambiano continuamente. Per gli alloggi oggi offriamo ogni tipo di ospitalità, fino alla casa intera di ogni tipologia, e sempre verificate per qualità, agli hotel.

Ci sono dunque albergatori che non vi vedono come concorrenza ostile ma come opportunità?

Certo. Gli albergatori nella nostra offerta sono una realtà ancora embrionale ma sono cresciuti del 500% in cinque anni. Qualcosa sta cambiando, i più innovatori lo capiscono. E infatti all'assemblea dei giovani di Confindustria a Como sono stato invitato da Luigi Passera, che

è albergatore.

Lei sa bene che diverse associazioni di categoria degli alberghi tradizionali non la pensano così. Luigi Passera è nel segmento del lusso, forse le categorie più esposte a concorrenza sono quelle dei 2-3 stelle, non crede?

Qualche associazione vede in noi una concorrenza non gradita, ma è una narrativa che mi lascia indifferente, perché a contare sono i dati. Lo scorso dicembre la Banca d'Italia fra i dati sul turismo ha mostrato come negli ultimi 10 anni gli affitti online abbiano dato impatto positivo sull'hotellerie a 2-3 stelle grazie ad Airbnb, perché la nostra partecipazione al mercato ha contribuito ad innalzare la qualità degli hotel di queste categorie. Sono cresciuti in qualità i 3 stelle e sono molto cresciuti di conseguenza i 4-5 stelle: tutti si sono messi in corsa per vincere con servizi e qualità, e questa competizione fa solo bene al



«Sogno un mondo in cui chi parte lascia la propria casa ad altri viaggiatori»



«Bene spingere sulla trasparenza. Ma servono semplificazioni»

IL PROFILO

CHI È
Comasco, laurea alla Liuc e specializzazione alla Cattolica, Matteo Frigerio è, dal marzo dello scorso anno, country manager Airbnb per l'Italia. Due anni prima l'ingresso nella società come Legal Counsel per l'Italia dopo aver ricoperto per oltre 10 anni incarichi internazionali per innovative aziende digitali quali Yahoo! e PayPal. Prima di Airbnb è stato inoltre Head of EMEA Regulatory Strategy in Ralph Lauren con base a Ginevra. La piattaforma di Airbnb fu aperta nell'ottobre del 2007 da Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk. Il successo fu rapido, nel giugno 2012 contava alloggi in oltre 26 mila città in 192 Paesi e ha raggiunto i 10 milioni di notti prenotate in tutto il mondo.

mercato. Inoltre, l'occupazione dei nostri alloggi cresce alla saturazione dei posti in hotel, a dimostrazione che il successo in primis è dato dall'importanza che ha l'Italia come destinazione turistica.

In tema di contrasto all'evasione fiscale, l'ipotesi che arrivi un codice identificativo per gli host in tutta Italia aiuterà la trasparenza?

Mi sono sempre detto favorevole a un codice unico nazionale, risultato di una sola comunicazione alla pubblica amministrazione, e al fatto che finalmente sia ottenuto su un portale online. Oggi gli host devono affrontare registrazioni in Comune, Provincia, Regione e questura, spesso fornendo gli stessi dati. Se il codice non supererà tutti questi passaggi, sarà purtroppo un fallimento per la digitalizzazione del Paese e la semplificazione delle regole, ma confidiamo che le autorità abbiano ascoltato noi e i 200.000 host che su questo si sono espressi molte volte. Poche regole chiare stimolano sia la crescita sostenibile del mercato che la legalità. In Paesi concorrenti diretti dell'Italia nell'attrarre arrivi, come Portogallo, Grecia e Croazia, già oggi un host si registra una sola volta online: attenzione a non perdere terreno con la caccia alle streghe.

Airbnb ha detto no alla norma per porsi come sostituto d'imposta sul versamento della cedolare sugli affitti. A che punto siete ora sulla questione?

L'iniziativa non è partita, nessun altro Paese al mondo l'ha proposta perché pone enormi problemi tecnici. Abbiamo proposto alternative in linea con modelli europei.

Proponete altri modelli di trasparenza?

Sì, che prevedono una collaborazione chiara in modo che si capisca chi c'è sulla piattaforma e quanto ci sta guadagnando. È un modello raccomandato anche dalla Commissione europea. Per altri versi, stiamo collaborando con 23 Comuni italiani, fra cui Como, per raccogliere automaticamente l'imposta di soggiorno.

È questione molto diversa.

Certo, è tecnicamente molto più facile, quindi è una cosa che possiamo eseguire, considerando tuttavia che in Italia ogni Comune ha regole diverse sulle imposte di soggiorno. Da quando abbiamo iniziato abbiamo versato, grazie ai viaggiatori, oltre 20 milioni di euro nelle casse dei Comuni. Ora siamo vicini a chiudere un accordo con la città di Roma.

Cosa pensa del fatto che il 70% dei pagamenti sugli affitti avvengano offline e quindi magari in nero?

I pagamenti con Airbnb sono al 100% online, per tutelare le persone. E sull'argomento torniamo alla questione della cedolare, che crea un potenziale danno ai consumatori, come ha detto l'anno scorso l'Antitrust: la cedolare crea un risultato diverso da quello previsto dalla normativa, che voleva puntare a maggiore trasparenza, invece ha portato tutte le grandi piattaforme, tranne la nostra, al contante. La norma ha imposto il pagamento delle tasse solo a chi usa i pagamenti digitali (come noi), ma ha indotto altri a mettere alle persone di usare il contante al check-in.

Noi vogliamo continuare con i pagamenti online: peraltro così i soldi all'host non arrivano finché il viaggiatore ha verificato che la casa esiste e che ci sono certi requisiti di qualità. Aggiungo che la norma non aiuta, e figuriamoci se incoraggia nuove startup, che non possono certo partire con certi carichi burocratici sapendo di dover fare il lavoro dell'agenzia di entrate e del commercialista anziché occuparsi del core business.



Il dibattito

*Confedilizia difende la formula
«Benefici soprattutto nei borghi»*

«Bisogna fare molta attenzione ad avere un atteggiamento repressivo sugli affitti brevi, perché ce ne potremmo pentire quando i turisti non verranno più» ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, a margine del convegno

«L'economia collaborativa nel settore immobiliare» dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare (Uipi). Spaziani ha invitato la politica a «non avere un atteggiamento morboso e voler normare ogni aspetto di questo fenomeno». «Si parla

troppo - dice - dei problemi che gli affitti brevi portano nelle grandi città, dove a qualcuno danno fastidio i turisti, ma poco di borghi che stanno scomparendo, dove la sharing economy può aiutare le famiglie a pagare le imposte e i paesi a rianimarsi».

Il boom degli affitti brevi E arrivano grandi società per gestire gli immobili

Case vacanza. I rendimenti superiori a quelli delle locazioni tradizionali. Solo a Como città più di seicento strutture, forte crescita anche a Lecco

COMO

LAURA MOSCA

I conti, qualche giorno fa, li ha fatti Il Sole 24Ore. Nel centro di Como affittare un monolocale ai turisti può fruttare un ricavo di mille euro al mese contro gli 800 euro del contratto d'affitto a lungo termine. Allo stesso modo un quadrilocale in posizione strategica può rendere quasi 3mila euro mensili contro un valore medio di 2.100 euro del tradizionale affitto 4 più 4.

Conclusione? Nonostante un'offerta che negli ultimi quattro anni è letteralmente esplosa (solo nel capoluogo, più di 600 strutture extra alberghiere, in larga maggioranza case vacanza), la formula degli affitti brevi conviene ancora. Questi ultimi rappresentano uno dei trend più forti sul mercato immobiliare e non è un caso se colossi come Sweetguest o Italianway hanno deciso di puntare al territorio lariano (anche a Lecco la dinamica di crescita è simile ma in termini assoluti il fenomeno è dieci volte meno pesante).

Il confronto

In ogni caso, le persone che decidono di mettere a reddito immobili di proprietà tramite portali come Airbnb o Booking sono sempre di più. Rispetto agli affitti tradizionali e al classico modello 4+4, questa tipo-



Una turista straniera, relax in riva al lago

logia di affitti minimizza il rischio di insolvenza e riduce il periodo in cui l'appartamento rimane sfitto, garantendo quindi flessibilità, solvibilità degli inquilini e rendite superiori.

È questa la faccia positiva della medaglia, soprattutto per il privato e per le startup che stanno cavalcando il fenomeno delle seconde case o case sfitte che si aprono al turismo, aziende in forte crescita che si propongono come intermediari tra il privato e i portali più diffusi.

A Como monolocali e bilocali nelle aree centrali permetto-

no di avere ritorni superiori ad altre formule grazie anche alla presenza di lavoratori frontalieri che possono sfruttare la vicinanza alla Svizzera. Diversamente trilocali e quadrilocali rimangono le soluzioni più vincenti per gli affitti brevi turistici, con un ritorno superiore al 42%, ideali per famiglie che puntano a trascorrere le vacanze al lago. E poi ci sono le ville di lusso, destinate a un turismo d'élite, che i proprietari affittano per brevi periodi rientrando dalle spese di gestione ad esempio dei giardini.

