



RASSEGNA STAMPA

24 – 30 giugno 2019



Sblocca Cantieri
*Nuovi obblighi di governance
Possibile correzione in arrivo*

I nuovi obblighi di governance delle srl previsti dal codice della crisi di impresa potrebbero diventare meno stringenti: un emendamento di maggioranza allo Sblocca Cantieri incamera le proteste delle imprese chiamate a nominare un revisore o un

collegio sindacale. L'emendamento prevede che l'obbligo scatti, entro il 16 dicembre 2019, se un'impresa supera per due esercizi consecutivi due dei parametri: totale dell'attivo dello stato patrimoniale: 4 milioni di euro; ricavi delle vendite e

delle prestazioni: 4 milioni di euro; dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 20. L'emendamento permette anche alle imprese che avevano già provveduto a nominare l'organo di controllo di procedere con la revoca.

CRISI DI IMPRESA VANTAGGI E LIMITI

La commercialista Giulia Pusterla analizza pro e contro del nuovo codice «La finalità è sacrosanta ma comprendo la diffidenza degli imprenditori»

MARILENA LUALDI

Un nuovo codice, la possibilità di prevenire un finale drammatico dell'impresa e del suo indotto. Cosa cambia con il nuovo codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, viene spiegato dalla commercialista Giulia Pusterla.

Come giudica questo nuovo passo normativo?

Ritengo che la finalità sia sacrosanta. Far emergere al più presto la crisi è importante, non arrivando all'insolvenza, che comporta molto spesso la necessità di liquidare. Per cercare di salvare delle aziende e i posti di lavoro e dare soddisfazione ai creditori, dobbiamo portare allo scoperto il prima possibile la situazione. La grande novità terminologica di questa riforma, secondo me, non è tanto avere eliminato la parola fallimento (sostituita da liquidazione giudiziale) ma aver introdotto piuttosto una definizione di crisi, differenziandola da insolvenza. La troviamo già all'articolo 2.

Questo è dunque il biglietto da visita del codice?

Sì, introducendo poi le procedure di allerta e composizione assistita della crisi.

Fin qui suona tutto bene. Ma tra gli imprenditori c'è anche un po' di diffidenza su questo strumento.

Non possiamo nasconderci che le procedure d'allerta sicu-



Giulia Pusterla, commercialista

mente non siano ispirate da una grande fiducia nella capacità dell'impresa di autogestirsi. Il legislatore di fatto ha detto che l'impresa non è in grado di salvarsi da sola e di chiedere aiuto per tempo, ed ha quindi scelto di imporre queste procedure. C'è un'impostazione dirigistica, insomma.

Era una via obbligata?

No. Certamente abbiamo un'Unione europea che ci chiama tra l'altro fortissimamente all'early warning, dal 2014 aveva fatto una raccomandazione e ora sta per approvare una direttiva. Capisco però gli interrogativi dell'imprenditore: il legislatore ha deciso in questo modo perché vedendo talora un abuso degli strumenti a disposizione

delle imprese, anziché colpire i singoli casi, ha preferito impedire che si possano verificare. Nei Paesi anglosassoni, peraltro, quando si esce allo scoperto, le banche non abbandonano l'imprenditore. Ora una norma precisa anche questo: con l'allerta le banche non possono interrompere i rapporti di credito, né revocare gli affidamenti. È nullo ogni patto contrario.

Può spiegare ai lettori in che cosa consistono le procedure d'allerta?

Una premessa. Il codice entra in vigore dopo 18 mesi, quindi il 15 agosto 2020. Una parte però è già entrata in vigore lo scorso 16 marzo, quella prodromica alle procedure di allerta. L'allerta viene declinata in due categorie. La prima, allerta interna, sarà

fatta dai collegi sindacali o revisori, i quali segnaleranno all'imprenditore che ha un problema e che occorre risolverlo. Si valuta la sua proposta e se si mette tutto a posto, si chiude lì. Se non è possibile, gli stessi soggetti devono comunicare il problema all'Ocri, il nuovo organismo della composizione della crisi che si trova in Camera di commercio. La seconda tipologia di allerta, (c.d. esterna) prevede l'obbligo di controllo da parte dei creditori pubblici qualificati (Agenzia delle Entrate, della Riscossione e Inps). Il debitore deve proporre una soluzione e se non porta al risultato sperato in 60 giorni, ancora una volta questi soggetti devono segnalare all'Ocri che l'impresa ha un problema.

Ci sono degli indicatori?

Quelli che fanno scattare l'allerta interna verranno stabiliti dal Consiglio Nazionale dei Commercialisti, quelli che fanno scattare l'allerta esterna sono già fissati dalla legge. Ci saranno in ogni caso i ritardi nei pagamenti reiterati e significativi: va detto però che quando questi avvengono forse non siamo più in crisi, bensì nell'insolvenza. Devo dire che se prima ho segnalato anche qualche critica per l'allerta, l'idea molto positiva è quella della procedura di composizione assistita della crisi con l'Ocri. Qui si giocherà facendo perno sulla professionalità, indipendenza, competenza dei professionisti che verranno chiamati a farne parte (dovran-

I contenuti della riforma

Obiettivi

- ➔ Tutelare la continuità aziendale
- ➔ Consentire alle imprese sane, in difficoltà finanziaria, di ristrutturarsi in una fase precoce, per evitare l'insolvenza e per proseguire l'attività

Strumenti

- ➔ Procedure di allerta (oneri di segnalazione)
- ➔ Nuovi requisiti organizzativi richiesti all'imprenditore



no essere di qualità e indipendenti). Il professionista può aiutare ed affiancare l'imprenditore nel tentativo di trovare l'accordo con i creditori (l'Ocri si trova nelle Camere di commercio, il che conferma la sua autorevolezza) e può scendere al suo fianco per trovare una mediazione con i creditori. Questa è



«Poca fiducia nella capacità dell'impresa di autogestirsi»

una bella scommessa. Il tutto si svolge in un ambito stragiudiziale.

Altri elementi positivi?

Interessante in questa procedura di composizione assistita, è che l'imprenditore può chiedere di avere accesso a misure protettive. Vuol dire che al giudice può domandare di lavorare per risolvere la sua crisi senza che qualche creditore possa attaccare il suo patrimonio. Non solo, ci sono misure premiali per il debitore che si attivi con tempestività: dagli interessi e sanzioni sui debiti tributari (che vengono ridotti) a vantaggi procedurali se non riuscisse a risanare e andasse in concordato preventivo.

Un cambiamento culturale Prima sfida per gli imprenditori

Il dibattito

Antonio Moglia (Ance Como) sottolinea le importanti implicazioni della normativa

Si tratta di un passaggio culturale molto forte. L'imprenditore, se deroga da alcuni principi di buona condotta e di tempestività negli adempimenti finanziari, può compromettere la propria po-

sizione aziendale. Ma se conosce, controlla e si affida a un team di esperti, può tutelarsi ed evitare di cadere vittima della crisi. Antonio Moglia, funzionario di Ance Como, sottolinea proprio l'impatto sulla mentalità del nuovo codice sulla crisi di impresa. Su questo tema l'associazione ha già organizzato un convegno in primavera e intende tornare a far luce a settembre. Si avverte l'esigenza in un settore

che è stato particolarmente tormentato dalla crisi. Come quello dell'edilizia.

L'importanza di questo cambiamento culturale era stata sottolineata proprio dal presidente di Ance Como Francesco Molteni in occasione del convegno: «Questa novità rappresenta una soluzione».

Un passo indietro dunque.

Il codice è stato approvato lo

scorso gennaio dal consiglio dei ministri attuando la legge delega 155/2017. Introduce obblighi organizzativi in capo all'imprenditore. Soprattutto - sottolinea Antonio Moglia - offre strumenti all'impresa per prevenire, per sé e per gli altri.

Questo è un concetto importante. Perché purtroppo la storia recente ci ha mostrato cosa succede quando un'azienda finisce drammaticamente il suo corso. Significa dolore e conseguenze economiche per l'impresa, i posti di lavoro e dunque le persone che rimangono senza un'occupazione. Ma anche per tutto l'indotto, quella rete di aziende spesso più piccole che non

fanno rumore ma che restano invischiati e pagano un prezzo altissimo.

La novità comporta l'introduzione di specifici obblighi organizzativi in capo all'imprenditore. Il che significa nuova burocrazia, con tanto di costi, temono gli imprenditori.

Con questo codice, tutte le imprese di qualsiasi natura dovranno acquisire la cultura del controllo di gestione, perché devono appunto mettere in atto strumenti di allerta contro il rischio dell'insolvenza. Che è la fase successiva alla crisi, momento in cui invece scatta l'allerta.

Questo strumento spaventa molti imprenditori, di primo

acchito, perché presuppone che si guardi dentro la loro attività, che si perda insomma un po' di controllo. Ma Moglia lo rimarca: «La nuova crisi di impresa può essere l'occasione per creare sinergie tra imprese, associazioni di categoria e professionisti, ognuno con il proprio ruolo ben definito e utile allo sviluppo dell'impresa».

Oggi - si è spiegato all'Ance - su 222mila aziende iscritte nel Registro imprese, circa 175mila saranno interessate dalla novità introdotte, con l'obbligo di nomina dell'organo di controllo o del revisore. E di queste 222mila aziende, il 3% (quindi quasi 7mila) potrebbe già essere in crisi.

