

RASSEGNA STAMPA

16 – 22 settembre 2019

I DRIVER DEL CAMBIAMENTO

La redditività

Costi e benefici non solo legati ai canoni

● Di fianco a presunti maggiori rendimenti, gli affitti brevi presentano anche dei rischi: costi gestionali (check-in, pulizie, e così via), maggiori oneri rispetto alla locazione lunga (il proprietario deve farsi carico di tutte le spese condominiali e della TARI) e l'incertezza normativa.



AFFITTO BREVE
Trascuri i confini del fenomeno non è facile, anche per la presenza di un'indeterminabile quota di sommerso. Solo la piattaforma di Airbnb conta, a esempio, alloggi disponibili.



AFFITTO LUNGO
Nell'ultimo biennio gli annunci "affittasi" con contratti di lungo periodo, non calati dal Pti su immobiliari, con una flessione più accentuata a Milano (-20%).

La leva fiscale

All'esame la convenienza del «4+4»

● La tassazione al momento non limita gli affitti brevi, anzi la cedolare secca al 21% è un'opzione anche per i proprietari che fanno locazioni inferiori ai 30 giorni. A "spingere" i proprietari verso i contratti 4+4 potrebbe essere una leva fiscale, così come l'istituzione di un Fondo nazionale contro la morosità.

Le regole

Banca dati e limitazioni tra i correttivi

● Il mercato degli affitti brevi deve essere ancora regolamentato. In attesa della banca dati prevista dal Df, si guarda al "modello Barcellona": la città ha posto limiti ubani alla locazione breve, cioè un'autorizzazione preventiva e una limitazione temporale (ad es. 90 giorni l'anno).



IL SOLE 24 ORE, 5 AGOSTO 2019, PAGINA 2
«Affitti brevi» 40mila annunci ma solo la metà nel radar del fisco: l'inchiesta ha fotografato le irregolarità delle locazioni turistiche

Le nuove tendenze delle locazioni

Affitto lungo in crisi nelle grandi città

L'offerta si sposta sulle formule brevi

Pagine a cura di Cristiano Dell'Oste
Michela Finizio

I boom degli affitti brevi cambia il volto dei centri storici, alimenta l'emergenza abitativa e sposta in due il mercato della locazione. Il fascino di una maggiore redditività, da verificare comunque caso per caso, contribuisce ad allontanare i proprietari dalle formule contrattuali tradizionali, già penalizzate dal rischio morosità e dalla rigidità di normative vecchie da decenni. Tanti che nelle città turistiche, vicino ai luoghi d'arte e nelle zone universitarie l'offerta resta sguarnita: secondo operatori e inquilini, la domanda di soluzioni abitative stabili da parte di coppie, famiglie e studenti fatica a trovare risposta. E dalle strade spariscono i carrelli "affittati".

La flessione del 4+4 nei centri urbani
L'erosione dell'offerta, soprattutto dei tagli più piccoli (monolocali, bilocali e piccoli trilocali), emerge da tre indicatori di mercato riferiti alle grandi città: nell'ultimo biennio gli annunci "affittasi" con contratto di lungo periodo, non calati dal Pti su immobiliari, con una flessione più accentuata a Milano (-20%), nel stesso arco di tempo i canoni sono lievitati del 21%, con picchi del 7% a Bologna e Firenze e del 10% a Milano. I tempi medi per locare un'abitazione si sono ridotti drasticamente (dal 77,3). Gli alloggi che arrivano sul mercato ci riescono pochissimo (in media 1,9 mesi, a Milano 1,8), a conferma del fatto che la domanda resta elevata.

L'impatto del fenomeno Airbnb
È probabile che la tensione sui canoni e la riduzione dell'offerta derivino in parte dal fenomeno "affitti brevi", non rilevato dai dati ufficiali. Gli affitti non superiori ai 30 giorni, infatti, non hanno l'obbligo di essere registrati e resta inattuato il decreto legge 34/2019 che prevede una banca dati, con tanto di obbligo di registrazione per i proprietari e attribuzione di un codice alfanumerico per ciascuna unità.

Tracciare i confini del fenomeno non è facile, anche per la presenza di un'indeterminabile quota di sommerso. Gli unici dati ufficiali sono quelli delle Entrate e indicano che il numero di nuovi contratti lunghi registrati ogni anno si è attestato a 1,5 milioni, poco sotto la soglia di 1,4 milioni. Ma il peso dei contratti 4+4 è calato del 13%, mentre è cresciuto quello dei concordati 3+2 (+18%) e di quelli per studenti (+56,3%). Questa è una buona notizia per gli inquilini, perché i contratti concordati - che sfornano il volume delle nuove transazioni territoriali e della cedolare secca al 10% - sono uno strumento di contrasto all'emergenza abitativa. Ma l'impressione che in certe zone l'offerta sia ormai carente rimane.

I numeri del fenomeno Airbnb, una delle piattaforme di riferimento per la locazione turistica, parlano da sole: a luglio 2019 erano circa 40mila gli annunci disponibili sul portale, capaci di offrire oltre 1,8 milioni di posti letto. Un altro indizio dell'espansione delle formule brevi si trova nelle statistiche delle Finanze sulle dichiarazioni fiscali. I locatori che scelgono la cedolare secca al 21% sono quadruplicati rispetto tra il 2015 e il 2018 (da 4,1 mila a 16,6 mila) e non sappiamo quanti di loro abbiano locato la casa per stagioni perfino 30 giorni, ma nel totale non sono ancora loro.

Il test della convenienza tra breve e lungo
La prospettiva di rendimenti maggiori è allettante soprattutto nelle grandi città. Secondo Swirequest, società di gestione di affitti brevi (si veda l'articolo a pagina 15), in centro a Milano un quadrilocale di pregio di circa 160 metri quadrati può generare oltre 75 mila euro l'anno e un bilocale arriva fino a 30 mila. Secondo la società, il vantaggio rispetto all'affitto lungo inizia a farsi sentire per gli immobili adatti anche altrove: la redditività è superiore del 30% a Matera, del 60% a Siena, del 100% a Treviso e del 200% a Padova, sia la centro che in periferia. Numeri a parte - sempre da verificare in base al tasso di occupazione e alle caratteristiche dei singoli alloggi - a pesare sull'affitto lungo è anche il rischio per il locatario di dover pagare le imposte sui canoni non percepiti (i correttivi introdotti dal Df 34/2019 si applicheranno solo alle locazioni stipulate dal 2020) e la necessità di impegnarsi per più anni. Le richieste di flessibilità e la crescente precarietà degli inquilini si scontrano con una normativa molto rigida, soprattutto per i contratti transitori.

In provincia la situazione è diversa
Se questo è il scenario nelle grandi città, il mercato resta però spaccato in due. Nei piccoli centri e nelle aree poco collegate, la situazione è rovesciata: i proprietari del 5,7 milioni di case che il Pti considera "abitazioni a disposizione" spesso non riescono a trovare inquilini né compratori. E continuano a pagare l'Irpe e i tassi sui valori catastali obsoleti, sopportando un far rate sul valore di mercato molto più elevato di quello di chi possiede immobili nelle metropoli.

Mercato più sguarnito nelle aree turistiche, nei luoghi d'arte e nelle zone universitarie
Gli alloggi disponibili restano tali per poco tempo: in media 2,9 mesi e a Milano 1,8

Il calo delle locazioni tradizionali

I trend di mercato relativi al mercato dei contratti di affitto di lungo periodo nelle grandi città

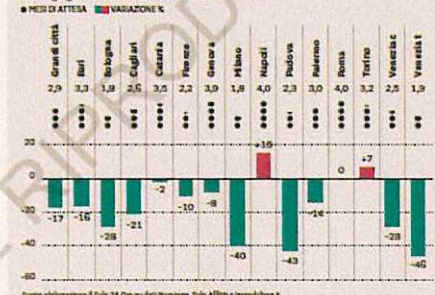
COME CAMBIA IL MERCATO DI LUNGO PERIODO
Percentuale di nuovi contratti di locazione stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa, per tipologia e anno. Analisi sull'89-94% circa delle nuove locazioni di immobili interi e residenziali, con durata minima di 12 mesi



Fonte: elaborazioni su rapporti immobiliari - Agenzia delle Entrate

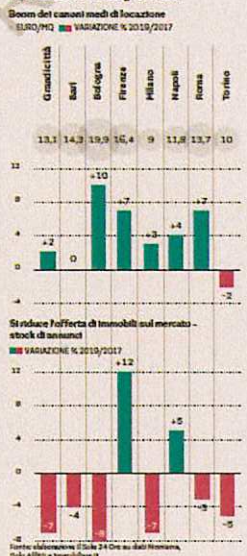
PIÙ RAPIDI I TEMPI MEDI PER AFFITTARE UN'ABITAZIONE USATA

Data a giugno 2019 e variazioni sul 2017



Fonte: elaborazioni Il Sole 24 Ore del Sole 24 Ore, Sole Affitti e Immobiliare.it

I SEGNALE DEL CAMBIAMENTO
I principali indicatori a giugno 2019 e le variazioni percentuali registrate rispetto al 2017. Media grandi città



Fonte: elaborazioni Il Sole 24 Ore del Sole 24 Ore, Sole Affitti e Immobiliare.it

I PROPRIETARI

Centri minori a corto di inquilini



«Non è un cataclisma». Giorgio Spaziani, presidente di Confedilizia, ha le idee chiare sugli affitti brevi. È, più della "bolla", teme chi fa di tutte le erbe un fascio. «Più accademici che, in certi momenti in una certa zona, la locazione breve prevale su quella lunga - spiega - è una dinamica di mercato. Ricordiamo che la fuga dai centri storici è iniziata ben prima dell'affitto breve».

Piuttosto, secondo il presidente della confederazione che rappresenta i proprietari di immobili, bisogna sfatare alcuni falsi miti. «Purtroppo, e dico purtroppo, questo fenomeno non coinvolge ancora i centri minori», osserva Spaziani. Centri dove chi possiede case non trova inquilini né acquirenti e soffre di una fiscalità punitiva. Il poi «non è sempre vero che la formula breve sia più redditizia o che il proprietario la preferisca, anche per motivi psicologici». Infine, un'avvertenza: «Il meglio evitare eccessi di regole nel comparto immobiliare, come accaduto con le normative regionali sulle locazioni turistiche».

IL SINDACATO

Il turismo spinge i prezzi al rialzo



I rappresentanti degli inquilini denunciano da tempo «la trasformazione delle locazioni nelle città d'arte e parlano di "emergenza sociale"». Daniele Barbieri, segretario generale Suiha - Cgil sottolinea che «la domanda di case da affittare c'è ed è sempre più forte, ma ormai nei centri storici anche gli studenti fuori sede faticano a trovare appartamenti per il periodo universitario».

Tutto è legato al turismo. L'esplosione degli affitti brevi ha spostato verso questo segmento parte dell'offerta e messo sul mercato immobili prima affittati. Ma soprattutto «la maggiore redditività del breve droga al rialzo i prezzi dell'affitto normale», aggiunge Barbieri. E gli effetti collaterali, secondo gli inquilini, non finiscono qui: «I centri storici stanno spopolando e l'esplosione delle locazioni turistiche genera fenomeni urbanistici incontrollati, stravolge il tessuto urbano e le modalità di utilizzo della città. I negozi si trasformano e crescono i servizi di bassa qualità per intercettare il morde e fuggi». Tutto a scapito delle famiglie, costrette a spostarsi verso la periferia per trovarci casa.