La caccia all'immobile "perfetto" quindi si fa sempre più

agguerrita, anche da parte dei turisti che devono però avere cautela e intuito nello scegliere la loro destinazione di soggiorno. Lo stesso vale per i proprietari e per gli investitori, grandi e piccoli, che decidono un immobile in una posizione proficua e di metterlo a reddito, senza poi però avere le competenze per gestirlo.

Ecco perché ogni anno crescono allora quei soggetti che si occupano a 360 gradi di ottimizzare gli annunci, le tariffe e di gestire gli immobili per conto dei proprietari. Due casi esemplari di startup del settore, si diceva, sono ad esempio Italianway e Sweetguest.

Le regole d'oro

Secondo il Sole 24Ore sono 5 le regole d'oro quando si sceglie di affittare un appartamento di proprietà per brevi periodi: valutare bene l'impegno necessario, fare promozione online e dichiarare tariffe trasparenti, avere attenzione alle tasse e a tutto quel che concerne la burocrazia, fissare delle regole chiare per la fruizione dell'appartamento e offrire una vera e propria esperienza autentica e accogliente. Quindi è necessario rivolgersi a professionisti del settore.

Ma non ci sono solo aspetti positivi. È possibile, ad esempio, che sul settore si intensifichino i controlli. Oggi gli host

Le case vacanza a Como e a Lecco

Attività turistico ricettive a Como

ALBERGHI



Strutture 38



Posti letto 2.790 ca.

STRUTTURE EXTRAALBERGHIERE



Strutture 610



Posti letto 2.820 ca.

● Case vacanza 509

● Bed&breakfast 76

● Foresterie e Ostelli 25



Da un monolocale in centro a Como una rendita media di mille euro al mese



Nel complesso superata l'offerta di letti degli alberghi

generalmente gestiscono i loro immobili senza partita Iva. I proventi dell'attività sono classificati come redditi diversi, il valore è dato dalla differenza tra i proventi maturati al netto delle spese di gestione documentate. Il reddito diverso dichiarato è soggetto alle aliquote ordinarie Irpef e all'addizionale Irpef. La tassazione relativa al reddito per la locazione non abituale di una struttura, è soggetta a scaglioni che vanno da un minimo del 23% ad un massimo del 43%.

Per contrastare l'abusivismo, Regione Lombardia ha invece imposto a tutte le strutture l'adozione di un codice identificativo. Da un punto di

Tra i primi host sul lago Da sei anni a Faggeto

Rosa Santini affitta la sua casa di Faggeto Lario per le vacanze dal novembre 2013 e, in questi anni, ha avuto modo di confrontarsi con criticità e pregi di questa attività, appassionandosi talmente tanto alla materia da aprire un gruppo su Facebook, dedicato agli host di Como e provincia, nel quale gli iscritti, circa 400, possono trovare aiuto, consigli, indicazioni e suggerimenti pratici per superare alcune difficoltà burocratiche, conoscere le normative del settore e migliorare la qualità dei propri servizi. «C'è

da fare un'immediata distinzione - precisa - tra chi affitta sul lago e chi affitta a Como: a Como si affitta tutto l'anno o quasi, in questi anni, ha avuto modo di confrontarsi con criticità e pregi di questa attività, appassionandosi talmente tanto alla materia da aprire un gruppo su Facebook, dedicato agli host di Como e provincia, nel quale gli iscritti, circa 400, possono trovare aiuto, consigli, indicazioni e suggerimenti pratici per superare alcune difficoltà burocratiche, conoscere le normative del settore e migliorare la qualità dei propri servizi. «C'è

Rosa Santini è una delle pio-

niere del fenomeno "casa vacanze", un'idea nata dal suo forte senso di ospitalità e dalla necessità di far fronte alle spese e al mutuo della casa stessa. «Il 95% dei turisti a cui affitto la casa è straniero - ha proseguito - e proviene prevalentemente da Australia, America, Francia, Belgio e Germania. Molti di loro fanno un tour in giro per l'Italia e una delle mete che toccano più di frequente è proprio Como».

Quali sono, però, le difficoltà a cui va incontro chi decide di affittare la propria casa per le vacanze? «Molti sono intimoriti dalla burocrazia e dalle dotazioni obbligatorie previste dalla normativa, ma la cosa sembra molto più complicata di quella che è in realtà. Oltre a questo,

quello che spaventa è il boom delle case: entrare adesso nel mercato delle case vacanze è una vera e propria scommessa e, a mio parere, iniziare ora questo tipo di attività non conviene, a meno di non affittare a medio - lungo termine o avere una casa molto bella, con caratteristiche o peculiarità particolari che possano interessare, incuriosire e attirare i turisti. Quando ho iniziato io eravamo in quattro e si lavorava tantissimo, oggi, solo a Faggeto Lario, siamo più di una settantina e, in tutta la provincia, saremo almeno in tremila. La mia esperienza è comunque totalmente positiva, ho trasformato in un lavoro quello che è partito come un gioco e mi piace moltissimo».

A. ROV.

«Ho fondato un'agenzia Fare da sé non è semplice»

«Spesso gli ospiti cercano una casa con comfort e servizi pari ad un hotel a cinque stelle - racconta Gloria Rumi, che nel gennaio 2017 ha dato vita a Hosting Como, un'agenzia che gestisce circa una trentina di case vacanze, distribuite tra il centro Como, Blevio, Torno, Cernobbio e Carate Uriò - e bisogna sempre cercare di soddisfare le loro richieste, per allargare il bacino d'utenza e risultare competitivi sul mercato. Non solo: è proprio diverso il turismo che sceglie

la città piuttosto che il lago, e questo dipende molto dal tipo di vacanza che si predilige. A Como, in centro, la media del soggiorno si aggira sempre intorno alle due - tre notti, mentre sul lago solitamente si preferiscono trascorrere molti più giorni. Questo accade perché la città è spesso una tappa inserita all'interno di un viaggio, specialmente da parte degli stranieri che arrivano da Svizzera, Germania o Francia e che magari poi proseguono, ad esempio, verso la Toscana, mentre il lago è una

3 punti



Le novità nel Decreto Crescita

Arriva il codice unico per identificare tutte le strutture ricettive, insieme a una stretta antievasione su affitti brevi e tassa di soggiorno. Ai Comuni saranno dati «in forma anonima e aggregata per struttura» i dati delle comunicazioni delle presenze per la pubblica sicurezza

«Como funziona Vale la pena investire qui»

La storia/1

Sweetguest è un gigante nel settore degli affitti brevi. Gestisce 1000 appartamenti e punta a crescere sul Lario

In tre anni è arrivata a gestire 1000 appartamenti, 20 nel Comasco, che punta a far giungere a quota 100 entro il 2020, con un giro d'affari di quasi un milione di euro.

Sweetguest, è una delle aziende leader nella gestione degli affitti a breve e medio termine. Nata nel 2016 può vantare quattro sedi, a Milano, Firenze, Roma, e Venezia, un team di oltre 40 dipendenti e 50 collaboratori, oltre 12 milioni di euro di valore generato per gli immobili gestiti, più di 90.000 ospiti accolti e più di 1000 immobili gestiti su Airbnb.

Un successo, quello di Sweetguest, che si riflette nei numeri ma anche nella soddisfazione dei clienti. Sweetguest è stata selezionata da Airbnb come primo partner italiano "Professional Co-Host", il titolo riconosciuto alle aziende che hanno ottenuto i migliori risultati nello svolgimento del ruolo di "host" Airbnb per conto dei proprietari di immobili e per l'eccellenza nella gestione dei profili e degli immobili, per i risultati e standard qualitativi garantiti sia ai proprietari, sia ai viaggiatori.

Da poco si è mossa anche su Como. «I nostri clienti vivono soprattutto fuori Como e il possiedono delle seconde case che rimangono per lunghi periodi sfitte - spiega Rocco Lomazzi, con Edoardo Grattirolo, fondatore dell'azienda - Ci hanno chiesto di mettere a rendita questi immobili, così abbiamo sperimentato quanto il mercato del Lario sia una realtà importante dove investire. Crediamo fermamente che questa tipologia di ricettività non sia concorrenziale a quella alberghiera, perché si rivolge a una diversa fetta di vacanzieri. Certo è che gli alberghi per rimanere al passo con il turismo che cambia abitudini devono rinnovarsi». Lomazzi fa anche una riflessione sul rischio che alcune zone della città diventino "troppo turistiche", come accaduto a Firenze e Venezia: «Dai dati che abbiamo non è un fenomeno che preoccupa Como, anzi affittare appartamenti vuoti riporta alcuni quartieri in vita e crea importanti indotti economici».

