

# **RASSEGNA STAMPA**

**7 - 13 dicembre 2020**

## Lago e Valli

# Variante, la firma prima di Natale Anas corre verso l'ultimo progetto

**Tremezzina.** L'ente strade pronta a sottoscrivere il contratto per i lavori affidati il 18 novembre. Poi l'azienda vincitrice avrà cinque mesi di tempo per l'elaborato definitivo dei 9,8 chilometri

TREMEZZINA

MARCO PALUMBO

Sotto l'albero di Natale, i Comuni da Colonno a Griante e un po' tutto il territorio del lago troveranno, salvo intoppi burocratici e possibili quanto ad oggi improbabili ricorsi alla giustizia amministrativa, un regalo tanto prezioso quanto atteso.

Già perché - secondo informazioni raccolte dal nostro giornale - l'antivigilia di Natale potrebbe essere il "d-Day" per la firma del contratto per i lavori della variante della Tremezzina, aggiudicato in via definitiva il 18 novembre al Consorzio Stabile Sis - Società consortile per Azioni - che sull'importo a base d'asta (469 milioni che con l'iva fanno 576 milioni di euro) ha offerto un ribasso di 81 milioni di euro, cui vanno sommati altri 9 milioni di euro circa relativi agli oneri d'investimento.

### Nessun ricorso all'orizzonte

Questo perché Anas avrebbe manifestato - senza ovviamente l'appendice di ricorsi - di sottoscrivere uno dei più importanti contratti per l'anno in corso entro Natale. Ad oggi la rotta verso la firma del contratto della variante destinata a collegare lungo 9,8 chilometri Colonno a Griante sembra tracciata, anche perché delle altre sei pretendenti - tutte molto agguerrite, questo va detto - una sola avrebbe chiesto l'accesso agli atti. Gli indizi portano (con l'immane beneficio di cui

dubbio che accompagna questo blindatissimo iter) verso una delle due Ati - Associazioni Temporanee d'Imprese - che si sono piazzate al secondo ed al terzo gradino del podio, vale a dire i milanesi della Salc e gli emiliani della Pizzarotti, con indizi più concreti proprio sulla Pizzarotti, che legittimamente avrebbe inoltrato una richiesta di accesso agli atti ufficiale. Da qui ad un possibile ricorso al Tar, però, il passo è lungo anzi lunghissimo, tanto che ad oggi vi è già un'ipotesi di data per la firma del contratto per la va-

■ **Sembra esclusa la possibilità di utilizzare i detriti per rimodellare i fondali del lago**

riante della Tremezzina, l'antivigilia di Natale per l'appunto. Firma che di fatto chiuderà il pachidermico iter burocratico iniziato nel lontano 2004 (con un primo accordo di programma sottoscritto a Villa Saporiti, sede dell'Amministrazione provinciale), aprendo quello - particolarmente atteso - della progettazione esecutiva e dei lavori.

E qui capitolato d'appalto alla mano, ci saranno cinque mesi di tempo per ultimare il progetto esecutivo, il vero "piatto forte" della fase progettuale in cui

saranno definiti anche i dettagli per lo smaltimento dello smarino (ovvero i detriti provenienti dagli scavi delle gallerie), argomento questo che ha infiammato il dibattito sia in corrispondenza del portale sud di Colonno che in corrispondenza del portale nord di Griante.

### A metà settembre il via

Secondo quanto si è appreso, l'ipotesi - sollecitata da più parti - di riutilizzare lo smarino per rimodellare i fondali dei Comuni a nord ed a sud della variante sarebbe già stata esclusa, visto il no fermo delle autorità preposte, non da ultima l'Arpa. Per completare la progettazione esecutiva - affidata alle mani esperte della Lombardi Ingegneria, studio con sedi a Milano ed a Giubiasco, in Ticino - i mesi a disposizione sono cinque. Ciò significa che senza altri intoppi, il primo colpo di benna potrebbe avvenire a metà settembre, una volta cioè terminato il periodo clou della stagione turistica, sempre tenendo conto delle conseguenze dell'emergenza sanitaria tuttora in atto.