13



I numeri
La Camera di commercio di Como e Lecco ha recentemente confermato il calo dei fallimenti in entrambi i territori nel primo trimestre 2019: a Como scendono da 42 a 13 unità (-69%), a Lecco da 22 a 20 (-9,1%)

Fallimenti in calo sul Lario Tornano a crescere i concordati

I numeri
Nel primo trimestre 2019 a Como la diminuzione è stata del 69%
Soltanto 13 casi

Il fallimento sono in calo in Italia e anche nel territorio. Ma questo non significa che la bufera sia passata, anzi. E sorvegliati speciali sono i concordati. Ecco perché interessante sarà l'impatto del nuovo codice della crisi di impresa e dell'insolvenza. Nel 2018 i fallimenti delle imprese italiane sono calati del 5,9% rispetto all'anno prima secondo l'osservatorio Cribis (da 11.939 a 11.233). L'edilizia ha lottato meglio, contenendo il calo al 2,3%. Il settore industriale invece ha riportato ferite più pesanti: -8,1%, 2.010 aziende fallite. Anche il commercio ha pianto (-6,4%) e così i servizi (-6,7%). C'è stato un anno terribile in questi ultimi dieci? Sì, si tratta del 2014 con 4.643 aziende fallite nel commercio, 3.343 nell'industria industriale e così nelle costruzioni. I servizi hanno invece patito di più l'anno successivo: addio drammatico in 3.019 casi. Con il

2018, il numero di fallimenti è sceso sotto il livello del 2011, quando finirono in tribunale 11.840 realtà. Erano però 9 mila due anni prima, quindi facendo il paragone con il 2009 siamo al 20% in più. Ancora, la diagnosi è che tra 2010 e 2009 il numero di imprese costrette a chiudere è cresciuto del 16%. Cribis analizza anche la Lombardia in questa serie: con un prezzo pesante, 2.433 fallite, 21,8% del totale nazionale. La Camera di commercio di Como e Lecco ha recentemente confermato il calo dei fallimenti in entrambi i territori nel primo trimestre 2019: a Como scendono da 42 a 13 unità (-69%), a Lecco da 22 a 20 (-9,1%). Complessivamente dunque l'area lariana ha registrato una riduzione del 48,4%. Un calo molto più drastico rispetto a quello generale: infatti si è verificato contro il -9,3% della Lombardia e il -2,3% dell'Italia. Tra l'altro, diminuisce pure l'importo complessivo dei protesti per entrambe le province: a Como da quasi 1,3 milioni si è scesi a poco più di 1,2 (-7,2%); a Lecco da 250 mila a 144 mila (-42,4%). L'importo nei due territori riu-

niti è diminuito del 12,9%. Dunque, l'importo dei protesti dell'intero territorio lariano è calato del 12,9%. Allargando lo sguardo in Lombardia, la discesa dei fallimenti si quantifica in 544 nuove procedure che comportano una diminuzione su base annua del -9,3%: la flessione è significativa - sottolinea Unioncamere Lombardia - e rafforza il trend decrescente che aveva rallentato lo scorso anno. Diversa la musica per i concordati: dopo una lunga fase di calo tornano a mostrare un segno positivo (28,1%) per un totale di 41 nuovi procedure. Il livello torna dunque ad alzarsi e non solo. Aumentano poi altre procedure concorsuali (+16,1%), soprattutto per l'aumento degli stati di insolvenza, e, seppur lievemente, gli scioglimenti e le liquidazioni (+0,4%), soprattutto volontari. Le ragioni di queste ultime? Si identifica una primaria, vale a dire l'incertezza sempre più pressante per le aziende, afferma Unioncamere Lombardia. Ovvero le liquidazioni riflettono probabilmente le aspettative vacillanti degli imprenditori sulle prospettive future. **M. Lua.**

**I soggetti interessati**

- ➔ Imprenditori (anche individuali)
- ➔ Amministratori e CFO di società
- ➔ Sindaci e Revisori
- ➔ Consulenti dell'impresa (commercialisti e avvocati)
- ➔ Advisors per la ristrutturazione delle imprese
- ➔ Attestatori
- ➔ Responsabili delle CCIAA
- ➔ Gestori del credito delle banche
- ➔ Giudici

**Entrata in vigore delle nuove disposizioni**

**14.02.2019**
Pubblicazione G.U. D. Lgs 14/2019

**16.03.2019**
Entrata in vigore delle prime norme (nuovi assetti organizzativi impresa, nomina OdC, responsabilità degli amministratori, sez. specializzate grandi imprese, albo soggetti incaricati dall'autorità giudiziaria, garanzie in favore immobili da costruire e fidejussione, ecc.)

**16.12.2019**
Aggiornamento Statuti societari

**15.08.2020**
Entrata in vigore Istituti di regolazione della crisi (procedure di allerta, indici della crisi, Ocric, nuove regole procedure concorsuali, ecc.)



Anche vantaggi sotto il profilo delle responsabilità penali. Ecco, questa è la carota.

Che cosa incute timore, invece?
Quello che fa più paura è che se il procedimento non si concludesse con un accordo del debitore con i suoi creditori ed esistesse uno stato di insolvenza (non di crisi) l'Ocri dovrà segnalare la circostanza al pubblico ministero, il quale, se ricorrano i presupposti, in 60 giorni deve chiedere l'apertura della liquidazione giudiziale.

Il suo consiglio per evitare uno stato così avanzato?
Il mio suggerimento è porre in essere un cruscotto che faccia

accendere una o più spie prima. L'imprenditore deve individuare una twilight zone, una zona di crepuscolo in cui si può fare ancora tanto. La scommessa così è un'altra: l'imprenditore è portato a ragionare, a gettare il cuore oltre all'ostacolo: colga prima i segnali.

Una novità normativa, ma soprattutto culturale, visto che alcuni passi venivano già effettuati? E si sarà tutti all'altezza di farlo?
Vede, il lavoro che dovrà fare il collegio sindacale, già prima doveva essere affrontato. E non è nuovo che un'impresa seria debba darsi un'impostazione organizzativa, lo diceva già prima il codice civile. Certo, c'è

un'insistenza notevole per cui il legislatore ci porta a ragionare di più e in modo preventivo alla crisi. Poi l'allerta interna non toccherà tutti, ma solo i soggetti obbligati alla nomina del revisore o dell'organo di controllo. I limiti individuati dalla norma per la loro nomina, peraltro è in corso di revisione. È opportuno che ci sia un collegio sindacale: le srl che ce l'hanno, oggi falliscono di meno. L'organo di controllo è il grillo parlante... magari gli vuoi tirare il martello, naturale che l'imprenditore a volte non voglia stare a sentire. Adesso esiste uno strumento in più per l'organo di controllo per farsi ascoltare ed aiutare l'impresa a salvarsi.

Non solo parole
Che cosa viene bandito? Il termine fallimento. Se ne impongono invece due, crisi e insolvenza, ben scandite e diverse. La prima è intesa come lo stato di difficoltà economico-finanziaria - si precisa - che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettivi a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate. Insolvenza significa invece lo stato del debitore che si esprime con inadempimenti o altri fatti esteriori capaci di dimostrare come il debitore non sia più in grado di soddisfare regolarmente le stesse obbligazioni.

Il fallimento diventa liquidazione extragiudiziale. Queste disposizioni legislative introducono così un obiettivo preciso: tutelare la continuità aziendale ed evitare di arrivare ai problemi che si sono verificati in questi anni. Le imprese sane, ma con difficoltà finanziarie, possono agire in tempo, scongiurando così di finire nell'insolvenza. Da una parte ci sono le procedure d'allerta, a due livelli, dall'altra i nuovi requisiti organizzativi richiesti all'imprenditore. Ma importante è proprio l'ampia mappa dei soggetti interessati, nelle aziende e fuori, le figure che si affacciano e giocano un ruolo decisivo.

Per gli stessi revisori arrivano nuovi compiti, che rappresentano costi ma anche opportunità. Come si presenta questa nuova realtà di nome Ocric, organismo per la composizione della crisi, che sarà costituito nelle Camere di commercio. Nessuna formula magica, bensì uno strumento di conoscenza e responsabilità, e molto dipenderà come al solito da come verrà usato. Con un concetto di base rimarcato da Ance: nessuno potrà esimersi dal conoscere il codice della crisi. Il cambiamento culturale investe sì l'imprenditore, ma davvero tutto il mondo attorno a lui. E diventa un'occasione di migliorarsi. **M. Lua.**



La nuova legge regionale

*Incentivi e bonus volumetrici
Più conveniente il recupero*

La giunta della Lombardia ha messo a punto una proposta di legge per rendere più conveniente restaurare e rigenerare piuttosto che costruire ex novo. A presentare il provvedimento è stato l'assessore al Territorio Pietro Foroni che ha parlato di

«una legge che vuole avere un effetto choc», per scoraggiare il consumo di territorio. Fra le norme previste ci sono il dimezzamento degli oneri di urbanizzazione per il recupero dell'esistente, un bonus volumetrico del 20% in alcuni casi specifici e l'esten-

sione della Scia (la Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per gli ampliamenti esistenti. «Dal giorno dopo l'entrata in vigore della legge, recuperare l'esistente diventerà più vantaggioso che costruire ex novo» ha aggiunto.

Mercato immobiliare ancora con il segno più Como è la città più cara

Il report. Nel 2018 scambi cresciuti del 10% in quasi tutta la provincia
Mille compravendite nel capoluogo. 2.300 euro al metro, di più solo a Milano

COMO
MARIA GRAZIA GISPI
La ripresa del mercato immobiliare c'è e su tutto il territorio regionale. In particolare la migliore performance di accelerazione del tasso di crescita nella variazione di volumi di scambio si è registrata a Como (+10,06%), buoni i risultati anche nelle province di Bergamo, Lecco, Pavia, Sondrio e Varese secondo le statistiche regionali pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare il 4 giugno in riferimento all'anno 2018.

Il trend positivo del mercato residenziale lombardo prosegue e segna nel 2018 un incremento del 6,5% rispetto al 2017, migliorando ulteriormente la performance dello scorso anno pari a +5,5%. Regione Lombardia rappresenta da sola circa il 22% dell'intero mercato nazionale per il volume delle compravendite di abitazioni, nel 2018 pari a 123.372 (Numero delle Transazioni Normalizzate).

Le province
Per la distribuzione dei volumi di compravendite la provincia emergente resta Milano che da sola assorbe circa il 39,4% delle transazioni rilevate nella regione, seguita da Brescia (11,1%) e Bergamo (10,1%). Milano si conferma anche come la città più cara: i prezzi hanno subito un incremento di +0,79% con un valore medio al metro quadro di



Il mercato cresce ma resta lontano dai valori del 2004

3.796 €. Con un certo distacco seguono Como (2.339 €/m²) e poi Monza (2.225 €/m²) e Brescia (2.030 €/m²).
A partire dal 2014 è evidente l'inversione di tendenza che porta il mercato regionale alla nuova fase di ripresa generalizzata sia nei capoluoghi che nei comuni minori: nell'ultimo anno il trend di crescita è lievemente aumentato, a livello regionale e nei comuni non capoluogo, mentre nei capoluoghi, pur mantenendo un segno positivo, si registra una lieve contrazione. Nella provincia di Como nel 2018 il volume delle compravendite di abitazioni è stato di 6.742 NTN, con un

incremento poco superiore al 10% rispetto all'anno precedente, di cui 1.038 nel capoluogo dove si registra un incremento più limitato del 3,9%. Ad eccezione delle macroaree "Bellagio" (-11,5%), "Ceresio" (-7,8%) e "Campione d'Italia" (stabile), tutte le altre hanno fatto registrare una buona ripresa degli scambi immobiliari e in molti casi con percentuali a due cifre. In particolare si sono distinte in termini numerici "Brianza Canturina" (+171 NTN, +14,5%) e "Olgiate" (+98 NTN, +16,6%) e in termini percentuali "Valli Alto Lario" con +28,7%, "Tremezzina" con +28,3% e "Alto Lario" con

+20,8%. Tra le grandi macroaree modesto il risultato dell'Erbese con solo +1,5%. Como città ha perso quasi un punto percentuale, scendendo dal 16,31% del 2017 al 15,4% del 2018.

