

RASSEGNA STAMPA

13 – 19 gennaio 2020

Como



L'edificio razionalista, in via Sinigaglia, in una foto scattata ieri



Il palazzo progettato da Giuseppe Terragni in una foto d'epoca

Razionalismo, ancora uno sfregio L'esposto: «Abusi al Novocomum»

Il gioiello. Dopo l'asilo Sant'Elia, ora al centro dell'attenzione c'è l'edificio in via Sinigaglia. Sotto accusa alcuni lavori effettuati di recente. E si attiva la Soprintendenza regionale

GISELLA RONCORONI

Uno sfregio a uno dei simboli mondiali del Razionalismo, quel Novocomum pensato e pensato da **Giuseppe Terragni** appena ventitreenne. Un edificio "rivoluzionario" sotto il profilo architettonico, con il gioco tra vuoti e pieni, realizzato tra il 1928 e il 1929 e che proprio l'anno scorso ha compiuto novant'anni. Sull'immobile a ridosso dello stadio Sinigaglia nel novembre del 1986 la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici mise il vincolo monumentale.

Transatlantico sotto la lente

Adesso "il Transatlantico", che già in passato aveva subito modifiche rispetto all'origina-

le, è al centro di una vicenda scattata nelle scorse settimane in seguito, da quanto si apprende, alla sostituzione di alcuni infissi con colore e materiale diverso. Sostituzione avvenuta, secondo chi ha sollevato il problema, senza le necessarie autorizzazioni al punto che è scattato immediatamente un esposto.

Fotografie e segnalazione sono arrivate sul tavolo della Soprintendenza di Milano (che si è già attivata) e dell'archivio Terragni di Como. Una vicenda che finirà anche nelle aule di tribunale se gli accertamenti confermeranno l'accusa e, cioè, l'aver realizzato opere non autorizzate e difformi da quelle originali dell'edificio a due passi dal lago. In questo

caso, si tratterebbe infatti di un reato penale visto che, tra l'altro, si va a sfregiare un monumento nazionale conosciuto e studiato in tutto il mondo dagli esperti o semplici appassionati di architettura.

Non è un caso che sull'intera area, che comprende anche lo stadio, c'è un vincolo paesaggistico a cui si aggiunge anche quello specifico per i singoli edifici, dal Sinigaglia al Novocomum al Tempio Voltiano e Monumento ai Caduti. Una zona definita a più riprese dalla stessa Soprintendenza milanese come «un museo a cielo aperto».

Le regole, del resto, per chi vive in strutture del genere, sono ferree e qualsiasi intervento deve essere ottenere il

benessere della Soprintendenza che già negli anni passati, ponendo il vincolo con apposito decreto ministeriale, richiamò anche un rispetto, in sede di ristrutturazione, dei colori e dei materiali originari con l'obiettivo di preservare il più possibile uno dei simboli della città. Prima di allora, infatti, le maglie erano più elastiche rispetto alle norme attuali a cui è obbligatorio sotto-

■ Infissi cambiati in assenza di autorizzazione
Colore e materiale sono diversi

stare. Lo sfregio al Novocomum arriva a pochi mesi di distanza da feroci polemiche che avevano investito i lavori in corso all'asilo Sant'Elia. **Attilio Terragni**, pronipote dell'architetto Giuseppe Terragni, denunciò che alcuni infissi erano stati danneggiati e sfregiati durante il cantiere in corso da parte del Comune di Como.

Il precedente

Poi alzò il tiro con accuse a tuttotondo sull'intervento in corso a cui replicarono sia Palazzo Cernuzzi che la Soprintendenza, chiarendo che era tutto autorizzato, colori compresi, e che all'azienda di restauri sarebbe stata ovviamente imposta la sostituzione dei vetri.

Scheda

Il precedente del cantiere in via Alciato



Il caso

Tende rotte

Lo scorso aprile è divampata la polemica per le condizioni di scarsa manutenzione dell'asilo Sant'Elia. In particolare all'interno delle aule la temperatura si era fatta soffocante dopo la rottura del meccanismo che consente la discesa delle tende di fronte alle grandi vetrate della struttura progettata da Giuseppe Terragni

La chiusura

Bimbi trasferiti

Il Comune decide di chiudere l'asilo perché considerato non sufficientemente sicuro, in attesa di procedere con i lavori di sistemazione e messa in sicurezza. Inizialmente la speranza era riaprire la struttura entro il prossimo aprile, invece il ritorno dei bimbi dovrebbe avvenire solo nel nuovo anno scolastico

Le polemiche

Ira Terragni

Gli interventi di restauro dell'asilo, ovvero la riverniciatura degli infissi e il ripristino di alcuni intonaci da una parte e la sistemazione dei solai, del pavimento e delle tende dall'altro, hanno scatenato polemiche tra l'architetto Attilio Terragni, pronipote del progettista, e il Comune. Colori scelti, danni alle tende e alle vetrate, numerosi gli appunti mossi sfociati in una petizione da 400 firme dal titolo "Olttraggio a Terragni"

La replica

Tutto autorizzato

Il Comune: «I lavori in corso di esecuzione sono realizzati nel rispetto di norme, regole tecniche e autorizzazioni da parte degli Enti di controllo. Le scelte fatte sono state condivise con la Soprintendenza e da questa costantemente vigilate».

Torre Milano, la prima pietra Nessi&Majocchi con Holcim

Via al cantiere

Doppia firma comasca per la nuova struttura Grattacielo di 23 piani pronto entro il 2022

Posa della prima pietra per la Torre Milano, la nuova, prestigiosa struttura in arrivo nel capoluogo lombardo con doppia firma comasca: Nessi & Majocchi (che aveva siglato il contratto con Opm, ovvero im-

presa Rusconi e Storm.it), ma anche Holcim. L'edificio sarà alto 23 piani fuori terra (80 metri) e verrà completato entro il 2022.

Holcim è stata scelta come partner per la fornitura di calcestruzzo per la costruzione della torre per un totale di circa 13.000 metri cubi e ieri mattina è iniziato il getto. Una sfida in termini tecnologici e operativi, che l'azienda di Merone ha affrontato con l'esperienza di altre torri ormai simboliche di Milano e lo

sguardo sempre avanti nei progressi in questo campo. Oltre al calcestruzzo a basso calore d'idratazione per le fondazioni, saranno forniti 6300 metri cubi di calcestruzzo speciali per muri, travi e solai, altri 2.100 con ulteriori caratteristiche per murie pilastri e 1.700 speciali per i solai ancora.

Più di 2.000 metri cubi sono di tipo Antidro a basso calore d'idratazione appositamente studiato per i getti massivi: in

questo modo si combatte il rischio di fessurazioni. I segreti sono un basso rapporto di acqua e cemento e l'uso di additivi di qualità selezionata: in questa maniera si riesce a ridurre la presenza d'acqua nell'impasto - spiega l'azienda - «aumentando così il grado di coesione e la compattezza del prodotto».

Come le precedenti operazioni (vedi CityLife) hanno insegnato, è affascinante, oltre alla ricerca dei materiali, la procedura in sé, con grande mobilitazione. Vengono messi in campo due impianti di produzione del calcestruzzo con quattro punti di carico totali: provengono da due cave di aggregati con l'utilizzo di due autopompe per il pompaggio del materiale. **M. Lua.**



Ecco come sarà la torre

Sfregio al Novocomum: «Vincoli ignorati»

Il caso. Il Comune ha attivato i vigili, la Soprintendenza il nucleo dei carabinieri per verificare gli infissi sostituiti. Gli architetti: «Ben vengano i controlli». Attilio Terragni: «La legge va rispettata, parliamo di reati penali»

«La legge va rispettata e il Novocomum è un edificio vincolato». Lo dicono, in modo diverso, il presidente dell'ordine degli architetti **Michele Pierpaoli**, **Attilio Terragni** referente dell'Archivio Terragni e **Alberto Artioli**, ex soprintendente che mise il vincolo sul «Transatlantico».

Ascatenare tutto è stata la sostituzione, avvenuta qualche settimana fa, di alcuni infissi all'ultimo piano dell'edificio che ha portato altri condomini alla presentazione di un esposto alla Soprintendenza che avrebbe dovuto, obbligatoriamente, essere contattata dal proprietario e rilasciare le autorizzazioni necessarie. Di richieste, però, a Milano non ne sono pervenute e per questo l'Ente ministeriale ha allertato in prima battuta il Comune di Como.

Verifiche in corso

Il dirigente del settore Edilizia privata **Giuseppe Ruffo**, a sua volta, ha chiesto l'intervento della Polizia locale. La stessa Soprintendenza ha contestualmente attivato, da quanto si apprende, i carabinieri del nucleo

■ Il sovrintendente che tutelò l'edificio: «Norme da seguire, non si sono mai fatte scelte ottuse»

di Tutela del patrimonio culturale per tutte le verifiche del caso.