GLI AGENTI IMMOBILIARI

Fatichiamo a reperire appartamenti



Gli agenti immobiliari faticano ad acquistare immobili da destinare all'affitto tradizionale. Lo conferma Isabella Tullipano, responsabile dell'ufficio studi di Sole Affitti, franchising immobiliare specializzato nelle locazioni. Per rispondere alle esigenze dei proprietari, nel 2018 il network ha lanciato il marchio Sole Affitti brevi che, secondo un sondaggio, è cresciuto.

«Oggi tanti proprietari progettano di vendere e, nel frattempo, non vogliono legarsi le mani con un contratto lungo», spiega Tullipano. Ad allontanare i proprietari dai contratti tradizionali (liberi 4+4) o concordati (3+2) sono la curiosità verso il fenomeno Airbnb, leasone di un quadragno migliore, l'idea di una gestione più leggera (colateralmente, il brokeraggio), la possibilità di tornare in possesso facilmente dell'immobile e, soprattutto, la paura della morosità. «Spesa a consumo», dice Tullipano, «è difficile cercare di far capire che non tutti gli appartamenti sono adatti all'affitto breve, che fare locazione turistica in regola non è poi così facile e che, anche nei contratti più lunghi, è possibile traslocare la disdetta con preavviso di tre mesi».

L'ANALISTA

L'erosione dell'offerta va contrastata



È vero, nelle grandi città c'è stato uno spostamento dell'offerta verso formule brevi che ha sguarnito il mercato tradizionale degli affitti. A cui si affianca l'emersione di immobili che prima erano tenuti a disposizione. Ecco spiegato, secondo Luca Dondi di Nomisma, il boom delle locazioni turistiche: «La presunta maggiore redditività, al riparo dal rischio morosità, ha conquistato molti proprietari», afferma l'analista. Fanno sua che l'erosione dell'offerta per ricerca una soluzione abitativa stabile «è diventato un problema sociale», dice Dondi. Soprattutto oggi che il credito è selettivo e l'acquisto resta inaccessibile a molti.

Come contrastare la crescita del turismo e l'emergenza abitativa? Oggi sta montando una bolla - commenta Nomisma - ma sulla base di preconcetti. I maggiori centri, infatti, non sono sempre corti. In attesa che il fenomeno si aggravi bisogna trovare una soluzione subito, senza necessariamente penalizzare certe scelte. Serve una leva fiscale, un fondo di garanzia contro le morosità e procedure corte che semplifichino il rilascio dell'immo-

PROFESSIONI
MERCATO
REAL ESTATE

.casa

Al minimi. Secondo i dati Mutuonline, è possibile ottenere un mutuo ventennale ad appena lo 0,22% variabile e 0,57% fisso



Mercato
Mutui, in arrivo tassi ancora più bassi e probabilmente torneranno a salire le surroghe

Le nuove misure della Bce rilanciano il Qe e portano a nuovi minimi il costo del denaro: secondo l'Osservatorio Mutuonline aumenta l'importo medio richiesto.

Trova di più sul sito
www.ilsoloe24ore.com/ser/casa

professioni .casa — LUNEDÌ salute — MARTEDÌ lavoro — MERCOLEDÌ nova.tech — GIOVEDÌ moda — VENERDÌ marketing — SABATO lifestyle — DOMENICA

Report Polimi-Walliance. Raccolta record per le piattaforme a livello mondiale, ma anche l'Italia sta crescendo a buon ritmo

Il crowdfunding immobiliare a quota 11 miliardi di euro

Adriano Loversa

Le piattaforme di real estate crowdfunding, a partire dalla loro diffusione nel 2012, a livello mondiale hanno raccolto una cifra che sfiora i 12 miliardi di dollari (circa 11 miliardi di euro). Il 60%, circa 7,4 miliardi, sono stati investiti negli Stati Uniti, 1,75 in Europa e una quota analoga nel resto del mondo. Il numero di operatori mostra come il mercato americano sia più maturo e meno polverizzato del nostro, dal momento che gli Usa coprono la fetta più grande del mercato con circa 38 operatori, mentre in Europa se ne contano già 58. Sempre a livello mondiale, il 65% delle piattaforme è di tipo lending, il 30% equity, il 5% è di tipo misto (ibrido), mentre una quota residuale, attiva specialmente in Cina, non ricade in queste definizioni per via di particolarità proprie del mercato asiatico.

Questi sono solo alcuni dei numeri contenuti nella ricerca Real Estate Crowdfunding-Report 2018, redatta dal dipartimento di Ingegneria gestionale del Politecnico di Milano insieme al gruppo Bertoldi, proprietario della piattaforma Walliance. Una ricerca dettagliata che fa il punto non solo sul numero dei soggetti attivi, ma anche su modelli di business e prospettive future. Ma che in modo particolare, come mostra la tabella, evidenzia un dato su tutti: il crowdfunding immobiliare rende, bene, con tassi compresi tra il 5% e oltre il 10% effettivo per progetto (il

13% nel caso dell'italiana Walliance). Ecco perché tanto successo. In Italia, quale ruolo gioca l'Idm? I dati mondiali sono aggiornati all'anno scorso, ma il consumatore italiano arriva fino al primo semestre 2019. A quella data, le piattaforme di casa nostra avevano raccolto 435,6 milioni, pari a circa il 3,4% planetario. Eppure la crescita è significativa considerando che 206 milioni sono arrivati nel solo periodo luglio 2018-giugno 2019. «Un dato interessante è che finora il 100% dei progetti proposti in Italia abbia raggiunto il target di raccolta. I risparmiatori italiani hanno sempre mostrato familiarità e predisposizione verso il mutuo online ha notato Giancarlo Giudizi, professore di Corporate finance alla School of management del Politecnico milanese. «Gli spazi per un'ulteriore crescita sono significativi, sia in termini dimensionali sia come diversificazione dei modelli. Ad oggi, la tipologia delle operazioni è abbastanza standardizzata: il capitale raccolto viene utilizzato come leva complementare nel budget di finanziamento, quasi sempre nel residenziale e con un termine predefinito. Nel futuro è probabile che assisteremo a modelli più variegati, destinati a finanziare anche infrastrutture, aree industriali e operazioni di efficientamento energetico» ha aggiunto Giudizi. Ma per i risparmiatori si aprono anche altre possibilità. Invece di più cambiameli normativi, per quanto esempi concreti ancora non ne esistono.

Oggi, infatti, il testo unico della

finanza permette ai portali di equity crowdfunding, che sono registrati presso un apposito albo Onisob, di ospitare campagne che abbiano a oggetto strumenti finanziari di debito, come obbligazioni, quindi in sostanza di finanziare progetti immobiliari non soltanto presupponendo l'acquisto di quote di una società veicolo, ma quote di bond.

Il futuro, però, non è privo di incognite. Le raccolte vanno bene, ma si tratta sempre di capitale di rischio e spesso non mai sono gli introiti, ma i portali come The House Crowd (mutuo equity/lending), attivo in Gran Bretagna dal 2012, finora ha finanziato 360 progetti, raccolto la bellezza di 113,5 milioni di euro, ma ha collezionato anche 76 progetti finiti in default. Questo non significa che i sottoscrittori perdano i soldi, ma si considera default quando supera per più di 6 mesi la scadenza prefissata per il rimborso. A livello comunitario, si sta mettendo mano a un armonizzazione delle leggi, con il duplice obiettivo di proteggere gli investitori, ma anche di permettere più agevolmente operazioni cross-border, ossia piattaforme di uno Stato che offrano investimenti in altri. Inoltre, è necessario che il mercato sia popolato da piattaforme solide. «Tra gli osservatori è legittimo qualche dubbio sulla capacità di tenuta di tutti gli operatori - secondo Giacomo Bertoldi, coo e founder di Walliance - da questo punto di vista è lecito dunque aspettarsi fenomeni di aggregazione tra player».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Recupero di pregio. In alto, un'operazione di House4Crowd in via Sforza a Milano; sotto, le dimore di via Arena, rivalutazione di un immobile storico di Bergamo. Alta cura di Percassi e finanziata anche grazie al crowdfunding su Concrete

I big in Europa

I principali operatori di real estate crowdfunding, dati in euro

PIATTAFORMA	CAPITALE RACCOLTO DALLA FONDAZIONE	PROGETTI FINANZIATI	DIMENSIONE MEDIA PROGETTO DELL'INVESTIMENTO	BENEFICIO MIO PROGETTO
Crowdhouse (ch)	202.897.000	66	3.074.197	6,27%
Exporo (Ger)	201.474.634	141	1.428.896	5,47%
Property partner (ch)	150.650.000	117	1.099.573	7,20%
Tessin (Sve)	123.584.000	114	1.084.070	10,80%
The House Crowd (ch)	113.519.800	360	315.333	9,22%
EstadGuru (Est)	94.450.000	625	151.120	12,09%
Wiseed (fr)	84.923.000	220	386.014	9,98%
Houses (Es)	77.894.000	192	405.698	10,11%
Zinsland (Ger)	49.220.000	65	757.231	6,68%
Anaxago ImmoB. (fr)	43.823.000	90	486.922	9,70%
Walliance (It)	8.669.600	8	1.083.700	13,30%

(*) Beneficio medio dichiarato. Fonte: Elaborazione Sole 24 Ore su dati "Real Estate Crowdfunding-Report 2018" (Politecnico Milano-Gruppo Bertoldi)

LE OPERAZIONI RECENTI

GLI SVILUPPI IN ITALIA

Da Percassi a Banca Sella il business si estende

Sempre più vivo il crowdfunding immobiliare italiano. E infatti a cominciare le prime partnership con gruppi di peso. La piattaforma Concrete ha stretto una collaborazione con Immobiliare Percassi per il finanziamento congiunto di alcuni progetti (fino al 2021). Concrete ha una politica esclusiva come piattaforma partner. La prima operazione riguarda lo sviluppo residenziale Le Dimore di via Arena, recupero e valorizzazione di un immobile storico a Bergamo Alta, per cui Concrete ha chiuso in pochi giorni la raccolta di 1 milione di euro. L'investimento ha una struttura particolare: la fine è prevista per il 2022, ma ogni sottoscrittore ha diritto a un'opzione di uscita dopo almeno 12 mesi di permanenza.

E' partita la prima iniziativa di House4Crowd che partner come Banca Sella e Digital Magics. Si tratta di un recupero residenziale, a Milano, già sottoscritto per 550 mila euro. E' arrivata la prima conclusione in caso di finanziamento idico che ha restituito il denaro con gli interessi di anticipo a un tasso di circa l'8% in 8 mesi. Anche Truvest ha portato a conclusione due progetti, entrambi a Milano, restituiti in pochi giorni e entrambi il 9 settembre scorso con rendimenti annuali annunciarli rispettivamente dell'8,4 e 9,65%.

Infine, sta investendo nel nostro Paese una delle piattaforme europee più attive, Crowdestate, che sale in Isotta, attiva dal 2015 e con oltre 40 milioni di euro di raccolta all'attivo. E proprio da oggi apre una raccolta per un nuovo progetto a Marina di Massa, la trasformazione di un albergo in case vacanze, con un obiettivo di raccolta pari a due tranches, la seconda disponibile da novembre. Crowdestate è anche tra le poche ad avere già un mercato secondario sviluppato, ossia un marketplace sul proprio sito in cui i sottoscrittori possono comprare e vendere i titoli di partecipazione in progetti la cui raccolta sia stata già chiusa.