Dopo la pausa del 2017, i dati registrati nel 2018 sembrano essere la ripresa di quel trend al rialzo iniziato nel 2013; tuttavia il Numero di Transazioni Normalizzate è ancora al 70% dei valori del 2004, data di inizio della rilevazione, e poco sopra il 50% del massimo toccato nel 2006.

Parallelamente al NTN si è mosso l'IMI, il dato che valuta l'intensità del mercato immobiliare, è l'indice della quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto alla quantità immobiliare presente in un determinato territorio.

L'IMI nella Città di Como è al 2,16% e nella provincia al 1,89%. Una dinamica superiore al livello provinciale si registra nelle macroaree "Brianza Canturina", "Cintura Occidentale", "Olgiate", "Pianura Sud Occidentale", "Primo Bacino Occidentale" e "Tremezzina".

Se il mercato cresce per vivacità, non altrettanto succede per le valutazioni. La quotazione media degli immobili a destinazione residenziale della provincia di Como nell'anno 2018 è stata di

Il mercato immobiliare sul Lario

COMO	NUMERO COMPRAVENDITE 2018	VARIAZ. % 2017/18	QUOTA % COMPRAVENDITE PER PROVINCIA
ALTO LARIO	261	20,8	3,9%
BELLAGIO	57	-11,5	0,8%
BRIANZA CANTURINA	1.347	14,5	20,0%
CAMPIONE D'ITALIA	26	-0,6	0,4%
CANZESE E VALASSINA	224	2,7	3,3%
CERESIO	81	-7,8	1,2%
CINTURA OCCIDENTALE	673	14,0	10,0%
ERBESE	619	1,5	9,2%
OLGIATESE	688	16,6	10,2%
PIANURA SUD OCCIDENTALE	970	8,2	14,4%
PRIMO BACINO OCCIDENTALE	193	5,4	2,9%
PRIMO BACINO ORIENTALE	132	11,8	2,0%
TREMEZZINA	207	28,3	3,1%
VAL D'INTELLI	158	16,2	2,3%
VALLI ALTO LARIO	68	28,7	1,0%
COMO CAPOLUOGO	1.038	3,9	15,4%
COMO PROVINCIA	6.742	10,1	100,0%

LECCO	NUMERO COMPRAVENDITE 2018	VARIAZ. % 2017/18	QUOTA % COMPRAVENDITE PER PROVINCIA
CALOLZIESE/OLGINATESE	261	-4,0%	7,6%
CASATESE	507	-3,8%	14,7%
LAGO	490	13,2%	14,2%
MERATESE	797	2,1%	23,2%
OGGIONESE	565	9,1%	16,4%
VALSASSINA	302	9,3%	8,8%
LECCO CAPOLUOGO	522	16,2%	15,1%
LECCO PROVINCIA	3.443	5,8%	100,0%



In difficoltà solo
l'area di Bellagio,
Campione
e il Ceresio



Camerlata, Albate
e Rebbio
i quartieri
più dinamici

1.549,00 €/m², quasi invariata (+0,68%) rispetto all'anno precedente, ma ancora inferiore rispetto al 2004.

Le quotazioni

Nel capoluogo la quotazione media del 2018 è di 2.339 €/m², con un incremento del 2,62% rispetto al 2017, ma ancora penalizzata rispetto al 2004. Un andamento non parallelo a quello dell'intera provincia con una sola importante caduta nel 2007 (quasi -10%), cui è seguita una sostanziale tenuta dei valori fino al 2013, prima di una seconda riduzione apprezzabile nel 2014 (-3,2%).

Tra i comuni non capoluogo sono rilevazioni del 2018 - spicca Campione d'Italia (3.146 €/m²),

Messaggio al governo «Riformare la tassazione»

Le richieste

Gli agenti immobiliari chiedono un intervento organico e strutturale con tre proposte concrete

Nel corso del consiglio nazionale Fiaip, la federazione agenti immobiliari professionali, si è discusso delle linee guida per il settore immobiliare da presentare all'esecutivo come parte inte-

grante della prossima legge di bilancio. Gian Battista Baccarini, presidente nazionale, ha partecipato alla due giorni romana a cui si sono uniti circa 150 dirigenti nazionali.

Fiaip, per favorire il rilancio del comparto, propone «un piano nazionale sull'immobiliare incentrato su una riforma strutturale e organica della fiscalità immobiliare, oltre che sulla riduzione e il riordino della stessa», come

afferma Baccarini

«In particolare - aggiunge il presidente - sono tre le proposte pratiche. La prima prevede l'introduzione di forme di deducibilità, sia per le persone fisiche che giuridiche, su Imu e Tasi. Si pagano nell'anno corrente, ma si deducono l'anno successivo. Ciò consentirebbe un recupero fiscale e un incentivo per l'investitore che vuole comprare una casa. Come secondo punto, sugge-

riamo la possibilità di accorpare Imu, Tari e Tasi in un'imposta da pagare in proporzione ai servizi erogati in loco. Infine, una flat tax, ovvero la cedolare secca, per tutte le tipologie di contratto in ambito locativo».

Sulle locazioni, però, Baccarini chiede «una riforma» più ampia: «Fra le nostre proposte, prevediamo anche che il contratto di locazione sia a titolo esecutivo, facilitando il reintegro in possesso per le locazioni ordinarie. Poi una liberalizzazione della durata dei contratti di locazione e, infine, una tutela e un monitoraggio delle locazioni brevi, affinché, a livello regionale, non ci sia un accanimento di oneri e tasse su un settore che

sta contribuendo al rilancio del mercato immobiliare».

Il tema del riordino del fisco a livello locale è perlomeno nell'agenda parlamentare. «È stata incardinata in Commissione Finanze della Camera la proposta di legge che prevede la fusione tra Imu e Tasi», parole del deputato della Lega Alberto Gusmeroli, vicepresidente della Commissione Finanze di Montecitorio e primo firmatario della proposta di legge, sottoscritta dal capogruppo alla Camera Riccardo Molinari e dai deputati leghisti della commissione.

«Una proposta di neutralità totale - sottolinea Gusmeroli -, senza nuovi oneri. La

somma delle due imposte, infatti, non aumenterà la tassazione e taglierà un'infinità di aliquote. Semplificare oggi per ridurre domani è un mix virtuoso, ridurre la tassazione e semplificare i sistemi è il modo migliore per far emergere il sommerso e far crescere l'economia».

Nel dettaglio si fissa «a regime l'aliquota massima al 10,6 per mille come attuale somma delle due imposte». Ora partiranno audizioni «per giungere a un testo condiviso» che «permetta velocemente il processo di semplificazione su una materia, quella immobiliare, che è da sempre trainante dell'economia italiana».

6,5%



Il trend lombardo
Il trend positivo del mercato residenziale lombardo prosegue e segna nel 2018 un incremento del 6,5% rispetto al 2017
Per il comparto residenziale si tratta del quinto anno consecutivo di valori in rialzo dopo il triennio negativo 2011-2013

	Capoluogo		Resto provincia	
	QUOTAZIONE MEDIA €/m² 2018	QUOTAZIONE MEDIA % 2017/18	QUOTAZIONE MEDIA €/m² 2018	QUOTAZIONE MEDIA % 2017/18
Bergamo	1.772	0,21%	1.144	0,51%
Brescia	2.030	-0,73%	1.454	0,27%
Como	2.339	2,62%	1.426	0,19%
Cremona	1.290	-0,73%	870	0,26%
Lecco	1.541	1,35%	1.205	-0,14%
Lodi	1.421	2,03%	1.112	3,27%
Mantova	1.081	0,99%	786	0,07%
Milano	3.796	0,79%	1.713	0,08%
Monza e Brianza	2.225	-0,26%	1.584	0,01%
Pavia	1.974	0,89%	1.030	-0,42%
Sondrio	1.403	-0,56%	1.391	-0,91%
Varese	1.177	-0,77%	1.353	-2,45%
Lombardia	3.017	0,65%	1.352	0,07%

FONTE: Agenzia delle Entrate



l'unico ad avere una quotazione superiore a Como città. Si mantengo sopra la media provinciale le macroaree Primo Bacino Occidentale (2.118 €/m2), dove incide soprattutto il comune di Cernobbio, Tremezzina (1.781 €/m2), Brianza Canturina (1.574 €/m2) e Cintura Occidentale (1.553 €/m2). L'unica quotazione media sotto la soglia dei 1.000 €/m2 si riscontra nella macroarea Val d'Intelvi (994 €/m2).

In città, la zona con valle fuori le mura, quindi vecchio Borgo Vico, viale Varese, Gerbetto, Zezio, Crispie Prudenzianna, conferma nel 2018 il primato delle transazioni (225 NTN) con una quotazione media di 2.508 €/m2 in crescita del 7%, mentre la fascia

litoranea per Bellagio, viale Geno e via Torno, è l'unica, a parte le "rurali", che non ha registrato transazioni. I maggiori incrementi percentuali sono stati rilevati nelle zone collinari di Camerlata e Albate (quotazione media di 1.625 €/m2 in crescita del 12%) e di Rebbio Prestino (quotazione media stabile a 1.450 €/m2). La peggiore performance è della zona di viale Innocenzo, via Grandi, S. Abbondio, Vecchia Regina (-43,5%) che annulla quella ottima dell'anno precedente (+100%), mentre continua il calo della Città Murata con -15% che segue il -12% dello scorso anno; in entrambe, tuttavia, si registra una sostanziale tenuta dei valori medi.

Paletti più stretti per gli affitti ai turisti

Decreto Crescita

Tra le novità nel Decreto Crescita, la creazione di una banca dati pubblica delle strutture ricettive e degli immobili destinati all'attività di locazione breve. Alcune Regioni come la Lombardia e la Sardegna, lo hanno già fatto. Ma l'obbligo è generalmente contestato dai proprietari. I dettagli applicativi sono affidati a un decreto ministeriale da adottare entro 30 giorni dalla conversione. Comunque

ogni struttura o casa locata dovrà avere un codice identificativo e dovrà usarlo «in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza». Lo stesso codice dovrà essere usato anche dai gestori di portali internet e dagli agenti immobiliari.