Solo con tutte le relazioni la Soprintendenza procederà a sporgere denuncia in Procura poiché, se verranno accertate le accuse, si tratterebbe di opere realizzate in assenza di autorizzazione e, quindi, di rilevanza penale.

«Sono in corso gli approfondimenti - commenta l'assessore all'Edilizia privata **Marco Butti** - e la questione sarà seguita, per quanto di competenza, in modo scrupoloso trattandosi di un monumento importante dal punto di vista storico, architettonico e culturale».

«Parliamo di un edificio vincolato - interviene **Michele Pierpaoli**, presidente dell'ordine degli architetti, che ha sede proprio al Novocomum - e queste costruzioni hanno una grande fortuna, oltre al valore storico, ed è quella che ci sia un organismo di tutela come la Soprintendenza. Questo ci rassicura molto sul fatto che le cose si facciano come si deve. Ben vengano quindi tutte le verifiche del caso, a maggior ragione quando si opera sull'esterno dell'immobile. Quando venne vincolato, nel 1986, fu fatta un'azione esemplare di salvaguardia che, allora, non era scontata».

A mettere quel vincolo fu **Alberto Artioli**, allora soprintendente: «Capisco - dice - che il vincolo possa essere una cosa gravosa, ma come Soprinten-

denza si è sempre cercato di fare una tutela intelligente, non otusa. Sull'esterno lo stesso condominio ha investito dei denari negli ultimi restauri facendo un'operazione di grande attenzione anche riguardo ai colori».

E ancora: «Un peccato, anche perché nessuno punta a mummificare il palazzo, ma le norme vanno seguite».

«Oneri e onori vivere li»

Dal canto suo Terragni, pronipote del progettista **Giuseppe Terragni** commenta dicendo: «Vivere in un edificio del genere comporta oneri e onori. Sono molto contento che ci sia attenzione su quello che è avvenuto. Qui parliamo di rispetto della legge, cosa che dovrebbero fare tutti, privati e non solo. Come archivio stiamo aiutando per la sistemazione del piano terreno con tutte le procedure, per spiegare anche a tutti come ci si deve muovere». Nel merito aggiunge: «Mi aspetto che si faccia quello che va fatto con le dovute cautele. Bisogna che l'attenzione ai monumenti diventi un senso condiviso, purtroppo invece bisogna sempre ricordare alle persone che si parla di un reato penale, anche per quanto riguarda la manutenzione ordinaria. Se c'è attenzione da parte degli organi competenti, si rischia grosso. Tra l'altro si tratta di seguire delle procedure per avere anche la storia aggiornata degli edifici con tutti gli interventi».

G. Ron.



Sotto osservazione alcune finestre all'ultimo piano del «Transatlantico» BUTTI

La storia

Costruito 90 anni fa da Terragni

Il «Novocomum», chiamato anche «Transatlantico», è uno dei simboli mondiali del Razionalismo, progettato da **Giuseppe Terragni**. È stato realizzato tra il 1928 e il 1929 e l'anno scorso ha quindi compiuto 90 anni. Su questo e su altri edifici a ridosso dello stadio Sinigaglia

(stadio incluso) la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici nel 1986 pose il vincolo monumentale con lo scopo di tutelarli. Si tratta di uno degli edifici maggiormente visitati da studiosi del Razionalismo e architetti per le sue particolarità costruttive.



Torre Milano, si parte

Prima pietra. Torre Milano, un avvio da grandi numeri con il getto di calcestruzzo. Che racconta già nei primi passi quanto sarà particolare questo nuovo edificio di 23 piani, realizzato entro il 2022. La posa della prima pietra è avvenuta ieri mattina per il fabbricato che vedrà impegnata l'azienda storica comasca Nessi & Majocchi. Ma in campo è scesa anche Holcim per la fornitura di calcestruzzo ed è andato in scena un copione da cifre davvero speciali. Via al getto, terminato alle otto di sera: oltre 2mila metri cubi di calcestruzzo in sole 14 ore. In campo con Holcim circa una settantina di persone: una trentina di betoniere, 12 camion di cemento per impianto e circa 16 altri mezzi di aggregati. Oltre agli addetti ieri nell'impianto e nel cantiere.

Competitività «Due tavoli ma percorsi comuni»

Separati in casa, proprio mentre si sta facendo nascere la nuova famiglia della Camera di Como e Lecco? In questi giorni dopo l'annuncio dei due tavoli per la competitività e lo sviluppo distinti (quello comasco, coordinato da Gloria Bianchi) le voci critiche non sono mancate. E lo stesso Giovanni Pontiggia ha sollecitato di unirli in fretta.

Marco Galimberti ribadisce a questo proposito che la scelta è stata discussa e condivisa. E non è il punto di arrivo, bensì di partenza.

«La decisione di fare due tavoli separati – spiega ancora il presidente camerale – viene da un mio confronto con tutti i presidenti delle associazioni e delle altre forze». Ma non vuol dire – prosegue Galimberti – che ciascuno vada per la propria strada e che non ci sia uno scambio di energie e opinioni, tanto più che il futuro insieme è tracciato.

«Proprio ieri – osserva il presidente camerale – ho incontrato prima della giunta il presidente della Provincia di Lecco Claudio Usuelli. A Lecco c'era il tavolo e si sta cominciando a confrontarsi per arrivare a un percorso unitario. Insomma, un punto di incontro tra i due tavoli già esiste. E un fattore comune, che è la Camera di commercio».

I due strumenti hanno nomi e anche impostazioni differenti, ma ciò non toglie che si abbia chiaro l'obiettivo: «Avvicinare sempre di più i territori».

Focus Casa

Le nuove regole del Fisco



Bonus, Imu e mutui Come cambiano le regole per il 2020

Agevolazioni casa. Definito con la manovra di Bilancio il quadro completo delle detrazioni fiscali in vigore. Tante proroghe ma anche novità per gli immobili

SIMONE CASIRAGHI

Pianeta casa, anno 2020. Pubblicata la manovra, versione definitiva e ufficiale (in vigore) è il caso di tornare e fare ancora un po' di ordine sul tema delle misure - detrazioni, sconti, agevolazioni mutui - nel mondo degli immobili e delle misure per l'abitazione.

Le novità 2020, pur con molte conferme rispetto a quanto già in corso, sono comunque numerose.

Non si tratta infatti solo di proroga di tutta la famiglia di detrazioni fiscali edilizie (ristrutturazioni, riqualificazione energetica, sisma bonus, detrazioni mobili e green bonus), ma anche di nuove opportunità, a partire dal bonus facciate (90% di detrazione sulla spesa sostenuta), ma anche altre nuove misure che riguardano l'accesso al mutuo per l'acquisto per la prima casa fino alle modifiche introdotte con la riforma delle imposte locale Imu e Tasi.

La prima vera novità, in dubbio fino all'ultimo, riguarda il rifinanziamento del Fondo che agevola l'acquisto della prima abitazione: riguarda i mutui prima casa e la possibilità di rinegoziare il prestito in corso ricorrendo alla procedura della surroga.

Le garanzie per i giovani

Più nel dettaglio, l'agevolazione riguarda i mutui prima casa, e arriva a garantire il 50% del

capitale investito. L'aiuto del Fondo può essere richiesto da giovani coppie (un componente deve essere under 35), oppure da famiglie con un solo dei genitori e con figli minori, da chi abita in affitto in case popolari oppure, infine, possono ricorrere giovani under 35 con rapporto di lavoro atipico. Con un limite, per tutti: il mutuo che si vuole accendere non può superare i 250mila euro di finanziamento. In sostanza, gra-

zie a questo Fondo di garanzia per i mutui prima casa, lo Stato offre a famiglie e singoli cittadini le garanzie che solitamente la banca richiede per poter concedere il finanziamento del mutuo prima casa. Una novità, spesso non messa sufficientemente in evidenza, è che lo stesso Fondo arriva a concedere garanzie (sempre al massimo sul 50% della quota capitale) anche per mutui richiesti per interventi di ristrutturazione e di aumento dell'efficienza energetica della propria casa, sempre se l'immobile poi è destinato a restare abitazione principale per chi ha richiesto il mutuo.

Finanziamenti per interventi che invece, in altre condizioni, trovano la più importante novità nel cosiddetto bonus facciate. È stata fatta un po' più di chiarezza, a cominciare quindi dalla conferma che l'agevolazione vale come detrazione del 90% sui lavori, ma anche di manutenzione ordinaria, sulle facciate degli edifici.