Va rimarcato anche un altro dettaglio e cioè che anche in presenza di un ricorso al Tar (ipotesi, come abbiamo detto, al momento remota), il Tar in questione potrebbe non concedere la sospensiva in questo caso relativa alla prosecuzione dell'opera. Insomma, l'iter non verrebbe bruscamente arrestato. Ma ormai è solo questione di giorni prima del verdetto finale.



Griante, l'imbocco nord della futura galleria in zona Ca' Bianca



Il progetto della Variante della Tremezzina: 9,8 chilometri

# Economia



Villa Lina a Laglio a due passi da Villa Oleandra



Villa Savoia lungo la riva di Moltrasio



A Pognana il cantiere del nuovo boutique hotel

## Immobili di lusso È caccia alle ville nonostante la crisi

**Lago di Como.** Contratti chiusi con investitori stranieri per Villa Savoia a Moltrasio e Villa Lina a Laglio. E a Pognana il cantiere: boutique hotel su tre proprietà

COMO

SERENA BRIVIO

Luogo d'eccellenza prima di sangue blu, poi delle star system e di buoni portafogli. Con la sua impressionante ricchezza paesaggistica e architettonica, il lago di Como continua ad attirare investitori che puntano su immobili di pregio da trasformare in casa vacanze o strutture alberghiere. Il fermento immobiliare non si è fermato nemmeno durante il Covid. A conferma del trend, la recente

vendita di due gioielli, tra gli ultimi di fascia alta rimasti: Villa Savoia a Moltrasio e Villa Lina a Laglio.

La prima magione, che porta il nome della famiglia reale italiana, è stata edificata nel 1857 a picco sul lago. Immersa in un ampio giardino di 1.700 mq, mantiene il suo fascino principesco come l'antica darsena, rimasta pressoché inalterata. Disposta su tre piani, per complessivi 500 mq, la residenza comprende quattro caratteristiche camere

oltre a cucina, soggiorno e spazi di servizio. La trattativa si è svolta nella massima riservatezza. Quel che trapela è che il nuovo proprietario, un magnate olandese, dovrebbe aver sborsato una cifra tra gli 8 e i 10 milioni di euro. Se ne è innamorato subito e, una volta restaurata, ne farà la sua residenza estiva.

Top secret anche la trattativa che ha interessato villa Lina, complesso che dista un centinaio di metri da Villa Margherita, guest house del

buen retiro dei Clooney. Valore stimato: più o meno 10 milioni di euro. Cifra che non ha spaventato l'acquirente, un ricco inglese intenzionato a restituire all'antico splendore il vasto compendio. Ossia la villa principale e i giardini a lago, la casa del custode, le ex scuderie e l'orto a monte.

«Finito l'assalto dei russi, adesso sono gli italiani e gli europei a investire sul Lario - dichiara l'architetto Fabio Bianchi, personaggio di spicco del real state lariano - Cercano proprietà importanti, con storia e vista incantevole, pronte o da ammodernare. Ormai ne sono rimaste davvero poche, le più belle affacciate sul primo bacino sono state vendute negli ultimi 10-15 anni».

### In crescita

Non è un caso che sia emergendo la sponda di Bellagio, dove gli operatori segnalano un mercato in crescita. «Come diceva Giulio Cesare "Meglio essere primo qui che secondo a Roma" - gli fa eco Francesco Ugoni di Bene Habitare - C'è da aggiungere che la presenza di catene di levatura internazionale come il

### La scheda

## L'ondata dei vip russi è terminata

**Quella che, meno di dieci anni fa, fu definita un'ondata, è finita da un pezzo. E dire che allora gli investitori russi, allora, sembravano letteralmente impazziti per il lago di Como.**