—A.L.O.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FOCUS CITTÀ BRESCIA

ZONA	PREZZO MIN MAX EURO/AL MQ	AFFITTO EURO/MESE
Duomo - Musei - Zanderelli	2.400-4.000	550
Centro storico - Ring Est	1.200-2.500	460
Centro storico - Ring Ovest	1.450-2.700	480
Martiri - Dante - Cairoli - Matteotti	1.600-3.200	550
Borgo Trento - Oberdan	1.200-2.500	450
Casazza	940-2.200	380
Croffessa - Ospedale	1.500-2.750	500
Fornaci	900-2.050	360
Montano	1.500-2.900	520
Stazione	1.100-2.400	420

Fonte: Duff & Phelps Real Estate, Immobiliare.it, Tecnocras

ITREND DI MERCATO
Tutti i dati su quotazioni, scatti, tempi di vendita e zone più richieste

LE ALTRE NOTIZIE

Pubblico e privato Finanziare le opere

Il convegno

Una giornata
a Lariofiere
promossa
da Bcc Brianza e Laghi

Un convegno per parlare di opere pubbliche al servizio delle comunità locali. Il titolo della giornata è “Il partenariato pubblico privato. La collaborazione fra pubblico e privato al servizio del territorio”, l'appuntamento è per venerdì 20 settembre a Lariofiere, con inizio alle ore 9. L'iniziativa è promossa dalla Banca di Credito Cooperativo Brianza e Laghi, in collaborazione con Iccrea Banca-Impresa Spa, Anci Lombardia, Fondazione Ifel e Ance.

Giovanni Pontiggia, presidente della Bcc Brianza e Laghi, ha rimarcato «il ruolo della banca di territorio in una comunità. Un ruolo che parte dalla consapevolezza



Giovanni Pontiggia

del saper cogliere i rapidi mutamenti e dalla volontà di essere partner di tutti gli enti e le associazioni locali, in assoluto spirito di servizio. In questo è fondamentale la recente adesione al gruppo Iccrea. Ritengo che questa potrà essere la prima di una serie di iniziative a sostegno dello sviluppo del territorio».

Focus Casa

Il mercato immobiliare



Mutui e prezzi bassi L'occasione spinge la vendite delle case

Scenari. Migliorare la propria condizione abitativa è fra le priorità, ma i bassi costi stanno sostenendo gli investimenti per la messa a reddito come locazione

COMO

SIMONE CASIRAGHI

Un mercato della casa ancora con due risvolti, le solite due facce della stessa medaglia immobiliare. Un primo, trainato dalle compravendite e, un secondo, ancora sofferente, con i prezzi destinati se non a un nuovo e ulteriore ribasso, certamente ad una ulteriore stagnazione.

Il mercato immobiliare risale lentamente la china, ma alla fine resta ancora appeso alle incertezze sia delle prospettive di crescita economica (appena riviste ad un nuovo ribasso) sia, ancora, alla tenuta della politica. In più, sotto quest'ultimo profilo, molta tensione resta sulla casa sul cui tetto sta pesando l'incertezza della manovra legata all'aumento o meno delle aliquote Iva: sgravi fiscali, famiglia dell'ecobonus, agevolazioni prima casa sarebbero le prime vittime delle clausole di salvaguardia.

Intanto, il mercato si riorienta sulla base di almeno due importanti spinte.

I due motori della ripresa

Entrambi motori delle scelte sia delle famiglie, sia dei piccoli investitori: mutui sempre più a buon prezzo (ancora di più ora, dopo la manovra di giovedì scorso della Bce con la quale il presidente Mario Draghi ha ulteriormente tagliato i tassi portandoli al nuovo record negativo di

-0,5%). Ma anche costo delle abitazioni ancora bassi, quindi interessanti e appetibili. Sono questi i due motori che stanno vivacizzando il mercato degli immobili – come già nella prima fase del 2019 – anche in questa seconda metà dell'anno. Le compravendite sono in aumento, l'Agenzia delle Entrate fa sapere di un incremento delle transazioni effettive, i tempi di vendita si sono ridotti (segno che si vuole chiudere in fretta la

trattativa), e sta cambiando anche la tipologia di immobili richiesta: la domanda si sta sempre più concentrando sul tri-locale (40% della domanda), anche se resta in buona posizione la richiesta di tagli ancora più grandi, quattro locali e cinque locali, «risultato che si spiega – viene precisato dall'indagine del centro studi Tecnocasa sulla congiuntura immobiliare 2019 – con la volontà di realizzare acquisti di abitazioni per migliorare la propria situazione abitativa».

Se questo è il quadro di partenza, le analisi degli esperti indicano un mercato immobiliare 2019 che alla fine registrerà volumi in linea con quelli del 2018 con una differenziazione ulteriore fra grandi città (come Milano), con un'ulteriore ripresa dei prezzi (stimata tra +1% e +3%). E le realtà dei capoluoghi di provincia come Como, e come i comuni dell'hinterland degli stessi capoluoghi, in cui emerge una maggiore vitalità nelle compravendite e transazioni reali, ma dove è ancora piuttosto stabile (se non in ulteriore diminuzione) il livello dei valori (-0,4%).

Il centro va sempre meglio

Certo, resta un dato ancora da segnalare analizzando i dati dell'indagine Tecnocasa: le aree centrali, semicentrali e periferiche la migliore performance sia di valori sia di compravendite arriva dalle aree centrali anche se le abitazioni dei quartieri periferici iniziano a guadagnare valore in seguito a uno spostamento di richieste causato dal rialzo dei prezzi nelle zone centrali e semicentrali.

Altro motore della dinamicità del mercato sono famiglie e

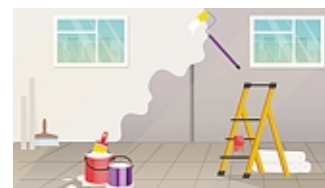
Il trend 2019



Il mercato si muove

Le vendite sono in crescita

Nei primi tre mesi dell'anno in corso l'Agenzia delle Entrate aveva rilevato un aumento delle transazioni. In particolare, tempi di vendita sempre più brevi per cogliere al volo l'occasione, ma anche una domanda in crescita e un'offerta in diminuzione.



I valori sono stabili

Prezzi delle case ancora in calo

In particolare sono i capoluoghi di provincia a registrare non solo stabilità, ma ancora qualche cenno di calo (-0,4%) così come i comuni dell'hinterland delle grandi città segnalano ancora valori in ribasso (-0,8%).



Cogliere l'occasione

Tempi veloci per le transazioni

Nelle grandi città oggi occorrono mediamente 122 giorni per vendere un immobile contro i 134 di un anno fa. Nei capoluoghi di provincia si registra una media di 152 giorni e nell'hinterland delle grandi città siamo intorno a 158 giorni.

piccoli investitori: davanti a prezzi ancora così bassi e opportunità di finanziamento a buon "prezzo" tendono a chiudere più fretta possibile l'affare. Così i tempi di vendita si sono ridotti ulteriormente, portandosi ai livelli pre-crisi.

Nelle grandi città occorrono mediamente 122 giorni per vendere un immobile contro i 134 giorni di un anno fa. Nei capoluoghi di provincia i tempi in media sono di 152 giorni e nell'hinterland intorno a 158 giorni.

Ma esattamente su che cosa si concentrano le transazioni reali? Quasi 8 abitazioni su dieci (il 76,6% delle transazioni realizzate) ha interessato l'abitazione principale. Nel 17,9% delle compravendite, invece, la casa è stata vista come bene rifugio, un investimento da fare visti i bassi prezzi. E il 5,5% più come casa vacanza.

La casa vacanza rende di più

«La situazione è sostanzialmente invariata rispetto ad un anno fa» spiegano dall'Ufficio Studi. Intanto, anche il fenomeno degli affitti a breve, affermatosi negli ultimi anni, ha contribuito in particolare a sostenere il fenomeno dell'immobile come bene in cui investire per poi essere messo a reddito. L'investimento immobiliare continua ad attirare capitali grazie a rendimenti annui lordi intorno al 5%. E a confortare questa dinamica arriva un ulteriore insieme di dati: i risultati della ricerca sulla disponibilità di spesa vedono una maggiore concentrazione nella fascia di spesa più bassa (fino a 120mila euro) e, allo stesso tempo, un aumento nella fascia di disponibilità tra 170 e 349mila euro.

Economia

L'INTERVISTA GIOVANNI PONTIGGIA. Presidente di Bcc Laghi e Brianza e di IccrealImpresa

«PUBBLICO E PRIVATI LA COLLABORAZIONE ORA È POSSIBILE»

GUIDO LOMBARDI

Il rilancio degli investimenti pubblici rappresenta il primo passo per la ripresa economica e, per questo motivo, vanno utilizzati tutti gli strumenti a disposizione, specialmente quelli innovativi ed efficaci come il partenariato pubblico-privato». Lo afferma Giovanni Pontiggia, presidente della Bcc Brianza e Laghi e presidente di Iccrea BancaImpresa, l'istituto del gruppo cooperativo che si occupa di consulenza e servizi per le imprese, in vista del convegno di domani a Erba dedicato proprio alla collaborazione tra pubblico e privato.

Presidente Pontiggia, come nasce questa iniziativa?

In qualità di presidente di BancaImpresa, ho svolto un'importante attività informativa e formativa rivolta agli amministratori locali, ai professionisti ed alle associazioni di impresa per valutare tutte le possibilità di finanziamento delle opere pubbliche che, a mio parere, sono fondamentali non solo perché offrono servizi ai cittadini, ma anche perché mettono in moto l'economia, specialmente quella del territorio. Tra gli strumenti disponibili c'è il partenariato pubblico-privato, una strada che ritengo particolarmente effica-



Giovanni Pontiggia: le banche sostengono il partenariato pubblico-privato ARCHIVIO

ce e che merita di essere maggiormente conosciuta.

Ci spiega come funziona?

Si tratta di una forma di cooperazione tra enti pubblici e realtà private finalizzata a finanziare, realizzare e gestire un bene di interesse pubblico. Gli enti pubblici possono emettere bandi cui partecipano gli istituti di credito quali capofila di consorzi di imprese: in questo modo, sono uniti finanziamento ed esecuzione dell'opera.

Quali sono i vantaggi del partenariato pubblico-privato rispetto ad altre modalità di realizzazione di opere pubbliche?

Prima di tutto la banca, capofila del progetto, opera già una prima selezione delle imprese, verificando che le stesse rispettino tutti i requisiti necessari per poter lavorare per la pubblica amministrazione ed operando una prima analisi anche per quanto riguarda i bilanci delle aziende che partecipano e la qualità dei servizi prestati. Inoltre, l'istituto di credito prefinanzia tutta l'opera e, in questo modo, l'ente pubblico non deve versare neppure un euro fino a quando non viene completato il lavoro.

Ci sono altre conseguenze positive per il territorio?

Sì: da un lato vengono realizzate opere utili per i cittadini. Sto pensando a parcheggi, strutture sportive ed educative, parchi e molto altro ancora. Dall'altro le banche di medio-piccole dimensioni, che operano sul territorio, possono selezionare imprese locali e quindi creano anche lavoro nei centri in cui operano. Generalmente, il partenariato pubblico-privato funziona soprattutto nelle città più piccole, più che nei grandi centri urbani dove si seguono altre logiche.

Quali sono gli obiettivi del convegno di domani?

■ Il nuovo strumento assegna un ruolo centrale alle banche

Questo strumento è ancora poco conosciuto ed è quindi necessario operare una formazione, nei confronti degli imprenditori ma soprattutto per gli amministratori locali, che devono conoscere anche gli aspetti burocratici. Siamo felici che l'Anci regionale abbia deciso di aderire alla nostra iniziativa. Domani interverranno relatori di grande competenza, ma anche sindaci, con l'obiettivo di creare nuove sinergie. La nostra è un'operazione di carattere culturale e formativo, che forse dovrebbe svolgere qualcun altro.

A chi sta pensando?