Centri città più decorosi

Le nuove condizioni fissate nella manovra di Bilancio 2020, riguardano gli ambiti di applicazione della misura: gli immobili e le case devono trovarsi in zone comunali ad alta densità abitativa (classificate come zone A e B dei piani regolatori) e riguardare le "strutture opache": significa che sono escluse dalla detrazione le spese per interventi come infissi o grondaie.

A questa novità segue la proroga di tutta quell'ampia famiglia di sconti e detrazioni fiscali che è finta sotto la definizione di bonus: dalla detrazione sulle

Pillole di novità



Le proroghe

I bonus sconti

Entra il bonus facciate del 90% sulle spese sostenute. E proroga di tutte le detrazioni: dal 50% con un tetto di spesa fdi 96mila euro all'ecobonus al 65%, fino al bonus mobili al 50% fino a 10mila euro, del bonus verde al 36% fino a 5mila euro.



Sconto in fattura

Stop, ma non per i condomini

Scompare la possibilità di usufruire dello sconto in fattura su tutti i lavori sostenuti di interventi edilizi. È possibile solo negli interventi superiori ai 200mila euro ed eseguiti nei condomini.



Imu e Tasi

Da due l'imposta Imu è una sola. La Tasi è scomparsa per lasciare il posto alla "nuova Imu". Che nasce quindi per evitare sovrapposizioni e da quest'anno verrà applicata con un'aliquota base dell'8,6 per mille.

ristrutturazioni al 50% con un tetto di spesa fino a 96mila euro di costi sostenuti, dell'ecobonus al 65% per un tetto di spesa che varia a seconda dell'intervento, del bonus mobili al 50% fino a 10mila euro, del bonus verde al 36% fino a 5mila euro (la misura non è in manovra 2020 ma è contenuta nel Milleproroghe).

Ultima novità in questo ambito: scompare la possibilità di usufruire dello sconto in fattura su tutti i lavori di ristrutturazione o di miglioramento energetico sostenuti di interventi edilizi. Dal 2020 infatti è possibile accedere allo sconto in fattura solo negli interventi superiori ai 200mila euro ed eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali.

La riforma delle tasse locali

Lo sconto in fattura può essere praticato solo nell'ambito dei lavori che usufruiscono dell'ecobonus. Inoltre, da quest'anno 2020 non è più ammesso per gli interventi agevolati con il sismabonus.

L'ultima novità per gli immobili, è di più stretta pertinenza fiscale locale. E in particolare per le imposte e tasse comunali come Imu e Tasi. La Tasi infatti scompare per lasciare il posto alla "nuova Imu". Scompare in questo modo il doppio appuntamento per pagare due tasse diverse sullo stesso bene immobile. La nuova Imu nasce quindi per evitare sovrapposizioni e da quest'anno verrà applicata con un'aliquota base dell'8,6 per mille. Questo è l'unico cambiamento introdotto. Nessun'altra variazione, né sulle scadenze né per le modalità di pagamento della tassa.

35

IL LIMITE D'ETÀ PER IL FONDO

Finanziato il Fondo per la prima casa per accedere ai mutui bancari

50%

LA GARANZIA PER IL MUTUO

Confermato l'aiuto del Fondo per poter accedere al prestito 100% prima casa

Il Comune non trova tecnici Lavori bloccati da un anno

Il maxi ritardo. Terza gara per l'individuazione di un direttore dei lavori. Bando andato deserto già due volte, adesso l'amministrazione ci riprova

GISELLA RONCORONI

La ditta è pronta da quasi un anno, ma ancora non può iniziare il cantiere poiché manca il direttore lavori. È la situazione paradossale in cui si trova il restauro di Villa Saporiti con il recupero degli affreschi e la sistemazione delle sale al piano terra oltre a quello del parco. L'intervento è inserito nel maxi progetto di Palazzo Cernezzi "Tra ville e giardini del lago di Como: Navigare nella conoscenza" che aveva ottenuto anche un cospicuo finanziamento da Fondazione Cariplo.

Il paradosso

Gli appalti sono in capo al Comune di Como che si era mosso per individuare il tecnico che avrebbe dovuto ricoprire l'incarico di direttore lavori e responsabile della sicurezza in ritardo. Il risultato? Già due bandi di gara sono andati deserti: quello indetto lo scorso 5 agosto e, ancora, quello successivo del 28 ottobre. Poche settimane fa, il 13 dicembre, la pubblicazione di un nuovo tentativo per individuare il professionista che dovrà seguire il cantiere della durata di nove mesi per un corrispettivo di circa 76mila euro. Il tempo per presentare le offerte scadrà a mezzogiorno del 31 gennaio, ma il vero nodo è se qualcuno depositerà una busta all'ufficio protocollo con la propria candidatura.

Fatto sta che al momento nessuno è in grado di dire se e quando partiranno i lavori e nemmeno come mai l'amministrazione comunale si sia mossa così in ritardo per individuare



La sede dell'amministrazione provinciale affacciata sul lago

L'intervento si inserisce nel maxi progetto per parchi e giardini pagato da Cariplo

Il restauro di Villa Saporiti e del parco è fermo nonostante ci sia la ditta pronta

una figura prioritaria per l'esecuzione delle opere. Un assurdo che vede Villa Saporiti alla finestra in attesa che la situazione si sblocchi. L'attesa, però, sta andando avanti da diversi mesi senza che si siano fatti passi in avanti se non la periodica indizione di bandi di gara andati poi deserti.

In via Borgovico, come detto, aspettano, ma il tempo ormai è davvero scaduto per il cantiere che comporterà per l'amministrazione provinciale la necessità di attrezzarsi per lo spostamento del consiglio provinciale (che prevede anche il sistema di votazione e registrazione delle sedute) oltre alla gestione degli accessi delle auto al giardino. Si parla di un cantiere del-

la durata di nove mesi complessivi, ma come detto dai tempi di avvio indefinito.

Villa Olmo a rilento

Come detto il ritardo coinvolge anche l'intero progetto di recupero di Villa Olmo. Nelle scorse settimane è stato approvato il progetto di riqualificazione delle serre, che verranno appaltati entro l'anno, mentre quelli dell'edificio sono ancora subordinati a un piano di intervento complessivo sull'interno che dovrà ottenere il benestare della Soprintendenza. Nel frattempo all'esterno, nella zona affacciata verso il giardino, ci sono ancora le transenne con le indicazioni di caduta calcinacci.

Appalto paratie, nessun ricorso La firma poi i lavori



Il cantiere del secondo lotto delle paratie

Lungolago

Completate le verifiche sul gruppo di aziende che aveva vinto la gara. Contratto entro fine mese

Firma sul contratto e poi nel giro di trenta giorni la partenza dei lavori. Il maxi cantiere delle paratie riprenderà probabilmente tra fine febbraio e inizio marzo. Infrastrutture Lombarde ha infatti completato le verifiche di tutta la documentazione presentata dal gruppo di aziende che si era aggiudicato la gara d'appalto, l'associazione temporanea di imprese composta da Rossi Renzo Costruzioni, la Cgx (specializzata in cantieri e interventi portuali, Ranzato (impianti tecnologici) e la comasca Engeco con sede ad Appiano Gentile.

Finora, da quanto trapela, non sono stati presentati ricorsi e nel giro di qualche settimana i vincitori dovrebbero essere convocati a Milano per firmare il contratto, ultimo passaggio burocratico prima dell'avvio effettivo dei lavori sul lungolago. Già in sede di gara d'appalto era stata prevista una tempistica

molto dettagliata: tre anni di lavori suddivisi in due fasi. La prima da 21 mesi con un cantiere progressivo partendo da Sant'Agostino per arrivare ai giardini a lago e la seconda, per dieci mesi, con cantieri mobili. Tra le prescrizioni imposte su indicazione di Regione Lombardia quella di lavorare il più possibile via lago, trasportando il materiale da Tavernola utilizzando chiatte e non, invece, via terra, creando disagi alla viabilità. Buona parte dei materiali verrà probabilmente stoccata ad Appiano Gentile per essere trasportata sul cantiere nel momento dell'effettivo bisogno.

Le procedure per arrivare all'appalto erano scattate la scorsa estate e a metà novembre c'era stata l'apertura delle buste dalla quale era risultato il gruppo vincitore.

Tre erano state le associazioni di imprese che avevano deciso di presentare l'offerta per il maxi appalto (oltre al gruppo Rossi Renzo, l'impresa pugliese Doronzo Infrastrutture Marittime e Conscoop, raggruppamento di cento cooperative in tutta Italia).

G. Ron.

Rigenerazione urbana Il seminario degli Architetti

Formazione

Martedì il secondo incontro organizzato dall'Ordine con la Regione e la Provincia di Como

È in programma martedì alle 14.30 nella sede di via Sinigaglia 1, il secondo seminario che l'Ordine degli Architetti di Como organizza per approfondire i contenuti della nuova legge regionale sulla rigenerazione urbana.