Sempre per gli affitti brevi, viene previsto che i dati comunicati dai locatori alla Polizia di Stato saranno forniti all'agenzia delle Entrate dal ministero dell'Interno.

L'INTERVISTA MIRKO BARGOLINI.

Agente immobiliare e presidente di Fimaa Confcommercio della provincia di Como

«Costruire il giusto Per non tornare al vecchio sistema»

Presidente della Federazione italiana mediatori agenti d'affari Como, Mirko Bargolini è titolare della "Bb studio sas" con sede a Erba, società immobiliare che opera tra Como, Lecco, Milano e la Brianza.

Visti i dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, trovariscontro tra la sua esperienza e il segno positivo relativo all'incremento nel 2018 del numero di transazioni nell'area comasca?

Sì, c'è sicuramente un miglioramento delle vendite, ma non c'è un aumento dei prezzi, anzi. Vediamo una piccola variazione positiva relativa alle abitazioni nuove, non è così per l'usato, soprattutto non per gli edifici precedenti al '75 per i quali si nota tendenzialmente ancora un calo. Ma questa è una considerazione generica, difficile l'analisi area per area.

Sempre considerando il volume delle compravendite, l'Erbese ha registrato solo +1,5%, mentre la "Brianza Canturina" ha avuto la maggior quota di transazioni, +20%, come lo si spiega?

Nella zona di Albavilla ed Erba si costruisce molto meno, quindi il mercato è più fermo perché chi non compra il nuovo non può vendere il vecchio, le transazioni sono ridotte e il panorama può sembrare più stagnante. Nella Brianza canturina hanno invece costruito molto e si è messo in moto un sistema per cui chi acquista, molto spesso vende l'abitazione precedente, magari una casa più piccola o meno recente. Può sembrare quindi che i numeri premino questa circolazione di compravendite, ma il sistema è più complesso di quanto non possano riportare dei dati "freddi".

Come spiega la complessità?

Dopo l'avvento della crisi c'era un "magazzino" di immobili da smaltire, dal 2007, 2008 questo magazzino è stato sfoltito, le abitazioni vendute. Progressivamente non ci sono state più case in vendita e in alcune aree, come nel canturino, hanno ripreso a costruire, in questo modo si è creata una circolazione di immobili residenziali trachì compra il nuovo e vende il medio usato. Nelle zone come l'Erbese dove si sta costruendo molto meno c'è un trend di vendite che può sembrare inferiore ma è un dato che fotografa un momento e non tiene conto di quello che sta accadendo nella realtà. Per esempio ora ho chiuso un cantiere a Cantù e sono stati stipulati venti atti. I dati registrano 20 transazioni, quindi un boom di compravendite, ma si tratta di un lavoro di un



Mirko Bargolini

anno e mezzo. Il dato non recepisce la crescita nel tempo, le variazioni, ma rileva solo il momento delle transazioni. I numeri vanno letti sul territorio da chi lo conosce, altrimenti la percezione è distorta. Il dato è corretto in generale, ma è necessario capire cosa sta succedendo, quali sono i cantieri aperti che magari venderanno nel 2020, bisogna porre attenzioni ai flussi e non al semplice numero.

In che senso quindi il dato è corretto?

In generale si conferma la tendenza a una crescita delle vendite come segnalano i macro dati, c'è un assoluto aumento di interesse destinato a consolidarsi finché le banche manterranno i tassi dei mutui bassi e una buona predisposizione al finanziamento. Resta che la costruzione di nuovi immobili residenziali è diminuita e da questo punto di vista ci sono zone che hanno subito una contrazione dei movimenti che ha ridotto, di conseguenza, anche la vendita di alloggi medi, usati. Ma non si può pensare a un ritorno del mercato precedente al 2008, impossibile, quel sistema non deve tornare.

Perché?

Nel mondo non abbiamo mai avuto un deprezzamento dell'immobile, soprattutto in Italia, la prima volta è accaduto dal 2008 ad oggi, perché si era costruito troppo, sbilanciando il rapporto tra domanda e offerta. Corretto invece che si costruisca il giusto, quello che serve sul territorio perché assorbale esigenza dei clienti che stanno cercando case di nuova fabbricazione e di alta classe energetica, ma se mettiamo ancora grandi quantitativi di immobili sul mercato non risolviamo nulla.

M. Gis.

L'INTERVISTA MAURO DELLI QUADRI.

Agente immobiliare

«Non più solo lago Oggi gli stranieri cercano in città»

Titolare della Immobiliare Como srl, Mauro Delli Quadri si occupa di transazioni in città e sul primo bacino del Lario.

Tra le rilevazioni recenti dell'Osservatorio del Mercato immobiliare incuriosisce la differenza tra la crescita del volume delle compravendite in zone come la Tremezzina con +28,3% rispetto a un'area analoga come "Bellagio" che segna -11,5%, come lo si spiega?

C'è un motivo molto chiaro ed è a livello geografico perché Bellagio è molto caratteristica per la visita giornaliera ma acquistare in quella zona una abitazione è scomodo. Al contrario la fascia da Cernobbio a Menaggio è favorita dall'accesso all'autostrada e dalla facilità di connessione con Malpensa. Le due sponde, anche in base a esperienze di vendita recenti, hanno valori decisamente diversi.

Quali sono le considerazioni sul mercato immobiliare di Como città?

Ultimamente la zona di Villa Olmo ha acquisito molto più interesse rispetto a qualche anno fa in parte perché è stata riqualificata la Villa ed è stato realizzato l'hotel Hilton Lake Como e questo ha ulteriormente dato prestigio a quella zona. Segnalo inoltre che c'è una ricerca per quanto riguarda gli appartamenti in case ristrutturate o costruzioni nuove, mentre c'è meno interesse per gli immobili degli anni '60, '70, e '80 ritenuti meno attraenti rispetto al nuovo e all'antico ristrutturato o da ristrutturare. In città sono ricercate le case dell'800 e dei primi '900 oppure le nuove costruzioni.

Di quale pubblico, clientela si sta parlando? Comaschi, stranieri, frontalieri?

Si tratta di un insieme di persone molto vario. A Como acquistano i frontalieri, giovani o coppie che per qualche tempo hanno affittato e in seguito decidono di fermarsi e comprare casa, ma sono numerosi anche gli stranieri che scelgono Como anche per trasferirsi e non solo con l'idea di trascorrere le vacanze. Un fenomeno che fino a poco tempo fa era riservato ad alcune zone del lago e che ora vale anche per la città.

Come lo si spiega?

Con la crescita esponenziale e anche un po' sorprendente del turismo da tre, quattro anni a questa parte. Non si tratta di clienti che poi compreranno immobili ma di un fiume di persone in visita. Un fenomeno davvero consistente e in parte poco comprensibile vista la modesta valorizzazione delle



Mauro Delli Quadri

attrattive culturali. Quello che muove è il fascino del lago e anche questo elemento è un poco paradossale eppure il turismo non si arresta e questo provoca interesse anche per il mercato immobiliare.

I dati relativi alle transazioni per la Città Murata segnalano però un mercato piuttosto fermo, è così?

No, è un caso e il dato non ha una valenza importante perché magari non si sono chiuse nel 2018 trattative che però sono state avviate o in corso e si è rogitato l'anno successivo. Al contrario il centro storico attira sempre e anche all'interno delle mura bisogna distinguere. Per esempio via Giovio e la parte verso Porta Torre sono meno interessanti della parte verso piazza Volta perché piace di più la posizione verso il lago rispetto al centro.

In generale il rapporto Omi annuncia che la crisi degli anni passati è tramontata e la tendenza oggi è verso il miglioramento del mercato, è vero? Lo confermo sicuramente.

Se dovessero scommettere su una zona di Como città, quale sceglierebbe?

Borgo Vico vecchia. Non capiamo perché a Como non ha avuto il riscontro che avrebbe dovuto avere dato che si trova molto vicina al lago e al centro, si è subito in via Rubini e piazza Volta, è servita perché la stazione ferroviaria è vicinissima, come anche il supermercato al lago, eppure non è ancora sufficientemente richiesta per le potenzialità che ha, né valorizzata come dovrebbe. Se dovessi consigliare di ristrutturare o acquistare, direi di considerare che in quell'area i prezzi sono ancora interessanti.

M. Gis.

RICONOSCIMENTI

“Maestri Comacini” Gli Ordini con l’Ance

Il premio

Per partecipare
alla dodicesima edizione
c’è tempo
fino al 28 giugno

Scadenza fissata al 28 giugno per la dodicesima edizione del “Premio Maestri Comacini”, organizzato dall’Ordine provinciale degli architetti in collaborazione con quello degli ingegneri e con Ance Como.

Il premio di architettura rappresenta un importante e prestigioso riconoscimento nell’ambito della cultura locale e richiama la gloriosa tradizione dei Maestri Comacini che hanno lavorato sul territorio comasco, in tutta Italia e all’estero a partire dal Medioevo.

Il Premio verrà assegnato alle opere realizzate sul territorio nazionale e all’estero.

Possono partecipare le opere presentate da architetti e Ingegneri iscritti agli albi della provincia di Como e dalle imprese iscritte ad Ance Como. È stata introdotta la categoria “opere di design industriale”. Le opere dovranno appartenere alle categorie “nuova co-



Il Novocomum dall’alto

struzione”, “restauro e/o recupero di costruzioni esistenti”, “spazi pubblici, paesaggio e infrastrutture ed ingegneria ambientale”, architettura di interni e allestimenti temporanei e permanenti”, “design industriale”.

Gli elaborati vanno consegnati entro il 28 giugno. Ai vincitori premi in denaro e un’opera di Daniela Antoniali.

Ulteriori dettagli e tutte le informazioni sono disponibili sul sito ordinearchitettico-mo.it.

Economia

«Fisco e crescita Il Governo deve fare di più»

Confartigianato. L'assemblea generale a Villa Erba
Il presidente Galli: «Congelare l'Iva e più investimenti»

CERNOBBIO

ENRICO MARLETTA

Il congelamento delle aliquote Iva, la riforma del codice degli appalti, la "pace fiscale" e gli investimenti per sostenere la crescita. Sono queste le quattro richieste chiave, indirizzate al governo, al centro dell'intervento del presidente Roberto Galli, ieri a Villa Erba alla 73esima assemblea generale di Confartigianato Como.