Penso all'ente che si occupa del sostegno all'economia locale, ossia la Camera di commercio, che avrebbe potuto far entrare questo strumento all'interno di un progetto più ampio di credito in ambito territoriale.

Il partenariato pubblico-privato è già stato utilizzato sui nostri territori? Ci può fare qualche esempio?

Certamente. Con questo strumento è stato realizzato il centro sportivo di Merate, ma anche una scuola a Carate Brianza ed in corso di esecuzione c'è il palazzetto del ghiaccio di Madesimo. Riteniamo tuttavia che ci sia molto spazio per utilizzare il partenariato: penso non solo alla realizzazione di nuove opere, ma anche alla riqualificazione di quelle esistenti, a partire dalle scuole.

Da osservatore privilegiato dell'andamento economico territoriale, ci può dire come sta andando il settore dell'edilizia. Ritiene che questa modalità operativa possa essere occasione di rilancio per il comparto?

Si tratta di un settore strategico che ha vissuto una situazione di grave crisi ma che può risollevarsi proprio utilizzando tutte le possibilità messe a disposizione dalla legge. Sono molto soddisfatto per la partecipazione dei costruttori dell'Anci. Il partenariato pubblico-privato sta prendendo piede, ma dobbiamo fare di più: dobbiamo osare per raggiungere obiettivi importanti che avranno ricadute positive per i territori. Come sistema di credito cooperativo, ci sentiamo protagonisti di questo percorso.

Un convegno per sapere tutto sul partenariato Costruttori edili e sindaci in prima linea

«Il partenariato pubblico privato: la collaborazione fra pubblico e privato al servizio del territorio» è il titolo del convegno in programma domani, a Lariofiere, in via Resegone a Erba, promosso dalla Bcc Brianza e Laghi in collaborazione con Iccrea BancaImpresa, Anci Lombardia, Ance e Fondazione Ifel.

I lavori inizieranno alle ore 9 e si concluderanno alle 13.30. Dopo i saluti introduttivi, per i quali sono previsti - tra gli altri -

gli interventi del presidente della Bcc Brianza e Laghi, Giovanni Pontiggia, del sindaco di Como Mario Landriscina, del primo cittadino di Monza Dario Allevi e del presidente dell'Anci Como, Francesco Molteni, seguirà una serie di contributi tecnici finalizzati ad illustrare nei dettagli lo strumento del partenariato pubblico-privato. Il convegno infatti ha come obiettivo individuare le migliori strategie culturali ed operative su temi di attualità come la dimen-

sione comunale del partenariato pubblico-privato, con particolare riferimento all'adeguamento dell'edilizia scolastica e degli impianti sportivi anche alle normative di sicurezza e antisismiche.

Sarà quindi messo in luce come il partenariato rappresenti uno strumento per il rilancio dell'edilizia e come sia necessario costruire una "cultura" gestionale attorno a questa opportunità. Saranno inoltre analizzati il ruolo dei soggetti finan-

ziatori (gli istituti di credito), le modalità operative per l'attivazione del partenariato ed il contributo degli operatori economici per la realizzazione e la gestione delle opere pubbliche.

È prevista anche la presentazione di alcune "case history", tra cui la realizzazione dell'impianto sportivo di Merate e della scuola di Carate Brianza.

Le conclusioni saranno affidate a Virginio Brivio, sindaco di Lecco e presidente dell'Anci Lombardia.



Francesco Molteni, presidente Ance Como

Il futuro della città Officina Como lancia la scuola per i giovani

L'iniziativa. L'associazione di De Santis guarda al futuro «Temi concreti, saranno gli amministratori di domani» Sei lezioni: dal San Martino all'ex Sant'anna alla mobilità

Dall'urbanistica alla storia di Como, dal ruolo delle istituzioni alla mobilità e le infrastrutture. Officina Como organizza una scuola pensata per gli amministratori di domani: sei incontri, sei macro temi analizzati, con l'obiettivo di coinvolgere i giovani (ma non solo) e spiegare loro come funziona una città.

Due relatori per ogni serata

«Da un anno e mezzo – spiega il presidente **Paolo De Santis** – lavoriamo sul tema della città. Lo scopo di questo ciclo d'incontri è trasmettere conoscenze. Per ogni serata sono previsti due relatori, capaci di fornire la propria esperienza personale accanto a una preparazione giuridica e tecnica». Nelle intenzioni, si va a colmare una mancanza di

Tra i relatori l'ex dirigente Giuseppe Cosenza «Non basta pensare soltanto all'oggi»

spazi di formazione per la futura classe dirigente. Un vuoto che nasce da lontano, coinciso anche col venir meno delle scuole di partito e della trasmissione di sapere all'interno delle forze politiche e delle parrocchie.

«Non dobbiamo rassegnarci alla quotidianità – aggiunge **Giuseppe Cosenza**, ex dirigente comunale e fra i relatori – la città non è solo buche da coprire o lampioni da mettere a posto. Ci vuole una prospettiva e non basta pensare all'oggi. Servono competenza e conoscenza, oltre alla consapevolezza che ogni scelta importante ricade sulla città per anni. Le aree del San Martino e dell'ex Sant'Anna sono esempi sui quali si può e si deve lavorare: noto una certa rassegnazione, ma le soluzioni esistono». Cosenza ha anche ricordato come ogni progetto debba avere le gambe per camminare sia sotto il profilo finanziario e giuridico. «Altrimenti si discute del nulla e si perde tempo prezioso – aggiunge – com'è successo in alcuni casi, che però non voglio citare».

Gli incontri, pur essendo aperti a tutti, sono pensati in

particolare per i giovani, in prospettiva i futuri dirigenti politici, amministrativi e associativi.

Il capoluogo sta invecchiando

«Dobbiamo fermare l'emorragia drammatica dei giovani dal nostro territorio, stretto fra due poli attrattivi come Milano e il Ticino – continua De Santis – D'altro canto, l'emorragia non è controbilanciata dalla nostra attrattività verso chi proviene da fuori. Il nostro progetto della Ticoso mirava proprio a invertire la tendenza: il rischio è che Como invecchi sempre di più, diventando solo un bel giardino».

Si comincia lunedì 14 ottobre. Gli incontri non sono a porte aperte: è necessario iscriversi gratuitamente, impegnandosi a frequentare i sei appuntamenti, tutti organizzati a Villa Sucota. «Non è nostra intenzione dare giudizi politici sull'operato delle amministrazioni – conclude De Santis – vogliamo invece fornire ai partecipanti strumenti teorici per conoscere come funziona una città. Lo spirito dell'iniziativa è ben riassunto dalla frase di Luigi Einaudi: «Conoscere per deliberare».



Paolo De Santis (a destra) con Giuseppe Cosenza BUTTI



Alberto Longatti



Matteo Accardi



Lorenzo Spallino



Fabio Cani



Angelo Monti



Erasmo Figini

In cattedra dirigenti, avvocati ed esperti

Gli incontri saranno sempre di lunedì, cominceranno alle 20.30 e dureranno circa due ore. Il luogo sarà sempre Villa Sucota (via per Cernobbio 19).

Si comincia lunedì 14 ottobre con «Como: Aspetti e momenti della sua storia». Relatori: **Alberto Longatti** e **Fabio Cani**. La settimana successiva si parlerà con **Ruggero Tumbiolo** e **Giuseppe Anzani** de «Il ruolo delle Istituzioni, l'etica e gli strumenti di tutela del cittadino».

Il 28 ottobre, **Lorenzo Spallino** e **Giuseppe Cosenza** spiegheranno cosa significhi «Fare urbanistica: tra intenzioni, programmazione e realizzazione». Il lunedì seguente, invece, al centro dell'incontro ci sarà «La gestione finanziaria e le opere pubbliche» con **Francesco Molteni** e **Matteo Accardi**. L'11 novembre, invece, **Angelo Monti** ed **Erasmo Figini** racconteranno «Il paesaggio dell'abitare e i luoghi del convivere: lo spazio pubblico, le strutture culturali, la scuola, lo sport». L'ultimo appuntamento, invece, è previsto per lunedì 18 novembre: **Paolo De Santis** e **Giuseppe Cosenza** metteranno al centro dei loro interventi «La mobilità e le infrastrutture: quotidianità e lungo periodo». Per iscriversi, è sufficiente mandare una mail a info@officinacomo.org. Per restare aggiornati, si può seguire la pagina Facebook dell'associazione.

A. Qua.

Capoluogo Posizioni critiche anche sul ruolo delle associazioni di categoria

Scuola di politica per i giovani Il progetto di Officina Como per dare una “visione” alla città

«Senza formazione ci si è arresi su ex Sant'Anna e San Martino»



Da sinistra, Giuseppe Cosenza e Palo De Santis di Officina Como (Nassa)



De Santis
Viviamo
tra Milano
e la Svizzera,
ma non
possiamo
rassegnarci a
pensare Como
come un bel
giardino

Giovani a scuola di politica, o meglio di pubblica amministrazione per formare una nuova classe dirigente per la “cosa pubblica” della città, ovvero Comune, ma anche associazioni di categoria. Per rendere Como ancora più attrattiva. È questo l'obiettivo che si è prefissata l'associazione Officina Como. Colmare in qualche modo - come hanno sottolineato Paolo De Santis, presidente e il socio Giuseppe Cosenza, architetto ed ex dirigente della Provincia e del Comune di Como - un vuoto lasciato dai partiti, con le loro scuole, ma anche dalle parrocchie e dagli oratori.

«In parrocchia si giocava a pallone, ma si ponevano anche solide basi di formazione», ha ricordato De Santis, che ha ripercorso anche i suoi esordi in politica. Chiamato 25 anni fa dall'allora sindaco Alberto Botta, come assessore tecnico ai Lavori pubblici. «Ero completamente digiuno in materia - ricorda - Andai dal segretario generale e

gli chiesi di spiegarmi il funzionamento della macchina comunale a livello politico e amministrativo. In questi incontri vorremmo dare ai giovani questo tipo di formazione di base».

Sono sei gli incontri previsti da Officina Como in altrettanti lunedì sera nell'ambito del progetto “A scuola di pubblica amministrazione. Come funziona una città”. Si terranno dal 14 ottobre a Villa Sucota, in via per Cernobbio. Si parte dalla storia di Como, con Alberto Longatti e Fabio Cani, per arrivare all'etica, all'urbanistica, alle opere pubbliche, alla cultura e alle infrastrutture. Tra i relatori, ol-

Gli incontri

Sei serate di lunedì, a Villa Sucota, l'iscrizione è obbligatoria

tre agli stessi Cosenza e De Santis, ci sono l'architetto Angelo Monti, Francesco Molteni presidente di Ance e l'ex assessore Lorenzo Spallino. Officina Como conta di coinvolgere almeno 20 giovani. È obbligatorio iscriversi inviando una mail a info@officinacomo.org. In caso di adesione si deve partecipare a tutti e sei le serate.

«Gli amministratori del domani devono avere una visione della città, non basta chiudere le buche - ha detto Cosenza - Ogni scelta fatta condiziona il futuro, così come scelte fatte in passato stanno condizionando il presente di Como, dal Piano del traffico allo sviluppo delle periferie. Oggi accade che si perda tempo prezioso in discussioni su progetti senza gambe. Per questo serve una classe dirigente competente», aggiunge.

Cosenza e De Santis sottolineano anche carenze tra le associazioni di categoria attuali.

«Un tempo erano da stimolo per il territorio - ricorda l'archi-

tetto - In Provincia arrivavano documenti e progetti, con contributi diretti. Oggi le associazioni non pensano più alla città, ma solo al proprio settore».