Interverranno: il presidente dell'Ordine, Michele Pierpaoli, il dirigente regionale Maurizio Federici e Alessia Gazzetto, tecnico del settore Territorio della Provincia di Como. Modera Gianfredo Mazzotta, consigliere dell'Ordine degli Architetti.

Il seminario intende approfondire con Regione Lombardia gli aspetti pratici e operativi del Piano Territoriale Regionale Ptr, integrato ai sensi della Legge Regionale 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo. Verranno illustrate le modalità con le quali i Comuni dovranno adeguare i propri Piani di Governo del Territorio. Allo stesso modo ci si confronterà con la Provincia di Como per conoscere i contenuti e l'iter di aggiornamento del Ptcp sempre in adeguamento al Ptr. L'incontro sarà anche l'occasione per fare un punto pratico su come cambia il "fare urbanistica" oggi nei nostri territori, per gli enti locali e i professionisti.

L'iscrizione è obbligatoria tramite la piattaforma im@teria. Gli iscritti possono anticipare eventuali quesiti e domande a: info@ordinearchitetticomo.it La partecipazione permette di ricevere due crediti formativi.

Boom turismo, un B&B al “Mantovani”

Città murata. L'ex negozio di giocattoli cambierà volto entro la prossima primavera: lavori quasi conclusi. I primi due piani ospiteranno un negozio di abbigliamento da uomo, gli altri due diventeranno alloggi di lusso

La vocazione turistica della città si vede sempre di più anche nella riqualificazione di edifici storici nelle zone centrali. L'ultimo in ordine di tempo è l'ex negozio di giocattoli Mantovani, che chiuse i battenti all'inizio degli anni Novanta per poi vedere una successione di attività: profumeria prima, negozio di abbigliamento di proprietà cinese poi. Fino all'ultima svolta.

L'operazione commerciale

A seguire l'operazione è la società immobiliare Premier Property Advice che rappresenta il gruppo di investitori che hanno acquistato l'immobile.

Nel dettaglio fanno sapere che al piano terra e al primo piano aprirà, per Pasqua, un negozio della catena in stile inglese Dan John, specializzata nell'abbigliamento elegante da uomo, che ha oltre cento negozi in Italia. All'esterno dell'edificio sono già stati posizionati grandi cartelloni pubblicitari che indicano la prossima apertura dell'attività commerciale. Apertura che dovrebbe scattare nell'arco di circa tre mesi, non appena saranno completati gli interventi di allestimento dell'interno con gli arredi utilizzati dalla catena anche nelle altre strutture di vendita. Per avere un'idea si tratta dello stesso marchio che ha recentemente aperto all'interno della galleria commerciale del centro commerciale Bennet di Montano Lucino.

La società fa anche sapere che, al secondo e terzo piano, aprirà «un bed and breakfast di lusso». Si parla di sei, sette camere, che potrebbero essere pronte per l'avvio della

prossima stagione turistica. Al momento a Palazzo Cernezzi non sono state depositate richieste autorizzative, ma ci sono state verifiche di massima sulle procedure da seguire e su come intervenire.

Come detto l'annuncio è solo l'ultimo di una serie di aperture di strutture ricettive nell'arco di poche decine di metri. Ai blocchi di partenza quella di via Maestri Comacini dove apriranno 23 camere di categoria tre stelle. Proprio in piazza Cavour ha aperto nel giugno del 2018 il “Vista” del gruppo Lario Hotels, un 5 stelle lusso con 18 suites con vista mozzafiato.

Spostandosi sull'altro lato della piazza, c'è l'ex San Gottardo, destinato a rinascere come albergo: il progetto è pronto ormai da tempo con l'obiettivo di realizzare 34 camere, ma la proprietà non ha ancora avviato i lavori in attesa di trovare un partner alberghiero.

Numeri in costante crescita

In città murata, poi, non si contano i privati che hanno trasformato i loro appartamenti in b&b o i case vacanze, con numeri in crescita esponenziale. In particolare, secondo gli ultimi dati risalenti allo scorso novembre sono quadruplicate in tre anni le strutture extralberghiere (case vacanza in primis) presenti sul territorio comunale di Como, passando dalle 206 del 2016 alle attuali 850, per un totale di 3.870 posti letto disponibili al di fuori degli hotel.

Una crescita che non si arresta, così come i numeri dei turisti che scelgono il Lario per le loro vacanze.

G. Ron.



L'ex Mantovani, storico negozio di giocattoli fino all'inizio degli anni Novanta. Sono già esposti i cartelloni con la prossima apertura BUTTI

Ripulita l'area Ticos Il parcheggio però resta ancora lontano



Tagliate tutte le piante e gli arbusti tra via Grandi e via Regina

L'intervento

Giardinieri al lavoro per pulire lo spazio occupato dalla fabbrica coperto dalla vegetazione

— L'area della ex Ticos è stata completamente ripulita da alberi, arbusti e vegetazione che la ricoprivano quasi interamente. I giardinieri hanno lavorato a lungo per rimuovere tutto il materiale e rendere più decorso lo spazio da 41mila metri quadrati su cui avrebbe dovuto essere realizzato un nuovo quartiere che avrebbe dovuto essere pronto nel 2011 e, invece, non è nemmeno partito. Sull'area al momento le sole certezze sono la bonifica della cella tre da oltre 6 milioni di euro che partirà entro la fi-

ne dell'anno per concludersi nel 2021. Nello spazio a ridosso della Santarella dovrà essere realizzato un parcheggio, ma i tempi si stanno allungando ulteriormente.

I 70 posti erano stati annunciati per la primavera prossima, ma non è affatto scontato - da quanto trapela da Palazzo Cernezzini - che sarà così. Al momento, infatti, non è ancora stato fatto un progetto (oltre all'asfaltatura vanno predisposti ingressi e uscite in grado di isolare completamente la parte che sarà trasformata in cantiere) e, prima di poter avviare i lavori servirà anche una gara d'appalto. Ci potrebbero quindi volere diversi mesi prima di vedere qualcuno all'opera o di parcheggiare le prime auto.

Economia

Sbloccare gli appalti per aiutare l'edilizia Non c'è vera ripresa

Opere pubbliche. La preoccupazione di Ance Como a fronte di un debole aumento di salari e ore lavorate «Il modello spagnolo per far partire le infrastrutture»

COMO

MARILENA LUALDI

Gli appalti sono in ripresa? Ma quando mai. Poco si è mosso sul fronte dei lavori pubblici, e confinato alla fiammata dello scorso anno quando il Governo concesse una tranche di contributi ai Comuni. Ance Como, con il presidente Francesco Molteni, esprime tutta la preoccupazione: la ripresa è inconsistente, e alla luce degli anni di sofferenza alle spalle lo è ancora di più.

Oltre i dati

Secondo i dati dell'osservatorio Cresme, i bandi sono cresciuti del 40%, soprattutto al Nord. L'effetto tuttavia non si vede, anche perché non sempre al bando corrisponde realmente l'esecuzione dei lavori. La stessa Ance nazionale con il presidente Gabriele Buia ha messo in luce ciò che servirebbe, e di cui si era avuto un piccolo assaggio nel 2019. Il modello spagnolo, ovvero quell'immissione di risorse nei Comuni.

«Un modello – riprende Molteni – per cui le amministrazioni ricevevano un finanziamento da parte dello Stato in funzione del numero degli abitanti e avviavano i cantieri. Questo meccanismo ha fatto sì che mettessero in moto gli interventi». E questo è stato anche un lampo di luce in Italia e nel territorio lo scorso anno: ti

do i soldi, ma tu fai partire i lavori, una formula vincente.

«Solo che nel nostro caso – spiega ancora il presidente di Ance Como – è stato assolutamente insufficiente per far riprendere il settore. Noi avevamo fortemente insistito affinché fosse prevista una misura capace di farlo. Invece, nel 2019 sono stati destinati a questo scopo 500 milioni. In Spagna 13 miliardi in tre anni».

Si sta tornando a metterci mano, ma la differenza sostanziale è questa: non solo nella pur importante quantità di finanziamenti, bensì nel suo spalmarli. E questo acquista un'importanza notevole in un momento storico in cui l'edilizia anche a Como stava faticosamente rialzando la testa: ma intanto è tutto il corpo che soffre.

Fuor di metafora: la crescita che si è verificata è irrisoria e il 2020 rischia di vederla ancora inferiore se non si interviene con decisione. «A Como nel 2019 – racconta Francesco Molteni – le masse di salari e le ore lavorate hanno registrato un aumento del 4-5% rispetto all'anno precedente. Ma se questo è da considerarsi positivo, perché si è invertito il trend anno su anno, bisogna guardare anche i dieci anni prima. E in questo periodo si è perso il 70%».