**Tra gli acquirenti più noti, polomeno in Russia, Vladimir Soloviev, conduttore del canale NTV TNT, che acquistò una villa a Pianello del Lario da 4 milioni e mezzo di euro. Quindi, soprattutto, Arkay Novikov, imprenditore a capo del Novikov Restaurant Group. Novikov che è anche uno dei più potenti immobiliari di Mosca ha acquistato la Villa Fontanelle dai Versace a Moltrasio. Oleg Boyko proprietario di alcuni casinò, ha acquistato una villa a Blevio trasformata in una tipica dacia.**

**Ha fatto acquisti Nurlan Kapparov, già viceministro dell'energia del Kazakistan. Ora è sua villa Giuseppina a Griante.**

Mandarin di Blevio hanno contribuito a trainare le richieste anche in quelle località che in passato erano considerate meno nobili rispetto a Cernobbio, Moltrasio o la Tremezzina. I potenziali acquirenti sono sia privati sia gruppi interessati a investire nel residenziale e nell'hotellerie. Il Lago di Como è un brand così forte in fatto di turismo che nemmeno la pandemia ha rallentato la caccia di miliardari o gruppi leader nel settore dell'ospitalità».

### Il turismo

Pare destinato a diventare un hotel boutique in formato allargato il cantiere in piena attività a Pognana. Il progetto fa capo a un investitore belga che ha preso tre proprietà confinanti - Villa Pontile, l'ex villa Bernasconi e un convento semi fatiscente - dando il via a lavori colossali. Due gru e un continuo alternarsi di operai fa presupporre un'altra colonizzazione di prestigio sull'alto lago. Si guarda, va da sé al mondo post Covid con l'aspettativa che il turismo, anche quello internazionale che tradizionalmente premia il lago di Como, possa tornare ai fasti del passato.

## Focus Casa

## Le tendenze del dopo-emergenza



# Il mercato della casa fa i conti con i bonus e meno investitori

**Immobiliare.** Cambiano e diventano più radicali ancora le scelte di famiglie e investitori: abitazioni più grandi, con terrazzi e giardini e meglio se lontane dalla città

## SIMONE CASIRAGHI

Il mercato immobiliare sembra rialzare la testa. In questo primo, timido post-Covid, ritorna un minimo di dinamismo nella ricerca di nuove opportunità, ricerca di occasioni, peraltro ancora presenti nelle offerte di immobili e alimentata anche da un confermato e precedente calo dei prezzi.

Il fenomeno di ripresa c'è, quindi. Ma si innesta su un trend delle compravendite ancora molto negativo, nel primo semestre 2020, certificato dai dati diffusi da operatori di mercato e dall'Agenzia delle Entrate: la contrazione ha segnato un -21,8% rispetto allo stesso periodo del 2019. Un dato che resta pesante dietro al quale, però, emergono e si leggono con sfumature differenti due nuove tendenze, una in contrapposizione all'altra.

La prima, dai dati è infatti evidente che il mercato immobiliare è visto con meno entusiasmo da chi intende investire. A fine settembre erano scesi al

16,8% gli acquisti conclusi da soggetti investitori; il quadro, ed è il secondo approccio di lettura, è completato dal 77,6% di compravendite di prima casa e dal 5,6% di case vacanza.

### La crescita delle domande

Dopo anni di crescita, quindi, si registra un ribasso della percentuale di acquisti per investimento, che nel 2018 e nel 2019 aveva raggiunto picchi del

## -21,8

### IL CALO DEL MERCATO

Compravendite ancora in discesa anche nel primo semestre 2020

17,9%, mentre ora è scesa al 16,8%, attestandosi ai livelli del 2016. La lieve frenata è legata all'incertezza generata dall'emergenza sanitaria in corso che ha rallentato sia le compravendite di tipologie da mettere in affitto sia gli acquisti di soluzioni per realizzare B&B ed affittacamere. La fotografia scattata dai dati raccolti mette chiaramente in evidenza come nel terzo trimestre del 2020 siano

