ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

23 – 29 settembre 2019

Lusso e sostenibilità I due nuovi trend delle case vacanza

La storia. Una stagione super per MyHomeInComo che si è focalizzata nella fascia alta del mercato «Decisivi cura dei dettagli e servizio personalizzato»

COMO
ENRICO MARLETTA

Solo a Como risultano in attività 719 case vacanza. Un universo in continua evoluzione con due grandi trend: il declino della gestione fai da te diffusa nella fase di avvio del fenomeno e la sempre maggiore selettività di un mercato che sta premiando le offerte di maggiore qualità.

Non è casuale la stagione super alle spalle di MyHomeInComo, particolare realtà al cento per cento comasca, nata sei anni fa dall'iniziativa di Daniela Maviglia, interior designer con una specializzazione nell'home staging, e da allora focalizzata sulla fascia alta del mercato (ville o appartamenti di lusso).

I numeri

L'azienda, superhost di AirBnb, è cresciuta rapidamente e oggi ha in gestione 60 immobili, in prevalenza a Como e nei dintorni sul lago (Cernobbio, Moltrasio, Blevio, Torno, Argegno), con un range di tariffa a notte tra i 120 e 1.900 euro. Un'attività in moto 365 giorni all'anno e che coinvolge una decina di collaboratori. «Ci occupiamo della gestione totale delle case - spiega le ceo di MyHomeInComo - la selezione dell'immobile (non tutti quelli proposti hanno i requisiti per funzionare in un network qual è il nostro), il suo allestimento (ogni proprietà ha il suo stile e va rispettato, ma tutte devono offrire standard minimi di accoglienza), il marketing (sui media, sulle piattaforme digitali e sul nostro sito), l'accoglienza (al di là degli aspetti burocratici curiamo con grande attenzione il momento del benvenuto cercando sempre di relazionarci personalmente con gli ospiti), i servizi e la cura della parte fiscale». Tra i plus offerti da MyHomeInComo c'è il fatto che la società fa da sostituto d'imposta, il proprietario che dà in gestione il proprio immobile non ha alcuna incombenza se non allegare una certificazione alla dichiarazione dei redditi. Ma è soprattutto la visione d'impresa a distinguere la società dalle diverse altre che operano su Como. Due i concetti chiave: qualità ovvero cura dei dettagli e sostenibilità. «Il rispetto dell'ambiente è sempre stato un mio pallino - dice Maviglia - in tutte le case proponiamo una linea di prodotti per il bagno realizzata con componenti naturali, agli ospiti è offerta l'acqua Wami (il consumo finanzia la realizzazione di pozzi in luoghi del mondo dove vi è carenza), per la pulizia degli ambienti e della biancheria vengono utilizzati solo detergenti biodegradabili».

Daniela Maviglia

60 immobili top in gestione totale Dall'allestimento agli adempimenti di natura fiscale

«L'attenzione all'ambiente è uno dei focus su cui si basa la nostra proposta»

Mercato saturo

L'offerta di case vacanza sulla piazza comasca è letteralmente esplosa, qual è la ricetta per reggere a una concorrenza sempre più aggressiva? «C'è una possibilità di scelta sterminata - spiega la ceo di MyHomeInComo - in generale posso dire che i turisti sono sempre più alla ricerca di un rapporto personale, lavoriamo molto bene attraverso le richieste di consiglio che ci trasmettono direttamente, consiglio per la scelta dell'immobile ma anche per la vacanza a Como. Ovviamente senza essere invasivi, abbiamo cura di seguire gli ospiti durante tutto il soggiorno. È una strategia che paga, arriviamo da un'estate straordinaria e abbiamo oggi una durata media della permanenza intorno alle 4 notti, circa il doppio rispetto a quella registrata nella zona».

Lo staff di MyHomeInComo nella sede di via Borgovico a Como

Una delle case vacanza affacciata sul lago

I risultati della società si fondano anche sulla selezione degli immobili: «Capita non di rado di rifiutare un immobile - spiega Maviglia - in un mercato così saturo funzionano solo le case in contesti di pregio e che hanno un particolare elemento di richiamo, per noi non è fondamentale il numero di immobili gestiti quanto la loro occupazione, si tratta di un lavoro molto impegnativo: al di là del servizio, c'è a monte un grande lavoro quotidiano di monitoraggio del mercato».

LA PROVINCIA
MARTEDÌ 24 SETTEMBRE 2019

Non solo il Politeama Perde pezzi anche un gioiello razionalista

L'intervento. Calcinacci e porzioni di intonaco dalla facciata dell'ex Uli, la sede Ats di via Pessina Finanziato un cantiere per la messa in sicurezza

Crepe e rigonfiamenti sulle pareti della palazzina razionalista dell'Ats di via Pessina firmata da Cattaneo e Lingeri: per ragioni di pubblica incolumità parte un intervento per la messa in sicurezza.

Con un atto formale firmato a metà settembre Ats Insubria ha disposto un intervento urgente per la verifica e la sistemazione delle facciate dello stabile, nel quale hanno ancora sede alcuni uffici dell'agenzia di tutela della salute. «Le facciate e le gronde dell'edificio in argomento, in particolare l'intonaco di rivestimento in cemento e graniglia delle facciate nord e sud – si legge nel documento - presentano alla vista diffuse situazioni di degrado, per esempio cavillature, crepe, rigonfiamenti, eccetera. Tale situazione può potenzialmente costituire un pericolo per la sicurezza e la pubblica incolumità nel caso di stacco e caduta di porzioni di intonaco o calcinacci sia all'interno dell'area di pertinenza che sui marciapiedi perimetrali».

> «Facciate e gronde dell'edificio presentano diffuse situazioni di degrado»

> L'intervento costerà in tutto 10mila euro per stuccatura e "imperniaggio"

L'edificio in questione risale al 1938 e può a tutti gli effetti considerarsi edificio di pregio. Oggi vi lavorano i dipendenti di Ats rimasti in città dopo la fusione dell'ente con Varese. Non si è mai concretizzata l'ipotesi di spostare i funzionari nella cittadella della salute del Sant'Anna per liberare l'immobile. Il bene è sotto la tutela della soprintendenza. Sono già state effettuate alcune indagini sulla struttura con l'intervento di un restauratore qualificato per un'ispezione delle superfici esterne. «All'architetto **Roberto Spreafico** di Sirone viene affidato l'incarico per l'analisi e la valutazione tecnica – recita la determina - la redazione delle pratiche con la soprintendenza e l'assistenza alla ditta per il restauro. La ditta Magistri di Novate Milanese viene incaricata della messa in sicurezza. Con il noleggio di una piattaforma aerea per effettuare le operazioni in quota e il monitoraggio delle superfici».

I lavori, che dureranno sette giorni, sono così dettagliati. Il noleggio di una piattaforma aerea per effettuare le operazioni in quota e il monitoraggio ravvicinato delle superfici. La verifica visiva, tramite leggera battitura, delle zone critiche individuate con l'osservazione da terra. L'indagine video endoscopica sugli intonaci tra la via Pessina e la via Partigiani soggetti a rigonfiamento. La velinatura precauzionale reversibile delle zone critiche con garze in tela sintetica e resina metacrilica. La stuccatura e l'imperniaggio delle zone maggiormente distaccate. Una documentazione finale. Non si parla però di grandi importi, circa 10mila euro.

S. Bac.

Lo stabile di via Pessina che ospita la sede Ats BUTTI

Un edificio storico snaturato nel dopoguerra

Il palazzo che attualmente ospita gli uffici dell'Ats di via Pessina è noto come palazzo Uli, acronimo di Unione Lavoratori italiani dell'Industria. Fu realizzato al tramonto del regime fascista, nel 1943, su progetto di due architetti razionalisti del calibro di Cattaneo e Lingeri. Ebbe vicissitudini non fortunatissime, anche a causa dello stesso Lingeri che nel dopoguerra ricevette dai nuovi inquilini dell'Inam l'incarico di procedere a una radicale revisione dell'edificio, con lo scopo non solo di ampliarlo ma anche, e soprattutto, di renderlo più consono alle funzioni che di lì in poi avrebbero dovuto caratterizzarlo.

Le varianti apportate da Lingeri modifcarono la volumetria dell'edificio, riducendo lo spazio di rispetto che lo distanziava dalla Cada del fascio di Terragni, frazionando in diversi locali il grande auditorium che lo caratterizzava - capace di una capienza di oltre 500 persone -, togliendo ai serramenti della facciata verso sud le vetrate apribili a saliscendi, modificando con un sopralzo la copertura a botte del corpo centrale arretrato e via dicendo.

Il risultato di questa operazione di rigonfiamento del palazzo fu quello di appesantirlo, di fatto snaturandolo. Si pensò al palazzo ex Uli anche come alla sede di un museo del Razionalismo alternativa a quella di Palazzo Terragni.

Paratie Regione Lombardia comunica i dettagli del cronoprogramma per la realizzazione dell'opera

Tempi ancora lunghi prima del cantiere

Le verifiche tecniche sulle offerte potrebbero rallentare l'iter

Il progetto
Il bando, pubblicato all'inizio del luglio scorso, prevede 1.030 giorni di lavoro e ha un valore economico di 12.999.369 euro (il costo complessivo dell'opera raggiungerà così un totale di 16.176.032,48 euro). Il completamento del cantiere, salvo intoppi, è previsto per il 2022

(**f.bar.**) Tempi ancora lunghi per l'aggiudicazione dell'appalto delle paratie.