L'inversione in questione,

insomma, è indebolita dal divario precedente: «Significa che non si è usciti dalla crisi – conferma Molteni – La pesantezza resta al di là di piccoli movimenti, che non si può dire che non ci siano, ma riguardano soprattutto la metropoli milanese. Anche se Como risulta seconda dopo Milano come tasso di crescita, Como e il lago».

Questo trend riguarda però la parte immobiliare, non quella pubblica.

Cosa serve

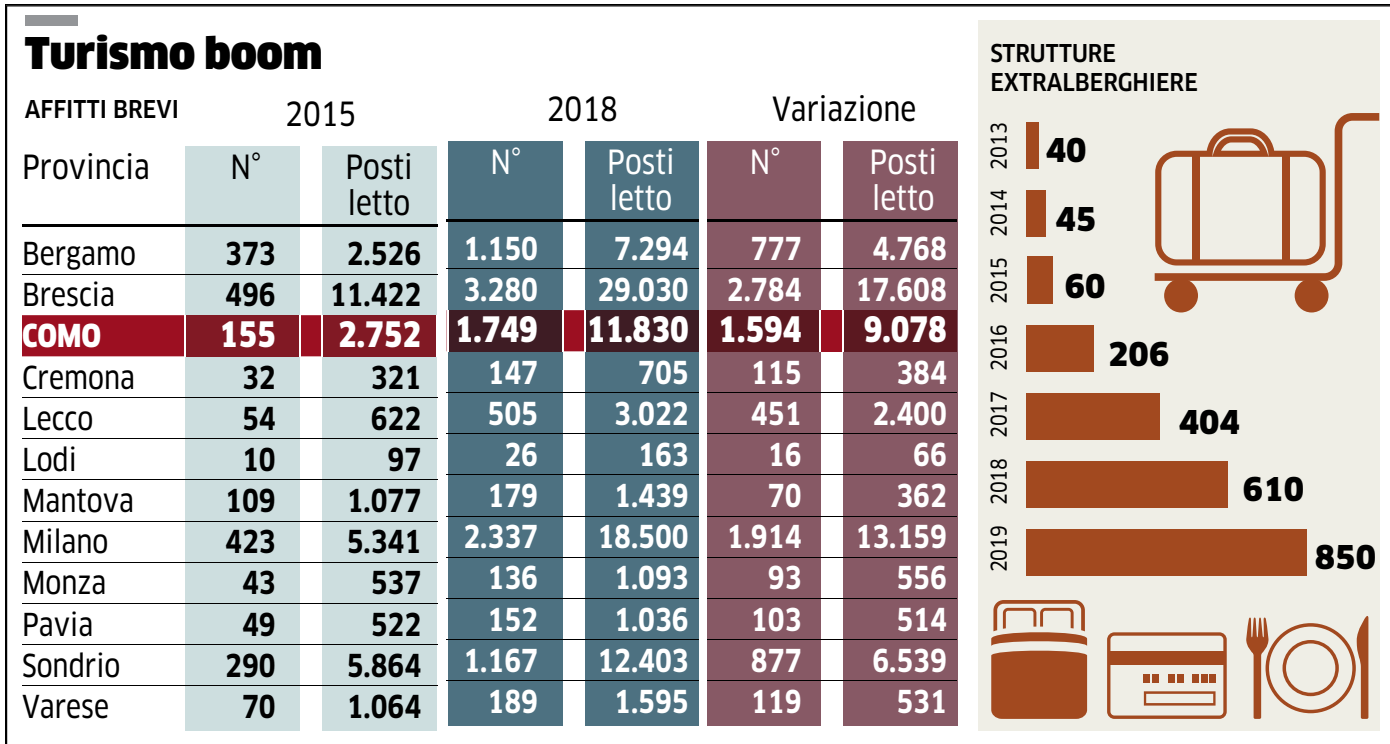
Ecco perché un'emulazione del modello spagnolo sarebbe importante. Assieme ad altri ritornelli che però sembrano vedere la politica sorda da un pezzo: «Sulla burocrazia, ad esempio – sospira il presidente – E poi il codice appalti non può cambiare ogni tre mesi, è solo da cinque anni che lo diciamo, c'è ancora tempo per darci risposte».

L'unico meccanismo costantemente in funzione – anche se rinnovato di anno in anno – è quello dei bonus. «Infatti sarebbe necessario renderlo strutturale. E non solo – conclude Molteni – Se avessero investito le risorse del bonus facciate (giudicata spesso confusionaria e anche poco utile dalle categorie, ndr) nel meccanismo di finanziamento alle amministrazioni, avremmo avuto un effetto diverso».



Francesco Molteni, presidente di Ance Como

Como



Centro, b&b ovunque «Fenomeno rischioso se non viene gestito»

L'analisi. Crescita record in appena sei anni: da 40 a 850
L'ex assessore: «Così il centro si svuota di residenti»
Monti: la città non è un resort. L'esperto: fate attenzione

MARILENA LUALDI

Da 40 a 850 nel giro di sei anni: la corsa dei bed and breakfast e delle case vacanze accentua il ritmo in città. Ma da più parti si manifesta una preoccupazione: che questo fenomeno, se non controllato, possa avere effetti collaterali. Spopolamento del centro e perdita di identità.

Non solo numeri

Nel 2013 le strutture extralberghiere in città erano 40, dieci volte tanto sono diventate nel

2017 e adesso siamo arrivati oltre a 850. La crescita continua e lo ricorda anche l'ultimo ingresso: il bed and breakfast all'ex negozio di giocattoli Mantovani.

Tutto bene? Le voci di cautela non mancano. Una è quella dell'architetto **Angelo Monti**: «È un fenomeno – spiega – che dobbiamo registrare e che si è già consolidato per alcune delle città d'arte. Uno sguardo a queste realtà mostra l'allontanamento della popolazione residenziale e i processi di sostitu-

zione che il turismo innesca con il tempo rivelano grosse criticità». Non è uno stracciarsi le vesti di fronte alla crescita delle strutture extralberghiere: «Non demonizzo mai un processo che può avere riflessi positivi sull'economia di una città. Ma va controllato. Altrimenti assistiamo a una mutazione urbana, con un centro utilizzato solo come shopping center e residenza temporanea. In altri contesti ha generato problemi, cambio di identità e poi – conclude – accanto al turismo non

possiamo non avere una rigenerazione degli obiettivi, il progetto di una città passa a mio avviso da una programmazione di processi equilibrati e gestiti. Un governo significa capacità di gestione». Detto in altri modi: «La città del futuro non può essere solo un resort, devono convivere energie differenti, non una monoculturalità».

Un'analisi preoccupata che prosegue con l'ex assessore **Lorenzo Spallino**: «Abbiamo vissuto un passaggio da un'ospitalità all'inizio spontanea, poi con le agenzie e ora ho l'impressione che stiano arrivando le società più grosse che acquistano immobili. Diventa quindi una cosa strutturale».

Sostiene un indotto e non danneggia gli albergatori. Ma anche per Spallino il rischio c'è: «L'equiparazione tra residenze e ospitalità non alberghiere genera l'incremento dei prezzi, con l'esclusione delle locazioni e l'espulsione dei residenti».

Il turismo ha messo in moto benefici all'economia che si vede con i locali e l'occupazione. Ma tra dieci anni cosa vede di questo passo l'ex assessore? «Un centro storico svuotato – risponde – In assenza di una politica puntuale credo che la risposta sia fare tutto il possibile



Lorenzo Spallino



Angelo Monti



Angelo Caruso di Spaccaforro



Claudio Bocchietti

L'analisi

«Ma io dico che fanno bene a tutta Como»

«Ben vengano i b&b, fanno bene alla città e non danneggiano le altre strutture come gli alberghi». È la convinzione dell'avvocato **Claudio Bocchietti**, presidente di Confedilizia. Anche perché questo fermento è legato al boom del turismo. «Credo che occorra mettere in ordine logico dove sta la gallina e dove l'uovo - precisa Bocchietti -. La causa di sviluppo dei bed and breakfast va individuata nella crescita turistica di Como, nella sua attrattività. Nasce la domanda e si distribuisce tra gli offerenti secondo le regole del libero mercato... Credo che ci siano opportunità per tutti e questo fenomeno non abbia danneggiato lo sviluppo del settore alberghiero, anzi sono nati anche alberghi». Insomma, per l'avvocato Bocchietti «il turismo c'è e ha portato una serie di benefici alla città - aggiungendo poi - sarebbe grave invece che l'alloggio rimanesse vuoto, si abbasserebbero i prezzi delle case. Così la città è viva e popolata».

perché resti l'impronta pubblica in città murata in modo che la gente metta a confronto il fatto di affittare a B&B e risiedere».