## 77,6

### GLI ACQUISTI DI PRIMA CASA

Una nuova ondata di richieste per il cambio della prima abitazione

aumentate le percentuali di persone residenti in grandi città che hanno acquistato nell'hinterland, fenomeno tipico e che si è irrobustito negli ultimi sei mesi anche di nostri territori. Oppure in altre province, dove spesso per altre province si intende province della stessa regione di appartenenza, per esempio spostamenti da Milano verso il più vicino hinterland, fra valli e laghi. L'emergenza sanitaria ha infatti spinto più persone rispetto al solito a cercare la propria abitazione ideale, la casa principale, fuori dai confini cittadini. Con un ulteriore filo conduttore alla base di questa ricerca: molte delle nuove richieste arrivate da parte di chi vive in città è rivolta a individuare abitazioni con soluzioni più ampie. E la buona tenuta dei valori in alcune periferie anche dei capoluoghi di provincia, con prezzi più contenuti, hanno consentito effettivamente l'acquisto di metrature più ampie.

### Acquisti più selezionati

Ed è questo il secondo importante fenomeno che il nuovo mercato immobiliare sta presentando: subito dopo la riapertura c'è stata una voglia di acquistare casa molto forte, ma mettendo al centro della ricerca tipologia di abitazioni completamente diverse dal passato. Sono cambiati i bisogni, le necessità sono evolute e, ancora una volta, resta confermata l'esigenza di maggiori spazi esterni, giardini e terrazzi. Così sono aumentati gli acquisti di prima casa da parte di chi risiede in una metropoli sia nell'hinterland della metropoli stessa sia in altre province della stessa regione e non. Il dato: nel secondo e terzo trimestre del 2020 si evidenzia un aumento

### La fotografia



### Gli investitori

#### In calo la scelta di investire

Nel primo semestre del 2020 si è registrato un ribasso della percentuale di acquisti per investimento, che nel 2018 e nel 2019 ha avuto picchi del 17,9%, mentre ora è scesa al 16,8%, attestandosi ai livelli del 2016. È la prima volta che la casa non va a reddito.



### Il nuovo boom

#### Più domande di prima casa

A fine settembre erano scesi al 16,8% gli acquisti da investitori; ora è completato dal 77,6% di compravendite di prima casa e dal 5,6% delle richieste per acquistare case vacanza.



### I nuovi acquirenti

#### La scelta delle famiglie

Il 30,2% degli investitori ha un'età compresa tra 45 e 54 anni, seguiti dai soggetti tra 35 e 44 anni (22,7%) e da coloro con età compresa tra 55 e 64 anni (22,2%).

della percentuale di compravendite di soluzioni indipendenti e semindipendenti, passando da una media del 18-19% all'attuale 22-23%.

La tipologia più acquistata da chi vuole mettere a reddito l'investimento fatto è il bilocale con il 35,0% delle preferenze, a seguire i trilocali (28,2%). Percentuali simili, per queste tipologie di abitazioni, registrate anche nel primo semestre del 2019. Nel primo semestre del 2020 il rendimento annuo lordo nelle grandi città si attesta sul 5,1%, in leggera crescita rispetto al primo ed al secondo semestre del 2019 quando si fermava al 5,0%.

### Investimenti in calo

Focalizzando l'attenzione su chi ha comprato per mettere a reddito, si registra che il 30,2% degli investitori ha un'età compresa tra 45 e 54 anni, seguiti dai soggetti tra 35 e 44 anni (22,7%) e da coloro con età compresa tra 55 e 64 anni (22,2%).