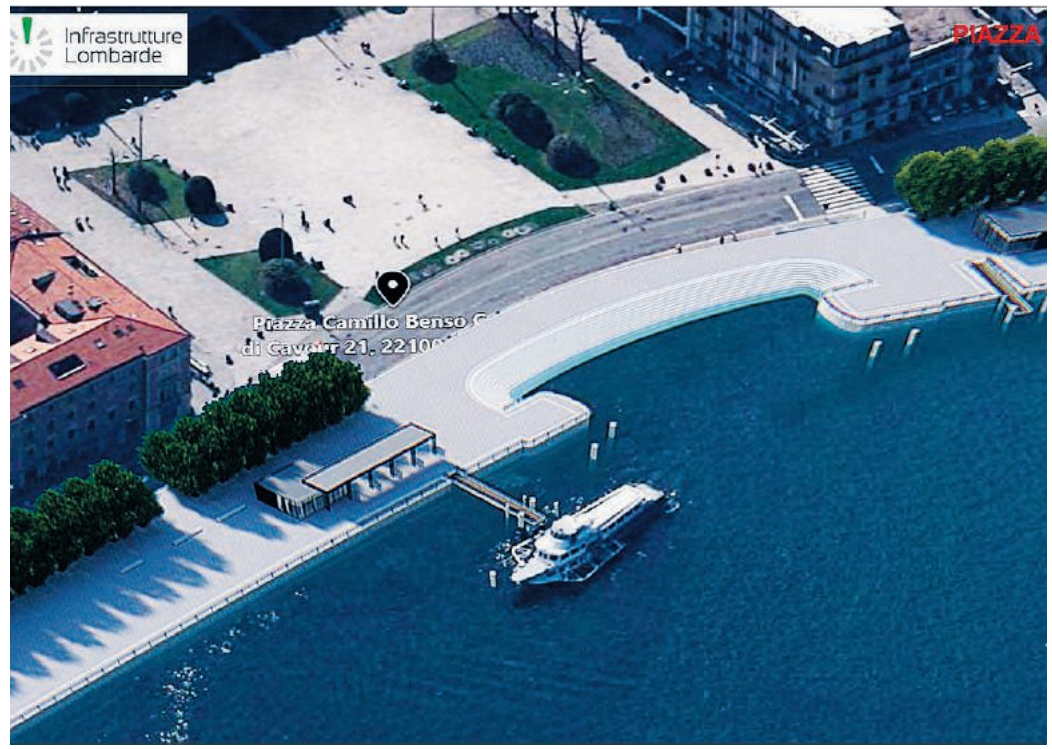
Si tratta, è bene precisarlo subito, di tempi tecnici e non di problemi emersi all'improvviso sul già difficile cammino per la realizzazione delle barriere antiesondazione tanto attese dalla città. Ma dovranno comunque trascorrere ancora parecchie giornate prima di arrivare alla stipula del contratto finale.

Innanzitutto, entro questa settimana Infrastrutture Lombarde Spa, la società incaricata della gestione dell'appalto, procederà con la nomina del seggio di gara (organo che verifica le proposte) e della commissione giudicatrice che avrà il compito di valutare, innanzitutto, il contenuto delle tre offerte presentate per completare i lavori delle paratie.

Sarà poi il seggio di gara stesso a proseguire nell'attività di verifica del contenuto delle offerte amministrative e una volta conclusa questa fase - sulla cui durata non sembrerebbe esserci un tempo prefissato - si potranno verificare diverse ipotesi.

Questo perché, dopo la chiusura della verifica delle offerte amministrative, seguirà la seduta pubblica per l'apertura delle buste tecniche e poi dell'offerta economica. E qui si potranno aprire scenari differenti: se tutto dovesse procedere senza intoppi, si arriverà all'aggiudicazione dell'appalto delle paratie. Oppure, fa sapere Regione Lombardia in un comunicato sulla tempistica, nel caso in cui si riscontrassero anomalie nelle offerte economiche potrebbero servire venti giorni per svolgere le necessarie verifiche. Al contrario, se non ci dovesse essere alcun tipo di problema con le offerte, dovrà passare un mese per la verifica dei certificati dell'impresa appaltatrice e 35 giorni per la stipula del contratto. Superata questa fase l'appalto, va ricordato, sarà aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo. Nella valutazione, su 100 punti previsti, l'offerta tecnica potrà assegnare fino a 80 punti mentre quella economica arriverà a 20.

Il bando, pubblicato all'inizio del luglio scorso, prevede 1.030 giorni di lavoro e ha un valore economico di 12.999.369 euro (il costo complessivo dell'opera raggiungerà così un totale di 16.176.032,48 euro). La somma complessiva della nuova tranche di lavori è così suddivisa: 12.597.200 di euro per l'esecuzione dei lavori soggetti a ribasso; 402.168 euro per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso. I costi della manodopera sono stimati in 4.004.988 di euro dell'importo complessivo dei lavori, esclusa la sicurezza. Il completamento del cantiere, se non ci saranno intoppi, è previsto per il 2022.



Un rendering che mostra come dovrebbe essere in futuro il nuovo lungolago, in particolare il tratto davanti a piazza Cavour

Primo piano | Il futuro della città

Uno dei rendering del progetto iniziale dei nuovi giardini a lago. Piano che è poi stato modificato per diverse criticità

L'ampia zona dei giardini con vista su lago. Nella foto, il viale che conduce al Tempio Voltiano, visibile sul fondo

Progetto giardini a lago, il cantiere slitta di un anno

Persi i contributi regionali, lavori al via nel mese di ottobre del 2020

Le risorse
I lavori hanno incontrato una serie di intoppi tanto da far perdere a Palazzo Cernezzi il finanziamento di Regione Lombardia, pari a 380mila euro su un totale di 1,5 milioni di euro di costi

(**v.d.**) Giardini a lago di Como, il cantiere slitta di un anno. I lavori, salvo ulteriori imprevisti, partiranno nel mese di ottobre del 2020. Il Comune procede nell'impresa di portare a termine il progetto. I lavori, non ancora iniziati, hanno già incontrato una serie di intoppi e lungaggini dovute a cavilli burocratici che hanno di fatto modificato il cronoprogramma iniziale, tanto da far perdere a Palazzo Cernezzi il finanziamento di Regione Lombardia, ossia 380mila euro su un totale di 1,5 milioni di euro.

Gli uffici comunali sono al lavoro per recepire le novità emerse dalla conferenza dei servizi e realizzare così il progetto di riqualificazione adeguatamente modificato. «Abbiamo perso i finanziamenti perché il cronoprogramma non è stato rispettato, ora dunque non abbiamo più scadenze da tenere in conto - spiega l'assessore all'Ambiente di Palazzo Cernezzi, Marco Galli - Giovedì informerò sindaco e giunta degli interventi al progetto che non erano stati previsti e di quanto salirà la spesa. Come detto, si tratta degli adeguamenti necessari in seguito alla conferenza dei servizi che aveva evidenziato problemi ai sottoservizi e altre criticità segnalate dalla relazione geologica».

I giardini a lago *(nella foto Nassa, uno scorcio)* sono uno dei punti di maggior richiamo per i turisti

Dato che i contributi regionali sono saltati, i costi ora sono interamente a carico del Comune di Como. «Andiamo avanti - continua l'assessore Galli - ci auspichiamo che il cantiere possa iniziare a ottobre del prossimo anno». Il progetto dei giardini a lago è stato ereditato dalla giunta Lucini, poi l'attuale amministrazione ha completamente stravolto il disegno.

Il nuovo piano di lavoro cambierà infatti il volto del parco: aree verdi, nuova illuminazione e giochi d'acqua. Dopo lo stop ai finanziamenti regionali, ora la speranza dei comaschi è che non ci siano altri intoppi e lungaggini e che il progetto riesca finalmente a decollare restituendo a una parte della città il decoro che merita. Purtroppo, infatti, proprio l'area in questione, specialmente negli ultimi mesi, è diventata uno dei punti a rischio sicurezza. In più occasioni le forze dell'ordine sono dovute intervenire anche per episodi di piccola delinquenza e spaccio.

Marco Galli
Giovedì informerò il sindaco sugli interventi non previsti e su quanto salirà la spesa

Il 27 settembre a Como

Edilizia e turismo, dai giovani di Ance un convegno per il rilancio

(ka.t.c.) Il turismo è una risorsa cruciale per il territorio lariano. I giovani di Ance - Associazione nazionale costruttori edili - puntano l'attenzione sui legami che il turismo può e deve avere con il comparto edilizio. E chiamano a raccolta dirigenti del settore pubblico e privato, architetti e professionisti del settore per un confronto su edilizia, turismo e sostenibilità ambientale, anche alla luce delle sfide richieste da un mercato globale.

L'occasione è l'undicesimo "Convegno interregionale giovani imprenditori edili" che si terrà venerdì 27 settembre a Como, all'Hilton Lake, in via Borgovico 241.

«Ogni anno i giovani imprenditori di Ance raggruppati nella macro area nord che comprende Liguria, Lombardia, Piemonte-Valle d'Aosta e Veneto organizzano un convegno itinerante - spiega Alessandra Bianchi, presidente del Gruppo Giovani Ance Como - quest'anno, e ne siamo fieri, la scelta è caduta su Como per un focus sul turismo come volano per il settore edile».

«Ci saranno due tavole rotonde - continua Alessandra Bianchi - la prima sul turismo "minore" quello che non si occupa di grandi alberghi ma del recupero e della riqualificazione urbana di piccoli borghi antichi; c'è infatti la necessità di ridare vita, per esempio attraverso gli alberghi diffusi, a quelle piccole realtà che rischiano di essere abbandonate. La seconda parte riguarderà le infrastrutture, e non solo le grandi reti di cui tanto si parla, ma le reti capillari che sono cruciali per collegare al territorio le località che hanno bisogno di sviluppo turistico».