Privilegiato il turismo

Il professor **Angelo Caruso di Spaccaforro** riflette in modo analogo: «Avevo fatto anche un convegno con il Comune sul fenomeno degli affitti brevi. Evidentemente è positivo, ma se governato. Se lasciato a se stesso, crea negatività».

La vicenda del - mancato - campus universitario con tanto di partenza del Politecnico è un capitolo di questo racconto: «Tra le righe si legge che le istituzioni hanno privilegiato uno sviluppo turistico per Como, piuttosto che culturale».

Bisogna fare attenzione, anche per un altro motivo. Vero è che il brand del lago di Como è solido, ma in un mondo così rapidamente in trasformazione basta poco per cambiare le carte. E i valori del mercato immobiliare. «Bisognerebbe - è il suggerimento - fare in modo che si sfruttassero gli affitti brevi per migliorare la qualità della città al di fuori delle mura e coinvolgere nel fenomeno del turismo le zone immediatamente esterne, dove le saracinesche chiudono».

Dalle vendite agli affitti Borghi la zona più ambita

Fermi tutti: questo almeno vale per i prezzi a Como. Con qualche differenziazione. E intanto il movimento immobiliare è innescato appunto dal turismo, bed and breakfast e case vacanza anche secondo l'Osservatorio di Tecnocasa.

Nel primo semestre del 2019 attivo si mostra il mercato in Città murata e nel quartiere Borghi: «I tempi di vendita sono più veloci quando il prezzo è in linea con il valore dell'immobile». Pro-

prio nel primo caso si verificano fenomeni degni di nota. Da una parte professionisti che comprano appartamenti di ampie dimensioni per gli uffici (di solito, in piani bassi o primi piani). Ma si fa strada il fenomeno delle case vacanze e dei bed and breakfast. Con scosse al mercato: chi li realizza, investe sui 250mila euro. Il problema è trovare spazi abbastanza ampi. I prezzi medi all'interno della Città murata sono di 3mila euro al metro quadrato con

punte di 5mila per il nuovo. La prima casa vede muoversi persone che già qui risiedono e vogliono migliorare le condizioni dell'abitazione.

Nel centro storico, dove si trovano aree pedonali e negozi, per un buon usato si spendono intorno a 2mila euro al metro quadrato. Nel quartiere Borghi una soluzione in buono stato - afferma l'osservatorio di Tecnocasa - si scambia a 2mila, anche 2.500 euro al metro quadrato. Se qui ci sono realtà degli anni Sessanta, non mancano demolizioni e riqualificazioni di fabbriche dismesse: si possono acquistare anche a 3.500 euro. La stabilità abita ad Albate, Lora, Muggiò e

Trecallo. In queste zone il mercato immobiliare è mosso dalle prime case. Nessun effetto dall'arrivo della Pedemontana per ora. Anche ad Albate ci sono recuperi con costruzioni acquistabili a 2mila, 2.200 euro al metro quadrato. Cifre che si dimezzano con l'usato. Si scende con 1.300-1.400 euro a Lora. E gli affitti? Riguardano soprattutto lavoratori in trasferta e chi ha difficoltà ad acquistare. In Città murata il canone di un bilocale è di 700 euro al mese, quello di un trilocale è di mille euro al mese. Contratto principale a canone libero. Nel quartiere Borghi si va da 500 a 800 euro.

M. Lua.

Mercato immobiliare a Como: prezzi stabili In centro acquisti per case vacanza o uffici

Le tendenze sul Lario. In periferia si punta sulle nuove costruzioni

In città murata si comprano immobili da adibire a ufficio o - pratica sempre più diffusa negli ultimi tempi - per realizzare case vacanza o bed and breakfast.

In periferia si punta alle nuove costruzioni sorte sulle ceneri di soluzioni degli anni '60 e '70. In ogni caso i prezzi nei primi sei mesi del 2019 sono rimasti stabili rispetto al secondo semestre 2018.

È - in sintesi - quanto emerge dall'Osservatorio Immobiliare del Gruppo Tecnocasa arrivato alla 27ª edizione. Dal panorama regionale è possibile analizzare l'andamento di vendite e affitti per ogni singola provincia.

A Como, secondo i dati diffusi, è attivo il mercato immobiliare in particolare in Città Murata e nel quartiere Borghi.

In centro storico, negli ultimi tempi, diversi professionisti hanno acquistato appartamenti di ampie dimensioni da destinare ad uso ufficio.

Ma si sta confermando anche la tendenza - vista la sempre crescente vocazione turistica del territorio - di chi compra per realizzare case vacanza o bed and breakfast. Questi ultimi investono intorno ai 250mila euro. Sta diventando difficile però trovare tagli di ampia dimensione. La cifra media si attesta



A Como, secondo i dati diffusi, è attivo il mercato immobiliare in particolare in Città Murata e nel quartiere Borghi. In centro storico, negli ultimi tempi, diversi professionisti hanno acquistato appartamenti di ampie dimensioni da destinare a uso ufficio

attorno ai 3mila euro al metro quadro con punte di 5mila per il nuovo.

Fuori dalla città murata un quartiere molto richiesto è - come anticipato - Como Borghi dove, un immobile in buono stato, si vende a 2.000-2.500 euro al metro quadro. Prevalgono i fabbricati degli anni '60, ma sono in corso diversi interventi di abbattimento e riqualificazione, il costo

medio in questi casi salirà a 3.500 euro.

Prezzi sostanzialmente stabili anche nelle zone periferiche di Albate, Lora, Muggiò e Trecallo dove si comprano principalmente prime case.

Anche nel quartiere di Albate, dove prevalgono gli edifici degli anni '60 e '70, sono in corso interventi di recupero con la nascita di nuove costruzioni acquistabili a 2.000-2.200 euro al metro quadro. L'usato si aggira sui 1.000 euro. Prezzi più bassi si segnalano a Lora, zona panoramica e collinare i cui valori medi si aggirano intorno a 1.300-1.400 euro.

Fuori Como a Torno, ad esempio, si possono acquistare immobili indipendenti e ville di prestigio con vista lago a 3.000 euro al metro quadro. A Cernobbio uno stabile usato con vista lago tocca, in buono stato, anche i 4mila.

Attivo, infine - sempre secondo le statistiche proposte dall'Osservatorio del Gruppo Tecnocasa - il mercato delle locazioni.

Per quanto riguarda la Città Murata il canone di un bilocale è di 700 euro al mese, quello di un trilocale sale a 1000. Il contratto più utilizzato è quello a canone libero. Nella zona Borghi i bilocali si affittano a 500-600 euro al mese, mentre i trilocali a 800.

Nella convalle

Un quartiere molto richiesto è Como Borghi: un immobile in buono stato, si vende a 2.000-2.500 euro al metro quadro



IL TESORO DI COMO ATTENDE UNA VISIONE

Cultura e formazione sono il futuro della città ma per valorizzare il patrimonio che già possiede occorre un disegno organico e condiviso È giunto il momento di dare una nuova vita ai 300mila metri quadri di aree dismesse

ANGELO MONTI

Quando pensiamo alla città il riferimento ideale è sempre la città della storia, non un semplice contenitore di funzioni, quindi, ma un patrimonio che rimanda ai valori simbolici e identitari di una comunità. I romani la chiamavano “civitas” riconoscendo proprio nei cittadini, nei “cives”, il compito di dare vita a un luogo di relazioni tra persone diverse per etnie,

religione, tradizioni, cultura, ma unite dalle stesse leggi.

Osservando i territori del nostro abitare quotidiano - la diffusione urbana di una città che è ovunque - è lecito domandarsi se quella “idea idealizzata” abbia ancora senso. Le nostre conurbazioni a densità variabile si sono estese alle geografie “incerte” di campagne urbanizzate dove ogni forma

si è persa, sostituita da relazioni temporali più che da quelle di luoghi. Contemporaneamente, le mutazioni post-industriali erodono il tessuto urbano attraverso la dismissione degli insediamenti produttivi generando ampi comparti di “vuoti”. Periferie che non sono più solo geografiche (la distanza dal centro), ma che si determinano per l'assenza di quei servizi essenziali alla vita di una comunità urbana. In questo quadro complesso e critico è sempre più indispensabile qualche segnale di credibile riscatto da condizioni depauperate di futuro.

Luoghi e persone

Credo che la città di domani debba recuperare la sua definizione senza utopiche nostalgie, ma frenando la dispersione urbana, ripensando alla propria sostenibilità ambientale e rigenerando le porosità dei vuoti.