Il contesto globale

«Il Paese - ha detto Galli - sta vivendo profonde trasformazioni sociali ed economiche, si avverte però un vuoto tra il cambiamento e le istituzioni che dovrebbero governarlo; in questo frangente, la rappresentanza degli interessi d'impresa deve tornare ad esser l'interlocutore privilegiato e motivo di aggregazione tra imprenditori. L'ultimo decennio, ha accelerato un cambiamento epocale che di norma avviene nell'arco di decenni, la globalizzazione ha allargato i nostri orizzonti, ma nello stesso tempo ha ridotto la competitività di tante imprese». Una fase di trasformazione su cui si è innestata una congiuntura internazionale densa di ostacoli. «Veniamo da un periodo di grandi difficoltà economiche e finanziarie e l'illusione di una lieve ripresa dello scorso an-



Roberto Galli

no, rischia di smaterializzarsi in questo altalenante 2019 - ha detto Galli - il panorama internazionale è estremamente complesso, i precari equilibri di molti Paesi acquiscono ancor di più le nostre preoccupazioni. La Brexit, le sanzioni russe, i dazi di Trump e il contesto europeo aggiungono ulteriori tensioni ai mercati internazionali, limitando la diffusione dei prodotti italiani che comunque, si confermano come tra i più apprezzati per qualità, eccellenza e valore aggiunto: cose ben fatte, cioè Made in Italy».

Critiche all'Europa così come si è per il momento configurata - «un'istituzione sem-

pre più impegnata a regolamentare il proprio interno, piuttosto che adottare delle strategie a misura di piccola e media impresa» - ma anche una sollecitazione forte al governo che deve fare di più per assistere lo sviluppo delle piccole imprese. «Il contratto di governo non ha ancora avviato quel circolo virtuoso che la nostra economia attende da tempo - ha detto Galli - chiediamo rassicurazioni sul congelamento degli aumenti dell'Iva, sulla riforma del codice degli appalti, ma soprattutto chiediamo che venga avviato realmente un serio processo di "pace fiscale". Vogliamo interventi mirati alla crescita. Investimenti a breve e medio termine, tagli alla spesa. A fronte di 860 miliardi di uscite correnti il Governo ipotizza entro il 2022 una mini riduzione di 8 miliardi. Si può e si deve fare di più. È necessario che ci siano riforme reali ed eque. Ci hanno venduto la rimodulazione dei premi Inail come una riduzione delle tariffe, ma in realtà per moltissime imprese si è rivelato un aumento degli importi versati: una vera e propria beffa».

Gli studi di settore

E ancora, preoccupazione sulla riforma degli studi di settore: «La rivisitazione degli studi di settore, partono già con il



Nello spettacolare salone di Villa Erba la 73esima assemblea di Confartigianato Imprese

■ «Dal contratto di governo ancora non c'è la spinta attesa dall'economia»

■ «I premi Inail? La rimodulazione si è rivelata una beffa per le aziende»

piele sbagliato: è concreto il rischio che la situazione del singolo contribuente non rifletta per la sua specificità, la situazione "normale" della categoria alla quale è aggregato».

Concetti ripresi da Marco Granelli, vicepresidente nazionale di Confartigianato, che pure ha sottolineato la «voglia di fare impresa e un made in Italy sempre più apprezzato». A volte anche abusato, copiato ma le piccole aziende reagiscono, esportano, crescono, fanno rete. Per Granelli è cruciale guardare il passato, ma con la visione arricchita dall'esperienza che si spinge verso il futuro. «Non-

stante tutto ogni giorno in Italia nascono 308 nuove imprese artigiane - ha detto - questo in un Paese dove il costo del lavoro è 12 punti sopra la media dei Paesi avanzati».

Punti di riferimento

Nell'intervento di Galli spazio solo per tre figure istituzionali, il capo dello Stato Sergio Mattarella, l'ex presidente di Fondazione Cariplo, Giuseppe Guzzetti, in platea e il neopresidente della Camera di commercio, quel Marco Galimberti che lo scorso anno, allo Sheraton, era sul palco dell'assemblea al posto di Galli.

«Il presidente Mattarella - ha detto Galli - ha voluto lan-

Da 40 anni in associazione Traguardo per nove imprese

I riconoscimenti

Chiamate sul palco le aziende più fedeli Premio innovazione a due giovani imprenditori

La fedeltà e il futuro camminano insieme. Un concetto risuonato anche in quest'assemblea generale di Confartigianato Como.

Il momento dei premi non è una formalità, una mera sfilata o una pur rilevante occasione di esprimere la riconoscenza per chi da tanti anni esprime la sua creatività nell'ambito dell'associazione. Si offre anche come riflessione o dimostrazione concreta di quanto sia vario e fruttuoso l'impegno artigiano. Insomma è un altro invito a guardare avanti e seminare insieme

Sull'importanza dei corpi intermedi e dell'associazione, che dev'essere sempre più

smart, ha insistito il presidente di Confartigianato Como Roberto Galli. Ed ecco che non poteva mancare il plauso a chi non solo svolge il proprio lavoro quotidiano, ma è iscritto da una vita.

Ben nove coloro che lo sono da quarant'anni: Adelio Latuada di Carbonate, Cantiere Navale Cramar di Como, Elco Racing Service di Ponte Lambro, Elettrotecnica Rossetto di Como, Fratelli Minotti di

Cabiate, Idrotermoelettrica di Como, Paracchi di Ponna, Ronchetti Sergio di Albavilla e Sampietro Carlo di Como. Altro round con le "ventenni" in termini di fedeltà associativa: Artelettrica di Cantù, Arredamenti Clerici di Cirimido, C. T. Sicurezza di San Fermo della Battaglia, Eredi Ghiozzi di Cantù, Gardenia di Maslianico, Giovanna Acconciature di Como, Impianti Elettrici di Cabiate, L'Idraulico di Fenergrò. Infine un riconoscimento a chi si è iscritto almeno dieci anni fa: Arredi One di Cantù, Auto Germa di Faloppio, Battaglia Luciano di Carlazzo, Centro benessere Primavera di Como, Como Porte di Como, Crazy Fashion di Centro

Valle Intelvi, David Decor di Cassina Rizzardi, Edil C di Como, Edil Dpa di Brunate, Kyurchiyski Ivan Aleksandrov di Alta Valle Intelvi, Migliorini Impianti di Como, Nuova Idro di Casnate con Bernate.

Ma l'associazione deve dire grazie anche al suo staff, non meno impegnato da anni a dare risposte agli artigiani, in tempi che incalzano con le loro novità.

Confartigianato ieri ha assegnato tre premi fedeltà ad altrettanti dipendenti in servizio da 20 anni almeno: Anna De Sanctis, Alessandro Frigerio e Monica Traversa. Un premio speciale a chi da ben quarant'anni si dedica a Confarti-

gianato Como: è stato assegnato dalla giunta esecutiva a Fausto Basaglia.

L'avevano però annunciato, gli artigiani, ed ecco il premio per i giovani imprenditori che è stato studiato appositamente per questa assemblea a Villa Erba. Si volevano trovare due rappresentanti delle nuove generazioni che si impegnassero per l'innovazione e per la crescita aziendale, testimonial di una nuova cultura di impresa. La selezione ha portato a individuare due artigiani: Paolo Romeo dell'Automeccanica Nando snc (Centro Valle Intelvi) e Thomas Clerici di Clean Art - G. Fumagalli La Varesina Spurghi sas di Lurate Caccivio.

SOLIDARIETÀ

Contributi a “La vita è un dono” Fondi per aiutare la ricerca

Confartigianato è anche solidarietà. Attraverso la onlus “Per un sorriso”, ieri è stato consegnato un simbolico maxi-assegno di 15mila euro a “La vita è un dono”, l'associazione promossa dai coniugi Massimo Carbone e Paola Melotti, do-

po la morte dei loro tre figli, con lo scopo di promuovere e sostenere lo studio di terapie e cure per le persone affette da acidemia propionica. Una malattia rara che compromette il metabolismo delle proteine.

In particolare l'associazione finanzia, ormai da dieci

anni, dei progetti di ricerca presso il Laboratorio di malattie metaboliche dell'Ospedale Pediatrico Bambin Gesù di Roma.

Un impegno testimoniato ieri a Villa Erba dal ricercatore Diego Martinelli la cui attività è finanziata dall'associazione comasca.

«Io e mio marito sentiamo ogni azione a favore dell'associazione come se fosse uno di quei regali, il compleanno, la promozione, che non ci è stato consentito fare loro - ha detto Paola Melotti - bene, grave voi, noi facciamo a loro un regalo e questo fonte di emozione e grande gioia».



La premiazione di Mario Zerboni e Ambrogio Maspero



La consegna del contributo all'associazione “La vita è un dono”

ciare un richiamo chiaro con il quale ha sollecitato “strumenti adeguati per guidare il cambiamento a favore della società, compresa la leva fiscale, visto che le tasse sui redditi da lavoro in Italia sono tra le più alte dei Paesi sviluppati”. “Senza lavoro - ha proseguito il presidente della Repubblica - rimane incompiuto il diritto stesso di cittadinanza, la dignità dell'individuo ne rimane mortificata, la solidarietà sociale e la stessa possibilità di sviluppo della società ne rimangono compromesse».

Con il sostegno di Fondazione Cariplo Confartigianato ha avviato il progetto “Welfare Insieme” ed a Guzzetti è stata

tributata riconoscenza: «La nostra ambizione è quella di diffondere una nuova cultura del benessere tra migliaia di micro e piccole imprese, con l'obiettivo di sostenere imprenditori, collaboratori e i loro familiari. È un modo nuovo di fare associazione d'impresa attraverso un approccio culturale e sociale diverso, che coinvolge la comunità come elemento strategico di cambiamento. L'avvocato Guzzetti in questi principi ha sempre creduto e per tanti anni ha prestato la sua competenza ad innumerevoli azioni di sostegno a beneficio di tanti».

Altro passaggio significativo su Galimberti, i progetti

della nuova Camera e la sintonia con la Regione: «Motivo di grande orgoglio per Confartigianato Como è aver potuto esprimere la presidenza della nuova Camera grazie ad una stretta sinergia con le organizzazioni imprenditoriali più rappresentative, Confindustria e Concommercio di Como. Abbiamo saputo fare sistema. Fare sistema vuol dire anche saper collaborare con la Regione. Abbiamo molto apprezzato il Bando Faber, peraltro appena rifinanziato. Confartigianato ha da tempo consolidato un rapporto sinergico con la Regione Lombardia per condividere obiettivi ed elaborare proposte».