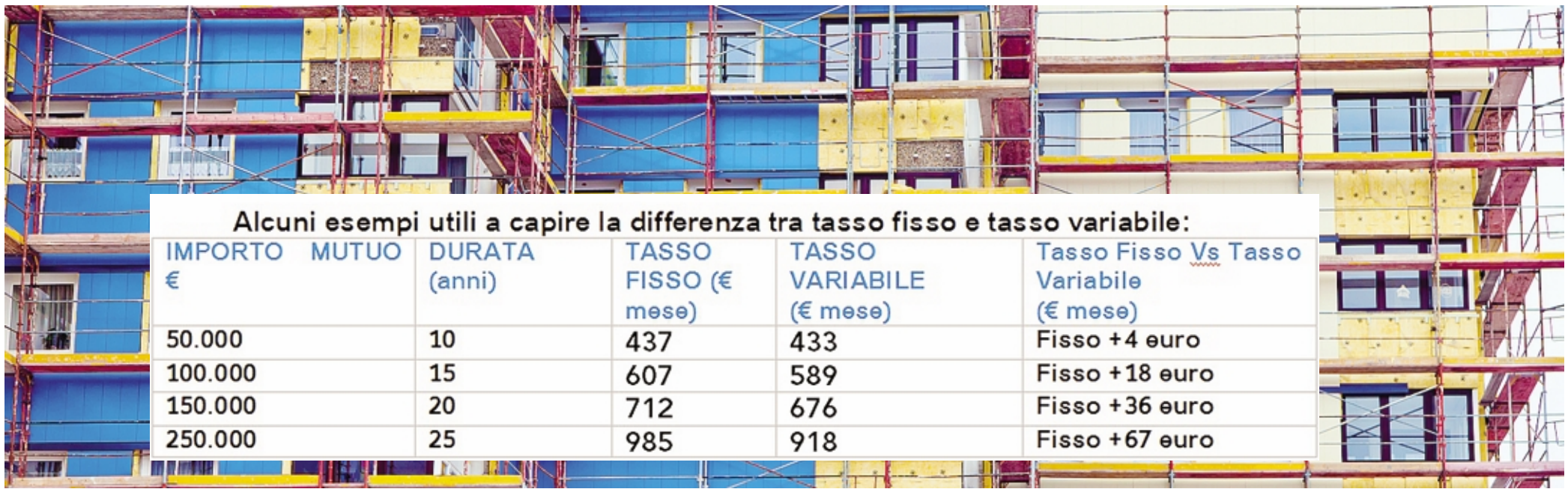
Anche il presidente di Ance Como, Francesco Molteni, commenta con soddisfazione l'evento: «Siamo contenti che sia stata scelta Como per parlare di un tema così importante come il turismo legato allo sviluppo del territorio e al rilancio del nostro settore».

Tra gli ospiti del convegno: Massimo Colomban, proprietario di Castelbrando, che interverrà sul tema "Costruire il turismo: progetti di nuove esperienze sostenibili"; Giulio Gidoni, presidente dell'Associazione Dimore Storiche Italiane, Antonella Faggiani, docente alla Ca' Foscari Challenge School, Gabriella Rolandelli, dirigente settore trasporto pubblico della Regione Liguria, Matteo Ricci, sindaco di Pesaro, ed Enio Marino, presidente di Ance Imperia.

Il convegno si terrà dalle 14.30 alle 17.30. La partecipazione è gratuita con posti limitati. Iscrizione obbligatoria al sito *www.giovani.ance.it*.

Il turismo sul Lario *(nella foto)* e l'edilizia sono i temi del convegno

Focus Casa | Credito e mercato immobiliare



Alcuni esempi utili a capire la differenza tra tasso fisso e tasso variabile:

IMPORTO MUTUO €	DURATA (anni)	TASSO FISSO (€ mese)	TASSO VARIABILE (€ mese)	Tasso Fisso Vs Tasso Variabile (€ mese)
50.000	10	437	433	Fisso +4 euro
100.000	15	607	589	Fisso +18 euro
150.000	20	712	676	Fisso +36 euro
250.000	25	985	918	Fisso +67 euro

Mutui casa, riparte la corsa a surroghe e al taglio delle rate

La manovra Bce. Per il costo del denaro è arrivato un nuovo minimo storico. I tassi mai così bassi stanno rendendo ancora più convenienti i prestiti alle famiglie

COMO
SIMONE CASIRAGHI

Mutui, punto e a capo. Si riparte da una nuova stagione che alza ancora più in alto l'asticella dei saldi anche sul mercato del credito. A cui si aggiungono le nuove occasioni di acquisto sul mercato immobiliare, e le nuove opportunità di investimento per famiglie e piccoli investitori che guardano al mattone sempre più come bene rifugio.

Il mondo dei mutui e dei prestiti è tornato infatti in ebollizione. La manovra finanziaria di impostazione Draghi direttamente dal quartier generale della Banca centrale europea (Bce) ha tagliato ulteriormente i tassi d'interesse portandoli al nuovo minimo storico negativo di -0,5%, e ha così riaperto nuovi spazi di risparmio per le famiglie che hanno mutui e prestiti in corso.

Già l'ultimo rapporto mensile dell'Abi, aveva sottolineato come i tassi di interesse ad agosto erano scesi a nuovi minimi storici.

Il confronto con il passato

Il tasso medio sui mutui casa è sceso all'1,68% dall'1,69% di luglio (era al 5,72% a fine 2007, prima della crisi), mentre quello sui finanziamenti alle imprese è calato all'1,25% dall'1,37% di luglio (5,48% a fine 2007). Il tasso medio sul totale dei prestiti è sceso ad agosto al 2,52% dal 2,54% del mese precedente (6,1% a fine 2007).

E non è quindi una sorpresa il dato che segnala la crescita importante dei prestiti bancari (mutui e finanziamenti) soprattutto da parte delle famiglie (i prestiti a famiglie e imprese hanno raggiunto i 1.283 miliardi di euro, +0,9% su base annua mentre i mutui sono a +2,4%.

Una situazione di vantaggio, quindi, a cui ora se ne aggiunge una seconda ancora più carica di opportunità: vantaggi maggiori per chi decide di accendere un mutuo e vantaggi, per chi li sa sfruttare, per chi un mutuo lo ha già in corso con un tasso fisso: le surroghe infatti sono la nuova via per ridefinire condizioni più favorevoli, mentre più difficile potrebbe essere la rinegoziazione del mutuo con la stessa banca, anche se il decreto Bersani, che risale a più di dieci anni fa, permette entrambe le cose e a costi zero.

Per chi, invece, ha un mutuo a tasso variabile continuerà a godere ulteriormente delle condizioni favorevoli del mercato, non solo senza subire oscillazioni al rialzo della rata, ma se il mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso Bce godrà in breve tempo di una riduzione della rata. Per i mutui indicizzati all'Euribor, invece, occorrerà attendere per verificare come saranno assorbite nella pratica finanziaria delle banche le novità Bce.

Le opportunità sul mercato

Vediamo quindi opportunità e conseguenze. Chi ha optato per il tasso fisso ora può puntare alla surroga del mutuo a condizioni più favorevoli. Considerando quindi i nuovi tassi e secondo i primi calcoli degli operatori, il risparmio garantito da una surroga può variare dai circa 500 euro annui per un mutuo acceso negli ultimi 12 mesi fino a raggiungere i 2.000 euro annui in caso di mutui a 30 anni per un importo di 120.000 euro e accesi 10 o 15 anni fa.

Secondo le prime analisi diffuse i vantaggi maggiori si avranno invece per chi decide oggi di sottoscrivere un mutuo. I tassi applicati dalle banche sono estremamente competitivi, sono diminuiti ulteriormente nel corso degli ultimi mesi: per un mutuo di 120.000 euro a 20 anni, il miglior tasso variabile sul mercato oggi è crollato allo 0,21%, con una rata mensile di 510 euro. In passato il tasso variabile era all'1,2% con un risparmio oggi di circa 624 euro l'anno.

Guardano a un mutuo a tasso fisso a 20 anni (ancora da 120.000 euro) il tasso più favorevole è allo 0,60% con una rata mensile di 530 euro. Rispetto a un tasso fisso all'1,70% il risparmio annuo è pari a circa 700 euro.

Ci sono poi altre opzioni, come «il tasso misto (prima fisso e poi variabile, o viceversa). Oppure la possibilità, del "mutuo a tasso variabile con rata fissa". L'aumento del tasso determina un aumento della durata di ammortamento. Dà sicurezza come il tasso fisso, con un accorgimento: il mutuo diventa molto più oneroso proprio per via dell'allungamento degli anni.

Il risparmio oggi

Un ulteriore esempio pratico, arriva dall'ufficio studi di Tecnocasa, che però fa riferimento alle dinamiche dei tassi di agosto 2019, oggi ulteriormente scesi e quindi oggi più favorevoli. In questo caso, comunque, l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario da 110.000 euro a 25 anni, ipotizzando che l'immobile valga 160.000 euro e che lo spread medio di mercato si attesti a 1,1% per il tasso fisso e a 1,2% per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 431 euro, circa 27 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 404 euro.

-0,5%
MAI COSÌ IN BASSO
È il valore oggi del costo del denaro sui mercati Ue

500
IL RISPARMIO POSSIBILE
Rinegoziare un prestito può "tagliare" fino a 2.000 euro

La manovra e gli effetti

La discesa dei tassi
Prima dell'intervento della Bce
Ad agosto 2019 il tasso medio sui mutui casa accessi dalle famiglie è sceso all'1,68% dall'1,69% di luglio (era al 5,72% a fine 2007, prima della crisi), mentre quello sui finanziamenti alle imprese è calato all'1,25% dall'1,37% di luglio (5,48% a fine 2007).

L'effetto surroga
Tutto il risparmio sulla rata
Procedere con una surroga del proprio mutuo può garantire un risparmio che varia dai circa 500 euro annui per un mutuo acceso negli ultimi 12 mesi fino a raggiungere i 2.000 euro annui in caso di mutui a 30 anni.

Il miglior tasso
La dinamica del costo del denaro
Per un mutuo di 120.000 euro a 20 anni, il miglior tasso variabile sul mercato oggi è crollato allo 0,21%, con una rata mensile di 510 euro. In passato il tasso variabile era all'1,2% con un risparmio oggi di circa 624 euro l'anno.