Sweetguest è la startup che ha rivoluzionato il modo di affittare casa per brevi e medi periodi su Airbnb. Un'azienda giovane e dinamica che ha come



Rocco Lomazzi

obiettivo quello di aiutare i proprietari di immobili a massimizzare il potenziale della casa che vogliono affittare, dando loro la possibilità di guadagnare di più, e sollevandoli dagli impegni e pensieri legati alla gestione degli affitti in totale semplicità, sicurezza e flessibilità.

Tutto ciò ha portato a una crescita concreta e costante, che si riflette nella volontà di valorizzare il patrimonio turistico e immobiliare italiano e che trova espressione nella passione e nell'impegno di un team di oltre 40 dipendenti e 50 collaboratori. Un impegno che è valso alla giovane startup un finanziamento da 1 milione di euro nel primo anno di attività, di 1,5 milioni di euro nel 2018 e la chiusura di un round di 8 milioni nel 2019.

Per affittare la propria casa sono sufficienti pochi semplici passi: basta affidarsi agli esperti di Sweetguest per una prima valutazione gratuita dell'immobile che si desidera affittare. Successivamente sarà possibile incontrare il team Sweetguest e avere una consulenza preparatoria durante la quale verranno date tutte le informazioni relative ai dettagli operativi e alle pratiche burocratiche del servizio. A questo punto viene creato un profilo Airbnb a nome del proprietario di casa. Il team Sweetguest segue ogni fase della gestione dell'affitto, dallo shooting fotografico professionale, alla consulenza di interior design, alla manutenzione e cura dell'immobile, al check-in. Il proprietario sa così di poter contare su un partner che gestisce ogni fase e cura il suo profilo su Airbnb. Dal momento in cui gli ospiti vengono accolti, è infatti disponibile un servizio reception attivo tutti i giorni della settimana.

A maggio 2019 il numero di persone ospitate supera le 150.000, e quello delle case gestite dalla fondazione oltre 1000. **L. Mos.**

«Target sul lago Cento case in cinque anni»

La storia/2

Italianway ritiene strategico il mercato comasco. Il Lario è un riferimento a livello internazionale»

Per chi arriva a Milano un passaggio sul Lago di Como è ormai tappa obbligatoria. Se ne sono accorti a Italianway, una startup milanese che è approdata anche nel Comasco e che sta cavalcando l'espansione turistica di questo angolo d'Italia. «Ci occupiamo di sharing economy - intervengono Marco Celani, ceo dell'azienda - In pratica mettiamo in comunicazione domanda e offerta del mercato immobiliare, velocizzando il rapporto tra proprietario dell'immobile e cliente finale. Visto le richieste che ogni giorno ci arrivano, abbiamo scelto di investire sul Lario. L'obiettivo è portare nei prossimi 5 anni oltre 50mila turisti che scelgano di soggiornare in case in affitto di qualità».

Il progetto di Italianway funziona così: «Ci facciamo carico di un immobile sfitto o di una seconda casa che un proprietario vuole promuovere su più portali, come possono essere Airbnb e Booking, ma prima di metterla sul mercato per la locazione, ci assicuriamo che la struttura rispetti una serie di standard. I nostri professionisti effettuano un sopralluogo e definiscono anche un progetto di ristrutturazione o allestimento per renderla più appetibile. Inoltre realizziamo un servizio fotografico dell'immobile e anche un video da divulgare poi sulla rete. Il proprietario ci affida la sua casa che gestiremo dalla prenotazione al check out, comprese le spese di pulizia e la manutenzione ordinaria».

Per questo lavoro Italianway incassa una commissione del 25% che si va a sommare ad esempio al 4% di commissione prevista da Airbnb per pubblicare gli annunci sul loro canale.

«Abbiamo stimato - continua Celani - che un appartamento o una villa da noi gestiti assicurano una rendita maggiore del 30% rispetto a quella del privato. Il nostro destinatario tipo è il turista americano che ama il Lago e cerca una sistemazione in cui riconosce l'italianità. Attualmente nel comasco gestiamo 20 immobili ma nei prossimi 5 anni vogliamo arrivare a gestirne almeno un centinaio».

Italianway, nata nel 2014, ha raddoppiato il suo fatturato ogni anno. Nel 2018 ha sti-



Marco Celani

mato un giro di affari di 11 milioni di euro, contando 500 appartamenti in Milano e altri 200 in tutta Italia.

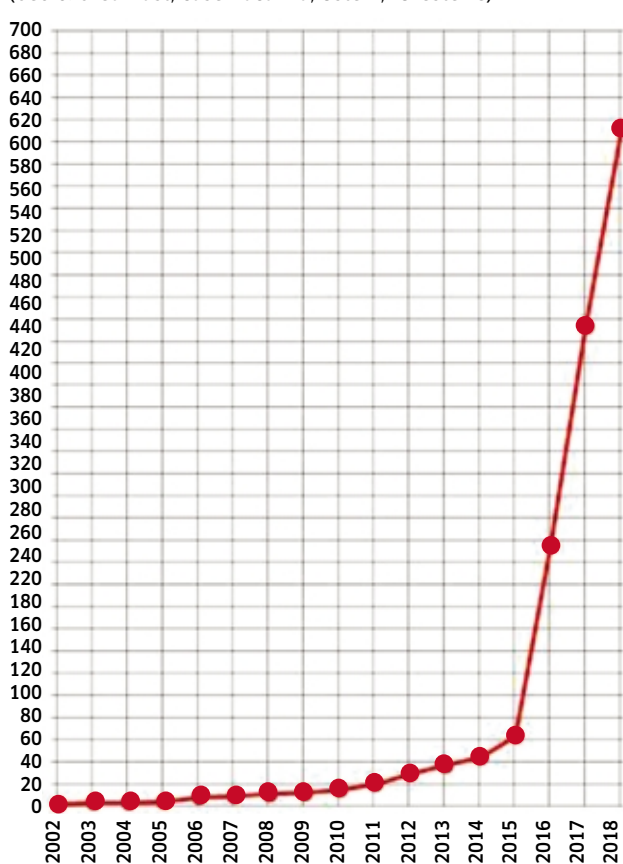
«La caratteristica della nostra proposta è che non venga realizzato un centimetro in più di cemento ma che vengano sfruttate le residenze sfitte o le seconde case e che queste vengano ristrutturate». C'è chi parla di una lenta ma significativa trasformazione delle città italiane, come ad esempio è successo a Firenze, in cui dei veri e propri quartieri vengono affittati ai turisti, perdendo di autenticità.

Celani non è d'accordo con questa lettura: «In tutta Italia sono 7 milioni gli immobili inutilizzati. Portarci dei turisti significa farli tornare a vivere e avere delle ricadute economiche per le attività della zona. E' un volano di ricchezza che non va sottovalutato e che crea lavoro. Su Como il nostro obiettivo è di arrivare ad avere 60mila notti prenotate in 5 anni, nello stesso periodo il giro di affari si stima possa crescere fino a 3 milioni di euro».

Ospitalità diffusa e di qualità, targata laghée. È questa la chiave scelta da Italianway per scommettere sullo sviluppo del turismo del Lago di Como. Si punta a valorizzare le seconde case inutilizzate, aprendole a un turismo, rivolto ai 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.

L'azienda fondata da Davide Scarantino e guidata da Marco Celani conta su un Team di 100 plurilaureati under 30 e si è dotata dell'unica piattaforma digitale multicanale sviluppata internamente per gestire tutti i processi fondamentali del vacation rental in maniera virtuosa e legale al 100%. **L. Mos.**

ATTIVITÀ RICETTIVE NON ALBERGHIERE A COMO (bed & breakfast, case vacanza, ostelli, foresterie)



Attività turistico ricettive a Lecco

ALBERGHI

Strutture
7
Posti letto
359

STRUTTURE EXTRAALBERGHIERE

Strutture
107
Case vacanza 49
Foresterie e Ostelli 36
Posti letto
556
Bed&breakfast 22

sociale l'esplosione delle case vacanze rischia di cambiare volto alle zone di maggiore pregio con i residenti via via scalzati dai turisti. È accaduto a Firenze e Venezia, potrebbe avvenire anche a Como? In questo secondo caso si andrebbe incontro a quello che gli esperti indicano come una gentrificazione di parte della città, ad uso e consumo dei turisti, priva però di identità e autenticità.

Intanto quello che è sotto gli occhi di tutti è come il turismo stia cambiando la faccia del territorio in cui si è sviluppato. La fotografia, scattata dall'assessorato al Commercio e alle attività produttive del Comune

di Como, è eloquente. Si parla di 38 alberghi con 2790 posti letto, contro le 610 strutture non alberghiere con 2820 posti letto, in cui rientrano 76 bad&breakfast, 25 foresterie e ostelli e 509 case vacanze. C'è stato un aumento di 202 unità alberghiere nell'ultimo anno e di 195 unità tra quelle non alberghiere, dimostrando nei fatti che le due forme di ricettività non sono poi così in competizione e si rivolgono a fasce di utenza diversa.