«Senza formazione ci si rassegna davanti ai problemi - ha aggiunto Cosenza - Lo si è fatto per la Ticosa, laddove come Officina Como avevamo un progetto. Lo si sta facendo per l'ex ospedale Sant'Anna a Camerlata e il San Martino. Sono usciti dal dibattito politico perché non ci sono proposte. Invece ci sarebbero soluzioni a portata di mano».

Il presidente De Santis si dice infine preoccupato in particolare per i giovani. «In questi anni ne stiamo perdendo tanti, troppi - ha spiegato - Viviamo tra Milano e la Svizzera, che sono forti attrattori per il mondo del lavoro e per l'istruzione universitaria, ma non possiamo rassegnarci a pensare Como come un bel giardino. Pensiamo oggi alla città affinché sia ancora attrattiva anche per i giovani».

P.An.



Cosenza
Ogni scelta
fatta
condiziona
il futuro,
così come
scelte fatte
in passato
regolano
il presente

Aiuto ai disagiati

Dormitorio, appello ai privati

(v.d.) Nuovo dormitorio a Como, il Comune cerca uno stabile e fa appello ai privati. In questi giorni l'amministrazione sta incontrando le associazioni e gli enti comaschi attivi nel sociale per capire quali strutture in città siano in grado di ospitare in maniera permanente le persone senza fissa dimora.

La mozione per l'istituzione di un nuovo dormitorio, che ha incassato il via libera a luglio scorso da un consiglio comunale decimato dalle ferie estive con soli 14 voti favorevoli e 8 contrari, prevede che la struttura non sia ricercata soltanto tra gli immobili comunali, ma anche tra i soggetti terzi coinvolti direttamente dal Comune.

Sembra infatti che Palazzo Cernezzi si stia muovendo proprio in questa direzione. Poco prima della pausa estiva era stato il sindaco Mario Landriscina a far sapere che gli edifici che rientrano nella disponibilità del Comune di Como «sono strutture che hanno bisogno di lavori e quindi non sono pronte all'uso», aggiungendo che «nel piano degli interventi urgenti, le scuole comasche restano la priorità».

Resta dunque l'incertezza sui tempi di realizzazione del nuovo dormitorio mentre continuano con crescente asiduità, a quanto pare, gli incontri tra Comune, associazioni ed enti che si occupano della grave marginalità.

Paratie, le aziende in corsa per l'appalto Sono tutte e tre italiane. Non c'è Sacaim

Lungolago. Le offerte per far ripartire il cantiere arrivano da Veneto, Puglia ed Emilia Romagna. Nessuna busta da parte della società che aveva dato il via alla maxi opera. Lavori solo dal 2020

SERGIO BACCILIERI

Sacaim non ne vuole più sapere delle paratie di Como. All'apertura delle buste del bando europeo per far ripartire il cantiere infinito sul lungolago, il nome dell'azienda veneta non compare tra quelle delle imprese interessate a completare la maxi opera contro le esondazioni in piazza Cavour.

Nella sede di Infrastrutture Lombarde l'udienza pubblica per l'apertura delle buste si è tenuto l'altro ieri. Tre - come noto - le offerte arrivate, tutte da aziende italiane. Tra queste una grossa cooperativa romagnola, un gruppo di imprese che si sono associate per poter concorrere e una delle più grosse aziende pugliesi nel campo delle infrastrutture marittime.

La gara

La prima busta aperta è quella dell'associazione temporanea di imprese capitanata dalla Rossi Renzo costruzioni, concorrente diretta di Sacaim, visto

■ Nelle prossime settimane saranno valutate le singole offerte e affidato l'incarico

che si tratta di una grande società dell'area industriale delle teraferma veneziana. Questa realtà si candida in associazione temporanea con la Engeco, una ditta che ha divisioni operative nel consolidamento di grandi edifici e nelle demolizioni e opera a Milano, ma anche a Lecco. Del gruppo fanno poi parte anche la Cgx e la Ranzato.

La seconda busta è stata spedita dalla Doronzo infrastrutture marittime. Sul proprio portale questa impresa si presenta come una delle realtà più solide della Puglia, con cantieri aperti nelle infrastrutture chiave di Barletta, Brindisi, Altamura.

La terza e ultima busta è del Consorzio fra cooperative di produzione e lavoro, la Conscoop con sede a Forlì. Sul sito la descrizione del gruppo è la seguente: «Oltre cento cooperative associate in tutto il territorio nazionale che permettono al consorzio di operare in ogni segmento del mercato delle opere pubbliche, private e grandi opere».

Adesso i funzionari di Infrastrutture lombarde dovranno verificare tutti gli atti formali e capire se le tre offerte rispettano tutti i criteri e sono dunque ammissibili. In questa prima fase ove mancassero documenti e

precisazioni i proponenti possono ancora inoltrare le integrazioni del caso. Dunque verrà nominata la commissione per esaminare prima l'offerta tecnica, la bontà dell'intervento e dell'opera e le misure pensate dalle imprese e infine l'offerta economica. Il punteggio finale per decretare il vincitore infatti non si basa soltanto sul massimo ribasso. Quanto ai tempi l'assessore regionale Massimo Sertori aveva annunciato l'assegnazione dell'opera entro la fine dell'anno, con un possibile accorciamento dei tempi se le offerte e i partecipanti fossero stati in numero ridotto. Le buste aperte alla fine sono tre in totale.

Le tempistiche

Il cantiere comunque non partirà prima del 2020 e durerà 1030 giorni, ovvero tre anni di lavori. Insomma la città di Como e il lago dovranno pazientare ancora, la storia eterna delle paratie del resto è iniziata nel lontano 2008. La base d'asta di quest'ultima gara parte iva esclusa da 12.999.369 euro. Secondo il quadro economico 12 milioni e 600mila euro sono utili all'esecuzione dei lavori mentre altri 400mila euro sono relativi agli oneri per la sicurezza.



Il nuovo volto, stando ai rendering, del futuro lungolago di Como

Le categorie rispondono a Officina Como

«Noi sempre propositivi per il territorio»

Presa di posizione dopo i dubbi sollevati durante la presentazione della scuola di politica



Ciceri

Ogni mese in associazione promuoviamo incontri e dibattiti su temi sensibili per il territorio



Benati

Forse le difficoltà economiche hanno spinto le associazioni a guardare al loro interno

(f.bar.) Il progetto di una scuola di politica, presentato ieri da Officina Como, scatena il dibattito ancor prima di partire. Non per i contenuti dei sei incontri - in programma a partire dal prossimo 14 ottobre - ancora tutti da scoprire, ma per l'approccio dato all'iniziativa e per alcune sottolineature.

Non è infatti piaciuto ad alcuni il riferimento al ruolo delle categorie economiche formulato da **Giuseppe Cosenza**, socio di Officina Como nonché architetto ed ex dirigente della Provincia e del Comune di Como. Un tempo - ha detto - «erano da stimolo per il territorio. In Provincia arrivavano documenti e progetti, con contributi diretti. Oggi le associazioni non pensano più alla città, ma solo al proprio settore». Una stoccata che non ha lasciato insensibile il numero uno di Concommercio Como, l'avvocato **Giovanni Ciceri**, dal carattere impetuoso e venato di ironia. «Francamente sono parole che mi sorprendono. Potrei iniziare dicendo che più volte in passato, la nostra categoria, in periodi in cui tra l'altro in Provincia c'erano le persone che ora parlano, abbiamo presentato iniziative e progetti, ma come risposta c'è sempre stato il silenzio - esordisce il presidente Ciceri - Quindi rimango stupito nell'ascoltare adesso simili inviti».

Sorpresa dunque più che polemica vera e propria, ma comunque la disponibilità dell'associazione di via Ballarini rimane immutata.

«Noi, come già accaduto in passato, ribadiamo la volontà di essere disponibili al confronto e alla condivisione sui temi di interesse collettivo - precisa l'avvocato Ciceri - Dunque, se si vorrà, ci saremo in futuro. Mi permetto però di sottolineare che in associazione incontri incentrati su tematiche legate, ad esempio, alla pubblica amministrazione ne organizziamo tre al mese. Così come su altri temi sensibili per il territorio».

Sono sei gli incontri previsti da Officina Como in altrettanti lunedì sera nell'ambito del progetto «A scuola di pubblica amministrazione. Come funziona una città».

Come detto le serate si terranno dal 14 ottobre a Villa Sucota, in via per Cernobbio. Si partirà dalla storia di Como, con Alberto Longatti e Fabio Cani, per arrivare all'etica, all'urbanistica, alle opere pubbliche, alla cultura e alle infrastrutture. Tra i relatori, oltre agli stessi Cosenza e Paolo De Santis, ci saranno anche l'architetto Angelo Monti, Francesco Molteni, presidente di Ance, e l'ex assessore Lorenzo Spallino.

Un programma di sicuro interesse che spinge anche il presidente di Cna del Lario e della Brianza, **Enrico Benati** a una riflessione.

«In parte, va riconosciuto, la complessità economica che ha caratterizzato gli ultimi anni, ha inevitabilmente fatto sì che le categorie concentratesero i loro sforzi per tutelare e mantenere vivi gli interessi delle imprese associate - spiega il presidente Benati - ma da qui a sostenere che non si sia fatto nulla o non ci si sia impegnati per il territorio mi sembra francamente ingeneroso e, soprattutto, sintomo di scarsa informazione».

Un chiarimento voluto per sottolineare come «la nostra presenza a confronti, dibattiti e momenti di ragionamento collettivo sul futuro del territorio è sempre stata garantita - aggiunge sempre Enrico Benati - Abbiamo partecipato e anche promosso riflessioni su temi di interesse generale. Basti citare, ad esempio, i numerosi approfondimenti utili sul rapporto con la Svizzera dal punto di vista economico per gli imprenditori».

Il convegno della Bcc Brianza e Laghi di Alzate Brianza

A LarioFiere giornata dedicata al Partenariato Pubblico-Privato

Un fitto programma di lavori - si comincia alle 9 di questa mattina - svelerà tutti i particolari del Partenariato Pubblico-Privato, ovvero di quella forma di cooperazione tra pubblico e privati che ha lo scopo di finanziare, realizzare e gestire un bene o un servizio di interesse pubblico. Si tratta di una cooperazione volontaria per realizzare progetti utili al miglioramento della vita della comunità.

Ed è in questa direzione che si muove l'idea della Bcc Brianza e Laghi di Alzate Brianza di organizzare appunto un convegno sulle nuove forme di partnership tra pubblico e privato. A LarioFiere, sindaci, dirigenti comunali, imprese ed esperti del settore affronteranno questo tema nuovo in una giornata di vera e propria formazione.

Il convegno è organizzato dalla Bcc Brianza e Laghi di Alzate Brianza, Iccrea-BancaImpresa in collaborazione con l'Associazione Nazionale dei Comuni (Anci) e le sezioni di Como, Lecco e Monza



Il presidente della Bcc Giovanni Pontiggia

dell'Associazione Nazionale delle imprese edili (Ance).

Diversi i temi che verranno affrontati. Si partirà con un focus sul «Futuro degli investimenti negli enti locali in relazione alle opportunità di Partenariato Pubblico-Privato», per passare ad un approfondimento su «PPP blocca degrado: strumento per il rilancio dell'edilizia e del sistema Paese». Per scendere poi ancor più nel dettaglio con un altro argomento decisivo come «L'iniziativa pubblica - Modalità operative per l'attivazione di un Partenariato Pubblico-Privato». Sono questi solo alcuni dei numerosi spunti di dibattito che verranno affrontati nella giornata di lavori a LarioFiere di Erba.

In parole semplici, dunque, il Ppp è una sorta di corsia preferenziale che garantisce al pubblico soluzioni rapide, meno sprechi e soprattutto meno rischi. E permette di converso al privato di allentare qualche laccio burocratico. La partecipazione al convegno è gratuita.