LA PROVINCIA
MERCOLEDÌ 25 SETTEMBRE 2019

Variante, Anas dà un taglio ai tempi «L'appalto pronto per novembre»

Tremezzina. Cambiano in corsa le norme tecniche per rispettare i tempi previsti dalla legge
Obiettivo: inizio dei lavori entro la fine del 2020 e conclusione in tempo per le Olimpiadi

TREMEZZINA
MARCO PALUMBO

L'Anas cambia in corsa la strategia operativa per arrivare in tempo utile (il 31 dicembre, la data ultima) alla pubblicazione del bando di gara della variante della Tremezzina. La parola d'ordine è"velocizzare" e, approfittando delle novità contenute nella recente Legge 55 (varata a metà giugno) - che contempla significative e attese variazioni normative al Codice dei Contratti - decide di percorrere la strada del cosiddetto appalto integrato. Ciò significa progetto esecutivo e costruzione dell'opera in un unico blocco e non più spacchettati.

La novità

Questa novità sostanziale - confermata ieri a "La Provincia" - permetterà di superare le lungaggini burocratiche, risparmiare tempo (e, si spera, risorse) e ad arrivare - secondo quanto si è appreso - già a fine novembre con la pubblicazione del bando di gara da 380 milioni di euro e dunque con un mese di margine sulla "linea di non ritorno" per eventuali imprevisti dell'ultima ora. Passaggio obbligato - la pubblicazione del bando di gara entro il 31 dicembre - per non perdere i 210 milioni di euro dello Sblocca Italia.

A 98 giorni dalla fine del 2019 - data cruciale per le sorti della variante della Tremezzina - Anas ha così deciso di cautelarsi, anche perché ad oggi il Provveditorato interregionale alle Opere pubbliche non ha ancora dato il via libera alle deroghe decise nella complessa seduta del Consiglio superiore dei Lavori pubblici dello scorso 12 aprile in quel di Roma.

Seduta in cui il territorio ha fatto squadra, strappando l'ultimo sofferto via libera per la variante che collegherà Colonno con Griante (9,8 chilometri), grazie anche ai puntuali rilievi tecnici di Bruno Tarantola, a capo dello staff di progettisti della Provincia. Senza l'ok del Provveditorato, il Consiglio di Amministrazione di Anas non può approvare il progetto definitivo e di conseguenza dare il beneplacito per l'esecutivo, la cui redazione è affidata allo Studio Corona di Torino e all'ultimo step, cioè la pubblicazione del bando di gara.

Dunque, si cambia strategia e per arrivare al bando di gara in tempi utili la formula non sarà più quella del progetto esecutivo, ma del progetto definitivo propedeutico all'appalto integrato.

E qui va aperta una parentesi. Perché questa nuova soluzione, alla luce anche della complessità dell'opera (che secondo gli ultimi calcoli contempla quasi 10 chilometri di gallerie, inclusi gli svincoli), alla fine andrà a giovare all'economia generale della variante. Questo in virtù del fatto che - come previsto peraltro nel crono-programma originario - sarà l'impresa aggiudicatrice a redigere il progetto esecutivo e non più Anas, che comunque metterà a disposizione il lavoro realizzato dallo Studio Corona.

Corsa contro il tempo

Con un esecutivo fatto in casa, cioè dall'impresa che eseguirà i lavori, diminuiranno sensibilmente i rischi di eventuali contenziosi in corso d'opera. Certo è che la strada (tanto per rimanere in tema) che porta al primo colpo di benna è ancora lunga. Da qui al via ai lavori servirà almeno un anno, considerato che tra bando di gara ed approvazione dell'esecutivo dovranno passare 10-11 mesi. Ad oggi, l'inizio delle opere è fissato al dicembre 2020. Con 6 anni di cantiere "pieni" per vedere la variante ultimata. Insomma, salvo contrattempi (si parla pur sempre di un'opera complessa in tutti i suoi aspetti), variante della Tremezzina e Olimpiadi invernali 2026 - assegnate sull'asse Milano-Cortina con la Valtellina e il lago di Como protagonisti - potrebbero vedere un unico taglio del nastro.

Il rendering della Variante Tremezzina all'altezza dello svincolo di Griante

LA PROVINCIA
GIOVEDÌ 26 SETTEMBRE 2019

Turismo ed edilizia «Il giusto binomio per rilanciare l'economia»

Il convegno
Appuntamento domani alle 14 all'Hilton con i Giovani dell'Ance di Como

Può il turismo rappresentare una risorsa per il rilancio dell'edilizia? Ne sono più che convinti i giovani imprenditori edili dell'Ance di Como che, insieme ai gruppi di Lombardia, Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria e Veneto hanno promosso su questo tema un convegno in programma domani, a partire dalle ore 14, all'Hilton di via Borgovico.

L'appuntamento si inserisce in una serie annuale di incontri promossi dai Giovani dell'Ance in tutta Italia.

«Quest'anno - spiega Alessandra Bianchi, presidente dei Giovani dell'Ance Como - Como è stata scelta come location per realizzare il nostro convegno: siamo particolarmente orgogliosi ma siamo anche convinti che sia stata una decisione adeguata perché ciò che è accaduto in questi anni sul nostro territorio dimostra quanto sarà affrontato nel corso dell'incontro. Il turismo infatti - prosegue Bianchi - ha decisamente cambiato il volto della nostra città, ma dobbiamo fare molto di più per garantire nuove opportunità a chi visita Como».

Dopo i saluti introduttivi dei rappresentanti delle istituzioni locali, tra cui il sindaco di Como Mario Landriscina, e di Matteo Baroni, presidente dei Giovani di Ance Lombardia, i lavori saranno organizzati con due tavole rotonde ed un'intervista.

Un primo momento sarà dedicato al tema "Costruire il futuro: progetti di nuove esperienze sostenibili", con la presentazione di alcune "case history", come Castelbrando, hotel realizzato in un palazzo storico a Cison di Valmarino, in provincia di Treviso.

«Ma non vogliamo parlare solo di grandi strutture - continua Alessandra Bianchi -, bensì anche della riqualificazione dei borghi antichi e della creazione degli alberghi diffusi: riteniamo infatti che il turismo rappresenti un'occasione per pensare in modo nuovo i nostri territori e le nostre città, in una logica di sostenibilità delle costruzioni e di recupero del patrimonio esistente».

La seconda tavola rotonda avrà come tema le "microinfrastrutture per la viabilità". «Crediamo - afferma ancora il presidente dei giovani dell'Ance Como - che le piccole infrastrutture locali diano vita ai nostri territori, favorendo gli spostamenti e quindi permettendo di fruire della bellezza della nostra provincia».

Tra i protagonisti di questo confronto anche Matteo Ricci, sindaco di Pesaro. Sarà quindi intervistato Roberto Vitali, presidente di "Villageforall", un network di villaggi e campeggi acces\sibili alle persone con disabilità.

«La nostra città ed il territorio circostante stanno rifiorendo - conclude Bianchi - proprio grazie al turismo, tuttavia abbiamo ancora molta strada da fare per metterci alla pari con i nostri competitor stranieri: spesso a Como mancano alcuni servizi essenziali per i visitatori ed è grazie a questo stimolo che è possibile rilanciare il settore edile, soprattutto per la riqualificazione urbana. Il turismo - conclude - può essere davvero un volano per dare nuova linfa ad un settore che presenta dati in miglioramento ma che ancora risente della grave crisi che lo ha colpito negli anni scorsi».

Guido Lombardi

Veduta di Cernobbio: il turismo incentiva le ristrutturazioni

Alessandra Bianchi, presidente dei Giovani Ance

LA PROVINCIA
VENERDÌ 27 SETTEMBRE 2019

Villa Erba, due milioni da investire C'è il via libera all'aumento di capitale

La svolta. Arriva l'attesa firma del ministro Patuanelli, richiesta dalla Camera di commercio Galimberti: «Fondi per crescere, non per sanare debiti». Arcioni: «Sostegno al nostro piano»

CERNOBBIO

Arriva la firma del ministro e l'aumento di capitale di Villa Erba diventa realtà. Un punto di svolta per il nuovo corso del polo espositivo e congressuale, perché permetterà di operare una serie di investimenti decisivi. Due milioni per migliorare ulteriormente l'efficienza del polo.

C'era molta attesa, perché l'ok del ministro Stefano Patuanelli era decisivo per completare l'iter della Camera di commercio di Como e Lecco nei confronti della sua partecipata. Ente che aveva già approvato, ma mancava appunto questo passaggio. La quota è importante, circa 500mila euro.

La scelta di via Parini

«Fin dall'inizio – conferma il presidente Marco Galimberti – avevamo dato parere favorevole. Ciò che mancava era il passaggio del collegio sindacale, che non era contrario, ma non si era pronunciato perché mancavano degli elementi. Noi dovevamo passare dalla firma del ministro e abbiamo presentato il nostro parere. Con un grande impegno del segretario generale Giuliano Caramella, siamo stati nei tempi».

Entro fine mese, infatti, la partita doveva essere chiusa in modo che Villa Erba potesse operare questo incremento di 2 milioni di euro e passare all'azione. E l'attenzione da parte dell'ente camerale era fondamentale: «Villa Erba è preziosa per il territorio – ribadisce Marco Galimberti – e questo è stato un atto condiviso. Il nuovo consiglio di amministrazione del centro sta mettendo mano a un percorso importante e noi abbiamo dimostrato il nostro supporto con i fatti, non con le parole». E Galimberti fa una precisazione, senza citare espressamente i veleni di questo giorno: «Questa è l'ennesima prova che siamo nella direzione giusta. Dalla fusione delle due Camere in poi (alla fine di marzo ndr), abbiamo lavorato senza perderci mai in chiacchiere ed ecco l'ennesimo colpo messo a segno con l'azione a favore di Villa Erba che gioverà al territorio e alle imprese. Muovendoci in maniera unitaria, possiamo fare molto per Como e Lecco».