Il turismo in crescita sul Lario è un treno da non lasciarsi scappare, innovare la formula ricettiva e mettersi al passo con i tempi è un passaggio obbligato per tutti.

vera e propria meta di vacanza stanziale, e proprio per questo motivo è meno sfruttata d'inverno».

Quello dei trasporti, soprattutto verso la provincia, resta un nodo problematico, ma non è l'unico rilevato nell'esperienza di Gloria. «Per le case in sé, non è sempre facile stare dietro a tutti gli adempimenti di legge, come registrare gli ospiti alla questura entro 24 ore dal loro arrivo o ricordarsi dell'imposta di soggiorno, tutte cose che diventerebbero più facili se i vari canali coinvolti, la questura, appunto, così come la Provincia e il Comune, comunicassero tra loro in maniera più semplice ed efficace. Il livello di ciò che si offre deve essere

altissimo, ci sono tante difficoltà da affrontare, dagli ospiti pretenziosi che si aspettano il massimo a quelli che, giustamente, essendo in vacanza, non hanno regole d'orario».

La cosa positiva è che ancora oggi stupisce Gloria è la costante affluenza di turisti stranieri che arrivano da tutto il mondo e scelgono Como come prima tappa del loro viaggio in Italia. «Questa per me è una soddisfazione enorme; noi che ci viviamo spesso dimentichiamo quanto possa essere bella la nostra città e quale sia la sua risonanza a livello mondiale. Il target va dalla famiglia alla coppia, dal piccolo gruppo di amici alla persona sola». **A. Rov.**

La crisi dell'edilizia L'allarme di Salini «Il settore affoga»

Costruzioni

In dieci anni persi oltre 600 mila posti di lavoro. Il salvataggio del comparto «non si fa solo con i decreti legge»

ROMA

Il Progetto Italia - quello di creare uno o più campioni industriali nazionali industrialmente forti per salvare e rilanciare il settore delle costruzioni - mette d'accordo imprese e sindacato (che fa comunque qualche appunto). Le parti, infatti, si mostrano allineate sia sull'obiettivo che sulla tempistica: fare il più presto possibile. L'operazione di salvataggio di Astaldi, da cui il progetto nasce, «è una cosa che entro il 15 luglio bisogna



Pietro Salini ANSA

chiudere», avverte l'amministratore delegato di Salini Impregilo, Pietro Salini, spiegando che si tratta di tempi che per la pubblica amministrazione, la mentalità e le capacità italiane «vogliono dire domattina». La fretta c'è ed è motivata dalla situazione in cui versa il settore ormai da ben oltre un

decennio con «imprese che falliscono e oltre 600 mila posti persi», ricorda l'imprenditore. Ma il salvataggio di un settore che sta affogando, per Salini, «non si fa solo con decreti legge, non c'è tutto questo tempo. Dobbiamo intervenire per il futuro, ma sul subito». Richiesta che dallo stesso palco - quello del convegno Fillea Cgil sullo Sblocca Cantieri - hanno lanciato anche il segretario generale di categoria Alessandro Genovesi e il leader della Cgil Maurizio Landini: «Le imprese saltano, queste scelte nelle prossime ore e giorni devono essere assunte». La decisione da prendere è quella di un rapido intervento di Cassa depositi e prestiti che secondo Landini deve «favorire la possibilità che si riunifichino imprese importanti nel nostro paese». A mettere d'accordo Salini Impregilo e Cgil è poi il fatto che il problema in questo momento non sia la mancanza di soldi. «Il denaro c'è e, se guardiamo la mappa delle opere ferme, su 36 miliardi solo 5 sono fermi per mancanza di soldi», fa notare Salini.

Lago e Valli

Regina nel caos anche questa estate

Tremezzina. Fumata nera in Prefettura: ogni decisione rinviata al 2020, stretta sulle deroghe a Tir e pullman. L'Anas promette uno studio sul "girone" dei mezzi pesanti con salita da Cernobbio a Sorico, e ritorno da Lecco

TREMEZZINA

MARCO PALUMBO

Il vero dato di fatto delle oltre due ore di confronto di ieri mattina a Palazzo di Governo (summit presieduto dal vice-prefetto vicario **Giuliana Longhi**) è che per la statale Regina si profila un'altra estate all'insegna del caos viabilistico, al netto delle contromisure oggi in essere, dagli osservatori del traffico, al Distaccamento della Polstrada ad Ossuccio, all'attività delle polizie locali, in primis quella di Tremezzina e Menaggio.

Certo gli amministratori presenti ieri hanno sì ottenuto solenni promesse da Anas, ma tutte proiettate sul 2020, a cominciare dallo studio - su cui ha molto insistito anche ieri il sindaco **Mauro Guerra** - sul cosiddetto "girone" per mezzi pesanti e bus turistici: si sale dalla Regina e si scende dalla statale 36 via Lecco.

Soluzione impraticabile

Su questo aspetto, dunque, Anas ha messo un punto fermo, mentre - come ha ben spiegato a "La Provincia" - il comandante della polizia locale di Tremezzina, **Massimo Castelli** «le associazioni di categoria che pure hanno dialogato all'insegna del massimo pragmatismo, hanno proposto fasce orarie di due ore in due ore - dalle 6 alle 8 si sale, dalle 8 alle 10 si scende e via dicendo -, soluzioni a tutti gli effetti impraticabili». Questo perché le tanto dibattute piazzole di cortesia per i mezzi pesanti (se ne parla dal lontano 2005) sin qui sono rimaste solo nelle buone intenzioni di Anas. Di sicuro, qualcosa va fatto perché l'immagine dei cittadini che sabato

1° giugno nella strettoia di Colonno si sono sostituiti agli osservatori del traffico dopo mezzogiorno di paralisi totale non può essere in alcun modo essere dimenticata. Così com'è oggi formulata, l'ordinanza targata Anas in base alla quale al mattino si sale e al pomeriggio si scende ha dimostrato in primis di non essere rispettata e ancor peggio di essere scarsamente conosciuta. Da qui la richiesta di una stretta importante su quello che è il vero nodo dell'ordinanza ovvero il meccanismo delle deroghe per chi trasporta merci e persone (dunque Tir e pullman), almeno una dozzina quelle oggi in essere.

Sanzioni beffa

D'altronde, come più volte ripetuto in questi anni, 84 euro di sanzione non possono certo rappresentare un ostacolo per chi decide di imboccare la statale Regina. Altro nodo dolente quello della segnaletica verticale e qui Polstrada e polizie locali hanno strappato ad Anas il via libera ad un sopralluogo operativo già la prossima settimana per una ricognizione sul da farsi. Oggi di fatto la segnaletica verticale che indica le limitazioni in essere è praticamente assente.

«I dati delle telecamere ci danno un quadro della situazione. È importante che Anas abbia dato l'ok per lo studio sul "girone". L'ho già detto in Prefettura qualche mese fa: occorrono soluzioni che possano essere efficaci nell'arco di sette-otto anni e che tengano conto delle dinamiche in essere in Centro lago, ma anche sull'Alto lario» sottolinea il presidente della Provincia, **Fiorenzo Bongiasca**.



I cittadini impegnati a smistare il traffico sulla Regina a Colonno



Alcuni dei sindaci presenti ieri mattina in Prefettura a Como BUTTI



L'intervento di Domenico Roncagli, dirigente della Prefettura BUTTI

Rivoluzione in collina Arrivano il municipio e il nuovo auditorium

Bulgarograsso. Presentati i progetti finali dell'area di Sant'Anna a ridosso della chiesa e dell'antico granaio. Attesi aiuti dal governo: la spesa totale è di 2,8 milioni

BULGAROGRASSO

Presentati i progetti finali del nuovo municipio e auditorium sul colle di Sant'Anna, a ridosso dell'omonima chiesetta.

È la nuova ubicazione dell'edificio destinato ad accogliere al piano d'ingresso un auditorium di 290 metri quadrati con 240 posti a sedere, concepito come sala polifunzionale, e al piano superiore il municipio.

Nella prima ipotesi progettuale il municipio e l'auditorium, pensati come due volumi distinti, erano collocati sulla parte più alta della collina, nello spazio dei ruderi della grangia della fortezza di Sant'Anna (del XII secolo di proprietà dei cistercensi provenienti dall'Abbazia di Acquafredda di Lenno), che ad aprile la Soprintendenza dei Beni culturali ha vincolato come sito di interesse storico-culturale.

«L'intervento contribuirà a consolidare il valore identitario di un luogo che oggi rivive occasionalmente, trasformandolo in un ambiente della quotidianità – spiega **Roberto Barracu**, direttore tecnico della società Me-

tassociati che ha redatto il progetto - La proposta progettuale prevede l'introduzione di due tipologie di "piazza"».