In città**Borgovico Street: grande festa tra arte, musica e mercatini**

Sabato 21 settembre, dalle ore 14 alle ore 24, l'associazione culturale comasca "Borgovico Street" in collaborazione con i commercianti della via e CiaoComo, organizza una grande festa in via Borgo Vico vecchia a Como, nota anche come la "Piccola Brera" di Como (nella foto Nassa): in programma eventi musica, mercatini, arte, installazioni e degustazioni. La strada, completamente chiusa al traffico, ospiterà varie forme di intrattenimento, accompagnate dalle specialità culinarie promosse da produttori e commercianti locali.

Nello studio del pittore Fabrizio Bellanca, dalle 17 happening artistico con degustazione del tipico dolce lariano, la resta, e opere di Marco Besana, Enrico Caz-



zaniga, Marcella Chirico e simona Muzzeddu.

Nella via l'intrattenimento sarà garantito dal circuito "Palco Atomica Music Contest" che porta sul palco di "Borgo in Festa 2019" (così viene intitolato l'evento di sabato) una speciale tappa della "Atomica

Reazione Tour". In programma anche esibizioni di ballo swing con dimostrazioni e lezioni gratis, il tutto come detto fino a mezzanotte. L'evento è in collaborazione con Confesercenti Como e con Ance. Info sul sito www.borgovico-street.com.

Economia

Fusione rovente: Lecco contro Como

Camera di commercio. Partecipate, segreteria, personale e una presidenza “debole”: è gelo nel nuovo ente lariano. Mal di pancia dopo sei mesi di cammino in comune: «Decidono solo i comaschi». E per le riunioni l'idea di Lariofiere

MARIA G. DELLA VECCHIA

«In questo periodo la Camera di Commercio non sta facendo gli interessi delle imprese lecchesi», e potrebbe non essere tutta responsabilità della componente comasca della governance del nuovo ente nato sei mesi fa dalla fusione delle due Camere di Lecco e di Como.

L'affermazione, di forte interesse pubblico, è lapidaria e arriva da un importante rappresentante dell'economia lecchese, che ci chiede l'anonimato. È un parere personale che però trova riscontro anche in altri ambienti dell'economia lecchese e che in sé rappresenta la peggior sintesi dei primi risultati di quella che appare sempre più come una fusione fredda, con malumori che montano fra consiglieri e rappresentanti di giunta lecchesi e che sembrano essere all'ordine del giorno di un prossimo incontro per fare chiarezza fra le parti.

Pari dignità?

Nulla, dunque, che non si possa affrontare e risolvere in nome di quelle rassicurazioni di “pari dignità” messe nero su bianco in un documento quasi un paio di anni fa, quando si affacciava per legge l'obbligo di fusione per creare un unico ente con maggior massa critica.

E qui sta il punto: stando a un certo sentiment lecchese i co-

maschi stanno esercitando fino in fondo la forza dei numeri, predominanti rispetto a Lecco per quantità di imprese iscritte e quindi per forza di rappresentanza. Ma non è tutto, perché «la forza dei comaschi – parola di un nostro interlocutore lecchese – si basa soprattutto sulla debolezza dei lecchesi, che ora non si stanno facendo valere».

Mettendo in fila le ragioni dello scontento, al primo posto ci sarebbe «una certa impostazione Como-centrica sui nuovi assetti di società controllate, così come su ComoNext e sui prossimi orientamenti per arrivare a un'unica azienda speciale camerale», come vuole la legge, per cui a breve da Lariodesk e Sviluppo Impresa nascerà un unico ente.

Altra insoddisfazione riguarda il riassetto interno dei funzionari, dove «Lecco, che ora non ha un dirigente nel nuovo ente, è rimasta doppiamente penalizzata data anche l'improvvisa uscita di Rossella Pulsoni (già segretario generale a Lecco an-

data in pensione in concomitanza con l'avvio del nuovo ente, ndr)». Per Lecco «tutto ciò ha dato ricadute sul personale perché ora c'è uno stile di lavoro, di conduzione, di concezione dell'attività camerale ancor più marcatamente comasca. Per questo motivo a Lecco in questo mese ci sono state due dimissioni di funzionari di livello, una in Lariodesk e una nel settore amministrazione». Altro motivo di disagio, molto concreto, la sede per le riunioni istituzionali: il centro storico di Como è poco accessibile e Lecco chiede Lariofiere.

Collegialità e trasparenza

Proteva andare diversamente? Forse, si sente dire, una leadership più forte, avrebbe dato maggiori garanzie. I lecchesi però dicono di sapere «molto bene che è accaduto qualcosa di prevedibile: in ogni fusione accade che a conti fatti una delle due parti comandi, mentre l'altra componente può percepire che quando vengono prese decisioni si stia in realtà verificando una prevaricazione». In tale situazione dunque «è difficile pensare che tutto avvenga in modo equilibrato, trasparente e condiviso. Trasparenza, valorizzazione delle parti, pari dignità: tutto ciò è stato scritto in documenti preliminari condivisi fra i Consigli delle due Camere. Ma



Lo scorso aprile la prima riunione a Lecco del Consiglio della Camera

poi arrivano le decisioni, finora sostanzialmente della giunta, e lì le valutazioni sono diverse in quanto il gruppo di Como ritiene di fare le cose in modo equilibrato e Lecco ritiene che ad esempio troppi soldi vadano su Como o che sulla riorganizzazione ci sia una preferenza ingiustificata su posizioni per i comaschi». Tutto ciò va messo in conto. Ma il problema vero è che

«nel funzionamento di giunta e Consiglio manca un adeguato protagonismo dei lecchesi». I lecchesi, dunque, non sembrano esercitare fino in fondo le loro prerogative di rappresentanza anche «a causa del fatto che nel documento iniziale sottoscritto da tutti sono state inserite espressioni generiche, per lasciare la strada aperta a interpretazioni a seconda dell'oppo-

tunità del momento. Le associazioni che hanno espresso la maggioranza nel nuovo ente – afferma il nostro interlocutore – si sono dichiarate contrarie a espressioni più precise sulla pari dignità perché volevano avere più mano libera in certi passaggi. Ma ora finalmente fra i lecchesi c'è una presa di coscienza e non credo che la cosa continuerà ancora in questo modo».

L'INTERVISTA MARCO GALIMBERTI.

Il presidente della Camera di commercio Como Lecco, chiarisce punto per punto il dissenso diffuso tra le associazioni lecchesi: «Fusione? Non voluta ma imposta dalla legge»

«Il voto dice il contrario Quasi sempre all'unanimità»

La nuova Camera di Commercio sta rappresentando pienamente tutte le imprese di Como e di Lecco e visto che oltre alle parole contano i fatti, faccio presente che c'ero anch'io sabato scorso alla celebrazione degli 80 anni dell'azienda Carlo Salvi a Garlate, a dimostrazione che la mia attenzione va anche alle aziende lecchesi».

Il presidente della Camera di Commercio, Marco Galimberti, afferma che nell'ente “non c'è un problema fra lecchesi e comaschi dal punto di vista politico” e risponde punto su punto ai malumori che circolano fra i rappresentanti lecchesi che segnalano invece parzialità da parte dei comaschi nella gestione

dell'ente.

La fusione fra i due enti continua a rivelarsi un matrimonio complicato?

Questa fusione non è stata voluta, ma imposta per legge. Probabilmente ognuna delle due Camere di Lecco e di Como avrebbe benissimo potuto proseguire come prima, visto che in entrambi i casi le due Camere andavano bene. Ma oggi dobbiamo trovare un fattore comune. Fin dall'inizio abbiamo cercato di fare le cose nel modo più equilibrato possibile, come ad esempio vediamo nella composizione della nostra governance, dove c'è una divisione equa dei rappresentanti dei due territori, a dimostrazione di una sensibilità che non può non

essere riconosciuta.

Nelle strategie sulle società partecipate e sulle controllate sono privilegiati i comaschi?

No. Le partecipate che hanno avuto un ricambio da quando c'è la nuova Camera di Commercio sono all'insegna dell'equilibrio. A ComoNext, ad esempio, il vicepresidente della Camera di Commercio, il lecchese Lorenzo Riva, segue l'innovazione. In ComoNext ci sono figure comasche e lecchesi, all'insegna di un equilibrio che vuole essere il più corretto possibile. È altrettanto vero che non dobbiamo più ragionare su un equilibrio di territorio ma sulle persone giuste al posto giusto, che siano di Lecco o di Como. È quello che stiamo



Marco Galimberti

cercando di fare.

In che clima si sta creando un'unica azienda speciale fra Lariodesk e Sviluppo Como?

I due presidenti hanno già fatto una riunione col segretario generale e a breve faranno i due Consigli delle singole partecipate. Ci sarà un incontro prope-

deutico per ricostruire il regolamento e il risultato sarà portato in giunta. Come vede, la giunta andrà a decidere, ma dopo aver preso in considerazione quanto fatto prima dai due Consigli. Ciò per dire che stiamo facendo un lavoro molto importante e carico di impegni e di lavoro proprio per evitare la sola decisione della giunta, cosa che peraltro sarebbe nelle sue prerogative. Stessa cosa nel prossimo Consiglio camerale del 23 settembre, dove in vista del bilancio preventivo raccoglieremo le indicazioni di tutti da portare in giunta. La volontà politica è quella di coinvolgere.

Ha riscontro diretto dei malumori lecchesi? Esiste dal suo punto di vista un problema da affrontare?

I fatti dimostrano che in giunta abbiamo quasi sempre preso decisioni all'unanimità. In senso politico non registro un problema interno. Per il resto, è chiaro che non è facile mettere in piedi un nuovo ente e trovare equilibrio, cosa che richiede tanta buona volontà da parte di tutti.

Cosa risponde a chi ha la sensazione che le imprese lecchesi non siano ora adeguatamente rappresentate

dalla nuova Camera di Commercio?

Dico che non è assolutamente vero. Sono ben rappresentate sia le imprese lecchesi sia le comasche, e si lavora per essere sempre più vicini alle aziende al di là del Comune di residenza.

Da Lecco qualche situazione più di dettaglio, come il fatto che le riunioni si tengano più a Como che a Lecco, viene letta come segnale di partigianeria comasca, mentre farle a metà strada, in Lariofiere, cancellerebbe ogni dubbio. E' così?

E' un'altra cosa sbagliata, oltre che un argomento un po' banale. Il Consiglio del 23 settembre si terrà a Lecco, così come a Lecco è stata fatta l'ultima giunta. Alterniamo le riunioni e quando possibile per ottimizzare il tempo le colleghiamo ad altri eventi programmati sui territori. As esempio di recente a Lecco c'era un tavolo territoriale, per cui abbiamo fatto giunta a Lecco. Idem a Como. Comunque sia, la sede dell'ente è a Como, la sede secondaria a Lecco: perché dovremmo fare le riunioni a Lariofiere che a quel punto ci chiederebbe anche di pagare un affitto per la sede? **M. Del.**

Opere pubbliche, il rilancio è decisivo «Il partenariato è la strada giusta»

Il convegno. A Lariofiere la giornata di Bcc Brianza e Laghi con i Comuni e i costruttori. Cooperazione pubblico-privato, il nodo formazione: solo un bando su tre raggiunge il closing

ERBA

GUIDO LOMBARDI

«Negli ultimi dieci anni gli investimenti pubblici in Italia sono crollati del 50%, con gravissime conseguenze per il settore dell'edilizia ma anche per la collettività: abbiamo bisogno di conoscere ed utilizzare tutti gli strumenti che possano generare una ripresa». Lo ha detto ieri Francesco Molteni, presidente dell'Ance di Como, intervenendo al convegno dedicato al partenariato pubblico-privato organizzato a Lariofiere di Erba dalla Bcc Brianza e Laghi, in collaborazione con l'Ance Lombardia (associazione dei Comuni) e con Iccrea BancaImpresa, istituto del gruppo di credito cooperativo dedicato al finanziamento delle Pmi.