Tornando all'aumento di capitale e alle ragioni che hanno indotto a puntarvi, il presidente della Camera di commercio fa un plauso alla nuova stagione che si apre per Villa Erba: «Questo incremento servirà agli investimenti, non per ripianare debiti quindi. Ecco perché subito come giunta camerale ci eravamo espressi positivamente. Perché vi avevamo visto un investimento per migliorare la produttività della società».

I vertici del polo

Soddisfatto il presidente di Villa Erba, Filippo Arcioni. Il bilancio della società è positivo, e in crescita a doppia cifra, si può quindi passare a una fase di ulteriore costruzione dell'avvenire. Con questa seconda tranche di aumento di capitale: «Ora ci sono tutti i soci che sostengono questo progetto. Sì, l'aumento, l'abbiamo sempre detto, serviva a investire sul futuro. Ancora in questi giorni, con gli eventi che abbiamo ospitato, non facciamo che ricevere pareri entusiastici sulla struttura».

M. Lua.

> Il presidente: «Continuiamo a ricevere pareri positivi sulla struttura»

Il polo espositivo e congressuale di Cernobbio

Marco Galimberti

Filippo Arcioni

LA PROVINCIA
VENERDÌ 27 SETTEMBRE 2019

Ance Giovani La tavola rotonda all'Hilton

L'incontro

Turismo, risorsa per l'edilizia è il tema del convegno interregionale
Appuntamento alle 14

Giovani imprenditori dell'edilizia a confronto sul petrolio italiano, il turismo. L'appuntamento sarà oggi all'Hilton Lake Como, dalle ore 14. Si tratta dell'undicesimo convegno interregionale, "Turismo: una risorsa inestimabile per l'edilizia e il sistema paese". L'incontro è organizzato dai Giovani di Ance Liguria, Lombardia, Piemonte-Valle d'Aosta e Veneto.

Alle 15 la tavola rotonda con Massimo Colomban, proprietario di Castelbrando, Giulio Gidoni, presidente di Adsi Veneto, Antonella Faggiani, docente di Ca' Foscari Challenge School e architetto Smart Land, Matteo Corazza del gruppo Giovani Ance Veneto. Seguirà l'intervista di Roberto Vitali, presidente di Villageforall, a cura di Giulio Mantellero, vicepresidente gruppo Giovani Ance Piemonte.

Alle 16.30 le micro infrastrutture per la viabilità con Gabriella Rolandelli, dirigente del settore trasporto pubblico della Liguria, Matteo Ricci, sindaco di Pesaro, Enio Marino, presidente di Ance Imperia e Francesco Turco, giovane imprenditore ligure. Concluderanno il presidente nazionale giovani Ance Regina De Albertis e del presidente piemontese Andrea Cavallari. Modera i lavori Vera Gandini.

Como

«Le paratie nasconderanno il lago»

Il caso. Nessi (Svolta Civica): «I bastioni laterali in piazza Cavour saranno 90 centimetri più in alto della strada» E chiede che si facciano delle sagome. L'assessore Bella: «La visuale cambierà, ma la vista non verrà persa»

SERGIO BACCILIERI

Il panorama del lungolago cambierà, e di molto, con il cantiere delle paratie. Dopo le polemiche sul muro (costruito e abbattuto) e sulla vista lago, la questione è tornata in consiglio comunale. **Vittorio Nessi**, capogruppo di Svolta Civica, lista che siede all'opposizione, ha chiesto chiarimenti sul rischio che le paratie rovinino uno degli scenari più noti e belli della città. L'assessore ai Lavori pubblici **Vincenzo Bella** ha fornito rassicurazioni in merito alla vista dal centro di piazza Cavour e sul cannocchiale fino al Broletto. L'altezza delle paratie, 50 centimetri oltre il livello della pavimentazione, non sarà tale da compromettere la visuale. Ai lati della piazza però, oltre l'Hotel Suisse e oltre il bar Monti per intenderci, lo zoccolo delle paratie nei progetti risulta invece alto 90 centimetri rispetto al piano strada.

La denuncia in aula

«Il lago non si vedrà più per esempio passando in macchina – dice Nessi – non tanto dal centro di piazza Cavour. In piazza infatti il bordo delle paratie ha un'altezza di 50 centimetri, un ostacolo insomma non insormontabile. Ma alle estremità sono previsti due innalzamenti per il contenimento delle acque da 90 centimetri. Dunque oltre le estremità della piazza per colpa delle paratie i turisti e i cittadini seduti ai tavolini non vedranno più l'acqua. La vista lago non viene eliminata del tutto dal progetto, ma viene ridimensionata. La Sovrintendenza ha già dato il suo ok al progetto, ma io credo che sia giusto che tutti i cittadini possano sapere quale sarà il panorama del nostro lago dopo l'arrivo dei cantieri». Nessi propone una presentazione ufficiale della sagoma delle paratie alla città.

In media 50 centimetri in più

Durante il consiglio l'assessore ha dato delle rassicurazioni. «In corrispondenza della mediana della piazza – ha spiegato – la sommità della struttura delle paratie ha una quota di 199,1 metri sul livello del mare, contro un bordo del marciapiede a 198,6. La differenza tra l'asfalto e il bordo delle paratie è di 50 centimetri». Bella ha anche aggiunto che il centro della piazza «è più alto di 10 centimetri» e sottolineato che «queste quote si calcolano da terra e nessuno si metterà mai a guardare il lago sdraiato sull'asfalto, le persone in genere stanno sedute ad un tavolo o su un'automobile. Tutto questo mi fa dire che la vista lago non si perderà». Ad un pezzetto d'acqua anche dalla piazza dovremo comunque rinunciare. «Certamente i 50 centimetri di dislivello in piazza diventano 90 ai lati per i cosiddetti bastioni – ha detto ancora Bella –. Sulle estremità di piazza Cavour, infatti, il margine è più alto (si arriva a 199,50 metri sul livello del mare, ndr). Da quella parte però non c'è il cannocchiale dalle vie Luini e Vittorio Emanuele». Cannocchiale che secondo l'assessore centralmente verrà preservato. Ai lati, però il panorama dovrà fare i conti, nel migliore dei casi, con un significativo cambiamento. Tanto che nel suo intervento l'assessore ha fatto sapere che chiederà a Infrastrutture Lombarde, la società regionale che è alla guida del progetto, di indicare il preciso ingombro evidenziando le quote finite.

La passeggiata, nel tratto di piazza Cavour verrà allargata di oltre dieci metri e saranno creati due bastioni laterali

Adesso per l'appalto servono tre mesi

Per completare l'iter burocratico che porterà alla ripresa dei lavori sul lungolago ci vorranno ancora tre mesi. I tempi per arrivare all'appalto prevedono come primo passo dall'apertura delle tre 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). A quel punto toccherà all'apposita commissione analizzare le offerte tecniche (hanno un peso nettamente superiore) per arrivare all'offerta economica. A quel punto l'assessore regionale **Massimo Sertori** potrà annunciare il vincitore e poi ci vorranno altri trenta giorni per raccogliere tutti i documenti dell'impresa vincitrice e fino a 40 giorni per arrivare a perfezionare il contratto. Tre, come detto, i gruppi che hanno deciso di candidarsi per completare l'opera ferma da anni. Si tratta di Rossi Renzo Costruzioni, che ha presentato un'offerta in associazione temporanea di impresa con Engeco, Cgx e Ranzato.

Massimo Sertori

La seconda offerta è quella dell'impresa pugliese Doronzo Infrastrutture Marittime mentre la terza offerta arriva dall'Emilia Romagna e, più precisamente, da Forlì. Si tratta di Conscoop, che raggruppa cento cooperative in tutta Italia. La gara, europea, prevede una base d'asta di 12.999.369 euro Iva esclusa. Dal riavvio del cantiere, previsto all'inizio del 2020, ci vorranno tre anni per la conclusioni.

Parcheggio Ticosa, maggioranza a pezzi Forza Italia: «Settanta posti sono pochi»

La spaccatura. Guerriglia degli azzurri in consiglio che escono dall'aula e poi attaccano Cenetiempo: «Serve subito un progetto per 250 auto». Il Pd: «Landriscina sempre debole»

Forza Italia rilancia sui parcheggi in Ticosa. I forzisti in consiglio comunale hanno chiesto al sindaco **Mario Landriscina** come promesso in campagna elettorale di spingere l'acceleratore sulla sosta in Ticosa disegnando un numero di stalli ben al di sopra dei 70 temporanei di recente ipotizzati dalla giunta.

La seduta di mercoledì si è aperta con uno strappo nella maggioranza, l'assemblea ha approvato con 13 voti a favore e 9 contro il bilancio consolidato presentato dal vice sindaco **Adriano Caldara**.

Sgambetto politico

«Non sono dei freddi numeri – ha spiegato Caldara – ma un documento importante, il cui termine puntuale è il 30 settembre, utile per esempio ad assumere un centinaio di nuovi dipendenti in Comune». Il gruppo di Forza Italia, alzandosi dalle sedie, ha fatto mancare il voto in sede di approvazione ed anche di immediata esecuzione, dove però serviva la maggioranza assoluta che è dunque mancata.

È uno sgambetto politico in realtà poco volontario, l'approvazione è comunque arrivata. Gli uffici di Palazzo Cernezzi assicurano che non salta il piano delle assunzioni annunciato quest'estate. Le opposizioni hanno comunque evidenziato la spaccatura. In particolare il gruppo di **Alessandro Rapinese** ha sottolineato l'ennesima rottura nella maggioranza. Forza Italia ha poi presentato al consiglio la mozione sui parcheggi in Ticosa.

«Come da nostro programma, per il quale i cittadini ci hanno votato, torniamo a chiedere un parcheggio in Ticosa – ha spiegato **Enrico Cenetiempo** – rientrati in possesso finalmente dei terreni l'area va urgentemente ripristinata per accogliere le auto. Chiediamo al sindaco un impegno. Affidiamo agli uffici o a Csu la progettazione».