Buona parte degli acquisti per investimento si conclude senza l'ausilio degli istituti di credito (81,7%), mentre solo il 18,3% degli investitori ricorre al mutuo bancario, percentuale comunque in crescita rispetto ad un anno fa quando si fermava al 15,7%. Il 75,2% degli investitori sono coppie e coppie con figli, mentre il 24,8% è single (celibi/nubili, separati, divorziati e vedovi). In lieve calo, rispetto al primo semestre del 2019, la percentuale di investitori single che si attestava al 25,5% contro il 24,8% attuale. A comprare per investimento sono soprattutto lavoratori dipendenti (41,9%), imprenditori e liberi professionisti (40,2%) e a seguire i pensionati con il 9,4%.

# Economia

## Superbonus 110% e cessione crediti Primi test in banca

**La misura.** Operazione pilota alla Bcc Brianza e Laghi  
«Chiuso in tempi rapidi un piano ecobonus fotovoltaico»  
Il responsabile mercato: richieste da privati e imprese

COMO  
**MARIA G. DELLA VECCHIA**  
Il superbonus 110% sulle ristrutturazioni ha messo in moto il sistema locale della filiera edile rafforzando le collaborazioni fra associazioni d'impresa, amministratori condominiali, installatori, professionisti, con le banche e altri intermediari finanziari in prima fila come protagonisti fondamentali nell'assorbire la cessione del credito, mettendo così a disposizione liquidità per la realizzazione dei lavori.

**Come funziona**  
Anche la Bcc Brianza e Laghi sta affinando procedure e criteri di valutazione per rispondere alle richieste di committenti diretti e imprese edili. Fabiano Sgheiz, responsabile dell'Area mercato, conferma che «le richieste da parte delle imprese edili di Como e di Lecco sono quotidiane, così come sia direttamente sia attraverso il nostro format online per avere informazioni preliminari ne riceviamo anche da parte dei privati. In questi giorni abbiamo chiuso la prima operazione pilota di cessione del credito, non sul 110% ma su Ecobonus legato a un impianto fotovoltaico. Il 110% è più complesso per procedure

sul progetto e per le certificazioni - aggiunge - ma questa operazione è stata un test positivo concluso in tempi piuttosto veloci».

Nello spiegare la politica bancaria sulla procedura, ma anche su costi e tassi dell'operazione, Sgheiz ricorda che l'istituto ha aderito agli accordi del gruppo bancario Iccrea che prevede un servizio specifico per gli interventi sui grandi condomini che vede in partnership Iccrea, Eni Gas e Luce e Harley&Dickinson. «Per le imprese clienti - sottolinea Sgheiz - l'operatività è diretta, noi compriamo il credito. Abbiamo un accordo con una società interna che verifica i presupposti di legge per il

**■ Fabiano Sgheiz:**  
«Stanno partendo diverse iniziative su piccoli condomini di pochi proprietari»

**■ Molto interesse nel comparto dell'edilizia e delle aziende medio-piccole**

credito d'imposta, cosa che ci permette di sapere subito con ragionevole certezza che, fatte le opere, nascerà il credito. Un servizio molto apprezzato perché fa un controllo di secondo livello a garanzia sia del tecnico incaricato sia del committente». E se invece si tratta di certificare l'intero iter c'è un finanziamento a parte e, tuttavia, «il costo del servizio - specifica Sgheiz - rientra nel credito ceduto e non genera quindi un onere maggiore al committente o all'azienda nostra cliente». Su costi e interessi, con un esempio Sgheiz assicura che a fronte di un intervento di superbonus del valore di 100mila euro che genera un credito d'imposta di 110mila euro, «la banca ritira il credito di 110mila e liquida al richiedente 100mila euro».