L'appoggio di Guzzetti «Impegno nel sociale»

Il progetto. Con Fondazione Cariplo il Piano Welfare Premio generosità a Mario Zerboni e Ambrogio Maspero

CERNOBBIO

MARILENA LUALDI

Costruire un mondo diverso, più equo e aperto attraverso l'impresa: Confartigianato lo sta facendo anche grazie al supporto di una realtà fondamentale, ovvero Fondazione Cariplo Ieri non è mancato così un agguato buono: quello nei confronti di Giuseppe Guzzetti, che era presente in assemblea ed è stato premiato dal presidente dell'associazione provinciale Roberto Galli a metà del suo discorso.

Colto di sorpresa, Guzzetti, non come quando aveva visto decollare il progetto welfare con Confartigianato, ha raccontato poi. Perché la sensibilità delle piccole imprese, che si prendono cura naturalmente di ciascuno dei dipendenti, gli è nota.

Oltre il grazie

Quando Galli gli ha assegnato la targa per la lungimiranza mostrata in questi oltre 20 anni di presidenza della Fondazione Cariplo (che ha lasciato a fine maggio), si è schermato: «Io ormai sono fuori combattimento, non immaginavo di venire qui in assemblea ed essere premiato».

Ma non si è limitato a ringraziare, Giuseppe Guzzetti. Ancora una volta, ha saputo prima di tutto spronare e contagiare con il suo entusiasmo. Con la sua visione, che corre avanti, anche quando dice che lui ha compiuto la sua strada. Ma lui stesso sa che non è vero: che è un premio, un grazie e allo stesso modo una richiesta di aiuto, di consigli, di stimoli, come tanti gli domandano oggi ancora.

«Conosco l'artigianato comasco e i valori che ne rappre-



Guzzetti premiato da Galli

■ «Dagli artigiani comaschi un messaggio fortissimo contro l'egoismo»

■ I due imprenditori si sono distinti per l'assistenza ai bisognosi

sentano la forza - ha ricordato - Importante e doveroso difendere questo settore, portare avanti le battaglie sul sistema fiscale e previdenziale. Come va sottolineato che la Camera di commercio di Como e Lecco ora ha un presidente che viene dal vostro mondo. Ma avete mandato anche un segnale fortissimo, in un momento come quello di oggi in cui si avverte la crisi del welfare sociale, il disagio che vede coinvolte le risorse pubbli-

che... Mi avete chiamato per venire al convegno al centro congressi della Fondazione per presentare un progetto che appunto mi ha sorpreso solo in parte...».

Era il via del progetto per il welfare, appunto. Quello che anche a Como si è mosso con decisione e darà i primi esiti a cavallo del 2019 e 2020.

Nuova cultura

Una svolta, anche a livello culturale. Guzzetti l'ha ricordato sorridendo: «Non offendetevi ma un tempo se si progettava qualcosa di innovativo, non si faceva entrare il collega per paura che portasse via l'idea. Ora ecco che avete portato avanti questo progetto del welfare: siete un esempio. Una battaglia lanciata da Fondazione Cariplo, non di egoismo, e questa è la cosa che mi fa più piacere».

Ovvero «vedere in voi i continuatori di una storia importante per il nostro Paese e per la nostra società».

E subito il presidente Galli ha mostrato come davvero Como sia avanti nell'attenzione agli altri, a partire dai più fragili, convocando due imprenditori sul palco. Il primo è Ambrogio Maspero di Cantù, premiato «per la sua costante azione di volontariato nell'assistenza e nel sostegno di colleghi, amici e bisognosi nei momenti di difficoltà e disagio sociale». Poi lo stesso riconoscimento è andato a Mario Zerboni di Carate Urio «per aver contribuito con la sua esperienza e conoscenza del saper fare artigiano, a costruire un futuro a giovani disagiati, nell'ambito della Cooperativa Artigiani Guanelliani di Como».

Fermi, annuncio olimpico L'applauso della platea

Gli interventi

Il presidente del consiglio regionale su Milano-Cortina «Grande traguardo»

Non ruba la scena ma porta una ventata di entusiasmo, sulla scia dell'effetto Expo che si era respirato. In assemblea porta la notizia dell'assegnazione delle Olimpiadi Invernali 2026 a Milano-

Cortina il presidente del consiglio regionale Alessandro Fermi. E suggerisce subito un tema su cui concentrarsi, a più riprese, nei discorsi a Villa Erba. Quello del fare squadra, di lavorare insieme a degli obiettivi. Che sia una maxi nomina come questa o l'alternanza scuola lavoro in loco, non fa differenza: è il metodo che conta.

L'ha ribadito il sindaco di Cernobbio Matteo Monti, gli

sforzi comuni portano a risultati. E non poteva non esprimerlo il neo presidente della Camera di commercio Como - Lecco Marco Galimberti (già presidente di Confartigianato Como) che qui ha impostato con giunta e consiglieri questo modo di lavorare.

«Credo che il dovere dell'ente camerale - ha osservato - sia quello di essere utile alle imprese. Metterle insieme e provare a pensare a qualcosa

che sia nuovo, tutti insieme. Tanto possiamo fare ad esempio sulla digitalizzazione. Come dobbiamo proseguire - ha aggiunto Galimberti - sulla digitalizzazione».

Un passo rilevante tuttavia non può che essere l'attenzione concreta al turismo, che tante soddisfazioni sta dando Como e può offrire nuove, preziose energie a Lecco.

Ci vuole una cabina di regia per convogliare le tante iniziative di questo comparto e la Camera di commercio può svolgere questo ruolo: «Siamo aperti a qualsiasi iniziativa, lavoriamo insieme. C'è un foglio bianco che dobbiamo scrivere tutti».

Allora appunto semina eu-

foria l'occasione delle Olimpiadi. «Timing perfetto - ha osservato Alessandro Fermi - essere qui a darvi questa straordinaria notizia, cioè Milano e Cortina sede dei prossimi Giochi Olimpici». Significa opportunità per tante imprese, così come l'aveva offerta Expo. Fare sistema, concetto che riecheggia anche nel discorso del sottosegretario Nicola Molteni, che chiude gli interventi prima delle premiazioni. «Importante è fare squadra - ha sottolineato - e in voi la capacità intellettuale si unisce alla capacità manuale. Oggi abbiamo 4,5 milioni di piccole imprese, sono la spina dorsale del Paese che garantisce il 65% dell'occupazione».



Marco Galimberti



Alessandro Fermi

Giochi 2026

La vittoria a Losanna e le prospettive per Como

Il progetto

VARIANTE DELLA TREMEZZINA



La sfida comasca «Variante finita per le Olimpiadi»

Tremezzina. Quei dieci chilometri tra Colonno e Griante rappresentano un intervento decisivo in chiave turistica. Il sindaco Guerra e il presidente Fermi: «Ci contiamo»

TREMEZZINA
MAURO PALUMBO

Obiettivo Olimpiadi invernali 2026 per la variante della Tremezzina, l'opera viabilistica di gran lunga più attesa e dibattuta sull'intero territorio lariano, destinata a offrire un'alternativa non più derogabile alle strettoie racchiuse nei cinque chilometri scarsi che separano Colonno da Lenno.

Il «sì» del Comitato Olimpico alla candidatura di Milano-Cortina è destinato a dare l'im-

pulso decisivo ai 9,8 chilometri di variante tra Colonno e Griante, che solo lo scorso 12 aprile (poco più di 2 mesi fa, dunque) erano ancora impannatati tra i tecnicismi e le prescrizioni del Consiglio superiore dei Lavori pubblici.

La speranza

Non usa giri di parole il sindaco di Tremezzina, Mauro Guerra: «Per il 2026 dovrà necessariamente essere aperta la variante della Tremezzina, indispensabile alternativa alla statale 36

per i collegamenti tra Milano e la Valtellina». Il primo cittadino a stretto giro aggiunge che «ci sono tutte le condizioni perché la variante possa essere aperta e funzionante per i Giochi olimpici invernali. Di sicuro le Olimpiadi 2026 rappresentano un'opportunità straordinaria per il nostro territorio sia in termini di infrastrutture, considerato che la variante si trova una posizione baricentrica nell'ambito dei collegamenti Milano-Valtellina che in termini di destagionalizza-

zione dell'offerta turistica. La cerimonia inaugurale è fissata per il 6 febbraio 2026. Chi verrà da noi potrà raggiungere tutte le prove delle discipline che si svolgeranno in terra lombarda».

Ma certo la sfida per arrivare al taglio del nastro della variante della Tremezzina si gioca in prospettiva Olimpiadi 2026 sul filo dei mesi, anzi qualcuno direbbe addirittura sul filo delle settimane.

Perché per portare a compimento i 9,8 chilometri di tracciato occorreranno 6 anni di cantiere, senza contare i 7-8 mesi necessari per bando e aggiudicazione dei lavori. Certo Anas lavorerà per far sì che i tempi vengano accorciati cammin facendo, ma l'intervento resta complesso e in campo non potrà certo mettersi una sola impresa. Serviranno competenze sia nel campo degli scavi che in quello dell'impianistica senza contare tutta la parte della realizzazione delle opere (di ogni ordine e grado).

I timori

Insomma, le variabili non mancano anche se per dirla con il presidente della Provincia, Fiorenzo Bongiasca (citazione d'obbligo anche per il «papà» del progetto della variante della Tremezzina, Bruno Taranto-

Hanno detto

«Importante per arrivare in Valtellina»



Mauro Guerra

«Un'opportunità straordinaria per il nostro territorio sia in termini di infrastrutture, considerato che la variante si trova una posizione baricentrica nell'ambito dei collegamenti Milano-Valtellina che in termini di destagionalizzazione dell'offerta turistica».



Alessandro Fermi

«Ora bisogna creare le condizioni migliori per ospitare i Giochi olimpici. E il riferimento diretto è alla tanto attesa variante della Tremezzina, collegamento fondamentale tra Milano e Valtellina, opera attesa da un intero territorio (e non solo)».

la, a capo dello staff di progettisti di Villa Saporiti) «vogliamo e dobbiamo farcela, nel migliore dei modi e accorciando i tempi di realizzazione dell'opera».

L'impegno

Impegni precisi, dunque. Conferma che si va in questa direzione anche il presidente del Consiglio regionale, il comasco Alessandro Fermi: «Festeggiamo insieme questo bellissimo risultato. Milano e la Lombardia in collaborazione con Cortina e il Veneto il loro gol l'hanno saputo mettere a segno! Ora bisogna creare le condizioni migliori per ospitare i Giochi olimpici del 2026. E il riferimento diretto è alla tanto attesa variante della Tremezzina, collegamento fondamentale tra Milano e Valtellina, opera attesa da un intero territorio (e non solo)».