Il progetto contestato

È seguita una discussione con richieste di chiarimento, ipotesi sulle tempistiche, sui costi, sul numero degli stalli. La giunta ha già reso nota l'intenzione di realizzare 70 stalli (400mila euro il valore) in attesa di una più grande riqualificazione dell'intera area. L'obiettivo ultimo è trasferire in una nuova Ticosa gli uffici di Palazzo Cernezzi. Per i forzisti però 70 posti sono troppo pochi, meglio pensare in fretta ad un bacino di circa 250 parcheggi senza attendere altro tempo. «Il progetto della Ticosa e dei 70 posti l'abbiamo appreso dalla stampa – dice ancora Cenetiempo – la giunta si misuri con un progetto serio sui parcheggi come stabilito prima del voto. Al momento sulla Ticosa non c'è niente. Non possiamo aspettare altri quattro anni».

La Santarella: qui sorgerà il parcheggio da 70 posti

> «Chiediamo al sindaco impegno L'area va ripristinata al più presto per le auto»

Dai banchi della maggioranza solo il capogruppo della Lega **Giampiero Ajani** ha preso parola. «Non stiamo parlando del pollaio di casa mia – ha detto Ajani – ci vorranno due anni, la vedo dura. Bollono già altre cose in pentola». La trattazione della mozione proseguirà lunedì prossimo. La maggioranza, al contrario di buona parte delle opposizioni, non sembra intenzionata a votare a favore della mozione. Sono però in preparazione degli emendamenti che potrebbero mediare una soluzione. «L'amministrazione Landriscina su Ticosa non può assicurare nulla – dicono i componenti del Pd – anzi è il discrimine per capire se questo consiglio sia in grado di arrivare fino alla fine».

S. Bac.

Como, rallenta il consumo di suolo Ma la Lombardia è sempre prima

La classifica
La nostra provincia si piazza al quarto posto in Regione con il 13% di terreni urbanizzati

Continua a crescere il consumo di suolo in tutta Italia ma in provincia di Como, così come a Lecco, si è assistito nello scorso anno ad un brusco rallentamento.

I dati emergono dall'edizione 2019 del rapporto sul consumo di suolo in Italia di Ispra, l'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale del ministero dell'Ambiente.

A livello nazionale, nel 2018 sono stati consumati 14 ettari al giorno di terreno, con una copertura artificiale del suolo arrivata al 7,74% del totale, pari a circa 23.033 km quadrati, con un incremento dello 0,21% rispetto all'anno precedente.

Se consideriamo le Regioni, ben quindici superano il 5% del consumo di suolo e la Lombardia è al primo posto in assoluto con il 13,01% del totale (+0,2% rispetto al 2017), seguita dal Veneto (12,4%) e dalla Campania (10,43%).

Su scala provinciale, invece, è Monza e Brianza a guidare la classifica, con il 41% di territorio modificato dall'uomo, seguita da Napoli (34%) e da Milano (32%). Ribaltando la classifica, troviamo le province di Matera (2,71%), Verbano-Cusio-Ossola (2,82%) e Nuoro (2,89%). A livello assoluto, tra il 2017 e il 2018 gli incrementi di consumo maggiori hanno interessato il Veneto (+923 ettari) e la Lombardia (+633 ha). In questo contesto, la provincia di Como si colloca al quarto posto in Lombardia per percentuale di territorio utilizzata: siamo al 13,1% (pari a 16.823 ha), leggermente sopra la media regionale. Como è preceduta da Monza e Brianza, Milano e Varese (al 22,1%). A Lecco è stato finora consumato il 12,7% del territorio, mentre la provincia di Sondrio è ferma al 3,2%.

Lo scorso anno il territorio comasco ha perso 14,9 ettari di terreno (+0,09%). Il trend di crescita quindi prosegue, ma siamo molto lontani dal consumo degli anni precedenti la grande crisi economica. Dal 1998 al 2007 infatti sono "spariti" nella nostra provincia circa 100 ettari all'anno. **G. Lom.**

LA PROVINCIA
VENERDÌ 27 SETTEMBRE 2019

Carimate al quarto tentativo Il castello va di nuovo all'asta

Carimate
Ennesimo bando fissato il prossimo 3 dicembre per il simbolo del paese
Base di 4,2 milioni di euro

Il castello di Carimate: le prime tre aste sono andate deserte

Alla fine è andata come ci si aspettava. E il castello di Carimate, simbolo del paese e di una pagina memorabile della storia della musica italiana, tornerà all'asta per la quarta volta il 3 dicembre. La speranza, ovviamente, è riuscire a sciogliere le incognite sul futuro del maniero che ormai da oltre cinque anni, da quando è stata interrotta l'attività dell'hotel, è chiuso.

A fine luglio era andata in scena la terza asta, ma anche il quel caso nessuno si era fatto avanti. Dopo il secondo tentativo di vendita fallito il prezzo era stato abbassato di un ulteriore 25% e la base d'asta era 5 milioni e 668mila euro, con offerta minima di 4 milioni e 251mila euro. Niente da fare.

La vendita era quindi stata rimessa al giudice, ha convocato le parti, a partire dai creditori, per decidere come procedere. Il 3 dicembre, quindi, è stata fissata la vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista nello studio di **Giulia Pusterla**, delegata dal giudice dell'esecuzione nella procedura immobiliare.

Prezzo base 4 milioni e 251 mila euro, con offerta minima di 3 milioni e 188mila euro. Meno della metà dei 10 milioni da cui si era partiti al primo tentativo. Nei mesi scorsi non è mancato l'interesse per il castello, non sono mancate le richieste di informazioni e i sopralluoghi. Ma al momento di concretizzare tale interesse, finora nessuno è andato fino in fondo. Una situazione che preoccupa anche l'amministrazione comunale, visto il ruolo importante del castello per il paese.

La costruzione del castello alla base di quello ora esistente è del 1345. A regalargli fama ben oltre i confini carimatesi è stato il periodo in cui ospitava gli Stone Castle Studios, dal 1977 al 1987, che hanno visto passare da Carimate i nomi più luminosi del cantautorato italiano, da **Lucio Dalla** a **Fabrizio De André**. Proprio nelle scorse settimane è stato celebrato con due serate musicali il ventennale dalla scomparsa del cantautore, che qui aveva inciso nel 1984 un album capolavoro, Crêuza de Ma. Spenta la musica il maniero diventò un albergo a quattro stelle, che però cinque anni ha cessato l'attività. **s. cat.**

Politeama, la nuova perizia entro ottobre

Intanto si moltiplicano i segni di degrado sull'ex cineteatro

Ex cineteatro Politeama di Como, la terza perizia sull'immobile di piazza Cacciatori delle Alpi a Como è attesa per la metà del mese di ottobre.

Il liquidatore Francesco Nessi aveva chiesto di formare un collegio rappresentativo di tutti gli ordini professionali della provincia, Architetti, Ingegneri, Geometri e Periti industriali, per preparare una nuova perizia.

Un terzo documento, dopo i primi due - quello del 2008 e il successivo aggiornamento del 2011 - necessario dopo che nessuna manifestazione di interesse è arrivata sulla base dell'ultima perizia, che quantifica il valore dell'immobile in 4,5 milioni di euro, circa 2 milioni in più rispetto alla precedente effettuata nel 2008. Una nuova perizia per poi procedere a una nuova manifestazione di interesse.

Identikit
Costruito all'inizio del secolo scorso, su progetto dell'ingegnere Federico Frigerio, il Politeama fu inaugurato nel 1910 ed è chiuso dal 2005. Era stato concepito come struttura polifunzionale, dotata di un'ampia sala per cinema e teatro con platea, prima galleria, palchetti e seconda galleria (1.200 posti totali), ma anche 10 camere di albergo, due appartamenti, un bar, una sala giochi e un giardino esterno

Intanto la struttura da anni aspetta di conoscere il proprio destino. Il tempo e le condizioni di abbandono stanno accelerando i segni di degrado nell'ex cineteatro. Nei giorni scorsi sono state apposte delle strutture tubolari a sostegno delle tre pensiline che si trovano accanto alla porta di accesso principale dell'edificio.

«Gli interventi alle pensiline e ai cornicioni della struttura non sono definitivi - spiega il liquidatore Nessi - Dobbiamo tamponare assolutamente il danno ed è necessario ridurre le infiltrazioni dal tetto. La spesa per l'intervento si aggira su 15-20mila euro».

«Nei prossimi giorni - continua Nessi - chiederò le autorizzazioni alla Soprintendenza».

In attesa di conoscere il verdetto delle riunioni dei periti dei collegi professionali per aggiornare la valutazione del valore immobiliare del bene tuttora sul mercato, il Politeama rischia di diventare una nuova Ticosa.

V.D.

I rinforzi alle pensile sulla facciata installati di recente per prevenire crolli *(foto Antonio Nassa)*

Primo piano | Il futuro della città

Nuovo parcheggio nell'area Ticosa e bonifica: si riaccende lo scontro tra Lega e Forza Italia

Il Pd: «Questo duello servirà a capire se la legislatura arriverà alla scadenza naturale»

(**v.d.**) Parcheggio in Ticosa, la maggioranza di Palazzo Cernezzi si spacca ancora e questa volta su uno dei temi più importanti per la città. Dopo la pausa estiva a riaccendere i riflettori sull'ex tintostamperia di via Grandi è stato il capogruppo di Forza Italia, Enrico Cenetiempo, che mercoledì sera in consiglio comunale ha presentato la mozione, protocollata lo scorso mese di giugno, che impegna la giunta a realizzare un parcheggio il prima possibile. «Noi chiediamo che come da nostro programma, motivo per cui i cittadini ci hanno anche votato, si faccia il parcheggio in Ticosa. Ora che siamo rientrati in possesso di quest'area la previsione sarebbe dunque di ripristinare i parcheggi», ha spiegato il capogruppo azzurro in consiglio comunale. Per abbattere le lungaggini dovute ai tempi di realizzazione di un futuro progetto e dell'iter della bonifica, Cenetiempo chiede di realizzare 260 posti auto provvisori dietro la Santarella. «Il costo di realizzazione - spiega - verrebbe poi recuperato nei 4 anni successivi». Secondo invece la Lega, con il capogruppo Giampiero Ajani, occorrerebbe invece prima attendere la bonifica, perché una volta creato il parcheggio provvisorio, come chiesto dai forzisti, sarebbe poi grave doverlo spostare qualora intralciasse i lavori di bonifica della cella 3.