Carenza di risorse

«Per ovviare all'ormai cronica carenza di risorse messe a disposizione dallo Stato centrale per gli enti periferici - ha spiegato Giovanni Pontiggia, presidente della Bcc Brianza e Laghi e di Iccrea BancaImpresa - è importante la collaborazione tra pubblico e privato attraverso lo strumento del partenariato. La nostra banca - ha continuato - intende realizzare un'operazione di ca-

attere formativo nei confronti degli amministratori locali e delle imprese, proponendoci anche come partner finanziario per operazioni che abbiano ricadute positive sui territori in cui operiamo».

Ed erano in effetti tanti ieri gli amministratori comunali presenti in sala, tra cui il sindaco di Como, Mario Landriscina, ed il primo cittadino di Lecco, Virginio Brivio, presidente di Ance Lombardia.

Il partenariato pubblico-privato, come è stato illustra-

I settori più interessati: impianti sportivi, energia e telecomunicazioni

to nel corso dei lavori, è una forma di cooperazione tra enti locali, istituti di credito ed imprese per realizzare opere di pubblica utilità. L'istituto finanziatore è capofila del progetto ed opera una prima selezione sulle aziende che realizzeranno l'opera, cercando di privilegiare gli operatori locali.

I numeri del ricorso al partenariato sono stati presenta-

ti da Angelo Rughetti della Fondazione Ifel, centro studi di Ance. Dal 2002 al 2017 gli enti locali italiani hanno emesso più di 31.000 bandi di partenariato, pari all'81% dei bandi comunali e al 39% del valore complessivo degli stessi. Quasi l'80% dei Comuni italiani ha emesso un bando ed i settori maggiormente interessati sono stati l'impiantistica sportiva, l'energia e le telecomunicazioni. Il 10% dei bandi nazionali è stato emesso da un Comune lombardo.

Il credito cooperativo

Tuttavia, a dimostrazione di quanto sia necessaria la formazione per evitare fallimenti, solo 8.500 bandi su 31.000 hanno effettivamente raggiunto il closing, con una media del 27% del totale (che in Lombardia sale al 31%).

«Gli spazi ci sono - ha affermato Enrico Duranti, direttore generale di BancaImpresa - ma occorre costruire percorsi seri fin dall'inizio. Le Bcc - ha aggiunto - possono avere un ruolo centrale per lo sviluppo di infrastrutture di medie e piccole dimensioni: in questi anni infatti abbiamo acquisito le competenze necessarie per essere consulenti degli enti locali e delle imprese. C'è bisogno - ha concluso - di soggetti



Ieri a Lariofiere i lavori del convegno della Bcc Brianza e Laghi

che identifichino i bisogni delle comunità e propongano progetti: le banche di credito cooperativo possono essere protagoniste di questa rivoluzione».

Anche dal sindaco di Como Landriscina è arrivata

un'apertura nei confronti di questo strumento: «È principalmente rivolto a centri di piccole dimensioni - ha detto - ma se ci fossero occasioni anche per Como saremmo pronti a valutarle con attenzione e a fare la nostra parte».

Gli esempi virtuosi Merate e Carate

Due esempi virtuosi, che dimostrano l'efficacia del ricorso al partenariato pubblico-privato, sono stati presentati ieri nel corso del convegno organizzato dalla Bcc Brianza e Laghi.

A Merate, in provincia di Lecco, è stato realizzato nel 2013 un centro sportivo attraverso il partenariato. «È stato il primo caso in Italia - ha detto Massimo Cocchi, del bergamasco Consorzio Ercole - ed ha dimostrato i grandi vantaggi di questo strumento: tempestività nella realizzazione, solidità economica dell'operazione e qualità dell'opera».

Il Consorzio Ercole, coordinato da Iccrea BancaImpresa, è stato costituito da imprese che già operavano nel settore dell'edilizia sportiva. Dal 2011 ad oggi, Ercole ha realizzato lavori in partenariato per più di 80 milioni di euro in tutto il nord Italia. «Il Comune di Merate - ha continuato Cocchi - ha iniziato solo ad opera finita a pagare un canone di partenariato calmierato dal canone di affitto pagato dal gestore della struttura».

A Carate Brianza (provincia di Monza), grazie al partenariato è stata realizzata invece una scuola primaria. Ne ha parlato ieri Giovanni Multari, dello studio di architettura Corvino+Multari di Napoli: «Abbiamo usato la procedura del leasing in costruendo, in un progetto guidato da BancaImpresa, con la nostra partecipazione e con l'attività di un consorzio di cooperative edili». **G. Lom.**

Paratie, 100 giorni per l'appalto In corsa anche una ditta del Mose

Il maxi cantiere. Tre le aziende in gara per i lavori da 13 milioni di euro
Un mese per valutare le offerte, poi tempo per i documenti e il contratto

Cento giorni per mettere nero su bianco le firme sul contratto con l'azienda che si dovrà occupare di far ripartire e - questa volta - concludere i lavori delle paratie sul lungolago. I tempi per arrivare all'appalto prevedono come primo passo dall'apertura delle buste amministrative (con la verifica formale delle firme e dei documenti) la nomina della commissione che dovrà valutare le offerte. Le stime parlano di un mese di tempo, da parte di Infrastrutture Lombarde (la società regionale a cui la Regione ha affidato la procedura).

Offerte da analizzare

Dopo l'analisi delle buste amministrative la commissione aprirà quelle tecniche per arrivare, infine, a quelle con l'offerta economica (in caso di anomalie legate ad eccessivi ribassi d'asta ci vorrà, ovviamente, più tempo). Per arrivare all'appalto, come di prassi, ci vorrà poi un mese per verificare i certificati dell'impresa vincitrice e, tra i 30 e i 40 giorni per arrivare al perfezionamento del contratto.

Una corsa che vede tre gruppi in gara. Si tratta di Rossi Renzo Costruzioni, che ha presentato un'offerta in associazione temporanea di



Il cantiere delle paratie dovrebbe ripartire all'inizio dell'anno

impresa con Engeco (che si è occupata, tra gli altri, di ristrutturare palazzi come il Pirellone, il Teatro Sociale e il Balbianello), Cgx (specializzata in cantieri e interventi portuali) e Ranzato (specializzata in impianti tecnologici). La capofila, la Rossi Renzo Costruzioni, è di Venezia ed ha fatto parte del maxi gruppo

di imprese che hanno lavorato anche al Mose.

La seconda offerta è quella dell'impresa pugliese Doronzo Infrastrutture Marittime. L'azienda di Barletta si occupa da anni di infrastrutture marittime, con la realizzazione, tra le altre cose, di pontili e ampliamenti portuali. La terza offerta arriva dall'Emi-

lia Romagna e, più precisamente, da Forlì. Si tratta di Conscoop, che raggruppa cento cooperative in tutta Italia. Un gruppo che realizza 350 progetti all'anno che vanno dalle infrastrutture sanitarie alle scuole.

Tre anni di lavoro

Ai sopralluoghi obbligatori per partecipare all'appalto si erano presentate dieci aziende e, di queste, tre hanno deciso di presentare l'offerta. La gara, europea, prevede una base d'asta di 12.999.369 euro Iva esclusa.

Di questi circa 12 milioni e 600mila euro sono riferiti, secondo il quadro economico elaborato dai tecnici, all'esecuzione dei lavori (soggetti quindi a ribasso) e 400mila euro destinati agli oneri per la sicurezza. I costi per la manodopera sono stimati in circa 4 milioni. Non saranno autorizzate varianti in corso d'opera, si legge esplicitamente nel bando. Proprio le varianti erano finite sotto la lente della Procura e dell'Autorità nazionale Anticorruzione.

Dal riavvio del cantiere, previsto all'inizio del 2020, ci vorranno tre anni per la conclusione.

G. Ron.

TuttoComo

COMMERCianti

Borgovico Oggi la festa dalle 14 a mezzanotte

Strada chiusa al traffico

— Sorrisi, musica, mercatini, arte, installazioni, ottimo cibo, birre artigianali, laboratori e tanto divertimento: torna la festa dei commercianti di via Borgovico.

Oggi dalle 14 alle 24, l'associazione Borgovico Street in collaborazione con i commercianti della via e CiaoComo Radio, con il contributo e il patrocinio di Comune di Como e Shop In Como e in collaborazione con Confesercenti, organizza una grande festa in via Borgovico vecchia.

La strada, completamente chiusa al traffico veicolare, ospiterà varie forme di intrattenimento, accompagnate da specialità culinarie.

Determinante per la realizzazione della manifestazione è stato il contributo economico riconosciuto dal bando del Distretto del Commercio del Comune.

Progetto in collaborazione con Confesercenti Como, Ance Como, Comoeventi, ComoDo, Rivo - Lake Como Foraged Gin, Comotors srl Stile Seat.

Primo piano | Il convegno

Pubblico e privato uniti per il futuro di Como

Nel mirino edifici pubblici e impianti sportivi

Banche di credito cooperativo e Comuni dialogheranno attraverso il Partenariato



Giovanni Pontiggia



Mario Landriscina

(f.bar.) Un asse strategico tra pubblica amministrazione, vedi Comune di Como, e la Bcc Brianza e Laghi di Alzate Brianza per risolvere alcuni dei problemi della città.

A lanciare l'idea è il presidente della banca **Giovanni Pontiggia**, durante il convegno di ieri mattina a Lariofiere sul tema del *Partenariato Pubblico-Privato*, strumento che ben si adatterebbe, come è stato spiegato, a realizzare impianti sportivi o alla rigenerazione di edifici pubblici, solo per citare alcuni esempi di utilizzo. E in sala, in prima fila, pronto a raccogliere l'invito, oltre naturalmente anche a numerosi altri amministratori, c'era il sindaco di Como **Mario Landriscina**.

E lo strumento vincente, per ragionare insieme, su come affrontare alcune sfide future per la crescita di Como, è appunto il *Partenariato Pubblico-Privato*, che ieri è stato analizzato sotto ogni aspetto. «Dico al sindaco di Como, noi ci siamo. Sfatiamo il mito della piccola banca di paese, il sistema di istituti di credito cooperativo è radicato nel territorio. Possiamo reggere il confronto con gli altri e soprattutto così si potrebbe lavorare in sinergia con il soggetto pubblico, ottenendo un pri-

mo indubbio vantaggio come quello di poter concentrare le ricadute di questa collaborazione sul nostro territorio», dice Pontiggia. In estrema sintesi va infatti specificato come il Ppp rappresenti una corsia preferenziale che garantisce al pubblico soluzioni rapide, meno sprechi e soprattutto meno rischi. E permette di converso al privato di allentare qualche laccio burocratico.

In tempi di risorse scarse, il Ppp è potenzialmente in grado di mantenere elevato il livello di investimenti. Dando ossigeno anche alle economie locali. Ed è in questa direzione che si è mossa la Bcc Brianza e Laghi di Alzate Brianza nell'organizzare il convegno di ieri sulle nuove forme di partnership tra pubblico e privato. L'invito del presidente Pontiggia è subito stato raccolto dal sin-

daco di Como. «L'amico Giovanni ha lanciato un appello, una sfida al territorio comasco e alla città di Como per fare sistema, unirsi, progettare e finanziare piani di intervento creando sinergia tra pubblico e privato - spiega Landriscina - E noi rispondiamo alla sollecitazione raccogliendo la disponibilità della Bcc. Vedremo naturalmente con quali tempi, obiettivi e su quali asset.