**Costi e tempi**  
E se si dovesse acquisire da un cliente un credito a gennaio 2021, perché ad esempio in quel momento verrebbe a maturazione, «lo liquideremo al cliente in 5 giorni e come banca inizieremo la nostra compensazione un anno dopo. Ma il cliente non paga nulla per il tempo fra il momento in cui cede il credito e il momento in cui la banca lo compensa» con lo Stato. Sul superbonus l'edilizia



I progetti di ristrutturazione con le agevolazioni fiscali stanno iniziando a partire in queste settimane



Molte domande agli sportelli della Bcc, ma anche attraverso i format on line

locale guarda con grande interesse ai lavori sui condomini di grandi dimensioni, con il tavolo "Ristrutturare Como", di cui fa parte anche la Bcc Brianza e Laghi, impegnato ad aggregare tutta la filiera del settore per sviluppare il mercato. Un tema, questo, a cui la Bcc Brianza e Laghi a fine settembre aveva dedica-

to un incontro in Lariofiere con gli amministratori di condominio. «Ora - spiega Sgheiz -, anche per le difficoltà di organizzare, causa Covid, grandi assemblee condominiali, stanno partendo iniziative su piccoli condomini da 6-8 appartamenti, realtà su cui l'iter valutativo è veloce». Ad oggi le imprese che

chiedono alla Bcc di poter cedere il credito sono di piccole-medie dimensioni, realtà fra i 10 e i 15 dipendenti diretti che hanno commesse su singole unità edili, case monofamiliari oppure su immobili da loro stesse costruiti decenni fa il cui proprietario richiama per interventi di efficientamento.

## Legno e casa, non solo mobili «Cresce anche nell'edilizia»

**Dati positivi**  
«Il settore delle costruzioni in legno è in crescita. Anche grazie all'attenzione verso la sostenibilità»

Il legno e i mobili: un legame indissolubile in Brianza, ma ormai non l'unico. Infatti il primo segmento nell'era dove la sostenibilità è una strategia fondamentale, si lega sempre di più anche all'edilizia nel Paese e

nel territorio. Lo certifica nel quinto rapporto Case ed Edifici in legno realizzato da Assolegno - Associazione di Federlegno-Arredo che rappresenta le industrie di prima lavorazione e costruttori in legno - che fotografa l'andamento del settore delle costruzioni in legno nel 2019.

Registrati infatti 1.35 miliardi di euro di produzione per un incremento del 2,3% rispetto all'anno prima, 3.300 unità realizzate e la quota sui permessi di

costruire che tocca quota 7%. Inoltre è avvenuta una crescita dell'internazionalizzazione del 20% con l'export che raggiunge i 60 milioni di euro. Nell'area lariana il comparto legno dà lavoro a 7.500 persone.

Il Nord Italia - Lombardia, Veneto e Emilia Romagna le zone più interessate - registra il numero maggiore di realizzazioni con struttura di legno, anche se qualcosa si muove nel Sud e nel Centro. «In questi an-



Claudio Feltrin, Federlegno

ni - spiega Angelo Luigi Marchetti, presidente di Assolegno - il settore delle costruzioni in legno è cresciuto e non solo in termini di mercato, ma ha anche saputo instaurare un rapporto stretto con gli architetti, offrendo loro un supporto tecnico indispensabile per offrire al cliente, pubblico o privato, la miglior soluzione possibile. Una collaborazione che sta dando ottimi frutti e che siamo certi - prosegue - si dimostrerà vincente, se pensiamo anche a quanto l'Europa si sta dimostrando orientata verso un'edilizia più sostenibile». Anche perché un edificio in legno è un serbatoio di CO2 che contribuisce alla mitigazione dei cambiamenti climatici, rimarca. Spiega il presi-

dente di Federlegno-Arredo Claudio Feltrin: «L'interessamento crescente verso i temi della sostenibilità ambientale e le risorse rese disponibili per gli investimenti green rappresentano i driver che incidono, più di altri, sullo sviluppo positivo della bioedilizia in legno in Italia. Un settore che innova e che riassume in sé i concetti di sicurezza, sostenibilità e responsabilità sociale tipici dell'economia circolare. Intendiamo mettere proprio la sostenibilità e le certificazioni al centro dell'azione dei prossimi quattro anni. Tutti i comparti che rappresentiamo avranno il nostro supporto affinché la produzione sostenibile sia il tratto distintivo della filiera». **M.Lua.**