Enrico Cenetiempo

«Nessuna maggioranza a pezzi - dice Cenetiempo - esiste una forza di maggioranza che vuole democraticamente parlare». Nel frattempo interviene anche il Pd. «È evidente la divergenza di vedute nella maggioranza di centrodestra circa le prospettive riferite al recupero della Ticosa. Ed è una divergenza che il documento in discussione in consiglio comunale mette ufficialmente nero su bianco: al momento l'amministrazione Landriscina su Ticosa non può assicurare nulla. Potrebbe davvero diventare il discrimine per capire se questa legislatura arriverà fino alla fine della scadenza naturale oppure si fermerà prima. I segnali, come si è visto mercoledì in occasione del voto sul bilancio consolidato comunale, indicano burrasca», scrivono in una nota i consiglieri comunali del Pd, Gabriele Guarisco, Patrizia Lissi e Stefano Fanetti. Intanto lunedì prossimo si tornerà in aula per discutere la mozione presentata da Forza Italia.

In attesa della Ticosa del futuro, si discute su un parcheggio provvisorio davanti alla Santarella

Porto Letizia sarà messo in vendita Il giudice fissa l'udienza in novembre

Depositata la perizia: il valore del complesso è di 18 milioni di euro

Porto Letizia, il gigantesco complesso turistico alberghiero di Porlezza, sulle rive del Ceresio, sarà messo in vendita.

È questa la decisione del giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Como, il dottor Marco Mancini, su iniziativa di un istituto bancario che vantava un credito da 60 milioni di euro garantiti da ipoteca. L'udienza - in cui verrà data via libera a questa strada che pare ormai intrapresa - sarà in novembre.

Nelle scorse ore l'ingegnere Marco Molteni ha depositato la perizia sugli immobili (per conto del Tribunale di Como), passaggio fondamentale per arrivare poi alla messa all'asta di tutto il compendio immobiliare porlezzese.

Il valore complessivo è stato calcolato in 18 milioni e 285mila euro. Saranno messi in vendita, per la precisione, 183 appartamenti completamente arredati per un valore di 8 milioni 770mila euro, più altri 317 appartamenti a rustico per un valore di 5 milioni e 685mila euro. La superficie edificabile è stata invece valutata poco meno di quattro milioni di euro, per la precisione 3 milioni e 830mila euro.

Il totale, dunque, è superiore ai 18 milioni di euro.

Insomma, calcolatrice alla mano, il valore medio degli appartamenti di varie metrature (sono presenti quadrilocali, trilocali, bilocali) dovrebbe aggirarsi attorno a una cifra di poco superiore ai 40mila euro, decisamente un affare - al netto di eventuali rialzi per la gara - vista anche la bellezza dei posti interessati dal complesso di Porto Letizia.

La stima
Saranno messi in vendita 183 appartamenti completamente arredati per un valore di 8 milioni 770mila euro, più altri 317 appartamenti a rustico per un valore di 5 milioni e 685mila euro. La superficie edificabile è stata invece valutata poco meno di quattro milioni di euro, per la precisione 3 milioni e 830mila euro

La storia dell'ambizioso complesso turistico di Porlezza risale agli anni Ottanta, con il progetto della società Morganite che fu poi dichiarata fallita dal Tribunale di Milano.

Il progetto prevedeva la realizzazione di 600 appartamenti e di un albergo a quattro stelle con centro benessere e strutture sportive.

Il tutto in uno degli angoli più belli del Ceresio, una terrazza con vista sulla Svizzera.

Porto Letizia era stato pensare per attirare i turisti, soprattutto dal Nord Europa e anche dalla Confederazione Elvetica. Il progetto fu solo in parte ultimato, prima del crac di Morganite.

Ora Porto Letizia, dopo che il curatore ha abbandonato il complesso chiudendo il fallimento, potrebbe tornare a far gola. Da qui la decisione dell'istituto bancario creditore di mettere tutto in vendita.

Il giudice delle esecuzioni - come detto - ha già anche fissato l'udienza dove questa strategia verrà "deliberata". Prima pietra su quella che potrebbe essere - sono queste intenzioni - la definita rinascita dell'enorme e prestigioso complesso immobiliare di Porto Letizia.

Mauro Peverelli

La ricetta dei giovani dell'Ance «Il turismo volàno per l'edilizia»

Il convegno. I costruttori "junior" della Lombardia si ritrovano a Como «La bellezza del nostro Paese e i visitatori possono far ripartire il settore»

COMO
GUIDO LOMBARDI

Rilanciare l'edilizia significa far ripartire l'economia. Ma come fare? «L'Italia ha una fortuna naturale - ha ricordato Matteo Baroni, presidente dei giovani Ance della Lombardia, in apertura dell'XI convegno interregionale degli costruttori "junior", ieri all'Hilton Lake Como di via Borgovico - il nostro Paese infatti possiede 55 dei 1.092 siti Unesco mondiali». Proprio undici tra questi sono in Lombardia, tra cui il Sacro Monte del Soccorso ad Ossuccio.

«La bellezza del nostro Paese - ha continuato Baroni - ed il conseguente afflusso di turismo può far ripartire il settore edilizio».

La relazione di Marco Corazza ieri all'Hilton Lake Como BUTTI

Ambiente e sostenibilità

Tuttavia, come emerso nel corso del convegno, non è più pensabile operare come è stato fatto fino ad oggi, «perché è evidente - ha detto Francesco Molteni, presidente dell'Ance di Como - che ambiente e sostenibilità sono oggi le parole chiave con cui possiamo dare risposte opportune alle domande dei turisti ma anche delle nostre città. Tuttavia abbiamo bisogno di amministrazioni che trasformino gli spunti in progetti concreti sui territori». La provocazione non è sfuggita al sindaco di Como, Mario Landriscina, che ha raccolto la sfida: «Sto chiedendo da tempo alle varie associazioni di aiutarmi facendo squadra, in modo che si possa remare in un'unica direzione. Como è la città giusta per ospitare questo convegno: la domanda turistica è in continua crescita ed è possibile trovare spazi per investire, adeguando così l'offerta, senza consumare nuovo suolo ma riqualificando il patrimonio esistente».

L'incontro, partecipato da giovani imprenditori edili provenienti da tutta Italia, è stato occasione per approfondire proprio i temi della sostenibilità nell'edilizia legata al turismo e dell'importanza delle microinfrastrutture per la viabilità.

I costruttori, anche attraverso l'intervento di ospiti come l'imprenditore veneto Massimo Colomban, proprietario di Castelbrando, hanno ribadito come in questo percorso sia fondamentale che tutti gli attori coinvolti remino nella stessa direzione. «Dobbiamo iniziare a vendere la destinazione Italia in quanto tale - ha detto Colomban - declinata poi nei singoli territori, offrendo servizi all'altezza che rispondano alle domande dei turisti di oggi. Naturalmente le imprese non possono essere lasciate sole, ma vanno aiutate a partire dalla definizione di regole che incentivino gli investimenti».

Il problema delle infrastrutture

In questo contesto, c'è grande spazio per le imprese edili, anche per rendere le strutture frequentabili facilmente da tutti gli ospiti. «Ospitalità significa opportunità» ha sintetizzato Roberto Vitali, presidente di Villageforall, una rete di strutture turistiche accessibili ad anziani e disabili.

Fondamentale è infine il ruolo delle infrastrutture. «Non parliamo solo delle grandi realtà infrastrutturali - ha detto Alessandra Bianchi, presidente dei Giovani di Ance Como - ma anche di quelle più piccole, che possono rappresentare un volano per le imprese e consentire di offrire servizi adeguati ai turisti che visitano il nostro territorio».

Boccia a Villa Erba «L'industria non è il nemico»

Confindustria
Il presidente a Cernobbio lancia l'appello per una «rivoluzione delle competenze»

Vincenzo Boccia a Cernobbio

Parte da lontano Vincenzo Boccia, presidente di Confindustria, per arrivare al tema di fondo del World Manufacturig Forum che si è chiuso ieri a Villa Erba. «La nostra Repubblica fondata sul lavoro, ma questo cosa significa? Un grande presidente di Confindustria, Angelo Costa, ed un grande sindacalista, Giuseppe Di Vittorio, avevano declinato il primo articolo della Costituzione in una frase ancora oggi attuale: prima le fabbriche e poi le case». Una lezione valida ancora oggi: «Le industrie sono elementi essenziali che vanno oltre l'aspetto economico: oggi questo aspetto torna centrale, grazie ad una nuova visione della manifattura, in cui la fabbrica è una comunità formata da persone che hanno progetti condivisi».

La rivoluzione tecnologica, protagonista dei dibattiti della tre giorni di Cernobbio, ha tuttavia modificato radicalmente la produzione industriale ed è per questo, afferma il leader di Confindustria, «che è necessaria anche una rivoluzione delle competenze: oggi, insieme a capitale e lavoro, i fattori di produzione sono conoscenza ed informazione». Proprio grazie alla trasformazione digitale, prosegue Boccia, «la questione industriale viene riportata al centro e questo sarà fondamentale per costruire una società più equa».