«La Lombardia vince» è il messaggio proiettato lunedì sera sulla facciata del Pirellone. «Un segnale di forza e di unità - aggiunge Alessandro Fermi - . Ora però dobbiamo dimostrare coi fatti che la Lombardia saprà dare un contributo molto importante a queste Olimpiadi. Il primo punto fermo è rappresentato proprio dalla variante della Tremezzina».

Un investimento da 380 milioni E avrà una «strada» privilegiata

Gli scenari

Nel bando di gara l'Anas potrebbe inserire anche la condizione di finire entro il 2026

La carta vincente, per vedere realizzata la variante della Tremezzina, paradossalmente, potrebbero proprio essere i 6 anni e qualche mese che separano l'infrastruttura di gran lunga più attesa sul territorio lariano dalle Olimpiadi invernali targate Milano-Cortina.

Non molti per un'infrastruttura lunga 9,8 chilometri per 380 milioni di euro che correrà in galleria per 8,2 chilometri, entrando alle Camogge (Colonno) e sbucando a Griante, quasi al confine con Menaggio. Si tratta di un intervento difficile anche dal punto di vista strettamente tecnico, eppure - dopo



Sulla destra in basso il rendering del passaggio a Perlana, uno dei punti più delicati dell'intero percorso della variante Tremezzina

l'annuncio di Losanna - potrebbe esserci anche una «strada» privilegiata per questa infrastruttura.

Già perché l'inaugurazione della variante entro il 6 febbraio 2026 - data d'inizio delle Olim-

piadi, con cerimonia di apertura a San Siro - potrebbe anzi quasi sicuramente verrà inserita come condizione vincolante nel bando di gara, targato Anas, che verrà pubblicato entro fine anno (tra ottobre e novembre

secondo l'ultimo cronoprogramma stilato nei mesi scorsi). Questa, almeno, è l'indicazione filtrata ieri, tenendo anche conto di un altro fattore e cioè che la variante della Tremezzina - infrastruttura essenziale per il collegamento tra Milano e Valtellina (sede di importanti gare, dallo sci alpino maschile allo snowboard e freestyle) nonchè strada internazionale (visto che collega Italia e Svizzera) - potrebbe finire sotto la lente di un commissario, dotato di poteri straordinari e determinato a far sì che l'opera venga conclusa ben prima della cerimonia di apertura delle Olimpiadi.

Insomma, si ripeterebbe quanto avvenuto per Expo 2015, dove due anni prima - per scongiurare ritardi e guai di ogni ordine e grado - era stato nominato dall'allora premier Enrico Letta un commissario unico per Expo, individuato in quello che poi sarebbe diventato il sindaco di Milano, Beppe Sala. E non c'è dubbio che sarebbe una condizione importante per vedere conclusa l'opera.

M. Pal.



Incontro col gilet giallo

Tremezzina. In 60 ieri sera si sono ritrovati all'auditorium di Ossuccio per la serata dedicata ai «mali» della statale Regina, in particolare a quelli che interessano da vicino le strettoie del Centro lago. Non un grande partecipazione di fronte a un problema attuale e concreto. Significativo che il promotore della serata, Giuseppe Loreface, abbia indossato il gilet giallo, che evoca le proteste di piazza importanti. Anche alcuni tra i presenti hanno indossato il gilet giallo. Seduti tra il pubblico anche il sindaco Mauro Guerra e il comandante della polizia locale Massimo Castelli (in abiti civili).

Focus Casa

Le nuove regole e il credito fiscale



Eco e sismabonus Il credito fiscale diventa uno sconto

Riqualificazione e sicurezza. L'impresa che acquisisce il bonus diventa titolare della detrazione e può cederla ai suoi fornitori: la novità è del decreto Crescita

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Le strade dell'ecobonus si ampliano ulteriormente. E da detrazione fiscale si trasformano anche in sconto economico sul costo dell'investimento sostenuto per mettere in sicurezza la propria casa e per renderla di classe energetica più elevata. Più efficienza energetica ora quindi può equivalere a un minore impegno economico subito, rispetto al beneficio fiscale del 65% per il quale, invece, occorre aspettare dieci anni per poterlo "incassare" totalmente. Questo significa che la norma che consente lo sconto immediato, alternativo alle detrazioni fiscali, si allinea alla normativa sull'Ecobonus e sul Sismabonus che invece prevedono la cessione del credito agli operatori.

La novità dello "sconto alternativo" non è che una conferma, ampliata a nuove categorie della disciplina che regolamenta la cessione del credito d'imposta a imprese o fornito-

ri. Lo sconto alternativo - diciamo ultima versione, in base all'emendamento approvato - inserito nel nuovo decreto Crescita - e che prevede la cessione del credito corrispondente alla detrazione fiscale del 65% (o maggiore, fino all'85% in relazione alla tipologia degli interventi fatti), ma secondo una nuova formula.

La formula dello sconto

Questa la novità: il proprietario di casa che prevede interventi di messa in sicurezza dal

rischio sismico e di efficientamento energetico potrà ricevere un contributo, anticipato dal fornitore che ha realizzato i lavori, sotto forma di sconto sull'importo corrispondente dell'investimento.

L'obiettivo resta confermato, incentivare maggiormente interventi di messa in sicurezza antisismica e riqualificazione energetica, ma questa volta il decreto Crescita prevede che il contributo venga ceduto al fornitore come sconto immediato sul costo e lo stesso im-

porto sarà poi recuperato dal fornitore sotto forma di credito d'imposta, di pari ammontare dello sconto, da utilizzare esclusivamente in compensazione. L'agevolazione ulteriore è che, nel caso di sismabonus, si passa dai dieci ai cinque semestri in quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità.

La nuova disciplina introduce poi un'ulteriore novità finora non prevista nella cessione del credito: viene riconosciuta al fornitore che ha effettuato gli interventi una possibilità di cessione ulteriore, la facoltà cioè di cedere a sua volta lo sconto d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi. Una catena che poi si interrompe qua: è escluso, infatti, la facoltà a quest'ultimi di poter cedere a loro volta lo stesso credito. Resta sempre vietata la cessione a istituti di credito e a società di intermediazione finanziaria.

Il beneficio fino all'85%

Entrando solo un po' più nel dettaglio del nuovo meccanismo di "cessione del credito", si scopre così che l'impresa che realizza i lavori di riqualificazione energetica o di messa in sicurezza antisismica, offrendo lo sconto immediato, diventa di fatto lei titolare della detrazione fiscale, al pari del proprietario dell'immobile che usufruisce dell'ecobonus o del sismabonus per i lavori fatti.

Nel caso il committente dei lavori sia un condominio (in questo caso la detrazione fiscale che può essere trasformata in sconto economico può arrivare fino all'85% dei costi sostenuti), l'Agenzia delle Entrate ha confermato che il condominio possa cedere (in tutto o

La normativa



Lo sconto economico

Il beneficio fiscale si trasforma
In arrivo uno sconto alternativo alla misura dell'ecobonus e del sismabonus, previsto dal disegno di legge Crescita. Grazie a un emendamento approvato, sarà consentita la cessione del credito corrispondente alla detrazione fiscale maturata dall'intervento.



Ecco come funziona

Cessione del credito all'impresa
Il soggetto che effettuerà gli interventi di messa in sicurezza dal rischio sismico e di efficientamento energetico può ricevere un contributo, anticipato dal fornitore che ha effettuato l'intervento, sotto forma di sconto sul costo.



Il pagamento

Compensazione in cinque anni
Il contributo sarà recuperato dal fornitore come credito d'imposta, di pari ammontare, da utilizzare esclusivamente in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità.

in parte) la propria "porzione" di detrazione a chi ha svolto i lavori o a privati.

L'Agenzia ha anche sottolineato che non ritiene rilevante la forma utilizzata per procedere alla cessione del credito. Ma ha ribadito invece che, come unica condizione imprescindibile, l'amministratore del condominio (o, nei casi previsti, il condomino incaricato), comunichi all'Agenzia delle Entrate l'avvenuto trasferimento del bonus. Da parte sua, invece, l'impresa o il soggetto che ne ha acquisito il credito «ne può disporre dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il cedente ha sostenuto la spesa».

Il tetto massimo di spesa

Un'ulteriore specificazione dell'Agenzia delle Entrate riguarda i tempi di rimborso per le due detrazioni, sismabonus e ecobonus, che sono diversi: 10 quote annuali di pari importo per l'ecobonus e 5 quote annuali di pari importo per il sismabonus. L'incentivo "combinato" (ecobonus + sismabonus) è stato introdotto con la manovra economica dell'anno scorso e prevede che agli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati non solo alla riduzione del rischio sismico, ma anche alla riqualificazione energetica, sia riconosciuta una detrazione dell'80% se determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore, e dell'85% in caso di passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione è calcolata su una spesa massima di 136mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

85%

IL MASSIMO DI AGEVOLAZIONE

Le nuove regole fissano la quota massima di agevolazione

136.000

IL TETTO DELLO SCONTO FISCALE

La detrazione può essere applicata a un limite di spesa

Lago e Valli

Il Miralago all'ex big della Apple Diventerà un hotel cinque stelle

Tremezzina. L'ha acquistato all'asta per un milione di euro il manager francese Pascal Cagni. Entro un anno arriverà il progetto: l'idea è arretrare il nuovo edificio rispetto a quello attuale

TREMEZZINA

MARCO PALUMBO

L'ex hotel Miralago, realizzato tra gli anni '50 e '60 e considerato a buon diritto il "nobile decaduto" per antonomasia di un territorio magnifico come quello della Zoca de l'Oli, rinascerà dalle sue stesse ceneri - a mo' di elegante fenice - attraverso un nuovo e lussuoso cinque stelle.

L'immobile, in stato di forte abbandono e affacciato sulla Regina, è stato acquistato per poco più di un milione di euro da **Pascal Cagni**, stimato uomo d'affari francese, noto per essere stato per 12 anni general manager della Apple Europa, Medio Oriente, India e Africa (voluti in Apple direttamente da **Steve Jobs**).

Innamorato del lago

Cagni una decina d'anni or sono ha acquistato una bella dimora a Spurano di Ossuccio, a metà del canale dell'isola Comacina.

Da lì l'amore per questo territorio e il desiderio, per nulla scontato, di mettersi in gioco. L'offerta minima per aggiudicarsi il "Miralago" che - nel corso degli anni è passato attraverso numerose vicissitudini - era di 261 mila euro con un rialzo (minimo) di 5 mila euro.

L'asta giudiziaria è andata a buon fine. All'inizio i pretendenti - secondo quanto verificato da "La Provincia" - erano circa una decina. Alla fine, l'ha spuntata Pascal Cagni, che - in base alle poche notizie sin qui filtrate

I pretendenti erano una decina. È inclusa un'area agricola che porta a 10.000 mq totali

- non è intenzionato a perdere tempo.

I tempi

L'obiettivo è definire entro l'anno i dettagli del progetto del nuovo cinque stelle, che - secondo le prime indiscrezioni - verrà arretrato rispetto all'attuale ubicazione del compendio (come prevedeva anche il vecchio progetto), forte anche di un terreno retrostante pari a oltre 5 mila metri quadrati.

In questo contesto sarà ripensata anche una parte di tracciato della Greenway. Sembra che l'uomo d'affari francese abbia già dato corso alla "fase uno" del nuovo "Miralago" ovvero quella che interessa da vicino il bosco retrostante la struttura, che verrà bonificato.

Sul sito delle aste giudiziarie, si leggeva - a corredo della procedura per un eventuale aggiudicazione - che «la struttura è in completo stato di abbandono, le murature nel corso degli anni hanno subito un lento e continuo degrado a partire dalla copertura, sino alla zona autorimessa al piano terra».

Di certo, visto dal canale dell'isola Comacina (ma anche dalla Regina), il "Miralago" ha storicamente rappresentato il simbolo del degrado in un contesto di fascino e di uliveti che hanno poi dato il nome a questo angolo di territorio, la celebre Zoca de l'Oli. Nel "pacchetto Miralago" è contemplato anche un fabbricato rurale in pessime condizioni strutturali, ma con annesso terreno agricolo pari a 4.730 metri quadrati, che portano il totale dei terreni a oltre 10 mila metri quadrati. Aspetto importante questo. Le sorti del "Miralago" erano tornate l'ultima volta sotto i riflettori nel 2012, quando sulla facciata (fronte Regina) erano comparsi un paio di striscioni che ne confermavano la vendita: all'epoca si parlava di 3 milioni di euro.



Il vecchio albergo ristorante Miralago: l'area verrà trasformata in un hotel cinque stelle FOTO SELVA

Chi è l'acquirente

Dal colosso dell'informatica al buen retiro di Ossuccio

Una presenza discreta, ma di assoluto rilievo quella di **Pascal Cagni** a Spurano di Ossuccio, nel "cuore" della Zoca de l'Oli, con vista mozzafiato sull'isola Comacina. Basti pensare che sabato, in occasione dello spettacolo piro-musicale sull'isola Comacina, qualcuno ha indicato la bella villa di Spurano tra i possibili approdi sicuri di **George Clooney** e dell'illustre ospite **Barack Obama**. Per 12 anni, **Pascal Cagni** (classe 1961) è stato general manager di Apple



Pascal Cagni, 58 anni

Europa, Medio Oriente, India e Africa su incarico diretto di **Steve Jobs**. Due anni or sono ha fondato **C4 Ventures** - di cui è Ceo - fondo che investe in start up applicate all'e-commerce e al mondo dei digital-media. Pur conducendo una vita molto riservata, a Ossuccio, in particolare, gli è stato riservato l'appellativo - carico di stima - di "Mister Apple". Ma non è tutto, perché il presidente francese **Emmanuel Macron**, a fine 2017, ha nominato **Pascal Cagni** ambasciatore di Francia per gli investimenti internazionali. In Francia, è molto conosciuto. A soli 30 anni, **Pascal Cagni** fondò una delle maggiori software house d'Italia. M. PAL.

Economia

Detrazioni fiscali immobili L'incontro di Ance Como

Martedì 2 luglio alle 17 nella sede di Ance Como in via Briantea si terrà un incontro sulle detrazioni fiscali sugli immobili aggiornate alle recentissima novità del Decreto Crescita.



L'INTERVISTA ANTONIO MOGLIA. Funzionario di Ance Como, una delle associazioni protagoniste del progetto "Ristrutturare Como"

«RECUPERO EDILIZIO UN PATTO DI FILIERA PER ASSISTERE I PRIVATI»

EMANUELA LONGONI

Tutti i protagonisti della filiera dell'edilizia in provincia di Como hanno siglato una partnership per offrire supporto ai privati. Lo scopo è quello di diffondere la conoscenza delle potenziate misure agevolative consentendo di verificarne la fattibilità e la convenienza. Antonio Moglia, funzionario in materia economico fiscale per Ance Como, spiega perché l'iniziativa comasca sia stata portata all'attenzione dei tavoli nazionali come best practice da imitare.

Da alcuni anni si sente parlare di Ristrutturare Como, di cosa si tratta esattamente?

Possiamo definirlo un sodalizio della filiera dell'edilizia, perché è partecipato sia dalla componente imprenditoriale, che da quella dei professionisti e della committenza. Declinando meglio abbiamo: associazioni imprenditoriali come Ance Como, Confartigianato e Cna; i rivenditori di materiali edili che hanno riferimento in Concommercio; gli ordini professionali interessati alla materia edilizia come quelli degli ingegneri, periti, geometri e geologi. Per la committenza abbiamo i proprietari di casa rappresentati da Confedilizia e gli amministratori di condominio rappre-

sentati da Anaci. Ristrutturare Como ha il patrocinio istituzionale da parte di Anci, come associazione comuni della Lombardia.

Qual è lo scopo del vostro sodalizio?
Il sodalizio nasce dalla volontà di promuovere la cultura della ristrutturazione edilizia e della riqualificazione energetica in modo che il patrimonio immobiliare risulti bello da un lato, ma anche meno energivoro dall'altro.

Compito nostro è far conoscere e apprezzare la leva fiscale; le detrazioni fiscali e di imposta hanno raggiunto ormai livelli ragguardevoli di importanza: si arriva fino al 50% di detrazione per gli interventi di recupero edilizio e addirittura al 75% di

rimborso da parte dello stato per la riqualificazione energetica degli immobili più energivori quali i condomini. I vantaggi non sono solo fiscali, ma riguardano anche il benessere sia proprio che ambientale.

Ci sono già stati interventi in questo senso?

Entrambe le misure di detrazione sono enormemente di successo e a crescita potenziale. Le persone che usufruiscono di queste detrazioni sono tantissime; statisticamente parlando un'abitazione su quattro sem-



L'obiettivo è la riqualificazione del patrimonio edilizio

bra abbia goduto di questo tipo di detrazioni.

Ristrutturare Como riguarda soltanto agli immobili in città?

Pur chiamandoci Ristrutturare Como in realtà agiamo su tutta la provincia. Oltre ad essere presenti alle due fiere dell'edilizia, Mecì e Como Casa Clima, in accordo con le Amministrazioni comunali abbiamo organizzato incontri con la cittadinanza, co-

prendo il 50/60% dei comuni della nostra provincia.

Come può un cittadino accedere alle informazioni ed eventualmente a queste detrazioni?

Il nostro sodalizio punta ad avvicinare anche il privato. Sono attivi il numero verde 800 978 500 e il sito www.ristrutturare-como.it con la sezione del FAQ per chi avesse bisogno di informazioni; Ance Como è stata

identificata come sede per Ristrutturare Como ed è possibile concordare incontri in associazione per chi a meno di mestiere con il digitale.

La nostra consulenza è assolutamente gratuita e verte sia sulla parte tecnica che sulla materia fiscale.
Se il quesito è posto da un proprietario di casa interviene l'associazione proprietari di Confedilizia, se invece ci sono problematiche legate al condominio abbiamo a disposizione la consulenza degli Amministratori di condominio. Ad ulteriore completamento è presente anche la filiera delle banche locali comasche - Bcc di Cantù e Bcc Brianza e laghi - con linee di finanziamento appositamente studiate per i clienti che intendono eseguire interventi di questo tipo.

Come funziona il sistema delle detrazioni?

Le detrazioni al momento non sono selettive ed è concesso molto a tutti.

Ultimamente, e giustamente a mio parere, la scelta politica è quella di premiare con detrazioni più alte gli interventi con più incidenza sul piano qualitativo e del risparmio energetico. La sfida per il futuro è la cessione del credito; forti del fatto che gli interventi necessitano di risorse finanziarie ingenti che devono essere reperite, cosa talvolta difficile, e successivamente restituite, da qualche anno è possibile, anche se non è al momento di facile attuazione, la monetizzazione della detrazione d'imposta fin da subito, cedendo la propria detrazione a soggetti preposti. Pian piano il meccanismo si sta affinando e si stanno prospettando soluzioni vantaggiose così che potrà essere pagato solo il residuo.

Questa misura amplia la gamma dei fruitori raggiungendo anche le fasce più deboli che non pagano le tasse o le pagano in maniera ridotta; pagando un Irpef bassa non è conveniente usufruire di una detrazione fiscale che potrebbe essere maggiore dell'imponibile in quanto la differenza andrebbe persa; cedendo il credito invece si pagherebbe meno l'intervento fin dall'inizio.

Associazioni

Confedilizia Bocchietti confermato presidente



Claudio Bocchietti

Claudio Bocchietti confermato al vertice di Confedilizia-Como. L'assemblea dei soci nei giorni scorsi ha provveduto al rinnovo del Consiglio Direttivo e del Collegio dei Revisori dei Conti per il triennio 2019-2021, confermando alla presidenza l'avvocato comasco. Due i vice: Giancarlo Bernasconi e Angelo Sollazzo; tesoriere Fabio Gambusera; segretario Simona Cantoni e consiglieri Alessandro Colombo, Enrico Dell'Oca, Alessandro Della Torre, Felice de Paoli, Marco Fascendini, Ombretta Figini, Alberto Lovisetti, Gianmarco Martorana, Giovanni Raitè ed Elena Vimercati. Revisori dei conti: Aldo Bresciani (presidente), Giuseppe Biondi e Valeria Pessina.

In una nota il presidente ha ringraziato i soci per aver confermato in blocco il Consiglio uscente e per aver accolto la proposta del Consiglio di allargare lo stesso a due nuovi componenti, Marco Fascendini e Elena Vimercati.

Bocchietti ha assicurato l'impegno di tutti i consiglieri al perseguimento degli scopi istituzionali dell'associazione di difesa della proprietà privata immobiliare e degli interessi dei proprietari. In particolare è stata ribadita l'importanza del valore della casa, sia come forma di tutela del risparmio, sia come sede stabile degli affetti famigliari che dovrebbe essere un diritto di tutti poter possedere e godere liberamente.