Ieri mattina a Lariofiere a Erba si è svolto il convegno "Il Partenariato Pubblico-Privato. La collaborazione fra pubblico e privato al servizio del territorio". Promotori dell'evento la Bcc Brianza e Laghi, Iccrea BancaImpresa e Anci Lombardia. Il tema, non ancora molto conosciuto, ha incuriosito molto

Vedremo il presidente Pontiggia che soluzioni ha da mettere sul tavolo». E la volontà di riunire i soggetti coinvolti, come accaduto ieri mattina a Lariofiere in occasione del convegno dal titolo "Il Partenariato Pubblico-Privato". La collaborazione fra pubblico e privato al servizio del territorio", nasce dall'osservazione della realtà. «È chiaro, dopo aver ascoltato e assistito a diversi incontri - spiega il presidente Giovanni Pontiggia - che questo strumento è un vero mezzo per rilanciare le economie locali coinvolgendo le piccole e medie imprese, i comuni e le banche». E in tal senso risulta decisivo «il ruolo centrale delle banche di credito cooperativo, da sempre radicate nei diversi contesti territoriali - spiega **Enrico Duranti**, direttore generale di Iccrea BancaImpresa Spa che insieme alla Bcc Brianza e Laghi e Anci Lombardia ha organizzato il convegno - Il sistema Iccrea che da tempo crede in questa possibile sinergia, sta già da anni formando proprie competenze interne che possano poi presentarsi come le figure di raccordo con i comuni che magari non hanno tutte le nozioni tecniche necessarie. Si tratta di una sfida decisiva per il futuro».



Il tavolo dei relatori ieri mattina a Lariofiere. Numerose le presenze in sala. L'argomento del convegno ha attirato anche molti amministratori pubblici

Il futuro

Lo strumento potrebbe presto diventare una norma

Il 12 novembre una proposta di legge sul tema verrà presentata in consiglio regionale

(f.bar.) Uno strumento forte, capace di scardinare la lentezza tipica di certa burocrazia che congela i progetti e la volontà di ideare opere pubbliche. Questo è il *Partenariato Pubblico-Privato* che ieri mattina ha concentrato intorno a sé l'attenzione di esperti del settore, rappresentanti delle istituzioni, imprese, banche, mondo universitario e amministratori. Decisiva in tal senso una data: il prossimo 12 novembre. Sarà infatti la giornata in cui «in consiglio regionale verrà presentata e illustrata la proposta di legge riguardante le misure di semplificazione per la rigenerazione urbana e territoriale - ha detto Maurizio Cabras, coordinatore Dipartimento territoriale Anci Lombardia - Ci si arriva dopo anni di lavoro e dibattito sul tema del consumo del suolo, sulla rigenerazione e su come regolarci in futuro».

Si tratta dunque di un passaggio molto delicato anche

I focus

Diversi gli interventi che si sono succeduti. Sul palco dei relatori si è parlato ad esempio di "Futuro degli investimenti negli enti locali in relazione alle opportunità di Partenariato Pubblico-Privato". Numerosi gli spunti di discussione

perché «rappresenta un processo normativo. Già nell'articolo 1 Regione Lombardia indica proprio come strumento per il governo del territorio il *Partenariato Pubblico-Privato*. E anche in altre parti della legge (art. 23 bis) si parla di cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione attraverso anche lo strumento del Ppp - aggiunge sempre Cabras - Ciò dunque obbligherà tutti i soggetti potenzialmente coinvolti, a partire dai Comuni, a trovarsi di fronte a una legge e come tale sarà utilizzabile e richiamabile».

La giornata di lavoro è poi andata avanti con numerose analisi dello strumento sotto i diversi punti di vista a partire da un focus su "Il futuro degli investimenti negli enti locali in relazione alle opportunità di Partenariato Pubblico-Privato". Approfondimento durante il quale Angelo Rughetti (Fondazione Ifel e responsabile Osservatorio sugli investi-

menti comunali) ha, tra i diversi elementi, anche sottolineato come «l'80% dei Comuni italiani ha avuto un'esperienza con il Ppp - ha detto Rughetti - E quindi smentendo il sentire comune non è vero che si tratta di uno strumento ancora poco conosciuto. Certo, bisogna lavorare per diffonderlo sempre di più viste le potenzialità». A sottolineare la valenza di questo strumento è intervenuto anche Francesco Molteni, presidente di Ance Como. «Realizzare delle opere pubbliche, si è visto nel corso degli anni, diventa sempre più complesso e irto di vincoli e inevitabili ritardi - ha spiegato il presidente di Ance - Ecco allora che un mezzo così snello e di presa immediata come il *Partenariato* può in effetti rappresentare una soluzione vincente. In altri contesti è già stato utilizzato, ad esempio per parcheggi e centri sportivi. Situazioni riproponibili anche sul nostro territorio».



La Sala Porro a Lariofiere ieri mattina in occasione del convegno (foto Nassa)

Economia

L'INTERVISTA ALESSIO BUTTI. Deputato comasco (Fdl), eletto a Lecco
Interviene a proposito delle polemiche sulla nuova Camera di commercio

«COMO E LECCO UNITE UN BENE PER L'ECONOMIA»

GISELLA RONCORONI

Comasco, ma eletto a Lecco alle ultime elezioni. Alessio Butti, esponente di Fratelli d'Italia parla all'indomani del clima ad alta tensione che si registra nella neonata Camera di Commercio che include Como e Lecco. Una fusione a freddo che sta continuando a scatenare malumori, soprattutto da parte lecchese verso quella comasca. Butti giudica «pessima» la legge che ha imposto la fusione, ma ora invita i territori a collaborare «per uno sviluppo economico territoriale e non provinciale». Guarda anche agli eventi su larga scala, ad esempio le Olimpiadi, e avverte: «Non si facciano più gli errori fatti con Expo di cui qui non è rimasto nulla».

Anche lei ha registrato un certo malumore nel territorio di Lecco nei primi mesi dopo la fusione delle Camere di Commercio?

Il ruolo che ricopro mi ha consentito, per evidenti motivi, di osservare da postazione privilegiata le delicate fasi che hanno portato alla costituzione della Camera di Commercio di Como e Lecco. Ci sono stati alti e bassi, ma i toni sono sempre stati composti. Come interlocutore delle categorie produttive sia lecchesi che comasche ho ascoltato molto e, in rarissimi casi, esposto opinioni. Qualche malumore esiste, ma è fisiologico. Altrove, glielo dico con certezza, il livello dello scontro è stato altissimo. Insomma si discute, anche con dialettica serrata, pure nel mondo economico, come in quello politico.



Alessio Butti è stato eletto la prima volta in Parlamento nel 1992

Le mambole in questi settori non esistono.

Ritiene che comunque la riforma sia stata giusta e condivisibile oppure una fusione a freddo non è la soluzione migliore?

La riforma delle Camere di Commercio ideata da Renzi era pessima, le voleva abolire e ora rischiamo di finire come le Province: senza risorse e con ruolo ancillare. Si poteva intervenire sulla internazionalizzazione, sulle società partecipate e su qualcosa di altro...ma Renzi ha voluto fare il demagogo. La riduzione degli oneri a carico delle imprese (diritti annuali), provvedimento demagogico velleitario, non ha fatto felici le aziende e ha ridotto la

potenzialità delle Camere. Le fusioni sono state imposte e non concordate con i territori. Insomma, un disastro. Eppure la fusione tra Como e Lecco è interessante perché potrebbe essere foriera di un clima nuovo nei rapporti tra le due province che sono molto simili tra loro, potrebbe essere propedeutica ad uno sviluppo economico territoriale e non provinciale con il Lario al centro di tutto.

A questo punto bisogna tutti fare uno sforzo per capire che il lago è uno e lavorare insieme nei diversi settori e non solo nell'economia?

È così, io sono partito lancia in resta con alcuni progetti sul Lario. Le categorie di Como e Lecco

hanno risposto bene, altre realtà, come il Politecnico per il progetto sui livelli del lago, ancora meglio. A Roma, prima che il governo cadesse, eravamo a buon punto sulla regionalizzazione della navigazione dei laghi e su molte altre idee, anche con altri colleghi di altri partiti, stiamo lavorando intensamente. Mettere il Lario al centro di questo vasto territorio significa intervenire sui trasporti, sulla viabilità che penalizza troppo la nostra gente e le imprese e, quindi, sull'economia.

Lei ha parlato della necessità di un marketing territoriale serio «che non ingrassi solo una ristretta oligarchia di albergatori e ristoratori, ma porti ricchezza a tutto il territorio».

Come si può fare a realizzarlo nel concreto?

Credo che si debba lavorare a 360 gradi investendo sulle opportunità. Milano Cortina 2026, ad esempio, è una grandissima occasione e, utilizzando tutte le leve del marketing, possiamo fare grandi cose sul territorio, soprattutto per quanto riguarda le infrastrutture per i collegamenti. Occorre sfruttare la “fame” dei grandi operatori telefonici per sperimentare nuove tecnologie, ad esempio il 5G e la banda larga, anche su un territorio morfologicamente complicato come il nostro. Un territorio smart è il futuro. Investire in ricerca affiancandoci ai progetti universitari e di Regione Lombardia, sfruttando i fondi europei. Sviluppando quella cultura indispensabile per generare una vera economia turistica, organica e in grado di produrre ricchezza e posti di lavoro.

Cosa non funziona?

Oggi il turismo e la cultura sul nostro territorio, quando si muovono, lo fanno a spot, in modo estemporaneo, non strutturato. Abbiamo due poli fieristici (Lariofiere e Villa Erba) così diversi eppure così complementari tra loro da rivitalizzare. Va assolutamente recuperato e rilanciato in modo radicalmente diverso il Casinò di Campione che da quando è chiuso ha arricchito Lugano, Mendrisio e altre realtà. C'è una prateria lì davanti a noi.

Lei parla di Cortina, solo cinque anni fa c'è stato Expo a Milano...

Appunto. Noi non dobbiamo, come sistema Lario, cadere nell'errore di Expo 2015. Non è rimasto nulla di quel già poco che è stato investito sul territorio. Un errore che non possiamo più permetterci, per qualsiasi iniziativa. La gestione deve essere molto diversa.

In tutto questo la debolezza delle associazioni di categoria quanto pesa?

È cambiato il mondo per tutti, oggi è tutto molto “disintermediato”. È cambiato il mondo del lavoro e le categorie non possono fare altro che adeguarsi rapidamente ai mutamenti altrimenti è la loro fine. Già non le vedo in grande forma.

Il Comune porta la Ticosà alla maxi fiera di Cannes

Urbanistica

Il Comune ha presentato una manifestazione d'interesse alla Regione per la partecipazione all'edizione 2020 del Mipim, fiera internazionale del real estate che si terrà a marzo, a Cannes. È il più importante appuntamento del settore al quale partecipano migliaia di investitori interessati ai progetti di valorizzazione territoriale. La richiesta è stata avanzata alla Regione che è da anni presente a questo appuntamento e che se-

lezionerà progetti di sviluppo. Presentata anche una domanda di supporto allo sportello Urbis (Urban Investment Support), messo a disposizione dalla Commissione Europea e dalla Banca Europea per gli investimenti; si tratta di strumenti a sostegno della pianificazione degli investimenti nell'ambito di strategie di sviluppo urbano e accesso ai finanziamenti. «In entrambi i casi - spiega l'assessore **Marco Butti** - l'obiettivo è porre al centro dell'attenzione il destino del comparto ex Ticosà».