Boccia si avvia verso la fine del proprio mandato e, dal palco di Villa Erba, rivendica il percorso fatto in questi anni: «Confindustria - spiega - ha puntato sull'evoluzione, non è più solo sindacato d'impresa ma è anche attore sociale, che dialoga con gli altri protagonisti per ottenere obiettivi comuni. Per questo motivo la nostra organizzazione ritiene che la sostenibilità sia un tema da cavalcare, non da combattere: non giocheremo mai in difesa su questo punto. Anzi - dice ancora Boccia - i dati più recenti dicono che l'Italia è prima in Europa sul fronte dell'economia circolare: l'industria non è il problema o il nemico da combattere, anzi può rappresentare la soluzione». **G. Lom.**

Porto Letizia, nessuna modifica al Pgt Le case in vendita non saranno residenze

I compratori dovranno affidarle a un gestore unico per 9 mesi l'anno

Erculiani
La soluzione migliore? Un acquisto in blocco da parte di un operatore turistico

Livio
La vecchia convenzione stipulata dal costruttore con il Comune è valida e va rispettata

Chi comprerà Porto Letizia? All'indomani della decisione del giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Como, Marco Mancini, di mettere all'asta le 500 case del complesso turistico-alberghiero sulle rive del Ceresio, la domanda è d'obbligo. E la risposta tutt'altro che scontata.

Al di là del prezzo ipotizzato dalla perizia dell'ingegner Marco Molteni - 8,7 milioni per i 187 appartamenti finiti e arredati, 5,6 milioni per i 317 appartamenti a rustico e 3,8 milioni per la superficie edificabile - la questione rimanda alla particolarità degli immobili: case vacanza nelle quali non è possibile risiedere e che i proprietari devono obbligatoriamente cedere in gestione unitaria per almeno 9 mesi all'anno. Il valore di ciascun appartamento è molto basso, se riferito ai prezzi di mercato, proprio per questo motivo.

E c'è di più. Chi compra dovrà completare le opere di urbanizzazione non ancora realizzate ma previste nella convenzione siglata tra il Comune e i costruttori di Porto Letizia molti anni fa.

Il Comune ha incassato la fidejussione di 2,5 milioni di euro e si appresta a realizzare una piscina, ma altro c'è ancora da fare. A carico dei futuri proprietari, ovviamente.

Il complesso edilizio è stato affidato dal Tribunale a un custode giudiziario, il commercialista comasco Gastone Minola. Questi ha affidato a un legale, l'avvocato Pierpaolo Livio, la stesura di un parere sulla «opponibilità» della convenzione ai nuovi eventuali proprietari. «Non c'è alcun dubbio che la convenzione stipulata dal costruttore con l'amministrazione comunale sia valida e vada rispettata - dice Livio - Chi compra deve sapere che non potrà sicuramente abitare a Porto Letizia e dovrà cedere il suo appartamento al gestore unico per almeno 9 mesi all'anno».

L'edificio principale del complesso turistico-alberghiero di Porto Letizia, sulle rive del Ceresio a Porlezza

Asta
Il Tribunale metterà all'asta 500 appartamenti e un terreno edificabile

Anche il sindaco, Sergio Erculiani, conferma la decisione del Comune di non modificare la destinazione d'uso degli immobili. «La soluzione migliore sarebbe un acquisto in blocco - dice - magari da parte di un operatore del settore turistico. So che è stato manifestato interesse da parte di qualcuno, spero che si traduca in qualcosa di concreto».

Al Pirellino Convocato il Tavolo territoriale. Presenti il governatore Attilio Fontana e gli assessori Caparini e Sertori

Regione Lombardia domani in trasferta a Como

Diversi i temi chiave, dalle paratie alla tangenziale e alla variante della Tremezzina

(**f.bar.**) Regione Lombardia domani sarà in trasferta a Como. O meglio il presidente della giunta Attilio Fontana, insieme agli assessori Davide Caparini (Bilancio, finanza e semplificazione), Massimo Sertori (Enti locali, montagna e piccoli comuni) e al Sottosegretario alla presidenza della Regione con delega ai rapporti con il consiglio regionale Fabrizio Turba, parteciperà al Tavolo territoriale lariano.

Quest'ultimo è uno strumento - voluto dal governatore lombardo - per discutere di una serie di temi sensibili e individuare i principali interventi da attuare, i lavori in corso da portare a conclusione e gli obiettivi prioritari nell'ambito del Piano regionale di sviluppo. E la tappa comasca non potrà ovviamente fare a meno di concentrarsi su alcuni temi decisamente caldi per il territorio lariano. Sarà allora impossibile non parlare del cantiere delle paratie. Se infatti si è nella fase di determinazione dell'offerta migliore - delle tre sotto esame - va ricordato che il bando, pubblicato all'inizio del luglio scorso, prevede 1.030 giorni di lavoro e ha un valore economico di 12.999.369 euro. Con una data di chiusura lavori, salvo intoppi, nel 2022. Un tema dunque molto caro ai comaschi che il Tavolo dovrà sviluppare. Così come all'ordine del giorno non potranno mancare gli approfondimenti su un'infrastruttura decisiva per la sponda occidentale del Lago di Como quale la variante della Tremezzina. E sempre per rimanere in ambito viabilità, non si potrà non discutere della Pedemontana e del secondo lotto della tangenziale di Como che il governatore Fontana ha ribadito - a metà settembre - essere un'opera in programma senza però specificare la tempistica di realizzazione.

All'incontro nella sede comasca di Regione Lombardia, in via Einaudi, domani parteciperanno anche i rappresentanti dell'amministrazione comunale cittadina e i principali soggetti operanti sul territorio lariano per un confronto sui grandi temi e sui problemi legati al Lario.

La sede locale di Regione Lombardia in via Einaudi a Como. Qui domani, nel primo pomeriggio, si terrà il Tavolo territoriale comasco dove i rappresentanti della giunta lombarda si incontreranno con le istituzioni e le categorie locali per discutere dei problemi sul Lario

Il caso Protesta social del pronipote con il collega architetto Paolo Brambilla

Asilo Sant'Elia, dure critiche sui lavori Partono gli esposti alla Soprintendenza

Terragni: «Chiederò ufficialmente di fermare questo cantiere»

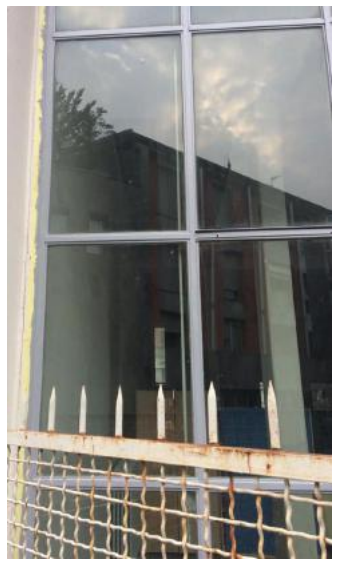
Terragni
Assessore Bella, mi chiedo chi pagherà i danni che state facendo all'asilo

(l.m.) Scoppia la polemica sui lavori all'Asilo Sant'Elia, insigne opera architettonica razionalista di Giuseppe Terragni. Attilio Terragni, pronipote dell'artefice del monumento, ieri è intervenuto su Facebook, rivolgendosi direttamente all'assessore ai Lavori pubblici di Como, Vincenzo Bella. «Assessore Bella, mi chiedo chi pagherà i danni che state facendo all'asilo Sant'Elia». Secondo Terragni, i presunti danni corrisponderebbero «già a somme notevoli». «Lei non ha rispettato il gentleman agreement condiviso nell'ultima riunione - ha aggiunto - Quindi la informo che martedì mi recherò in Soprintendenza per chiedere ufficialmente di fermare questi lavori», che comporterebbero «uno sperpero di preziose risorse per la conservazione di un capolavoro dell'architettura mondiale».

E di seguito ha postato la foto di un vetro graffiato. «A seguire inizieremo una raccolta firme per divulgare a tutta la cittadinanza i fatti di cui sopra e chiedere che vengano individuati i responsabili», ha concluso l'architetto Attilio Terragni anche a nome dell'Archivio Terragni.

Un altro architetto comasco che si è rivolto alla Soprintendenza aprendo il caso della manutenzione dello storico asilo intitolato all'architetto futurista in via Alciato, con un esposto che ha inviato a Maria Mimmo, funzionario responsabile per Como della Soprintendenza, è Paolo Brambilla, che abita di fronte e, oltre a far parte del direttivo dell'Archivio Cattaneo di Cernobbio che tutela la memoria del razionalista Cesare Cattaneo, svolge da anni una ricerca sul Razionalismo. L'anno scorso con Roberta Lietti ha curato in Pinacoteca la mostra storica *Giuseppe Terragni per i bambini - L'Asilo Sant'Elia*.

Le vetrate segnate durante il cantiere che sta interessando l'Asilo Sant'Elia di Como, opera di Giuseppe Terragni



Un altro particolare dell'intervento

La facciata rigorosa, tipica dell'architettura razionalista, dell'asilo Sant'Elia *(Nassa)*

Tra le criticità che intende segnalare all'autorità di vigilanza la scarsa cura con cui il materiale di valore all'interno dell'Asilo è stato messo in sicurezza. «Ma quel che è peggio - dice - è che ho notato che la carteggiatura dei serramenti è stata fatta senza profilare con il nastro i vetri, con il risultato di importanti rigature. Credo pertanto che sarà necessaria la loro sostituzione».

Critiche il progettista le esprime anche al colore delle tinteggiature sui serramenti dello spogliatoio che dà su via dei Mille, dall'azzurro tendente al verde acqua pallido si è passati a un azzurro decisamente piu marcato baby. «Se i risultati sono questi - commenta Brambilla - tanto vale non intervenire affatto, mi auguro che il Comune possa intervenire e sbloccare la situazione. Si ha l'impressione che Palazzo Cernezzi abbia trattato un monumento di straordinario valore con criteri che fanno capo all'ordinaria manutenzione di una qualunque scuola pubblica. Invece qui siamo di fronte a un capolavoro dell'architettura».