La rigenerazione urbana - se non ne facciamo uno slogan - è impossibile senza rigenerazione umana, cioè senza un progetto di nesso tra cose e persone che è la chiave della città pubblica. Quel luogo fisico di strade, piazze, parchi e giardini, ma anche spazio del libero incontro, attrezzature per la collettività - scuole, sanità, verde, sport eccetera - e infrastrutture per l'energia, l'acqua, i trasporti

e le informazioni. Proprio spazio pubblico e dotazioni accessibili misurano l'urbanità del luogo sollecitando, in chi ne fruisce, il senso di appartenenza e rispetto per una città anche sua.

Servizi inderogabili

È del 1968 l'introduzione del principio di garantire una dotazione minima di servizi - i cosiddetti standards - negli strumenti urbanistici. Fu una vera scossa politica e culturale ma, oggi, quell'approccio tutto quantitativo non è più sufficiente per rispondere agli impulsi della digitalizzazione, alle rimodulazioni produttive globali e, non ultimo, all'affermarsi di modelli sociali e culturali che spostano il concetto di proprietà in quello di uso. Se l'obiettivo per le nostre città è affermarsi come città intelligenti - le tanto evocate “smart cities”, termine intrigante ma molto indeterminato - questa ambizione non si risolve nel solo accesso digitale e nella connettività, ma con visioni ben più complesse di alcune pur buone applicazioni algoritmiche.

L'intelligenza si attiva orientando i servizi verso politiche che rendano le città davvero fruibili da tutti, non solo in termini fisici, ma anche nella coesione sociale. L'intelligenza urbana sta nella consapevolezza e nell'attenzione alla sostenibilità dei nostri comportamenti a partire dal rispetto dell'ambiente. Un lavoro rigenerativo paziente ma indifferibile ci attende e non esclude contesti privilegiati né contempla isole felici.

Como è tra quei luoghi di eccellenza che stanno esauendo le proprie potenzialità. Città europea, inserita in un contesto paesaggistico e orografico di eccezionale bellezza, con una storia sedimentata nel valore architettonico dei suoi luoghi, con un capitale produttivo e industriale tutt'ora vivo, non ha una vera visione prospettica da tempo né una compiuta chiarezza identitaria. È ancora un distretto industriale? È un resort per classi abbienti? O uno spazio di consumo turistico a sostabreve? Temo che risposte chiare non emergano ed è illusorio pensare che si rivelino “motu proprio”. La città pubblica deve accompagnare questa ricerca perché senza qualità anche a Como non ci sono luoghi e “non si può abitare una città se questa non regala luoghi” (M. Cacciari).

Abbandonato - ci auguriamo - il consumo di nuovi suoli, è giunto

il momento di occuparsi della città nella città, e dei suoi oltre 300.000 mq (!) di dismissioni industriali. Non possiamo pensare che, nella debole situazione economica generale questo avvenga magicamente senza investimenti sulla capacità attrattiva e inclusiva della città e, dunque, ancora una volta sulla qualità e sull'efficienza di ciò che offre.

Qualche numero: 127 strutture scolastiche, 4 istituti universitari, 5 musei, 3 biblioteche, 6 grandi impianti sportivi e 36 minori. Un quadro non deficitario e in media con le altre città lombarde, ma percorso da molte criticità: mobilità irrisolta, scarsa integrazione a rete dei servizi, obsolescenza di molte strutture e i nodi di sempre: Lungolago, Ticoso, San Martino, Stadio, Politeama, Camerlata.

Questa incompiutezza si ripercuote sulla qualità. Non a caso, nonostante le sue potenzialità, Como risulta sempre in posizione poco brillante in tutti i rapporti periodici sulla performance urbana e la qualità dei servizi urbani. Credo che per capire cosa Como

vorrà “fare da grande”, sia necessario e fondante riflettere progettualmente proprio sul ruolo della città pubblica e dei suoi servizi, riprendendo il filo del piano di governo attraverso la revisione del cosiddetto piano dei servizi che non è solo “cosa” tecnica ma quel programma coerente ed integrato di risposte che chi governa deve dare alla domanda di innovazione e di nuove competitività del territorio.

Tra i tanti temi aperti, questa città ha anche un problema irrisolto nella capacità attrattiva verso le fasce più giovani della società. Il riposizionamento generazionale, per esempio, non può essere certo affidato alla sola vocazione turistica che, seppur interpretata sovente come panacea, non è sufficiente a sostenere un modello di economia urbana dinamica e diffusa come tutti gli analisti economici rilevano.

Come molti, ritengo che Cultura e Formazione possano costituire per Como “asset strategici”. Una città della cultura da intendersi non solo in chiave di turismo culturale - sebbene anche qui ci sia molto da fare - e nemmeno di eventi e di numeri, se questi non costituiscono volano di valorizzazione del patrimonio che già possediamo - il sistema museale - e di quanto già produce questa città.

Nuovi centri civici

Analoga è la riflessione sul sistema dei servizi all'istruzione. Un grande capitale collettivo disseminato in ogni quartiere che può essere ripensato e innovato, per esempio, nell'ottica di nuovi “centri civici” di connessione con l'urbanità dei luoghi. La “città dei servizi”, dunque, è il vero progetto di cittadinanza intelligente. Investire in un disegno organico sulla qualità del capitale collettivo che esiste già, mi sembra per Como una buona premessa per la “renovatio urbis” cioè per una riflessione totale sulle città piuttosto che una sommatoria di tanti “piccoli” interventi puntuali. Insufficienti se non è chiara la direzione da intraprendere.

È il rafforzamento sul piano sociale, economico, culturale e infrastrutturale che può consentire a Como di innescare una dinamica di attrattività per le nuove generazioni, unico antidoto ad un declino, magari dorato, ma privo dell'urgenza di futuro. Insomma, inevitabilmente, una necessità di politica, di sinergia e convivenza.



Angelo Monti ARCHITETTO

Architetto

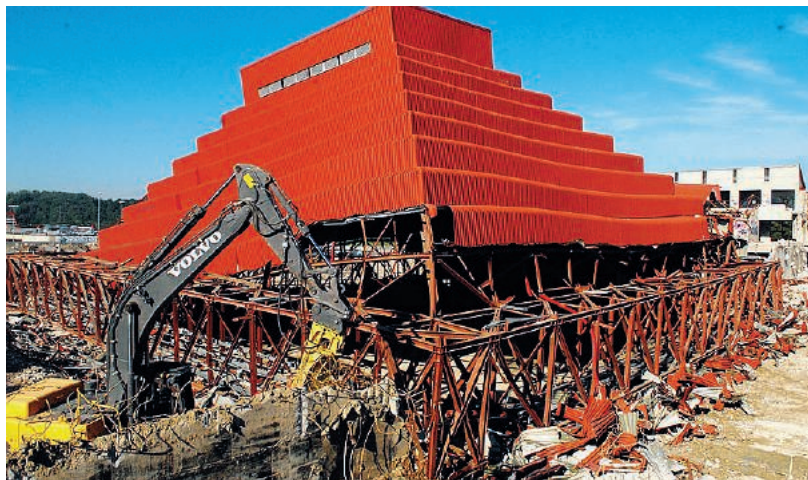
Angelo Monti è architetto Laureato a Firenze, ha conseguito il Post-Graduated Dipl in “Storia e critica dell'Architettura” alla AA di Londra Ha insegnato alle Università di Ferrara e Parma. È stato presidente dell'Ordine professionale di Como e della Consulta Regionale degli Architetti

Riviste e associazioni
Ha diretto la rivista “AL” presiede l'associazione Urbanlab, centro di studio per la promozione della cultura urbana, è membro dei direttivi di Inu Lombardia e di Officina Como

La rigenerazione urbana è impossibile senza un progetto di nesso tra cose e persone



Primo piano | Impianti sportivi



Insuccessi

Nelle immagini, i due tentativi finora portati avanti per costruire un palazzetto a Cantù. A sinistra, il cosiddetto PalaBabele durante le operazioni di demolizioni. A destra, la seconda struttura con l'opera definitivamente bloccata



«Nuovo palazzetto, massima disponibilità Ma dobbiamo evitare gli errori del passato»

Alice Galbiati, primo cittadino di Cantù, e il progetto della società di basket

L'operazione

L'idea è di prendere il progetto che era stato predisposto per Cucciago e l'area del vecchio Pianella e riproporlo a Cantù, sul terreno dove in passato è stato fatto il duplice tentativo di costruire due palazzetti, su un'area messa a disposizione dall'amministrazione. Il Comune stanzierà inoltre anche un contributo di circa due milioni di euro

Nuovo palazzetto dello sport di Cantù: Nei giorni scorsi, in una intervista al *Corriere di Como*, il presidente del club brianzolo Davide Marson aveva annunciato che «il gruppo è sostanzialmente pronto. Possiamo rendere operativo il progetto». L'operazione, portata avanti con il marchio Cantù Next, è nota: prendere il progetto che era stato predisposto per Cucciago e l'area del vecchio Pianella e riproporlo a Cantù, sul terreno dove in passato è stato fatto il duplice tentativo di costruire due palazzetti, su un'area messa a disposizione dall'amministrazione, che è pure disposta a stanziare anche un contributo di circa due milioni di euro. Sulla questione interviene ora Alice Galbiati, primo cittadino di Cantù.