Due spazi pubblici

«La prima - aggiunge -, situata alla quota di ingresso dell'auditorium, diventa l'estensione dell'edificio all'aperto verso la chiesetta. La seconda si trova alla quota d'ingresso del municipio, tra il nuovo fabbricato e l'area occupata dai ruderi del granaio dell'antica fortezza».

E dice ancora Barracu: «La progettazione di questo spazio aperto diventa occasione per valorizzare la parte alta dell'area di intervento, trasformandola in un belvedere (una sorta di ballatoio intorno al municipio)».

«Nel progetto - sottolinea - lo spazio occupato dai resti della grangia sarà per ora solo recintato, pulito e illuminato, in attesa di studiare una sua futura valorizzazione magari anche come museo dell'identità storica della comunità». Previsti 25 stalli in alto, con esclusione del mappale vincolato.

Dice l'assessore **Maddalena Baitieri**: «Il vincolo rappresenta una sfida e un'opportunità. Abbiamo colto l'occasione di un bando della Fondazione Cariplo che dà la possibilità di avere un finanziamento al 60% dei costi delle indagini (150.000 euro) per il recupero del sito, con un occhio anche alla progettazione futura, ipotizzando un percorso di valorizzazione che ha senso

nel momento in cui portiamo sulla collina un polo civico».

Punto di approdo di un percorso iniziato nel 2016. «L'allora amministrazione guidata dal sindaco **Giampaolo Cusini**, su una prima ipotesi di progetto per la collina di Sant'Anna, era riuscita a essere assegnataria di un contributo del governo di un milione di euro nell'ambito dei progetti di riqualificazione di luoghi culturali - precisa il sindaco **Fabio Chindamo** - Noi abbiamo proseguito il lavoro affidando la progettazione definitiva-esecutiva, salvo poi doverla modificare in corsa a seguito dell'apposizione del vincolo».

I costi

Nella pianificazione finanziaria, l'investimento di 2.860.000 euro verrebbe coperto dal contributo ministeriale, dal ricavato della vendita dell'attuale municipio e il resto, al netto di ribasso d'asta delle gara d'appalto, con risorse di bilancio.

«Se non potremo accedere al finanziamento del Governo ci fermeremo, ascolteremo tutti e poi decideremo - sostiene Chindamo - Ora c'è un progetto complessivo di riqualificazione della collina di Sant'Anna. A fronte dell'apposizione del vincolo, abbiamo la responsabilità di rendere il più interessante e fruibile possibile un bene riconosciuto di interesse culturale. E quale miglior modo se non trasferirvi una funzione pubblica».

Manuela Clerici



Un rendering dell'edificio che ospiterà il municipio e il nuovo auditorium sulla collina di Sant'Anna



Una simulazione della vista dal patio



Ecco come sarà l'interno dell'auditorium

■ **L'assessore Baitieri:** «I vincoli rappresentano una sfida e un'opportunità»

Viabilità Le proposte al vertice in Prefettura dopo l'ennesimo fine settimana di caos

Regina: girone o fasce orarie rigide

Presto un sopralluogo per migliorare la segnaletica

Massimo Castelli

«Abbiamo chiesto e ottenuto che Anas dia incarico a una società per svolgere uno studio approfondito sulle idee presentate e sull'impatto che potrebbero avere sul territorio. A breve, inoltre, verrà effettuato un sopralluogo per migliorare la segnaletica stradale: i cartelli che indicano i divieti e le limitazioni sono pochi e scarsamente visibili»

Dopo l'ennesima "domenica infernale" – come l'ha definita il comandante della polizia locale di Tremezzina, Massimo Castelli – con quasi 21mila veicoli in un giorno sulla Statale Regina, ieri mattina si è tenuto in Prefettura a Como un vertice per discutere sulle possibili soluzioni al problema da anni irrisolto del traffico sulla strada che costeggia il lago.

«Le associazioni di categoria hanno proposto per i mezzi pesanti fasce orarie di due ore in due ore durante tutto l'arco della giornata per salire o scendere in modo alternato – spiega Castelli – Un'idea impraticabile, visto che non ci sono aree di sosta per i mezzi che dovrebbero aspettare di riprendere il proprio viaggio».

«Il sindaco di Tremezzina Mauro Guerra, in accordo con gli altri sindaci del territorio, ha proposto invece nuovamente il cosiddetto "girone" – aggiunge il comandante Castelli – ossia il senso unico permanente che permetterebbe ai camion di salire verso il lago e poi scendere dalla Statale 36, o in alternativa le fasce orarie oggi in vigore per i mezzi pesanti, che al mattino possono viaggiare soltanto in salita verso nord, mentre la sera possono soltanto percorrere la strada in direzione Como, sen-



Code e rallentamenti sulla Regina: scena che si è ripetuta spesso anche negli ultimi giorni

za però alcuna deroga, oggi invece esistente per chi carica o scarica persone o merci tra Argegno e Menaggio».

Le proposte dei sindaci dovrebbero ora essere valutate. «Abbiamo chiesto e ottenuto che Anas dia incarico a una società per svolgere uno studio approfondito sulle idee presentate e sull'impatto che po-

trebbero avere sul territorio – conclude il comandante Massimo Castelli – A breve, inoltre, verrà effettuato un sopralluogo allo scopo di migliorare la segnaletica stradale sulla Regina: i cartelli che indicano i divieti e le limitazioni sono pochi e scarsamente visibili. Questo è un primo passo dopo anni di richieste».

Focus Casa

Le nuove discipline per i cantieri



Case più vicine e meno vincoli nelle ricostruzioni

Ristrutturazioni e sconti fiscali. Dallo Sblocca-cantieri all'edilizia libera fino alle detrazioni ecco come cambiano le norme in edilizia

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Effetto combinato delle nuove norme per l'edilizia libera, il decreto sblocca cantieri e la nuova ondata di agevolazioni fiscali del pacchetto eco-bonus: dalla detrazione ristrutturazioni, bonus verde, riqualificazione energetica per condomini e privati in casi particolari.

La novità ultima e carica di nuove opportunità per chi intende demolire e ricostruire riqualificando l'immobile è tutta scritta nell'articolo 9 dell'ultimo decreto cosiddetto "sblocca cantieri": le norme relative alle distanze minime e agli standard urbanistici da rispettare fra un edificio e l'altro, dopo la demolizione e in fase di ricostruzione previste dall'articolo 9 del decreto n.1444 del 1968, non si applicheranno più in tutti i casi, ma solo obbligatoriamente nelle zone C, le aree di espansione e di nuovi insediamenti abitativi, non centristorici. Nelle altre zone, ogni ente (Comune o provincia) potrà decidere quali regole seguire. Gli interventi di demolizione

edilizia saranno consentiti nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, assicurando la coincidenza dell'area di sedime, del volume e dell'altezza dell'edificio ricostruito con quello demolito.

Prima novità, quindi. Ma dal 22 aprile scorso, è scattata anche la seconda parte della riforma che dettaglia la serie di interventi e i relativi permessi per i lavori di manutenzione straordinaria "leggera", la cosiddetta Scia 2. Così da quest'anno, non solo molte opere di manutenzione rientrano tra quelle realizzabili in regime di edilizia libera, senza autorizzazioni

né pratiche burocratiche (per esempio, per affrontare lavori di ristrutturazione come l'abbattimento di muro non portante per creare un ambiente unico, unire due locali, ristrutturare e, per esempio, spostare gli attacchi di gas e acqua da una stanza all'altra, si potrà ricorrere a un semplice documento Cil - la semplice comunicazione di inizio lavori - invece che una pratica edilizia formale Cila (la Comunicazione di inizio lavori asseverata da un professionista). Ma rientrano in moltissimi casi anche gli interventi per i lavori previsti fra quelli che beneficiano del bonus ristrutturazione, ap-

pena prorogati a tutto il 2019, senza quindi rischiare la perdita del contributo di ristrutturazione per mancato adempimento delle regole comunali.

Si parte dalla manutenzione ordinaria. Normalmente questi lavori non danno diritto alla detrazione per i lavori di ristrutturazione edilizia al 50% fino a un limite di spesa di 96 mila euro per tutto il 2019. Ma ci sono eccezioni, ad esempio: sostituzione infissi o lavori che aumentano la sicurezza, i lavori nei giardini possono utilizzare il bonus verde previsto dalla legge di Bilancio 2019, la sostituzione di impianti può dare diritto al bonus per la riqualificazione energetica. Di norma, dunque, lo sconto fiscale previsto dal bonus riguarda i lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fino a quelli di ristrutturazione edilizia. Ma la detrazione fiscale può comunque ricomprendere i lavori di manutenzione ordinaria se su parti comuni di condominio o se rientrano in ristrutturazioni di più ampia portata, o ancora se hanno finalità particolari (ad esempio, l'aumento delle condizioni di sicurezza). Dalla casa al condominio, la possibilità di agevolazioni non cambia.

Gli sconti fiscali

La riparazione, sostituzione o rinnovamento di infissi interni o esterni di un singolo appartamento non è agevolabile, tranne nel caso in cui i lavori prevedano la demolizione delle pareti. Se riguarda le parti comuni dell'edificio rientra fra le opere agevolabili al 50%. Se gli infissi producono un risparmio energetico (ad esempio, diminuendo la dispersione di calore) rientrano anche nel bonus energia al 65%, fino a un tetto di spesa di 60 mila euro. In questo caso è opportuno scegliere l'agevolazione più conveniente in base

Le nuove regole



Le nuove distanze

Le regole per le demolizioni

Nel nuovo decreto "sblocca cantieri" viene superato il limite dei 10 metri come distanze fra un edificio e l'altro nel caso di demolizione e ricostruzione. Il vincolo resta solo per la costruzione di nuovi edifici in zone o aree del Comune di nuovi insediamenti.



La riforma «Scia 2»

Scatta a regime la nuova legge

È scattata dallo scorso aprile anche la seconda parte della riforma cosiddetta "edilizia libera" che dettaglia la serie di interventi e i relativi permessi per i lavori di manutenzione straordinaria "leggera", la cosiddetta Scia 2.



Gli interventi «scontati»

I benefici fiscali previsti

Rientrano moltissimi casi di interventi che beneficiano del bonus ristrutturazione senza quindi rischiare la perdita del contributo di ristrutturazione per mancato adempimento delle regole comunali.

alla tipologia di lavori realizzati e alla spesa sostenuta. La detrazione fiscale al 50% anche per gli interventi di sistemazione della facciata (anche la semplice tinteggiatura), per nuova installazione o sostituzione con modifiche della grondaia, per l'intero rifacimento o la messa a norma dell'impianto elettrico o il rifacimento o l'innovazione di quello idraulico, per la pavimentazione delle aree pertinenziali del condominio.

Rientrano sempre nell'agevolazione sulle ristrutturazioni i lavori che servono ad eliminare barriere architettoniche (anche la semplice realizzazione dell'ascensore) e quelli che servono a prevenire il rischio di illeciti, come i furti.

Il verde e le regole fiscali

Un ultimo capitolo di benefici, riguarda gli interventi per il verde della casa o delle parti comuni del condominio, il cosiddetto bonus verde. Gli interventi edilizia, infatti, che riguardano le aree verdi (gazebo, pergolati, ripostigli per attrezzi, tende, serre mobili stagionali) possono accedere al bonus verde al 36%, fino a un limite di spesa di 5 mila euro, introdotto dalla manovra 2019. Per poter usufruire di questi sconti, occorre comunque, effettuare interventi più strutturali come per esempio, la realizzazione di una nuova area verde. In questo caso rientrano nelle detrazioni anche i costi sostenuti per i relativi lavori di progettazione e manutenzione.

Le opere che hanno impatto sul risparmio energetico, come l'installazione o la riparazione di pompe di calore o di pannelli fotovoltaici possono essere agevolabili al 65% nell'ambito del bonus energia. Per quanto riguarda le pompe di calore ad alta efficienza, il tetto di spesa è pari a 30 mila euro, per gli impianti solari a 60 mila euro.

10

I METRI DI DISTANZA

Più semplice demolire e ricostruire con stessi volumi

50%

LA DETRAZIONE FISCALE

Gli interventi nelle parti comuni possono usufruire degli eco-bonus

ComoNext, confermato il Cda E per la prima volta c'è un utile

Il polo tecnologico. Enrico Lironi presidente al secondo mandato
L'hub dell'innovazione conta ottocento lavoratori e punta a quota mille

LOMAZZO

Fumata bianca all'assemblea di ComoNext. Che riparte dalla presidenza di Enrico Lironi, confermato al suo secondo mandato.

Il Parco tecnologico scientifico di Lomazzo recentemente attraverso la voce del presidente di Sviluppo Como- ComoNext appunto accanto al direttore generale Stefano Soliano, aveva già annunciato la buona novella all'ultimo consiglio camerale di Como e Lecco: era arrivato alla svolta di un utile, 16.462 euro. E questo mentre è proseguito l'impegno su più fronti a livello nazionale come digital innovation hub, attraverso contatti con altri parchi tecnologici e anche il progetto comune del dimostratore di fabbrica 4.0, che sta fiorendo a tutti gli effetti.

Progettato negli anni più delicati della crisi globale, ComoNext era sbocciato come risposta concreta, reazione all'idea che si dovessero serrare i ranghi. Al contrario, bisognava osare, puntare sull'innovazione e sulla ricerca, sulle startup e sui giovani. Un'azione di squadra messa in campo con la Camera di commercio di Como allora guidata da Paolo De Santis, e che ha avuto il contributo determinante della Fondazione Cariplo. Non è stato facile, ma non ci è si mai fermati, puntando con decisio-



Enrico Lironi: confermato presidente di ComoNext al secondo mandato

ne sull'incubatore e sull'idea che più che un "condominio" ComoNext dovesse essere protagonista e coinvolgente nel portare e condividere l'innovazione tra le imprese del territorio.

In quest'ultimo anno, molto altro è avvenuto. Si è concluso il terzo lotto, superando il tetto degli 800 lavoratori della conoscenza. E l'ambizione – si è ribadito – è quella di arrivare a mille: esattamente il numero di persone che lavoravano al cotonificio Somaini, l'azienda di riferimen-

to e poi dismessa, il cui edificio sistemato con una profonda riqualificazione ha ospitato poi il Parco.

Altra conquista di questi ultimi mesi, la convenzione con il Comune di Lomazzo, con un doppio gesto: la creazione dei posteggi (che fino a poche settimane fa erano un problema, per la loro scarsità in relazione al crescente numero di persone) e di un parco che offre l'opportunità di respirare una pausa diversa a chi qui lavora, ma a tutti i cittadini.

Tutti progressi, che si uniscono allo sforzo costante di coinvolgere le aziende del territorio, ora più attente a quanto sta avvenendo tra le mura dell'ex Somaini.

Queste le cariche complete dopo la tappa di ieri. Presidente: Enrico Lironi. Consiglieri Camera di commercio e associazioni: Enrico Lironi e Stefano Poliani; Comune di Lomazzo e Fondazione Politecnico di Milano: Samuele Arrighi; banche: Angelo Porro e Maria Anghileri.

M. Lua.

Economia

L'INTERVISTA ENRICO LIRONI. Confermato presidente del polo tecnologico di Lomazzo

PIÙ VICINA ALLE AZIENDE E ALLE UNIVERSITÀ COSÌ CRESCE COMONEXT

MARILENA LUALDI

Un Parco tecnologico che si è comportato come le aziende sul territorio: è cresciuto, ha saputo allearsi e non intende fermarsi. Perché questa è l'unica via verso il futuro.

Lo sottolinea Enrico Lironi, confermato alla guida di Sviluppo Como - ComoNext. Il cda invece è stato rinnovato.

Il disavanzo di 518.964 euro registrato nel dicembre del 2017, è stato completamente ripianato e l'anno scorso si è raggiunto il pareggio di bilancio, anzi con un utile di esercizio pari a 16.462 euro. I ricavi sono aumentati del 29,7% (arrivando a 2.882.992 euro) insieme ai costi del personale (+11,6%).

Professor Lironi, come si è caratterizzato questo risultato di ComoNext? Con l'approvazione del bilancio 2018 si è chiuso il mandato del triennio ed è stato un periodo impegnativo, anche se ricco di soddisfazioni per gli obiettivi raggiunti. Peraltro apprezzato anche dai soci che l'hanno dichiarato in assemblea. Con l'inaugurazione del terzo lotto lo scorso anno abbiamo potuto ampliare a 21 mila metri quadrati la superficie disponibile del parco e incrementare il numero di aziende innovative: ora superano quota 130. Non si è operato però solo sulla struttura, ma anche sui contenuti.

In che maniera si è intervenuti?

Con una forte coesione tra aziende insediate e con gli stretti rap-



Enrico Lironi all'inaugurazione del terzo lotto di ComoNext, lo scorso anno BUTTI

porti con università, centri di ricerca e altri parchi tecnologici, le categorie economiche e le istituzioni. Tutto ciò per far crescere le nostre imprese e per trasferire l'innovazione a quelle esterne al parco mediante collaborazioni sui processi e sui prodotti. Oltre ad affrontare i momenti formativi che sono indispensabili per favorire la crescita industriale.

Qual è stata una mossa importante per arrivare a questo?

La decisione assunta nel 2017 di imboccare una politica espansiva e non conservativa ha dato i suoi frutti. Nel 2018 abbiamo infatti potenziato le risorse umane per

offrire servizi sempre più innovativi. Ciò ha incrementato i costi di produzione ma ha generato ricavi superiori determinando così l'esito positivo del bilancio 2018.

Una bella conquista, insomma?

Esatto. Un andamento che appare confermato nel corrente anno. D'altra parte l'essere riconosciuti digital innovation hub di Confindustria ed essere presenti in uno degli otto competence center nazionali favorisce il parco nel creare contatti sempre più ampi, oltre il territorio provinciale e anche regionali. Tanto che siamo sollecitati da diversi ambiti a riprodurre il modello di sviluppo del no-

stro parco. Da Ivrea a Pavia, da Novara a Caserta... Ciò da un lato è motivo di orgoglio, dall'altro impegna molto la struttura interna. Tutto questo è stato realizzato avendo un consiglio di amministrazione molto affiatato e competente, partendo dal consigliere delegato Annarita Polacchini e dal vicepresidente Gabriele Cogliati, oltre il sindaco di Lomazzo Valeria Benzoni e Federico Costa, che unitamente alle capacità creative e tecniche del direttore Stefano Soliano e di tutti i collaboratori interni - risorse umane di alto profilo - hanno contribuito ai successi del parco e all'apprezzamento anche all'esterno.

E adesso dritti nel futuro? Come?

Sì, nel nuovo cda eletto, in cui i soci hanno voluto che io mantenessi la guida per un motivo di continuità. Li ringrazio della fiducia. Mi trovo a condurre un consiglio completamente rinnovato e mi auguro quindi di poter trovare un clima altrettanto appassionato e di collaborazione come ho avuto finora: le premesse ci sono tutte.

La direzione è sempre quella della crescita, come ogni azienda che oggi combatte?

Certo, il nostro parco con le attività avviate è costretto a crescere. Pur mantenendo ComoNext come realtà territoriale si possono inglobare anche altri parchi tecnologici, andando verso un assetto societario più articolato e di riferimento nazionale. Su questo tema un gruppo di lavoro si è costituito già da mesi e ho chiesto ai soci di esprimere tre nominativi per integrarsi e presentare il momento approfondimento e collaborazione di questa nuova politica da risottoporre entro la fine dell'anno all'assemblea.

E poi c'è il dimostratore di fabbrica 4.0...

Sì, lo si è portato avanti grazie al sostegno della Camera di commercio. Questo in collaborazione con altri parchi tecnologici: consentirà di offrire agli imprenditori, dentro e fuori il parco, quali possono essere i contributi in termini positivi alla loro efficienza produttiva nell'applicare la digitalizzazione al processo. Insomma ogni parco avrà una fetta di questo processo produttivo e tutti sono collegati a questo disegno, di cui siamo capofila. Non diciamo genericamente: digitalizzate, ma sulla base delle vostre esigenze ecco i benefici che vi possono portare al vostro ciclo in termini economici.

Un'iniezione di concretezza? E altri segnali che ComoNext è sempre più un'azienda di questi tempi, magari nel segno della sostenibilità?

Sì, si è scelta la concretezza. E quest'anno tra le opere inaugurate c'è il parcheggio, ma anche lo stesso parco. Con la sostenibilità che si esprime anche con car sharing e car pooling.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il bilancio

Il direttore Soliano: «Modello efficace»

L'innovazione sempre più alla guida del Parco tecnologico e delle sue aziende, con un'altra caratteristica vincente che si fa strada a Lomazzo: la coesione.

Il direttore generale Stefano Soliano ha così commentato i risultati di bilancio: «In questo triennio abbiamo lavorato alla costruzione di un sistema di servizi rivolto alle aziende interne ed esterne a ComoNext, definendo un modello che ha ampiamente dimostrato la sua efficacia tanto da essere diventato in breve tempo benchmark per tutto il Paese».

Come si è operato secondo il dg? «L'Innovation Hub - dichiara Soliano - ha saputo capitalizzare le competenze presenti al suo interno grazie a una politica di investimenti mirata a raggiungere traguardi divenuti punti di non ritorno nell'ambito della digital disruption. Tutto ciò è stato reso possibile anche grazie al supporto di un sistema territoriale che - a partire dalla Camera di Commercio di Como-Lecco - ha dimostrato una capacità di coesione non scontata in grado di garantire contesti di crescita sempre più caratterizzati dal paradigma dell'innovazione». E si fanno strada altre parole chiave: «Parallelamente, l'approccio caratterizzato dalla open innovation e dalla contaminazione delle conoscenze ha permesso alle diverse imprese attualmente insediate di intraprendere percorsi virtuosi volti al raggiungimento di traguardi in linea con gli obiettivi prefissati».

Nel 2018 l'attività di ComoNext si è incentrata sul consolidamento della società nata dalla fusione per incorporazione di ComoNext spa nell'attuale Sviluppo Como - ComoNext e sul rilancio dell'attività dell'innovation hub. Il nuovo consiglio di amministrazione, che continuerà a essere presieduto da Enrico Lironi adesso è composto da Stefano Poliani, Samuele Arrighi, Angelo Porro e Maria Anghileri.

Economia

L'INTERVISTA ROBERTO GALLI. Presidente di Confartigianato Como

«ABBASSIAMO LE TASSE E AUMENTIAMO IL WELFARE A CHI LAVORA»

MARILENA LUALDI

Cambiamento. Questo uno degli elementi chiave per Roberto Galli. Non solo quello che ha plasmato i tempi in cui vivono anche le aziende artigiane, che occorre accettare insomma, bensì quello che bisogna essere capaci di incarnare. Persino di anticipare. Per essere protagonisti, senza subire. Galli è alla sua prima assemblea generale nelle vesti di presidente di Confartigianato Como, ma ha alle spalle un lungo impegno associativo. Domani a Villa Erba terrà la sua relazione in cui metterà a fuoco diversi concetti sui temi caldi delle piccole imprese. E non solo.

Qual è il primo messaggio che vuole lanciare al suo debutto a capo dell'associazione lariana a Cernobbio?
Questa è appunto la mia prima assemblea come presidente e intendo ribadire che Confartigianato c'è e vuole esserci. In questo periodo di cambiamento è presente e sta dando risposte anche su temi attuali come il welfare.

Che cos'è il cambiamento per lei, partendo proprio da questo fattore, che sempre più investe le imprese?
Il mondo sta cambiando e così le condizioni economiche e sociali nelle famiglie. Per questo ci stiamo incamminati sulla strada del welfare, sostenuto anche da Fondazione Cariplo. Un valore aggiunto per le imprese medio piccole, che hanno sempre avuto quel forte legame tra famiglia e azienda. Sì, i dipendenti fanno parte della famiglia ma anche del-



Roberto Galli: domani a Villa Erba presiederà la sua prima assemblea di Confartigianato Como

l'impresa. E allora in questo filo logico si può usare il welfare per compiere del bene ed essere competitivi.

Come si percepisce la competitività?
Con il welfare si fa stare bene il dipendente, come l'azienda. Valorizzare l'imprenditorialità è essere competitivi. Lo chiede il mercato del lavoro, ma bisogna anche mantenere quel legame storico, quel filo logico appunto,

nel mondo dove è nata l'impresa artigiana.

Che cosa servirebbe da fuori per rafforzare quella competitività?
Una politica economica che deve intervenire sul cuneo fiscale e aiutare a crescere nel mercato internazionale.

Diciamo che già non ostacolare le aziende sarebbe importante?
Già, vede, la competitività è a ri-

schio quando c'è un 64% della tassazione che grava sulle aziende. E la battaglia oggi è nella direzione di una pace fiscale che aiuti a ridurre il gap economico. Altrimenti il problema è quello: si fa già partire l'impresa non competitiva nel momento stesso in cui viene avviata.

A proposito, avevate deciso di dare un segnale proprio a chi inizia questo cammino. E fa innovazione, subito.

Sì, concluderemo l'assemblea andando a premiare due giovani che hanno dato un taglio smart, digitale, all'azienda, e l'hanno fatta crescere. Il passato e il futuro...

Lei ha un concetto preciso di smart, giusto? Non solo tecnologia...

Sì, come ho avuto già modo di osservare, l'impresa moderna dev'essere smart, non perché digitale e basta. Che cosa significa ad esempio smartphone? Duttilità nell'utilizzo del cellulare, la possibilità di utilizzarlo a 360 gradi. Quindi per me smart significa l'apertura all'innovazione e anche nel rapporto con i dipendenti, come le dicevo prima. Anzi, ancora di più. Ci dev'essere simbiosi nel cammino di cambiamento dell'economia e ciò riguarda anche il rapporto con fornitori e clienti.

Anche l'associazione dev'essere smart?

Senz'altro. Il cambiamento a 360 gradi riguarda le imprese e le stesse associazioni di categoria. Si devono adattare alle esigenze, alle necessità delle aziende. Per questo le citavo il welfare, che è un indicatore importante in questo momento. A livello comasco ci stiamo puntando forte da inizio anno e i primi risultati stanno arrivando. Saranno poi svelati tra la fine del 2019 e l'anno che verrà.

Lei menzionava i legami che hanno le aziende artigiane. C'è anche quello forte con il territorio. La delocalizzazione è una tentazione che non sfiora mai?

Diciamo che prima che si guardi alla delocalizzazione devono passare parecchi pensieri. L'artigiano è più legato al territorio. Può permettersi di fare ragionamenti diversi dalla grande industria

Penalizzato però, rispetto a quest'ultima sul fronte della burocrazia, perché non può permettersi figure dedicate a queste grane.

Già. Un'impresa medio piccola ha una figura che fa la parte amministrativa, ma non può certo dedicarsi a questo. La burocrazia porta via tanto tempo. Bisogna perdere ore e ore, cosa di cui si farebbe volentieri a meno.

Questo sembra non cambiare mai... Che segnali chiedete?
Il filo conduttore è questo: siamo

ciò che siamo, aperti a tutto, vogliamo crescere. Aiutateci e non dimenticate che dovete fare qualcosa per le nostre imprese.

I suoi primi sei mesi di guida dell'associazione, come li ha vissuti?

Sono stati entusiasmanti. Mi hanno caricato. Ho imparato e ancora imparerò nei prossimi anni... L'impegno è tanto, chiaro. Sono figlio di otto anni della presidenza di Marco Galimberti e in quella logica continueremo. Ripeto, mi sento carico. Spero che la famiglia abbia pazienza a casa. Ma d'altro canto ho una squadra di persone molto valide con me, a cui devo e dovrò molto. Da soli, non si va da nessuna parte.

Domani l'assemblea

A Villa Erba ospiti Merletti e Molteni

Torna a Villa Erba l'assemblea generale degli artigiani. Una conferma che però passa anche da diverse novità. Domani alle 17.30 ci saranno dei punti fermi, come pure delle sorprese. Un elemento su cui si è puntato, ad esempio, è quello dei giovani: con un premio a loro dedicato che si affianca a quello tradizionale della fedeltà associativa. L'assemblea di Confartigianato Como conferma anche il cardine della solidarietà. Gli imprenditori hanno voluto pensare pure quest'anno a chi ha bisogno di sostegno e faranno una donazione a "La vita è un dono onlus" di Erba. Prima ci saranno i saluti istituzionali. Comincia il sindaco di Cernobbio Matteo Monti, seguito da Marco Galimberti già presidente di Confartigianato Como che ora interverrà nel suo nuovo ruolo di presidente della Camera di commercio di Como e Lecco. Dopo di lui prenderà la parola il presidente del consiglio regionale Alessandro Ferri.

Gli interventi previsti sono poi quelli del presidente nazionale dell'associazione Giorgio Merletti e del sottosegretario Nicola Molteni. Saranno quindi il momento dei riconoscimenti.

Federlegno Arredo contro il decreto crescita «Va cambiato, troppo pesante per le imprese»

Decreto crescita ma non per tutti. Sull'articolo 10 del provvedimento ci sono molte perplessità nel mondo dell'edilizia e del legno.

Interviene così FederlegnoArredo con il presidente Emanuele Orsini che chiede uno stop. Secondo la federazione o si elimina del tutto oppure è bene modificarlo a fondo. «Il decreto crescita - sostiene Orsini - impatterà in maniera pesante sulle aziende

legate al mondo delle riqualificazioni. L'articolo 10 infatti consente la possibilità di scontare direttamente in fattura la detrazione prevista in caso di interventi di riqualificazione energetica, uno strumento che graverebbe in modo insostenibile sui bilanci e sulla liquidità delle imprese che realizzano tetti, infissi, pergole e tutti i prodotti attualmente rientranti nel cosiddetto Ecobonus». Special-

mente per le realtà medio piccole questo rischia di divenire insostenibile. «Il rischio concreto - conferma il presidente - è che le imprese vengano private della liquidità necessaria per portare avanti gli investimenti e la loro attività. Se la norma dovesse passare come è stato impostato si metteranno a rischio interi settori produttivi, oltre a indebolire uno strumento che negli anni ha consentito di contrastare

l'evasione fiscale e ha stimolato la domanda interna in anni di pesante crisi economica».

Di qui la proposta che offre due vie di soluzione: «Eliminare l'articolo 10 o modificarlo integralmente prevedendo la possibilità per le imprese di poter cedere a loro volta le detrazioni fiscali accedendo al sistema bancario con il meccanismo "pro soluto", così come già avviene per altri credi- ti».



Emanuele Orsini

Politeama, spiraglio di speranza

Domani sopralluogo per la vendita

Potenziali acquirenti in campo per lo storico cineteatro

La struttura

Il Politeama di piazza Cacciatori delle Alpi è stato inaugurato nel 1910 e ha chiuso i battenti nel 2005. Il palcoscenico ha ospitato artisti del calibro di Duke Ellington e Vittorio Gassman e i futuristi seguaci del poeta Filippo Tommaso Marinetti

(l.m.) Nella giornata di domani sarà effettuato un sopralluogo da parte di alcune persone interessate a valutare l'acquisto del Politeama. Nonostante le fosche previsioni delle scorse settimane che non facevano presagire all'orizzonte alcuna novità qualcosa quindi si muove per l'ex cineteatro di piazza Cacciatori delle Alpi a Como, ormai definito la "Ticosa" della cultura comasca.

Qualcosa si muove, a oltre due mesi dall'assemblea dei soci della Società Politeama che all'unanimità aveva approvato il piano proposto dal liquidatore Francesco Nessi per mettere sul mercato l'ex cineteatro inaugurato nel 1910 e chiuso dal 2005, giunto in eredità al Comune di Como per la quasi totalità delle quote.

Il piano proposto da Nessi ha previsto la richiesta di manifestazioni di interesse per offerte sull'immobile, che è vincolato dalla Soprintendenza e in larga parte deve rimanere legato a scopi culturali.

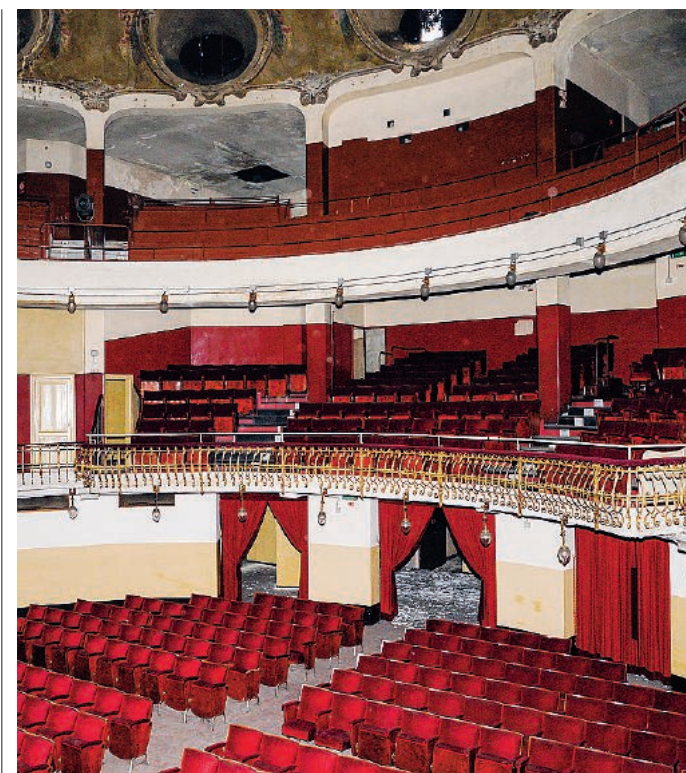
Nessuno finora si era fatto avanti con una proposta ma a quanto pare qualcosa si è mosso e lunedì, come detto, potrebbe aprirsi uno spiraglio sul futuro della struttura che è oggettivamente poco appetibile

sotto il profilo economico come ha riferito lo stesso liquidatore Nessi in una recente intervista al nostro giornale.

L'obiettivo più concreto e praticabile per far rinascere il Politeama è che enti, associazioni e ordini professionali del territorio si facciano avanti per dare un futuro alla struttura. Non è escluso, ha fatto sapere Nessi un mese fa, che si sperimenti anche la strada del crowdfunding attraverso In-

ternet.

Costruito all'inizio del secolo scorso, su progetto dell'ingegnere Federico Frigerio, il Politeama era stato concepito come struttura polifunzionale, dotata di un'ampia sala per cinema e teatro con platea, prima galleria, palchetti e seconda galleria (1.200 posti in tutto), ma anche 10 camere d'albergo, due appartamenti, un bar, una sala giochi e un giardino esterno.



Platea e gallerie del glorioso Politeama, tuttora sul mercato (foto Antonio Nassa)