«Il Comune c'è - afferma il sindaco - Abbiamo messo a disposizione l'area e quei fondi della Presidenza del Consiglio che erano stati accantonati proprio per costruire il nuovo palasport. Soldi che sono arrivati da anni, che il Comune ha da allora. Poi ci sono stati tutti i problemi che sappiamo e sono rimasti fermi. Si parla di circa 2 milioni di euro». Per ben due volte, come detto, la costruzione di un palasport si è fermata. Si parla di una operazione che ha preso il via al-

Il futuro

Nel rendering, la struttura che la società Cantù Next, legata alla Pallacanestro Cantù, intende costruire nella stessa area dove in passato sono stati fatti ben due tentativi di realizzare un palasport



l'inizio degli anni '90: entrambi i tentativi sono falliti.

«Noi stiamo dialogando - spiega ancora Galbiati - Stiamo supportando per quello che è possibile la società. Abbiamo visto il piano che è stato presentato. Ora dobbiamo capirne la reale fattibilità. Non dimentichiamo che si tratta del terzo progetto e non possiamo permetterci di fare gli stessi errori del passato. Quindi, massima disponibilità e allo stesso tempo vigilanza: nel momento in cui ci sederemo al tavolo, valuteremo il progetto e soprattutto la sua tenuta economica. È bello costruire il palaz-

zetto, ma poi va gestito, portandone avanti la manutenzione. Il piano finanziario sarà il momento fondamentale. Quando avremo i dati alla mano potremo fare una scelta definitiva sull'operazione».

«Potrebbe essere l'opera più importante degli ultimi decenni, ma la storia ci insegna che dobbiamo muoverci con i piedi di piombo - spiega ancora il sindaco di Cantù - Tempistiche? Non ne ho. Attendo che la società mi contatti e poi ne parleremo. Aspetto che mi dicano qualcosa».

Una Pallacanestro Cantù di

cui il sindaco è grande tifosa. Alice Galbiati conclude con una annotazione sul progetto societario che in questi giorni compie undici mesi. «Ho vissuto un po' tutte le tappe dell'evoluzione di questa squadra e del club - dice infine il sindaco - Proprio un anno fa ci sono stati momenti drammatici. Sembrava che la Pallacanestro Cantù fosse destinata a scomparire. Ci siamo tutti dati da fare. Davide Marson per primo ci ha creduto con il suo entusiasmo dirompente: il miracolo è riuscito. La strada è tracciata».

Massimo Moscardi



Il sindaco

Abbiamo visto il piano che è stato presentato. Ora dobbiamo capirne la reale fattibilità

Architettura. Una grande mostra a Roma e un omaggio a Como riportano in evidenza le sue idee. L'erede: «Milano potrebbe dedicargli un museo»

Gio Ponti, il maestro delle forme pure che sapeva dialogare con gli artigiani

Stefano Salis

Nella copertina del più recente «Domus», il primo diretto, come guest editor, da David Chipperfield, campeggia un etereo svolazzo geometrico: cristalli aerei in un gioco di forme semplici e un nitore di ombre e luci che lascia affascinati. Sì, sembra davvero un foglio ritagliato da un bambino, perforazioni esili che rendono quella costruzione una carta velina. Per gli occhi esperti, però, basta un attimo: non è una carta, ma la – ben solida – Concattedrale Gran Madre di Dio di Taranto, l'ultimo sforzo estetico e architettonico di Gio Ponti, un vero e proprio genio del Novecento. E non solo italiano. Ovviamente.

Nelle riflessioni teoriche, e nelle prove pratiche di Gio Ponti, la parola «diamante» è determinante. Sono diamanti, per dire, l'automobile che progettò per Carrozzerie Touring (anticipatrice di alcune tendenze future del design d'auto), o, il nome, e la foggia, della macchina per caffè che vinse il concorso che Ponti in-

La parola «diamante» è determinante nell'opera del genio creativo milanese

disse, nel 1956, in collaborazione con le riviste Domus, Casabella, Stile Industria e l'industria Pavoni. Vinse un progetto, bellissimo, firmato da due altri grandi geni del nostro Novecento: Enzo Mari e Bruno Munari (!!). Ed era, certamente, appunto, un diamante architettonico la Concattedrale di Taranto (inaugurata il 6 dicembre 1970), progetto visionario e purissimo: la smaterializzazione dei volumi non ha confronti nemmeno con altri suoi progetti simili. Il diamante, nota Domitilla Dardi nel suo denso saggio pubblicato sul catalogo della grande e bellissima mostra «Gio Ponti. Amare l'Architettura» in corso al Maxxi di Roma, «ben si adatta anche alla sua personalità intellettuale. Così come il corpo del diamante viene messo in risalto dal taglio a facce multiple, l'espressività di Ponti si confronta con mezzi, tipologie e soprattutto relazioni, tra i più variegati».

Sta qui, in effetti, il problema che, credo, abbia avuto questo genio nella «percezione» corrente fino a qualche anno fa. La critica accademica – con

rare eccezioni – ha faticato a inquadrarlo: proprio ciò che non va fatto con Ponti, la cui dimensione è molteplice, contraddittoria (lui espressamente lo dice dei suoi pensieri nel libro, quasi omonimo della mostra, *Amare l'architettura*), fluida, eppure persistente, di un pensiero e un agire che sono, sempre, frutto di una meditazione e di una conoscenza profonda delle cose, dei materiali, dei metodi di lavoro: e lui ne ha sperimentati tanti, cercando instancabilmente negli artigiani il punto rifulgente di qualità che sapeva intravedere dovunque. Di «insufficienza degli strumenti critici» parla anche Salvatore Licitra, nipote e custode dell'eredità intellettuale di cotanto avo, in un brillante saggio sulle case abitate da Ponti in vita e costruite per sé; ed è vero: c'è stato «scarso riconoscimento culturale» della sua opera. Che invece appare, ed è, dopo la mostra parigina di un anno fa e con la «puntualizzazione» sull'architettura del Maxxi (Fulvio Trace, co-curatore della mostra, insieme a Maristella Casciato, gli ha sempre dato il giusto



Diamanti.

A sinistra, il modellino della concattedrale di Taranto in mostra al Maxxi; sotto, a sin. Eindhoven, Grandi Magazzini de Bijenkorf (ph. Filippo Romano) e, a dx., Palazzo Liviano a Padova (ph. Giovanna Silva). Courtesy Fondazione Maxxi



rilievo) un contributo gigantesco. Insomma: la mostra del Maxxi, allestita benissimo, e il relativo, ottimo catalogo (Forma) sono un omaggio riuscito come, del resto, la mostra in corso a Como che illumina il rapporto tra Ponti e un grande designer come Ico Parisi (con relativa ripubblicazione della loro corrispondenza). Sarebbe bello che anche Milano – la città nella quale ha vissuto, operato e lasciato segni grandiosi del suo genio, a partire dall'iconica Torre Pirelli – trovasse ora il modo di contraccambiare, magari con un museo dedicato a lui. È la proposta dello stesso Licitra: «Posso ben testimoniare come curatore dell'archivio di Gio Ponti, che i milanesi conoscono bene e sono orgogliosi del suo lavoro, così presente nella città. Il Pirellone, come i milanesi chiamano il grattacielo, affettuosamente contraddicendo i desideri dell'architetto, è divenuto e continua ad essere, nonostante il nuovo skyline, uno dei simboli della città. Cosa manca allora? Manca un piccolo museo che raccolga le testimonianze e i materiali del lavoro di Ponti, di cui la città è ricca e fiera e di cui il mondo è assolutamente curioso. Le architetture di Ponti in città sono almeno 35, poi abbiamo sue opere al Museo del Castello, al Pol di Pezzoli, in casa di tanti collezionisti. Forse ci si può incontrare, l'Archivio di Gio Ponti, la Regione, il Comune, la Triennale, non dico attorno ad un tavolo, ma anche in piedi e rapidamente, per colmare questa lacuna». Lo merita Ponti e lo merita soprattutto Milano. Per il suo passato; ma ancora di più per il suo futuro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA