

RASSEGNA STAMPA

19 - 25 luglio 2021

Imprese e Como del futuro «Non torniamo indietro, la crisi è un'opportunità»

Il confronto. I giovani imprenditori di Confindustria ospiti de La Provincia
«È l'ora di una leadership gentile. Il territorio dove vuole posizionarsi?»

COMO

LEA BORELLI

«Non utilizzare il momento di crisi come un'opportunità sarebbe un terribile errore». È il messaggio del Gruppo Giovani di Confindustria Como protagonista di una tavola rotonda a La Provincia con il presidente Luigi Passera, i vice Agnese Cantaluppi e Mauro Baietti in presenza, Paolo Baiocco da remoto (in una squadra che si completa con Marta Anzani).

Un messaggio il loro che è anche un invito perché questa fase, nella sua criticità, ha in sé anche la dimensione dell'opportunità all'interno delle imprese e nella società, innanzi tutto nel nostro territorio che il prossimo anno sarà chiamato al rinnovo del governo nel Comune capoluogo.

Opportunità

«La pandemia può trasformarsi in qualcosa di positivo – afferma Luigi Passera presidente Gruppo Giovani Confindustria Como e vice presidente di Confindustria Como – Il rischio è di pensare che si riapra così come si è chiuso, un rischio enorme che corrono le imprese ma anche il territorio, usciremo bene da questa crisi solo se abbandoneremo la zona di comfort in cui siamo stati nel passato. Per Como è un'occasione clamorosa per fare scelte forti e concrete, il territorio deve decidere cosa "diventare da grande" e deve deciderlo adesso».

Secondo uno studio del Massachusetts Institute of Technology di Boston il 77% delle imprese a livello globale è fortemente intenzionata a ridisegnare il proprio modello di business e la competitività del proprio territorio suggerendo anche alle amministrazioni locali come e



Luigi Passera

cosa fare.

Il posizionamento

Geograficamente ed economicamente la provincia di Como si trova in una situazione privilegiata: «Siamo in una posizione strategica, al centro di quella parte del mondo che funziona meglio. Le sfide sono concrete, il primo passo per il nostro territorio è avere un posizionamento più chiaro per decidere cosa fare in futuro. La politica ha una grande responsabilità, noi siamo pronti a dare un contributo» sottolinea Passera.

La domanda è chiara: qual è l'obiettivo? «Cosa vuole essere Como tra 10 anni? Puntiamo sulla manifattura, sul turismo o su altro? Da questa risposta dipende tutto, nuove norme, facilitazioni per le imprese in quello specifico settore, senza tralasciare la scuola – sottolinea Agnese Cantaluppi vice presidente con delega all'education e ai rapporti tra associazione e scuola – Proprio su questo ultimo punto c'è un dibattito in atto

sugli Its che comprende anche l'organizzazione di corsi sempre più specifici, ma parlo anche di alternanza scuola lavoro, su tutte queste tematiche formative manca un progetto strutturato a livello territoriale e nazionale».

Le sfide

Nel corso degli anni Como ha perso il Campus e il Politecnico una perdita recuperabile o persa per sempre? «Recuperare è difficile e complesso ma non è l'unica via possibile di sviluppo. Penso al turismo o all'approccio ai nuovi lavori legati alla creatività digitale in un territorio come il nostro in posizione strategica tra la Svizzera e Milano, è possibile attirare competenze e talenti anche seguendo altre strade» afferma Passera.

L'agenda dei futuri amministratori locali sarà ricca. C'è da risolvere una volta per tutte antiche ferite della città (la chiusura del cantiere del lungolago, il recupero della Ticosa, le realizzazioni di impianti sportivi ade-

guati alle necessità), poi in prospettiva c'è da mettere a fuoco la città del futuro impostando una strategia che guardi oltre i confini del Comune. Un percorso in cui le associazioni di impresa, Confindustria in particolare, può essere un interlocutore prezioso. «C'è sempre stata attenzione al territorio e apertura al confronto: siamo in una fase delicata e decisiva».

L'urbanistica

I giovani imprenditori di Confindustria sono pronti al cambiamento e chiedono risposte al territorio anche dal punto di vista delle infrastrutture e dell'urbanistica. Lo smart working e i nuovi modelli organizzativi nei luoghi di lavoro cambieranno il volto delle città, alcune delle quali si stanno già muovendo ridisegnando interi quartieri in base ai nuovi bisogni: «Aree come la Ticosa hanno un potenziale enorme - sottolinea Passera - Altra tematica imprescindibile sono le infrastrutture, non servono grandi opere basterebbe terminare quelle già avviate e sistemare ciò che c'è già».

La paura

«Tra le cose che ho imparato nel corso della pandemia c'è la paura: saper avere paura è una capacità» afferma Passera. La paura è un istinto che spesso ci salva da situazioni pericolose, nei mesi del primo lockdown è stata un sentimento diffuso e l'imprenditore forse ne ha avuta di più di tutti perché sente la responsabilità delle persone legate all'azienda. La paura deve però lasciare il passo alla reazione altrimenti si rischia quella che viene definita "paralisi organizzativa" e che porta all'immobilità dell'impresa.

«Stiamo attraversando un momento complesso, nuovi pa-



L'incontro dei giovani imprenditori di Confindustria Como nella redazione de La Provincia

radigmi si stanno affacciando alla nostra realtà – aggiunge Cantaluppi - Ognuno declinerà questi nuovi paradigmi all'interno del proprio settore e della propria azienda. È un momento di grande riflessione che sarà seguito da un altro momento altrettanto importante, quello della rottura».



«Il rischio è pensare di tornare al mondo di prima»



«È vincente chi sa ascoltare e accetta il cambiamento»

La leadership

Qualche imprenditore si è trovato impreparato nel gestire il proprio team di collaboratori online invece che nella tradizionale modalità in presenza. A questo si è aggiunta la corsa alla digitalizzazione, non più rimandabile, e i cambiamenti del mercato. Modelli di business radicati da tempo hanno cominciato a vacillare. Anche a livello di leadership è avviata una fase di rinnovamento con il declino dell'impronta padronale del passato.

«Credo che la leadership vincente del futuro sarà quella più gentile, più condivisa, molto più basata sull'ascolto rispetto ai modelli della tradizione. Una leadership più paritaria e più vicina alle persone - sottolinea Passera - Dobbiamo abituarci a pensare che chi guida qualcuno o qualcosa, che sia un'azienda o un Consiglio comunale, deve essere abituato a cambiare, aprirsi e portare dentro le novità trasformandole in opportunità e vantaggi per la propria organizzazione».

In città “consumato” un terzo del suolo Province, peggio solo Milano e Varese

Lo studio. Secondo il rapporto Ispra oltre il 12% del nostro territorio è occupato dal cemento. Nel capoluogo la situazione è decisamente peggiore. Legambiente: «Dobbiamo fermarci»

LAURA MOSCA

Consumo di suolo: la provincia di Como è terza in Lombardia dietro solo a Varese (21%) e Milano (31,6%), fotografate al 2020. Il 12,2% del territorio comasco è occupato dal cemento. È il verdetto pesante, emerso nell'edizione 2021 del Rapporto redatto da Ispra e presentato lo scorso 14 luglio.

Il dossier fornisce il quadro aggiornato dei processi di trasformazione del nostro territorio che continuano a causare la perdita di una risorsa fondamentale, il suolo, con le sue funzioni e i relativi servizi eco-sistemi.

La fotografia in città

La situazione peggiora notevolmente se si restringe il campo alla città di Como. La percentuale di suolo consumato sale al 32,3% «con un incremento di un ettaro di cemento rispetto ai dati del 2019» sostiene **Enzo Tiso**, presidente del Circolo “Angelo Vassallo” di Legambiente. Dati alti nei singoli Comuni anche in provincia: Cabiante è la realtà messa peggio con un consumo del 56,3%, seguita da Grandate 51,9% e da Arosio 45,8%.

«Dobbiamo fermarci – dice Tiso – A Como si è costruito troppo e di recente anche male. Mi riferisco a complessi residenziali che hanno deturpato il

fronte di paesaggio che accoglie le località di Brunate e Caviglio e adesso si attenta a zone di periferia aridossio del parco regionale. È ora di dire basta all'occupazione di spazi liberi, bloccando anche la realizzazione di nuove volumetrie che spesso sono destinate alla grande distribuzione». Per Legambiente la parola d'ordine è rigenerazione delle aree urbane dismesse: «Serve che si adotti una variante al piano di governo del territorio che ribadisca l'ottica di andare verso un consumo del nuovo suolo pari a zero. La conservazione del paesaggio passa dal ridare vita a zone abbandonate, migliorando la legge sulla rigenerazione urbana, approvata da Regione Lombardia, soprattutto per quanto riguarda i temi delle volumetrie concesse e del cambio di destinazione d'uso».

Il rapporto Ispra 2021 conferma la criticità del consumo di suolo nelle zone periurbane e urbane in cui si rileva un continuo e significativo incremento

■ L'architetto Monti
«Abbiamo troppe
aree dismesse
Si deve partire
proprio da qui»

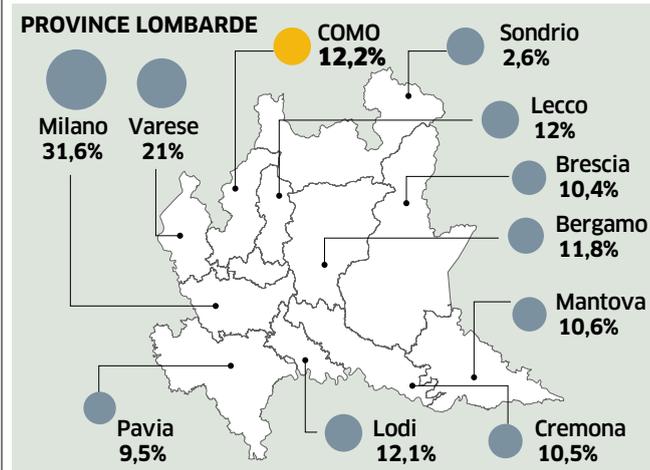
delle superfici artificiali con un aumento della densità del costruito a scapito delle aree agricole e naturali, unitamente alla criticità delle aree nell'intorno del sistema infrastrutturale, soprattutto quando necessarie per la realizzazione di poli logistici e commerciali.

Zone da far rinascere

L'architetto comasco **Angelo Monti** delinea l'ottica futura con la quale è già da adesso necessario confrontarsi per fermare una tendenza che registra dati altissimi da molti decenni, quella appunto di un'esplosione del consumo del suolo letteralmente divorato dal cemento.

«Non si tratta di congelare lo sviluppo di una città, ma anche per Como, di immaginarne lo sviluppo al suo stesso interno, la città che cresce nella città e non in maniera diffusa, inglobando aree non urbanizzate. A Como ci sono centinaia di migliaia di metri quadrati di aree dismesse che possono essere rigenerate e altri che dovranno essere rinaturalizzati per invertire il rapporto tra costruito e naturale, oggi fortemente compromesso dal cemento. I grandi vuoti urbani sono le risorse da cui ripartire, non possiamo più permetterci di mangiare suolo, anche per la realizzazione di nuove infrastrutture».

I dati



Comuni della provincia di Como

I primi 15 per suolo consumato 2020

Cabiante	56,3%
Grandate	51,9%
Arosio	45,8%
Rovellasca	45,6%
Novedrate	42,2%
Maslianico	41,6%
Luisago	39,9%
Lurate Caccivio	38,1%
Cantù	37,7%
Mariano Comense	37,3%
Carugo	36,5%
Fino Mornasco	35,4%
Lipomo	34,1%
Merone	33,8%
Como	32,3%



Ance, prima riunione del direttivo

Associazioni. Nuova governance di Ance. Come dopo l'assemblea dei soci e prima riunione operativa ieri del Consiglio direttivo nella sede di via Briantea.

Presidente è Francesco Molteni; i vice Filippo Pontiggia, Eugenio Rizzuti e Pietro Tagliabue (Gruppo Giovani). I consiglieri sono: Alessandra Bianchi, Gloria Bianchi, Alessia Binda, Andrea Castiglioni, Vittorio Fontana, Walter

Gaffuri, Andrea Lo Cicero, Giuseppe Martinnelli, Vittorio Marzorati, Mauro Meraviglia, Alessandro Pini, Giuseppe Rigamonti e Mara Valsecchi.

I past president: Valentino Carboncini, Luca Guffanti e Angelo Maiocchi. Nel collegio dei garanti contabili: Benedetto Monti, Leonardo Ferri e Giuseppe Mondelli (supplente: Pietro Pettinato).

ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA

Ance, nuova governance



Riconfermato a metà giugno presidente di Ance Como, Francesco Molteni guiderà l'associazione degli edili di Como, che conta 500 associati, fino al 2025. Ieri si è svolto il primo consiglio di Ance con la nuova governance. La squadra eletta ieri nell'assemblea dei soci si completa con Filippo Pontiggia ed Eugenio Rizzuti in qualità di vicepresidenti, Pietro Tagliabue presidente del Gruppo Giovani e Alessia Binda come tesoriere (*nella foto*, la squadra di Ance Como al termine della riunione di ieri pomeriggio).

Economia

Imprese oltre la crisi Quella “paura” che aiuta a cambiare

Giovani Confindustria. L'assemblea all'Hangar di Como focalizzata sulla nuova leadership per la ripartenza
Luigi Passera: «Non c'è più spazio per i super uomini»

COMO

MARIA GRAZIA GISPI

Una paura che non raggelama nuove idee e una inedita leadership gentile che sovverte le regole non scritte dei ruoli apicali: sono le due intuizioni che Luigi Passera ha suggerito come possibile eredità, positiva, della pandemia.

Il presidente dei giovani imprenditori di Confindustria Como ha avviato così i lavori del 73esima assemblea annuale, finalmente in presenza, all'Aero Club di Como dal titolo “Don't forget to restart” non dimenticarti di ricominciare, premiato dalla presenza di tanti giovani nella sala dell'hangar di fronte al lago e condotto dal direttore di questo giornale Diego Minonzio.

Il momento più duro

«Ho vissuto in questi 18 mesi di crisi il sentimento della paura - spiega Luigi Passera, imprenditore alberghiero - quando in poche settimane abbiamo visto crollare il fatturato e ribaltarsi il cash flow. Bene, allora ho iniziato a credere che ci sia una dose di paura che è sana, forse il bravo imprenditore sa avere paura e sa usarla per costruire qualcosa, senza rimanerne schiacciato».

La paura dei coraggiosi, necessaria per ricominciare. «Sapere di avere paura è indispensabile per saper essere davvero

coraggiosi - continua Luigi Passera e propone un secondo passo verso un futuro diverso - e sarà sempre più utile e necessaria una leadership gentile. Non c'è più spazio per i super uomini e le super donne».

Nell'avviare la tavola rotonda, Diego Minonzio ha sottolineato come anche nelle imprese editoriali molto è stato sovvertito dalla pandemia nelle modalità di lavoro, irrigidite da logiche desuete, e la flessibilità, la capacità di cambiare rapidamente è stata premiata da risultati che la carta stampata non otteneva da tempo.

Flessibilità e grande velocità nel saper cogliere le nuove direzioni che vanno intraprese è stata la lezione suggerita ai giovani imprenditori anche da Riccardo Sciutto Ceo di Sergio Rossi. Il settore della moda è stato tra i più penalizzati, ma ci sono segnali che è necessario cogliere per contenere i danni. «L'azienda, con un prodotto Made in Italy, stava conoscendo nel 2019 una crescita incredibile nei mercati dell'Asia - ha raccontato Sciutto - ma già le proteste a Parigi prima e poi a Hong Kong, che da sola pesa per noi il 20% del fatturato, avevano fatto intuire che la socialità stesse entrando in crisi. Per questo ho chiesto, anche contro l'evidenze di crescita, di ridurre la produzione. Gli imprenditori devono saper leggere le informazioni ed è fon-

damentale avere fonti dirette, così quando il nostro referente a Shanghai ci ha anticipato il terribile impatto della pandemia abbiamo ridotto ulteriormente la produzione. Non è andata bene, il fatturato perso è stato del 40%, ma abbiamo salvato l'azienda».

La trasformazione

Un'esperienza differente, ma di grande trasformazione, è stata quella condivisa da Beppe Fumagalli, ora Ceo e Founder Buena Fortuna Capital, presidente Koinos Capital, in collegamento video, che è stato amministratore delegato di Candy Group fino al 4 gennaio 2019, data in cui il gruppo di proprietà della famiglia Fumagalli è stato ceduto ad Haier, leader mondiale del settore elettrodomestici.

«Sono passato da imprenditore a investitore in un tempo molto breve - spiega Beppe Fumagalli - ed è accaduto mentre il mondo cambiava».

Racconta di sé, dei “restart” che hanno costellato la sua vita Danilo Dadda, Ceo Vanoncini, azienda innovativa dell'edilizia, e traccia l'archetipo dell'uomo che intraprende, coinvolge e poi condivide ciò che ha imparato. Ai giovani suggerisce di sentirsi liberi di scegliere la loro strada, perché spesso, per aiutarli a sostenerli e guidarli, si rischia di imbrigliare le loro potenzialità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Luigi Passera, presidente del Gruppo Giovani di Confindustria Como



Agnese Cantaluppi, vicepresidente dei Giovani di Confindustria



L'assemblea all'Hangar dell'Aeroclub di Como

-1,1%



Le spese

Nel 2020 le spese per le costruzioni sono rimaste al livello dell'anno precedente, con un calo dell'1,1% degli investimenti in progetti edilizi e un aumento del 3,2% di quelli in progetti del Genio civile (ovvero infrastrutture stradali, opere di approvvigionamento idrico o per impianti ferroviari).

«Il nostro anno in stand by» Le costruzioni reggono grazie ai lavori pubblici

Il bilancio. Un settore fondamentale per i 7.400 frontalieri italiani. Spese rimaste a livello del 2019, decisivi i progetti di strade e ferrovie

MARCO PALUMBO

È stato un anno vissuto in stand by quello del settore delle costruzioni in Svizzera, che ricordiamo rappresenta uno dei massimi "datori di lavoro" per i nostri frontalieri (più di 7.400 quelli occupati nel primo trimestre dell'anno nel solo Canton Ticino, la metà dei quali comaschi).

È stato l'Ufficio federale di Statistica a confermare che «nel 2020 le spese per le costruzioni sono rimaste al livello dell'anno precedente, con un calo dell'1,1% degli investimenti in progetti edilizi e un aumento del 3,2% di quelli in progetti del Genio civile (legasi infrastrutture stradali, opere di approvvigionamento idrico o per impianti ferroviari). Nel complesso gli investimenti nelle costruzioni hanno quindi registrato un calo dello 0,3%».

Il significato

Ciò significa, per dirla con altre parole, che le infrastrutture direttamente connesse a finanziamenti federali o comunque pubblici hanno tenuto a galla una buona fetta del segmento delle costruzioni, garantendo così posti di lavoro e forniture di materiali e materie prime.

Nel dettaglio, lo scorso anno - segnato per 10 lunghi mesi dalla pandemia - le spese com-



Quello delle costruzioni è un settore fondamentale per i frontalieri

pletive per le costruzioni, composte da investimenti nelle costruzioni e da lavori pubblici di manutenzione, sono rimaste invariate rispetto all'anno precedente (-0,1% in termini reali).

Un segnale incoraggiante

tenendo conto del lockdown primaverile, che ha interessato anche l'edilizia e delle restrizioni che hanno accompagnato gran parte dell'autunno e dell'inverno. Certo è che il dato relativo al 2020 ha segnato uno stop all'interno di un percorso

di crescita che aveva visto le spese provvisorie per le costruzioni aumentare del 2,1% nel 2018 e dello 0,2% nel 2019. Rispetto al 2019, le spese per lavori pubblici di manutenzione sono aumentate del 3,0%. Gli investimenti nelle costruzioni (spese per le costruzioni, esclusi i lavori pubblici di manutenzione) hanno invece segnato una diminuzione dello 0,3% in termini nominali. Insomma, una serie di dati che si possono leggere con diverse angolature, contrassegnate da luci e ombre.

Dove si interviene

C'è un altro dato, diffuso dall'Ufficio federale di Statistica, che fa comunque capire quanto sia stato difficile - anche per questo solido segmento dell'economia svizzera - il 2020 che ci siamo lasciati alle spalle.

Scriva l'Ufficio di Statistica che fa capo a Berna che «rispetto all'anno precedente, gli investimenti nei progetti di nuove costruzioni sono diminuiti dello 0,6% e la somma degli investimenti nei progetti di trasformazione è aumentata dello 0,1% rispetto al 2019. Nel dettaglio, i committenti pubblici - la Confederazione, i Cantoni e i Comuni - hanno investito di più sia nelle nuove costruzioni (+2,4%) che nelle trasformazioni o ristrutturazioni (+1,9%).

Quanto si costruisce

Spese per le costruzioni 2020 (dato riferito ai progetti edilizi)	-1,1%
Progetti Genio civile (infrastrutture stradali, opere di approvvigionamento idrico o per impianti ferroviari)	+3,2%
Investimenti per le costruzioni 2020	-0,3%
Frontalieri impiegati in Canton Ticino nel settore delle costruzioni (metà comaschi)	7.400
Spese per costruzioni 2020 (somma investimenti nelle costruzioni + lavori pubblici di manutenzione)	-0,1%
Spese per le costruzioni 2018	+2,1%
Spese per le costruzioni 2019 (ultimo anno pre-pandemia)	+0,2%
Spese per le manutenzioni 2020 (rispetto al 2019)	+3%
Investimenti nuove costruzioni da parte di Confederazione, Cantoni e Comuni su tutto il territorio federale	+2,4%
Investimenti nelle ristrutturazioni da parte di Confederazione, Cantoni e Comuni	+1,9%
Investimenti nuove costruzioni da parte di privati	-1,3%
Investimenti ristrutturazioni da parte di privati	-1,2%
Investimenti in opere connesse al Genio civile	+3,7%
Previsione aumento opere connesse al Genio civile	fino al 2023
Previsione 2021 progetti di costruzione da realizzare	-1,4%



I clienti privati hanno ridotto gli investimenti



Il fabbisogno di infrastrutture non si fermerà

Invece i committenti privati hanno ridotto i loro investimenti sia nei progetti di ristrutturazione (-1,2%) che in quelli di nuove costruzioni (-1,3%).

Un capitolo a sé lo meritano le opere connesse al cosiddetto Genio Civile, a cominciare da quelle stradali. Berna ha confermato in questo contesto che lo scorso anno «gli investimenti in progetti del Genio civile sono aumentati del 3,2% rispetto all'anno precedente e quelli in progetti di edilizia sono calati dell'1,1%. I committenti pubblici hanno investito di più nel genio civile (+3,7%), come pure nell'edilizia (+0,4%)».

Un comparto che vale il 5,7% del Pil «Ma va azzerato il consumo del suolo»

Lo scenario

Il Consiglio federale vuole tutelare le aree agricole «Piano per il 2050»

In Svizzera vige da anni il seguente motto: «Quando l'edilizia va, tutto va». Il perché di questo motto è presto spiegato. Il settore delle costruzioni vale il 5,7% del Pil (sempre tenendo l'epo-

ca pre-Covid come riferimento). In questo contesto l'Ufficio federale di Statistica ha posto l'accento (ne ha parlato nell'intervista di copertina anche Alex Farinelli, vice-direttore della Società svizzera impresari costruttori) sul fatto che «il settore delle costruzioni rappresenta un fattore economico molto importante», partendo da un presupposto e cioè che «gli edifici e le infrastrutture richiedono mi-

gliorie, ampliamenti, manutenzioni regolari».

In una bella indagine - sempre riferita al periodo pre-Covid - l'Ufficio di Statistica che fa capo a Berna ha analizzato il tema delle costruzioni, facendo notare che «negli ultimi 20 anni l'area abitativa è cresciuta di ben 276 chilometri quadrati» e questo perché «lo spazio urbano in questi anni non ha mai cessato di aumentare, rosicchiando terreno alle col-

tivazioni».

Nel dettaglio le superfici di insediamento sono arrivate ad occupare il 9,4% della superficie complessiva, vale a dire una superficie grande quanto il Cantone di Basilea Campagna.

L'Ufficio federale di Statistica, nel dettagliato report, ha aggiunto un altro elemento di rilievo e cioè che «il 94% delle superfici d'insediamento sono nate da terreni un tempo

agricoli», con gli «sviluppi abitativi evidentemente concentrati negli agglomerati urbani». C'è un secondo elemento che l'Ufficio di Statistica rimarca e cioè che insieme ai nuovi insediamenti cresce anche «il bisogno di parcheggi», tenendo conto che - sino all'anno terribile segnato dalla pandemia - è costantemente aumentato il numero di veicoli in circolazione.

Quello legato al consumo di suolo in Svizzera è un «tema sensibile». Nel mese di maggio dello scorso anno, il Consiglio federale - impegnato sul fronte del contrasto alla pandemia (la Svizzera usciva al pari dell'Italia da una prima ondata di contagi davvero terribile, non

solo nei numeri) ha adottato la Strategia «Suolo Svizzera», che mira ad azzerare il consumo del suolo entro il 2050. E questo anche in un'ottica di prevenzione di fenomeni di dissesto idrogeologico, non da ultimo quelli verificatisi in queste settimane in diversi Cantoni, tra cui il Ticino.

Nella relazione a corredo del dibattuto provvedimento è stato evidenziato - con tanto di numeri e percentuali - che «a partire dagli anni '80, in Svizzera la superficie degli insediamenti è costantemente aumentata: tra il 1985 e il 2009 l'aumento è stato del 23,4 per cento o di 584 chilometri quadrati (pari alla superficie del lago Lemano). Gli insedia-

23,4%



La statistica

A partire dagli anni '80, in Svizzera la superficie degli insediamenti è costantemente aumentata: tra il 1985 e il 2009 l'aumento è stato del 23,4 per cento o di 584 chilometri quadrati, pari alla superficie del lago Lemano. Con grande danno alle aree verdi



«Le gru stanno tornando È un mondo che riparte»

La testimonianza. L'ottimismo di Claudio Canobbio, operatore in Ticino con l'azienda di famiglia che produce arredamenti ormai da mezzo secolo

«Si notano tante gru in Canton Ticino. La speranza è che corrispondano a quella ripresa legata all'anno in corso che tutti noi auspichiamo. Anche quella delle costruzioni è una filiera che coinvolge inevitabilmente il nostro segmento, quello dell'arredamento».

C'è fiducia nelle parole di Claudio Canobbio, la cui azienda di famiglia (associata a Cna del Lario e della Brianza) in quel di Fenegrò - Comune di cui è anche sindaco - vanta oltre 50 anni di esperienza nel campo dell'arredo e del design, con uno sguardo decisamente interessato verso la Svizzera, in primis al Canton Ticino.

«Abbiamo partecipato alla Fiera "ArteCasa" di Lugano per più di 15 anni. E questo ci ha aiutato a farci conoscere nel mercato ticinese - sottolinea Claudio Canobbio a questo proposito - Per dare un ordine di grandezza tra il 2010 ed il 2012 - anni di crisi profonda nella nostra zona - la quasi totalità del fatturato della nostra azienda era riferito alla Svizzera. Negli ultimi anni si è assistito ad un leggero calo sempre riferito alla Confederazione per arrivare poi all'annus horribilis che ci siamo da poco lasciati alle spalle. Ora si intravedono segnali di ripresa e le tante gru che si notano in Ticino - le ho citate poc'anzi - lasciano sperare anche per il nostro segmento».

A braccetto

Costruzioni e arredamento sono sempre andati a braccetto per forza di cose. E come per le costruzioni anche per l'arredamento il cliente svizzero "tipo" è esigente e disposto a spendere in cambio di una parola chiave per gli acquisti: qualità.

La famiglia Canobbio in Ticino (e in generale nella vicina Confederazione) lavora nella stragrande maggioranza dei casi con i privati. «Negli ultimi, la Lia (Legge sulle Imprese Artigiane, introdotta nel 2015 e poi abrogata) ha scoraggiato qualche cliente ticinese a venire da noi ad acquistare. Dove quel "da noi" è inteso come in Italia - sottolinea ancora Claudio Canobbio - Tra l'altro la nostra azienda era riuscita ad accreditarsi all'Albo Lia. C'è anche un po' di mea culpa da fare da parte di qualcuno, che non sempre ha rispettato le



Uno scorcio dell'azienda Canobbio di Fenegrò: quasi tutti i clienti sono svizzeri



«Oltre confine
le regole
sono chiare»



«Le tensioni
non aiutano
chi deve lavorare»

regole d'ingaggio. Chi si è comportato bene, non ha avuto problemi. Ma ora guardiamo al futuro e devo dire che finalmente stiamo tornando a fare preventivi anche a clienti ticinesi. E quando si fa un preventivo, spesso si è già a metà dell'opera. Il tema di fondo è che acquistare da noi costa meno che farlo in Svizzera, anche se - come detto - i clienti hanno la qualità in cima alle loro priorità».

Pregi e difetti. «Tengo però a rimarcare un aspetto e cioè che in Svizzera le regole sono chiare. Noi esportiamo mobili che produciamo direttamente. Quando arriviamo in dogana teniamo separata la merce

dal montaggio e obiettivamente non abbiamo mai avuto problemi. Certo a volte è capitato di dover attendere un po' più del previsto per sdoganare la merce, ma nulla più. Per noi quello ticinese è un buon mercato. C'è grande attenzione anche a livello di progetti e il discorso ritengo valga anche per le costruzioni. Allargo il ragionamento dicendo che se la nostra merce è apprezzata all'estero - parlo in generale - è perché il nostro lavoro lo sappiamo fare bene. Ogni tanto è anche giusto rimarcarlo».

La filiera virtuosa

Da imprenditore e sindaco non può mancare un passaggio dedicato ai rapporti di confine, ricordando che il 10% dei frontalieri occupati in Ticino lavora nel segmento delle costruzioni, da cui dipende poi tutta la filiera connessa, incluso l'arredamento.

«Le tensioni lungo la linea non giovano alla causa - chiosa Claudio Canobbio - Ribadisco però anche un concetto e cioè che se tutti gli italiani che esportano merce in Svizzera - parlo del nostro settore - seguissero le regole alla lettera si avrebbero molti meno problemi. Anche a noi sono capitate ispezioni sui cantieri, che si sono concluse con un "buon lavoro" e nulla più. Si è spesso detto che la Svizzera è sinonimo di precisione. Lavorando con la Confederazione posso dire che effettivamente è così».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dal canto loro, i committenti privati hanno investito di meno nell'edilizia (-1,4%) ma hanno aumentato la somma degli investimenti nel genio civile (+0,9%). Uno studio di Bak Economics ha poi evidenziato che «le spese per lavori di Genio civile in Svizzera continueranno ad aumentare fino al 2023. E questo perché con l'incremento della popolazione, della produzione e del traffico anche il fabbisogno di infrastrutture è destinato a crescere».

Il futuro da scrivere

Quanto all'anno in corso, l'Ufficio federale di Statistica ha rimarcato che «il portafoglio

lavori (spese) dei progetti di costruzione in fase di realizzazione (lavori pubblici di manutenzione inclusi) è sceso del 1,4% rispetto a quanto era stato preventivato in origine».

Molto dipenderà però dall'evoluzione della pandemia e dai nuovi scenari che le vaccinazioni apriranno un po' per tutta l'economia svizzera e internazionale.

Non si tratta di una questione di poco conto e non soltanto per la Svizzera visto che i frontalieri - italiani e soprattutto comaschi - recitano un ruolo di primissimo piano in questo comparto dell'economia elvetica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

menti si estendono soprattutto nelle zone pianeggianti sui fondovalle nonché attorno alle città e agli agglomerati, mettendo così a repentaglio i suoli agricoli particolarmente preziosi e produttivi della Svizzera».

Concetto questo che abbiamo evidenziato anche poc'anzi citando il report dell'Ufficio federale di Statistica. «Oltre il 62% della superficie insediava è impermeabilizzato (edifici e strade) - ha fatto notare ancora Berna - . Complessivamente, tra i due periodi di rilevazione 1979/1985 e 2004/2009 l'impermeabilizzazione del suolo in Svizzera è aumentata in modo considerevole (del 29%). Nel 2009 era coperto da

edifici, strade o altre infrastrutture e quindi impermeabilizzato il 4,7 per cento circa della superficie nazionale (1920 chilometri quadrati)».

Numeri che sicuramente hanno imposto una riflessione al Governo federale, fermo restando che quello delle costruzioni sarà un segmento di fondamentale importanza anche nel post pandemia, a cominciare dall'anno, con un'attenzione particolare alle opere connesse al Genio civile, vale a dire infrastrutture stradali, ma anche legate alla manutenzione o alla nuova realizzazione di bacini di accumulo per l'acqua, bene sempre più prezioso anche nella vicina Confederazione. **M. Pal.**



Claudio Canobbio è anche sindaco di Fenegrò

+7%



I prezzi

Cambiano le richieste da parte dei potenziali clienti per quanto riguarda l'edilizia residenziale. Per l'andamento dei prezzi - sempre sia affitti che proprietà - il Canton Ticino è l'unico che ha un segno "più" sostenuto, ovvero di 7 punti, tra il 2015 e il 2020. Un altro indice di cui tener conto.

Aumenta la domanda di abitazioni più grandi È l'effetto del lockdown

Lo studio. Molte le famiglie che hanno cercato una residenza "comoda" E questo, sostiene l'Ufficio federale, ha avuto un effetto diretto sui prezzi

MARILENA LUALDI

Immigrazione e mercato abitativo in Svizzera: una connessione forte che si racconta anche attraverso le statistiche più recenti. E pure nell'anno del Covid.

Un approfondimento operato dall'Ufficio federale delle abitazioni (Ufab) documenta un andamento del mercato non libero da ombre. Quest'anno ci si aspetta una contrazione ulteriore negli affitti, mentre sulla proprietà poco sembra destinato a cambiare.

Con una premessa: dalla metà dello scorso decennio la libera circolazione delle persone incide sul tasso d'immigrazione in Svizzera, cambiando sia come provenienze sia come qualifiche. Ma l'effetto si è un po' smorzato e nel 2020 gli stranieri residenti nella Confederazione sono cresciuti dell'1,5%: quando fu introdotta in effetti la libera circolazione, viaggiavano sul +3%.

I non effetti Covid

Per studiare il fenomeno, si è suddiviso il campo tra affitti e proprietà e poi in tre differenti fasce di prezzo: basso, medio e alto. Con una riflessione che si fa avanti più di altre: tra le grandi regioni l'equilibrio è ben lontano. Restano ambite le abitazioni di proprietà - si spiega - «a causa della mancanza di alternative di investimento sicure».

Nel 2020 la pandemia non ha



Aumenta la richiesta di case più ampie ARCHIVIO

lasciato tracce profonde nel mercato degli alloggi. Si era affacciato ad esempio il timore dell'onere dei costi dell'abitazione all'interno dell'ultimo monitoraggio, ma poi non si è materializzato, anche perché la politica è intervenuta a stabilizzare i redditi dei nuclei familiari.

Un altro discorso viene dai dati di mercato. Questo perché la crescita dei nuclei familiari svizzeri ha raggiunto il valore più basso dal 2012 (0,4%) e la ragione non può legarsi solo alla mortalità

da Covid. Le famiglie straniere invece hanno fatto registrare un aumento simile al passato recente: così c'è un sostanziale equilibrio tra le due tipologie di nuclei. Solo Zurigo fa eccezione: qui il contributo delle famiglie svizzere all'aumento della domanda supera quello straniero.

Da una parte l'aumento lieve (0,6%) dei nuclei, dall'altra l'attività edilizia più vivace. Eppure la scarsità del mercato degli affitti è confermata: sempre Zurigo si fa notare, accanto alla Svizzera

centrale e alla regione del Lemano. Più che del facile slogan fuga verso la campagna, essa avviene dentro le proprie mura (ad esempio come soggiornante settimanale o proprietario di un'abitazione secondaria negli agglomerati svizzeri più corteggiati), si sottolinea.

Gli affitti

Alla fine, il Covid ha ampliato le differenze di contrazione tra le grandi regioni. E comunque l'aumento della domanda ha spinto al rialzo affitti e prezzi in modo più evidente. Colpendo prima di tutto gli alloggi di proprietà, ma non è che nella locazione si sia stati risparmiati.

Per quanto concerne l'andamento dei prezzi - sempre sia affitti che proprietà - il Ticino è l'unico che ha un più sostenuto, ovvero di 7 punti, tra il 2015 e il 2020.

Un effetto la pandemia l'ha avuto: ha creato un incremento della domanda di spazi abitativi, che si è tradotto in un'inversione di tendenza nel mercato degli affitti, precisa l'indagine. Insomma, non si tratta tanto di persone che volevano stabilire il proprio domicilio principale, piuttosto di famiglie che optavano per una casa magari più grande, scottate dalle limitazioni vissute.

La contrazione di disponibilità è stata significativa, ma il Ticino in questo è controtendenza. Qui il fabbisogno abitativo è co-

Le abitazioni

Contrazione quantitativa sul mercato svizzero delle abitazioni di proprietà

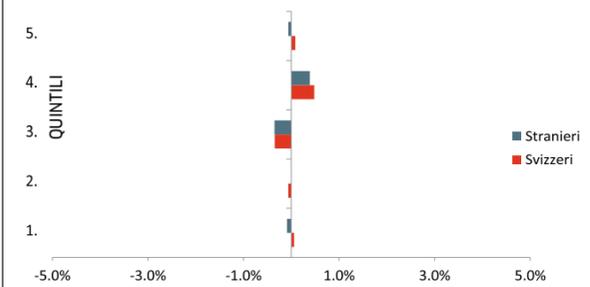
	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Svizzera	100	106.4	110.8	4.2%	10.8%
Reg. del Lemano	100	103.5	107.2	3.6%	7.2%
Altopiano	100	106.3	109.6	3.2%	9.6%
Sv. nord-occ.	100	109.7	113.2	3.1%	13.2%
Zurigo	100	109.9	118.0	7.3%	18.0%
Svizzera orientale	100	107.1	111.7	4.3%	11.7%
Svizzera centrale	100	105.0	110.4	5.1%	10.4%
Ticino	100	95.6	97.7	2.3%	-2.3%

Andamento dei prezzi

(dell'offerta)

	2019	2020	2020
Svizzera	0.6	0.8	→
Regione del Lemano	1.0	1.1	→
Altopiano	0.1	0.7	↗
Svizzera nord-occidentale	1.0	0.8	→
Zurigo	0.9	0.4	→
Svizzera orientale	0.6	1.0	→
Svizzera centrale	0.5	0.8	→
Ticino	0.1	1.6	↗

Percentuale di proprietari di abitazioni



Il Covid ha ampliato le differenze tra le diverse regioni



Secondo gli esperti la tendenza non cambierà

perto in maniera buona o almeno sufficiente, e questo per ogni segmento di prezzo. Certo, poi l'eccesso si registra sul fronte più alto: qui - si sottolinea - «a causa dell'evoluzione dei redditi sono soprattutto i nuclei familiari stranieri a stabilizzare la domanda».

Così, se ad esempio a Zurigo si è scesi del 3,8%, nel Cantone di riferimento per i nostri frontalieri si è saliti del 5%. I prezzi, peraltro, sono calati dello 0,5%.

Ma in generale in Svizzera, qual è stato il rapporto tra svizzeri e stranieri? Molto differente a seconda del livello di reddito. Partendo dal più elevato, il quinto quintile, appare un aumento netto, sopra l'1% del tasso di loca-

Il Ticino è un'isola (in)felice Cala il numero delle famiglie

Il Cantone di confine

Tendenza controcorrente rispetto alle altre Regioni con i nuclei stranieri rimasti invariati

Nel 2020 il numero delle famiglie ticinesi si è contratto: un'isola infelice rispetto ad altre regioni della Svizzera.

È quanto emerge dallo stesso rapporto sul mercato abitativo nella Confederazione elvetica.

Il numero di nuclei dal 2019 al 2020 ha subito un'involuzione, pur molto lieve, in Ticino a differenza di quanto avviene nel resto del Paese. I 125.121 svizzeri sono infatti scesi a 124.922: 0,2%. I nuclei stranieri erano a 38.480 e sono rimasti praticamente invariati.

La musica è diversa, in altre regioni. Già la media generale elvetica è pari rispettivamente a +0,4% e +1,5%: si sfiorano i 4 milioni e si superano i 757mila,

parliamo sempre di svizzeri e famiglie provenienti dall'estero. Ci sono regioni, come la Svizzera centrale, dove la crescita degli stranieri è netta, +2,2%. Nessuno ha decrementi nella quantità delle famiglie elvetiche, però la performance più negativa (mantenendo tuttavia segno positivo) è quella dell'Altopiano che mostra un +0,3%. Proprio quest'ultima area ha il numero di nuclei svizzeri più elevato, oltre 725mila. Se invece esamina-

mo le statistiche degli stranieri, il primato spetta al Lemano con 186mila, e una crescita dell'1,5%.

C'è un altro dato interessante, spingendo lo sguardo indietro nel tempo. Nel 2007 la riserva di appartamenti di vacanza e soggiornanti settimanali o altre residenze secondarie era del 20,3% del parco alloggi, alla fine del 2019 era scesa al 16%. Non è un mero, pur importante, discorso quantitativo. La quota delle classiche case unifamiliari o a schiera costituisce solo il 28,3% e in questi 14 anni ha perso 2,2 punti. Aumentano piuttosto le case unifamiliari. Sul versante degli appartamenti, la quota in proprietà è salita rispetto al 2007, passando dal 20 al

20,6%. C'è però un migliore utilizzo del parco immobiliare: è scesa la parte di residenze secondarie e c'è una maggiore densità abitativa. I contrasti non mancano: il tasso di abitazioni di proprietà cala dal 39,3 al 37,4% nel 2019.

Non è azzerato il sogno di un casa di proprietà, ma unifamiliare sembra proprio di sì.

È - anche - la società che cambia. I single e le coppie sono più numerosi tra i proprietari, anche se non c'è un boom loro nella popolazione. I nuclei familiari con figli sono diminuiti invece tra i proprietari molto di più che nella popolazione complessiva. Crescono soprattutto le persone tra 65 e 84 anni. I proprietari tra 30 e 44 anni è retrocessa dal 23,8% al 17%. **M. Lualdi**



Valico per la Svizzera

30%



La percentuale

Agli inizi degli anni Novanta, il tasso di abitazioni di proprietà in Svizzera era del 30%. Due elementi sono poi intervenuti: il crollo dei prezzi degli immobili alla fine millennio e la promozione della proprietà abitativa mediante i fondi del secondo pilastro. Nel 2013 un nuovo stop.

Casa, fascino senza tempo Ecco chi e perché la compra

La tendenza. Capelli bianchi e portafoglio gonfio, l'identikit dei compratori. Mentre le famiglie con poca disponibilità incontrano maggiori difficoltà

Ma perché si cambia casa? E soprattutto chi lo fa? Lo studio analizza i fattori che influenzano la decisione di acquistare, con tanto di inquadramento logistico: si prevede cioè la probabilità di acquisto di un appartamento al momento del trasloco.

In realtà, questa scelta scaturisce più facilmente da una famiglia che da un singolo, anche quando si ha qualche anno in più. Per il reddito, più del guadagno dal lavoro conta quanto o cosa già si ha da parte, per passare all'acquisto o effettuare un altro.

I conti

Si osserva il reddito da attività lucrativa, qui considerato come cosiddetto quintile del reddito equivalente: vale a dire reddito dell'economia domestica tipizzato come reddito pro capite, questa la definizione. Le classi inferiori hanno un impatto negativo, esso è positivo solo per la classe superiore. I redditi medi non hanno influenza sulla probabilità di acquisto, chi prende di meno dalla sua attività sarà frenato, chi di più incentivato a variare. Un inquadramento numerico. A partire da un reddito della sostanza (beni mobili e immobili, le assicurazioni sulla vita e di rendita) di 5mila franchi l'anno, è più facile che si decida di comprare casa. Tanto più se già si era proprietari prima e la casa o appartamento ha registrato aumenti nel valore.

Scossoni negli ultimi otto anni non risultano. Crescono



Un cantiere in avanzamento

però le persone singole con figli. La fascia più rappresentata tra i neo acquirenti è tra 65 e 84 anni.

Una riflessione analoga può essere effettuata per l'acquisto di una casa unifamiliare ma con qualche sfumatura diversa. Qui, le coppie con figli prevalgono, ma già lo scorso anno i nuclei con componenti tra 30 e 44 anni non battevano troppo i più giovani nella scelta. I redditi bassi da attività lucrativa frenano, quelli alti non incidono più di tanto.

Diverso il reddito della sostanza che accresceva il proprio peso. L'analisi peraltro precisa: «Per l'acquisto di una casa non basta più un "qualche reddito della sostanza", occorre piuttosto un patrimonio cospicuo. Per questo, nella pira-

mide dell'età lo spostamento verso l'alto dei compratori di case è inferiore a quello dei compratori di appartamenti».

La prospettiva

Negli ultimi anni dunque la prospettiva di una casa non ha perso il suo fascino, anzi. Ma non basta guadagnare, anche bene, bisogna avere mezzi propri più solidi. Mentre per gli appartamenti si può osare di più, ma senza eccedere.

Con il progressivo calo dei tassi d'interesse e l'aspettativa di un aumento dei prezzi la proprietà dovrebbe attirare di più, ma non riesce a prendere il largo. Tanto più in una fase di tassi negativi, che limita la chance di altri vantaggi.

Qui entra in scena il ruolo degli investitori immobiliari. Si è rafforzata la scelta della proprietà per piani come tipologia di investimento diretto. Invece, è più difficile da monitorare il passare dall'acquisto all'affittare. L'analisi ha esaminato gli annunci immobiliari espliciti in questo senso, sia per appartamenti sia per case.

Gli appartamenti in proprietà per piani locati è triplicato dal 2004 al 2019, e così le case. Il fenomeno sembra però più legato all'affittare dimostrandosi prima usate per sé. L'anno di svolta è il 2017, in cui frenano le abitazioni di proprietà.

Insomma, in linea di massima resta una verità: anziani e ricchi sono più decisi nell'investire in un acquisto. Ma le cose stanno anche cambiando. Agli inizi degli anni Novanta, il

tasso di abitazioni di proprietà in Svizzera era del 30%. Due elementi sono poi intervenuti: il crollo dei prezzi degli immobili alla fine millennio e - ancora di più - la promozione della proprietà abitativa mediante i fondi del secondo pilastro. Nel 2013 un nuovo stop.

Il quadro

La conclusione per i nostri tempi? «La liquidità eccessiva che si è venuta a creare sui mercati dallo scoppio della crisi finanziaria tiene i tassi d'interesse su livelli molto bassi - è la risposta - e ha reso appetibile l'investimento immobiliare diretto anche nelle singole unità abitative al di là dell'oggetto d'investimento classico».

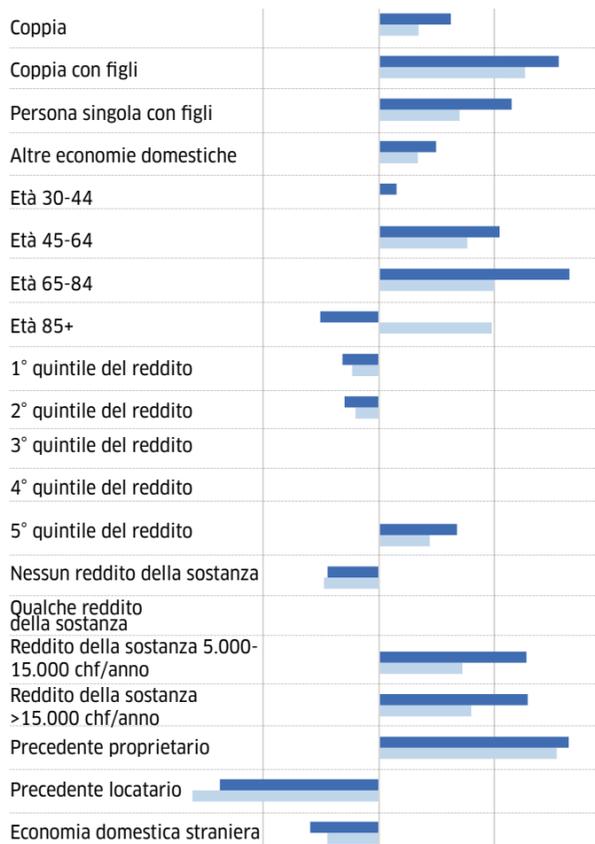
Si è scatenata una concorrenza tra i proprietari che comprano per usare l'unità abitativa e gli investitori. Per questo hanno bisogno di maggiori capacità economiche.

Così nel 2020 il compratore medio di un immobile ha i capelli bianchi e più soldi, rispetto a otto anni fa: possono permettersi di più coppie senza figli e pensionati. Le famiglie senza grandi possibilità economiche non solo hanno più difficoltà a comprare: la casa unifamiliare, che farebbe decisamente gioco, è rarissima da conquistare.

Tutto ciò si innesta nel quadro edilizio: «Non si costruisce quasi più, si demolisce maggiormente e chi ne ha una non la mette in vendita, piuttosto l'affitta». **Mariela Luaidi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fattori che influenzano la probabilità di acquistare un appartamento



tari stranieri. Questa superiorità, seppur meno schiacciante, è visibile anche nel secondo quintile. Per il resto, tutti in calo. Va precisato che i locatari elvetici hanno subito pochissime variazioni.

I proprietari

L'altra faccia della medaglia - le proprietà - è costituita da un livello molto basso e resta un forte eccesso di domanda in tutte le grandi regioni del Paese. Il Ticino ha avuto però una contrazione quantitativa del 4%.

Sul discorso stranieri e svizzeri: anche qui ha maggiore influenza la disponibilità economica. Si vede che al terzo quintile c'è una diminuzione con una certa omogeneità, sotto il punto

percentuale, nei proprietari: mentre sul quarto quintile c'è una crescita con lieve prevalenza svizzera, sempre sotto il punto percentuale. Lievissimo l'incremento sul quinto quintile per gli svizzeri, impercettibile ma con il meno per gli stranieri.

Lo scorso anno si è fatto il più forte aumento dei prezzi da parecchi anni, a partire a Zurigo e Svizzera centrale. Che previsioni si fa? Se il contesto macroeconomico resta invariato, si assicura, non ci sarà alcuna distensione. «Il ruolo degli immobili abitativi come unico investimento sicuro e che garantisce una certa rendita è infatti troppo importante» è la riflessione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alloggi unifamiliari, il conto è salato E nelle città si spende il 35% in più

La situazione

Il mattone continua a essere un bene importante sul quale investire

Anche la Svizzera ha dovuto sin dall'ultimo anno pre-pandemia fare i conti con il "caro casa", fermo restando che per i risparmiatori svizzeri la casa continua ad essere un bene su cui investire. Uno stu-

dio dettagliato firmato Raffaisen Economic Research - dal titolo "Immobili in Svizzera" (riferito al 2019) - ha evidenziato che i prezzi delle prime case sono aumentati e, in questo contesto, la pandemia potrebbe aver accentuato queste dinamiche.

«Per le case unifamiliari l'aumento è stato di quasi il 4 per cento (malgrado un leggero calo nel quarto trimestre) - si legge nel report - Anche i

prezzi degli appartamenti di proprietà per piani sono aumentati nel 2019, tuttavia non con la dinamica degli anni precedenti. L'andamento è dovuto all'interazione di due fattori. In primo luogo, da ben tre anni l'attività di progettazione nel segmento della proprietà è in calo. La conseguente carenza di offerta spinge ulteriormente al rialzo i prezzi. In secondo luogo, dati i costi di finanziamento ai minimi stori-

ci, dal punto di vista finanziario la proprietà è sempre nettamente più interessante dell'affitto. Per un appartamento medio di 3 a 4,5 stanze è possibile un risparmio dei costi abitativi del 20%».

Di fatto - questo quanto evidenzia lo studio - sono le famiglie con reddito e patrimonio più basso a non poter accedere al potenziale di risparmio offerto dal passaggio dall'affitto alla proprietà.

«I requisiti normativi in materia di sostenibilità e fondi propri diventano da un trimestre all'altro un ostacolo insormontabile per un numero crescente di locatari, dato che i loro redditi familiari non riescono a tenere il passo con l'andamento dei prezzi», si legge nel report.

C'è anche un'altra dinamica che è venuta avanti in modo importante in questi anni, ben inquadrata da Martin Neff, capo economista di Raffaisen Svizzera: «Sempre più cittadini si trasferiscono in comuni periferici, rurali e ben collegati. Se si considera la sola popolazione nazionale, sono più le persone che lasciano le città che quelle che vi si trasferiscono.

Pertanto, le città crescono solo grazie all'afflusso di immigrati con scarse conoscenze del mercato immobiliare locale. Se un cittadino è costretto a traslocare, per la nuova abitazione in città dovrà pagare un affitto molto più alto rispetto al precedente. Nelle cinque maggiori città svizzere, per la nuova abitazione in città, paga in media il 35 per cento in più. Se si trasferisce nell'agglomerato o in campagna, potrà non solo ridurre le spese d'affitto, ma anche migliorare la qualità di vita grazie a un'abitazione più recente e grande». Da capire ora quanto la pandemia avrà modificato queste nuove rotte legate alle abitazioni. **M. Pal.**

«Va allungata la vita ai bonus per la casa Ma decidiamo oggi»

Costruzioni. Pasquale Diodato, presidente Cna Lario rilancia la proposta di proroga degli incentivi fiscali «Alle piccole imprese serve avere garanzie per tempo»

COMO

LEA BORELLI

«Razionalizzare, semplificare e innovare sono i principi che devono guidare il riordino della normativa per il settore delle costruzioni. Rendere strutturali i bonus per ammodernare il patrimonio immobiliare. Positiva l'istituzione del libretto dell'infrastruttura». È quanto ha affermato Cna Costruzioni in audizione alla Commissione lavori pubblici del Senato sottolineando di condividere la decisione del Governo di ricorrere allo strumento della legge delega per una riforma della cornice normativa.

Misure strutturali

Rinnovata la richiesta di rendere strutturali gli incentivi fiscali, dal Superbonus 110% a quelli minori, introducendo strumenti per sostenere sia le famiglie in difficoltà con finanziamenti agevolati sia i Comuni virtuosi: «Chiediamo a livello nazionale ma anche con iniziative sul territorio, la proroga dei diversi bonus, le tempistiche devono essere allungate – afferma Pasquale Diodato presidente Cna Lario Brianza - La non proroga dei bonus

inferiori rischia a fine anno di creare grossi problemi alle aziende artigiane. Aspettare il Def di dicembre è un rischio, la proroga va decisa adesso. Nelle nostre realtà che sono medio piccole non avere la sicurezza della proroga significa bloccare tutto e non firmare più contratti per mancanza dei tempi di esecuzione. Un orizzonte temporale più lungo ci permetterebbe di strutturarci in modo diverso anche a livello di personale, potrebbero aumentare gli addetti a tempo indeterminato». In queste settimane Pasquale Diodato sta incontrando i politici comaschi per portare avanti le richieste sui bonus con l'intento di formulare un documento comune sulla questione.

«Il settore delle costruzioni potrà dare un forte impulso alla

■ **L'associazione chiede regole più uniformi a livello di enti locali**

crescita nei prossimi anni grazie anche alle risorse ingenti del Recovery Plan – si legge nella nota stampa nazionale - a condizione di definire un quadro normativo armonico, superando l'eccessiva eterogeneità nei regolamenti edilizi con norme e vincoli diversi da Comune a Comune che finiscono per ostacolare e scoraggiare gli investimenti».

Il Libretto

Scongiorare la norma generica e definire normative dedicate per cogliere le differenze e gli aspetti tecnico costruttivi dei diversi fabbricati e delle opere infrastrutturali: «La riqualificazione di un edificio residenziale è diversa rispetto alla costruzione di un fabbricato industriale piuttosto che l'edilizia scolastica o la costruzione e la manutenzione di un ponte. Cna condivide l'idea di creare documenti appositi e normative che vadano a definire le tipologie degli immobili, ben vengano iniziative del genere soprattutto se portano anche a chiarire i requisiti che gli edifici devono avere per accedere ai bonus» aggiunge Diodato.

Cna Costruzioni inoltre con-



Il settore delle costruzioni rilanciato dai bonus

divide l'istituzione del libretto dell'infrastruttura contenuto nel DDL 797, nell'ambito dell'ammmodernamento del sistema della viabilità: radunando tutte le informazioni in un unico documento è possibile valutare in modo efficiente la convenienza economica tra il procedere con la manutenzione o con una nuo-

va opera con caratteristiche adeguate al traffico. «Ci auguriamo che l'istituzione del libretto possa contribuire ad un'iniziativa urgente che Cna considera prioritaria ovvero l'introduzione e la costituzione a livello nazionale di un vero e proprio Catasto Strade».

Cintura Urbana

Nuove costruzioni, Casnate batte tutti

Il caso. Il rapporto di Ispra sul consumo del suolo 2020 e gli edifici sorti nel nostro territorio. In paese l'anno scorso è stato gettato cemento in uno spazio pari a un campo da calcio, occupati 164 ettari

CASNATE CON BERNATE

DANIELA COLOMBO

Tra i sedici paesi della cintura comasca, Casnate con Bernate è quello che senza ombra di dubbio nel 2020 ha consumato più suolo vergine per nuove costruzioni rispetto all'anno precedente, si posiziona all'ottavo posto a livello provinciale.

Questo il dato emerso dall'ultimo rilevamento dell'Ispra (Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale), presentato recentemente a Roma e che ha fatto una panoramica su quanto si sta edificando, anche in tutta la provincia di Como.

Sono stati presi in considerazione tre dati: la percentuale di suolo consumato fino al 2020 sull'intero territorio, gli ettari totali occupati e l'incremento rispetto al 2019. Va tenuto presente che, con la pandemia, i cantieri sono rimasti fermi per mesi e non tutti sono subito ripartiti quando il lockdown è terminato.

Altre realtà

Eppure, in alcune realtà, si è costruito anche di più rispetto al passato. Balza all'occhio, a tal proposito, il dato che ri-

guarda Casnate con Bernate: il suolo sottratto al verde che ora vede cemento equivale al 31,4 per cento del territorio per un totale di 164 ettari, aumentati di 0,80 tra il 2019 e il 2020.

In termini più pratici, lo scorso anno è stato gettato cemento in uno spazio delle dimensioni di un campo da calcio.

Il record è di Erba

Decisamente meno in confronto a quanto accaduto nel Comune di Erba - dove sono stati edificati oltre sei ettari in un solo anno, riconducibili ad un grosso cantiere avviato in via Trieste per la realizzazione di capannoni industriali - ma certamente non un dato trascurabile.

Segue Casnate San Fermo della Battaglia, con un incremento di 0,32 ettari consumati e, a scendere, tutti gli altri paesi. Non c'è stato inve-

Il secondo centro con il maggior aumento è San Fermo con 0,32 ettari

ce nessun aumento nei Comuni di Blevio, Brunate, Cernobbio, Grandate, Luisago e Maslianico.

Proprio la Lombardia, nel 2020, è stata la regione che ha registrato il più alto consumo di suolo con 750 ettari in più rispetto al 2019: nonostante l'emergenza e il blocco delle attività produttive, infatti, anche nel 2020 la velocità di copertura artificiale del suolo è rimasta pari a 2 metri quadrati al secondo.

A livello nazionale

A livello nazionale, ogni cittadino ha a disposizione circa 360 metri quadrati di «cemento», che negli anni '50 erano meno della metà. Numeri che fanno drizzare le antenne degli ambientalisti: la cementificazione dei centri urbani e l'occupazione di suolo, infatti, influenzerebbero anche l'incremento delle temperature presente in città.

Un argomento che sarà sicuramente sul tavolo anche di molte amministrazioni comunali comasche, per trovare il delicato equilibrio tra bisogno di costruire e necessità sempre più impellente di tutelare l'ambiente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il consumo di suolo nella Cintura urbana

COMUNE	Suolo consumato 2020 [%]	Suolo consumato 2020 [ettari]	Incremento 2019-2020 [consumo di suolo annuale netto in ettari]
Blevio	4,6	25	0,00
Brunate	20,3	41	0,00
Campione d'Italia	10,7	29	0,22
Casnate con Bernate	31,4	164	0,80
Cernobbio	12,1	148	0,00
Fino Mornasco	35,4	257	0,24
Grandate	51,9	147	0,00
Lipomo	34,1	78	0,14
Luisago	39,9	86	0,00
Maslianico	41,6	54	0,00
Montano Lucino	25,9	135	0,13
Montorfano	16,9	60	0,29
San Fermo della Battaglia	23,6	136	0,32
Tavernerio	10,8	129	0,19
Villa Guardia	26,7	210	0,17
Colverde	16,4	141	0,02

L'EGO - HUB

Finanziamento triennale

Ponti, per la manutenzione il Comasco potrà contare su nove milioni di euro

Quasi 9 milioni di euro in tre anni al territorio comasco per la manutenzione e messa in sicurezza di ponti e viadotti, per nuove infrastrutture e per il monitoraggio di quelle esistenti. Il finanziamento è inserito nel cosiddetto Decreto Agosto e fa parte di uno stanziamento complessivo in Italia di oltre un miliardo, con 122 milioni destinati alla Lombardia. «In provincia di Como sono circa 150 i ponti, solo considerando quelli maggiori - dice Bruno Tarantola, dirigente del settore Infrastrutture e rete dell'amministrazione provinciale di Como - Questo finanziamento, che è relativo agli anni 2021, 2022 e 2023, è destinato alla manutenzione straordinaria di ponti e viadotti e all'eventuale ricostruzione di

opere. Potremo destinare i fondi anche al monitoraggio delle strutture esistenti».

L'elenco dei progetti sui quali far convergere i finanziamenti saranno definiti nelle prossime settimane. «C'è solo l'imbarazzo della scelta, sono molti gli interventi che dobbiamo effettuare, numerosi dei quali già approvati e finanziati - dice Tarantola - Stiamo mettendo a punto le schede in cui indichiamo le priorità e poi definiremo la lista dei lavori che andremo a realizzare con questi finanziamenti. Abbiamo una serie di ponti che dobbiamo mantenere in condizioni statiche ottimali, inoltre per molti manufatti manca la valutazione di vulnerabilità sismica e questa è una delle cose che potremmo fare».

Libretto del fabbricato Tagliando sulla casa come per le automobili

L'iniziativa. Confartigianato propone alla Regione di dare valore e regole ai lavori di manutenzione Fagioli: «Un servizio per i clienti e per le imprese»

COMO
LEA BORELLI

Un "Libretto del fabbricato" per riportare in primo piano la manutenzione degli immobili. Nel corso di un incontro sull'edilizia in Regione Lombardia, organizzato per pianificare e mettere in evidenza le criticità del comparto e cercare possibili soluzioni, Virgilio Fagioli, presidente di Confartigianato Edilizia provinciale e regionale, ha messo sul tavolo la necessità di rivalutare la prevenzione: «Invece di aspettare l'ultimo momento e dover affrontare lavori imponenti con cifre importanti, perché non agevolare la manutenzione periodica degli immobili sia a livello privato che pubblico? In quest'ottica ho proposto il "Libretto del fabbricato" che

■ Nel documento una scheda tecnica di tutti gli interventi effettuati nel corso degli anni

va a qualificare l'abitazione: ogni intervento eseguito viene aggiunto alla storia dell'edificio, un documento che tiene memoria di tutto quello che è stato fatto ma anche i lavori da programmare perché non è detto che facendo un intervento oggi, io possa abbandonare determinati aspetti per decenni».

Lo strumento

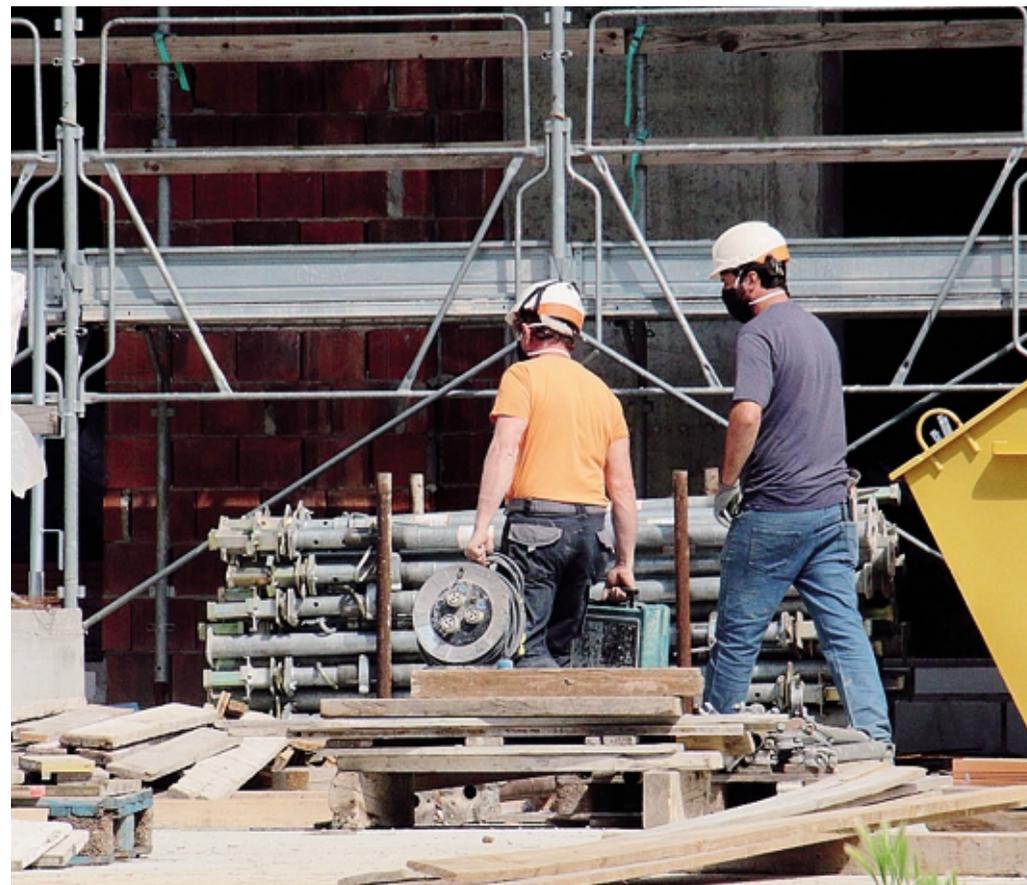
Come per l'automobile vengono fissati tagliandi e revisioni, così anche per gli immobili: «Abbiamo già un libretto sulla caldaia: perché non promuoverlo sull'intero fabbricato? Per noi non rappresenterebbe nemmeno un impegno burocratico aggiuntivo, come imprese siamo già obbligati a fornire molti documenti come la scheda dei materiali e i certificati di posa, sosteniamo già questa burocrazia. Il passaggio successivo è quello di radunarli in un libretto che agevoli sia il proprietario che la successiva impresa che potrebbe intervenire nelle lavorazioni perché contiene la descrizione di tutto quello che è stato fatto. Una si-

stemazione e riorganizzazione più funzionale della burocrazia già in essere». Un servizio che potrebbe semplificare la vita sia per le aziende che per il cliente che avrebbe una garanzia dei lavori fatti e una serie di informazioni sull'immobile facilmente trasmissibili in caso di vendita o affitto.

Presenti all'incontro in Regione, le associazioni di categoria, i sindacati e le componenti del mondo lombardo legato al settore dell'edilizia. La proposta è stata accolta di buon grado: «Da tempo se ne parlava ma non si era mai messo in campo niente di concreto, adesso è il momento di mettere a terra questi concetti, cominciare a ragionarci sopra per capire come fare». L'iniziativa comprende anche tutta una parte legata alla sostenibilità: il recupero, il riciclo dei materiali e il loro smaltimento a fine vita.

Gli incentivi

Si è parlato anche di bonus edilizi: «Il SuperBonus110% ha creato non pochi disagi: poca chiarezza e blocco dei lavori. In tanti stanno ancora cercando



Si punta a un nuovo strumento per dare valore alla manutenzione degli immobili

di capire come muoversi e diversi stanno addirittura rinunciando ad affrontarlo per le poche certezze e la monumentale burocrazia che a sua volta non è chiara».

La proroga viene richiesta anche per i bonus minori: «La scadenza è al 31 dicembre e ad oggi non sappiamo ancora se a gennaio avremo ancora il 50, il 65 e il 90, si parla di un 75 che dovrebbe inglobare tutti i precedenti e partire con l'anno nuovo, ma siamo a fine luglio e non abbiamo ancora nulla in mano, con i problemi che abbiamo di reperibilità di materiali, di ponteggi e di manodopera, sta diventando un problema eseguire i lavori».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In Parlamento

Superbonus La proroga è più vicina

«Rispondendo a un'interrogazione parlamentare, il ministro delle infrastrutture Giovannini ha confermato che il Governo provvederà in sede di legge di bilancio - dopo aver valutato i dati - alla proroga al 2023 del superbonus 110 per cento. Considerato il fatto che, per via delle note difficoltà applicative, sinora non è stato impegnato neppure il 20% dei 18 miliardi stanziati,

pensiamo che la proroga possa essere data per certa». Parole del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Essenziale è che la legge di bilancio provveda a prorogare - e possibilmente a stabilizzare - anche gli altri incentivi per gli interventi sugli immobili (sismabonus, ecobonus, bonus ristrutturazioni, bonus facciate), non meno importanti del superbonus», conclude. «Ci auguriamo che la proroga includa anche tutti i bonus casa esistenti, al fine di accelerare la svolta green» commenta il presidente della Fiaip Gian Battista Baccarini.

Lago e Valli

Variante, Regina chiusa dal 2 novembre

Il blocco del traffico. L'apertura del cantiere dovrebbe coincidere con l'alt a veicoli e persone sulla statale. Allo studio misure anti caos. Colonno chiede di allargare la passerella metallica per garantire il passaggio ai pedoni

TREMEZZINA

MARCO PALUMBO

Per la seconda volta in dieci giorni il sindaco di Colonno, **Davide Gandola**, ha preso carta e penna ed ha scritto al prefetto, a Regione e Provincia, all'Anas ed a tutti gli enti, le istituzioni e le associazioni di categoria interessate dallo stop totale alla viabilità in corrispondenza del portale sud della variante della Tremezzina a Colonno, i cui lavori - altro tassello importante per definire il piano anti caos - secondo le informazioni filtrate nelle ultime ore inizieranno martedì 2 novembre per concludersi quattro mesi più tardi e cioè il 2 marzo.

La cabina di regia

Da qui al via al cantiere mancano dunque 103 giorni ed anche per questo lunedì alle 11.30 in Camera di commercio è stata convocata la prima riunione operativa della cabina di coordinamento, il tavolo tecnico-amministrativo che fa capo al prefetto **Andrea Polichetti** e al presidente dell'Amministrazione provinciale **Fiorenzo Bongiasca** - d'intesa con l'assessorato regionale alle Infrastrutture - chiamato a trovare le adeguate (ed efficaci) contromisure ad un blocco della viabilità che inevitabilmente porterà disagi con l'interruzione dell'unica arteria di collegamento della sponda occidentale del Lario.

Tavolo che sarà chiamato a valutare anche la proposta formalizzata nelle ultime ore dal sindaco Gandola, con tanto di dettagliato materiale fotografico a corredo.

Sostanzialmente la proposta del primo cittadino contempla due richieste: la prima è di poter visionare «gli elaborati progettuali esecutivi dei tratti critici, corrispondenti sostanzialmente con gli attacchi della galleria sui due fronti, così da poter svolgere osservazioni costruttive con contezza dello stato delle cose».

La seconda, decisamente operativa, contempla «l'am-

pliamento del tratto di marciapiede, realizzato anni addietro con una struttura in acciaio a sbalzo sopra il lago, parallelo ed adiacente alla statale che ad oggi giunge fino quasi alla cascata delle Camogge», salvo una breve interruzione in corrispondenza di un'abitazione isolata.

«Una valutazione possibile, per la quale si invita Anas ai dovuti approfondimenti, è di dotare il marciapiede esistente delle necessarie protezioni di separazione dal tratto di cantiere carrabile e di idonea illuminazione per coloro che, per motivi di lavoro o altra necessità, si troveranno a transitare a piedi nelle ore notturne».

L'ampliamento del marciapiede garantirà «anche il collegamento con il cimitero e contribuirà ad aumentare la sicurezza anche per il transito veicolare alternato».

In Consiglio

Dunque è il Comune su cui insisterà il portale sud ad avanzare la proposta di un bypass pedonale, così da alleggerire la pressione su navette e viabilità alternativa.

Secondo quanto si è appreso, i lavori inizieranno sia nella parte a monte del portale (con il disaggio della parete rocciosa) che in quella a lago (con la realizzazione di una paratia), lasciando dunque pochi margini a soluzioni d'emergenza. Di variante della Tremezzina si parlerà questa sera proprio in consiglio comunale a Colonno, convocato in modalità telematica, con all'ordine del giorno «a comunicazione e discussione verbale da parte del sindaco sul progetto della variante e sulla chiusura totale del passaggio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

■ Lunedì
la cabina di regia
per trovare
soluzioni
all'emergenza

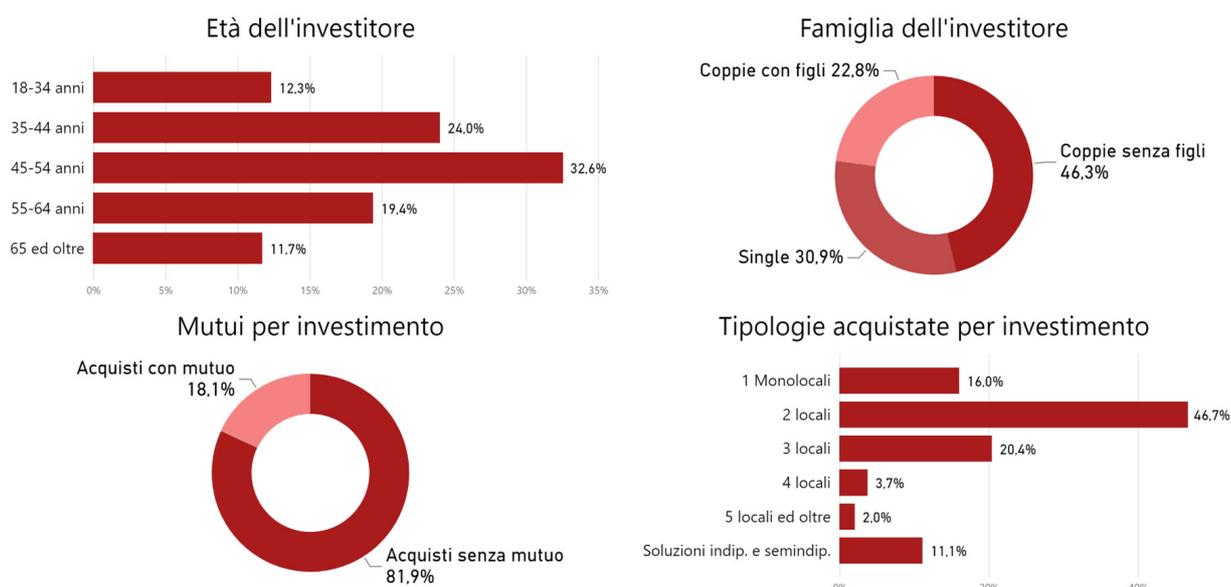


Anche ieri mattina ore difficili sulla Regina nel tratto di Lenno



La passerella che arriva davanti alla cascata delle Camogge

Acquisti per investimento - LOMBARDIA 2020



Rendimenti alti rilanciano la casa come investimento

Il mercato. Dopo un anno di fermo, ripartono sia le compravendite per prima casa e residenza estiva, ma anche come forma efficace di tutela del risparmio

Due nuovi supporti a sostenere il rilancio sempre più convinto del mercato immobiliare. E il più importante segnale di ripresa arriva dai territori provinciali, dai capoluoghi di provincia e dai loro centri semi-periferici rispetto alle grandi città: complice, ancora una volta, una domanda in costante crescita di abitazioni e seconde case, ma soprattutto di prime residenze più grandi, più in relazione con il verde, più confortevoli. Altro livello di complicità di questo fenomeno è stato certamente il continuo calo dei prezzi.

Questi i presupposti che indicano attraverso i dati dell'Agenzia delle Entrate il buon momento del mattone che ha chiuso i primi tre mesi 2021 con 162.258 compravendite, in aumento del 38,6% rispetto allo stesso periodo del 2020. Il risultato - sottolineano i tecnici del Fisco - risente dei bassi livelli di scambi avuti nel 2020 a causa dello scoppio della pandemia a marzo, ma i dati dei primi tre mesi dell'anno sono veramente

I rendimenti annui lordi per tipologia di immobile

LOMBARDIA	Bilocale	Trilocale
MILANO	4.2	4.2
BERGAMO	6	5.6
BRESCIA	6.1	5.7
COMO	6.2	5.7
CREMONA	8.7	7.6
LECCO	5.6	5.3
LODI	6.8	5.9
MANTOVA	9	8.5
MONZA	5.7	5.2
PAVIA	5.8	5.3
SONDRIO	4	3.6
VARESE	6.6	5.9

Il rendimento annuo lordo di un immobile in locazione è il rapporto tra i canoni di locazione annui (cioè la somma delle 12 mensilità) e il capitale investito per l'acquisto dell'immobile.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

incoraggianti.

Seconda notizia. Dall'ultimo report dell'Ufficio studi Tecnocasa, emerge "un rinnovato desiderio di acquisto per investimento", e anche in questo caso complice è il miglioramento della fiducia e anche la liquidità (o risparmio forzato) accumulata durante il lockdown. Gli investitori quindi considerano quasi sempre il mattone una modalità per diversificare il proprio portafogli. In tutto questo perimetro si inserisce la risposta più importante a questo ritorno di fiducia: i rendimenti del mattone, che in base al report Tecnocasa mostrano valori annui lordi, per esempio, di un bilocale di 65 mq che si sono attestati intorno al 5%.

Più nel dettaglio, l'analisi dei capoluoghi lombardi evidenzia come sia Bergamo la città con il più alto tasso di acquisti per investimento (33,3%), seguita da Pavia (27,8%) e da Como (26,3%). Milano si piazza al quarto posto con il 24,1% di acquisti da parte di investitori, percentuale in calo rispetto al 2019 quando si attestava al 26,8%. In calo le percentuali di acquisto per investimento anche a Como, Cremona, Mantova, Pavia e Varese, mentre una sostanziale stabilità si evidenzia a Brescia e Monza. Tassi in crescita solo a Bergamo e Lodi.

Il balzo in Lombardia

Restando in Lombardia e sempre in relazione agli acquisti per investimento, il 13,0% delle compravendite è stato concluso da investitori, mentre abitazione principale e case vacanza compongono rispettivamente l'85,5% e l'1,5% sul totale delle transazioni. Rispetto ad un anno fa il tasso di acquisti per investimento in regione è rimasto stabile, anche nel 2019 infatti si attestava al 13,0%. Una

chiara inversione di tendenza, quindi. Dato che, più in generale, nel 2020 il 16,5% degli acquisti è comunque stato realizzato per investimento, percentuale in calo rispetto al 2019 quando si attestava al 17,9%. L'arrivo della pandemia ha infatti rallentato le compravendite su questo segmento, frenando sia gli acquisti per mettere a reddito sia quelli per l'avviamento di attività turistiche come B&B e case vacanza.

La rivalutazione futura

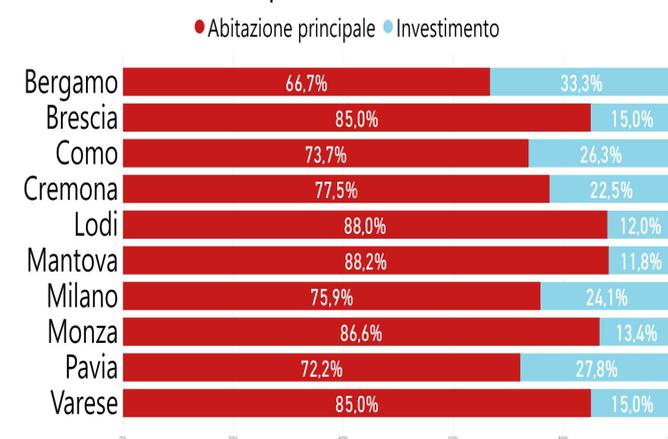
Un solo ulteriore confronto: a partire dal 2017 la percentuale di acquisti per investimento si era stabilizzata intorno al 18%, siamo ora tornati ai livelli del 2015 quando la percentuale di acquisti per investimento si fermava al 16,3%. Oggi, la quota media di acquisti per investimento è più alta e si attesta al 24,4%, ma anche in questo caso si registra un calo rispetto al 2019 quando si arrivava al 25,4%.

Gli investitori si dimostrano quindi più cauti rispetto al passato, ma le compravendite su questo segmento compongono tutt'ora un'importante fetta del mercato immobiliare, la casa infatti continua ad essere un valido investi-

mento per gli italiani.

Il mercato immobiliare sta definendo, lentamente ma in modo costante, un nuovo quadro, e lancia segnali di ripresa come stanno dimostrando anche i dati di chiusura del 2020 e quelli relativi ai primi tre mesi del 2021. Con una variabile in più, rispetto a solo un anno fa: gli investitori considerano quasi sempre il mattone una modalità per diversificare il proprio portafogli, essendo una tipologia di investimento con un basso rischio e da valutare con uno sguardo a lungo termine. Nell'ultimo anno la diminuzione dei turisti ha fermato chi acquistava con l'intenzione di fare attività ricettiva soprattutto nei capoluoghi di provincia, ma non ha fermato chi puntava ad acquistare comunque una casa per guardare invece a futura rivalutazione e per ottenere comunque un rendimento da locazione che resta interessante nonostante la riduzione dei canoni che si è registrata nel 2020 e pari a -2,2% per bilocali e trilocali. Un target, in chiave locazioni e sempre molto apprezzato dagli investitori è quello degli studenti nonostante siano stati in parte assenti dalle aule.

Motivo acquisto - Lombardia 2020



Variante, prove tecniche di “chiusura” Sopralluogo sul campo con i pullman

Tremezzina. Appuntamento per lunedì dopo l'annuncio del blocco a partire dal 2 novembre. Le verifiche previste a Colonno, Argegno e Sala Comacina. Altro vertice in Camera di commercio

TREMEZZINA

Quella di lunedì sarà - dal punto di vista operativo e istituzionale - la prima importante tappa di un percorso che porterà da qui ai prossimi 100 giorni ad approntare il piano di mobilità alternativa in vista della chiusura a partire da martedì 2 novembre (la notizia è stata ufficializzata in questi giorni, come riportato ieri dal nostro giornale) della statale Regina per 120 giorni consecutivi all'altezza del portale sud di Colonno, nell'ambito della prima delicata fase dei lavori della variante della Tremezzina.

La riunione

Lunedì, di buon mattino, Asf comincerà infatti ad individuare sui due lati del blocco i punti in cui effettuare l'inversione di marcia dei bus in vista dello stop totale al traffico.

Lo farà attraverso un sopralluogo mirato a Sala Comacina da un lato e tra Colonno e Argegno dall'altro.

Fondamentale, in questa direzione, sarà coordinare le navette via lago, che salperanno da Sala Comacina e Argegno tra le 5.20 e le 21.30 con quelle via terra. Ma quella di lunedì sarà anche la giornata dedicata alla prima riunione

della Cabina di Coordinamento, guidata da prefettura e Amministrazione provinciale, che si riunirà alle 11.30 in Camera di Commercio.

Una scelta non casuale quella della Camera di Commercio, considerato che dell'avvio del cantiere della variante della Tremezzina si occuperà anche il Tavolo della Competitività, riunito prima della Cabina di Coordinamento. L'obiettivo, naturalmente, è che il territorio venga coinvolto in tutte le sue componenti, considerato che la Regina - strada di collegamento internazionale (vale la

pena rimarcarlo) - ufficialmente dovrà rimanere interamente chiusa al traffico in quel di Colonno ufficialmente 120 giorni, con la speranza di rosicchiare qualche settimana al cronoprogramma dei lavori messo nero su bianco dal Consorzio Stabile Sis nel contratto firmato con Anas il 30 dicembre dello scorso anno.

Il piano straordinario

E la chiusura della Regina con annesso piano straordinario di mobilità alternativa approderà nuovamente - la prossima settimana - in Consiglio regionale, attraverso un emendamento presentato da parte del Movimento 5 Stelle in cui, all'interno dell'assestamento di bilancio, viene chiesto 1 milione di euro in più per il trasporto pubblico locale, impegnato a fondo per offrire un'alternativa alla chiusura della statale Regina.

«Questo stanziamento consentirà di ampliare l'offerta dei mezzi nei mesi in cui sarà operativo il cantiere - ha affermato a questo proposito il consigliere pentastellato **Raffaele Erba** - Cantiere la cui gestione rappresenterà una sfida per tutto il territorio». **Marco Palumbo**

■ **Coordinare le navette via lago con quelle via terra**

■ **Emendamento dei 5Stelle della Lombardia per il trasporto locale**

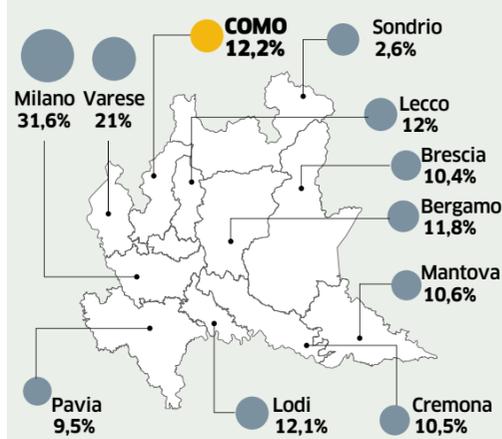


Traffico sulla Regina anche ieri: la foto è stata scattata a Colonno

Cantù

Il confronto

PROVINCE LOMBARDE



COMUNI DELLA PROVINCIA DI COMO

I primi 15 per suolo consumato 2020

Comune	Consumo (%)
Cabiante	56,3%
Grandate	51,9%
Arosio	45,8%
Rovellasca	45,6%
Novedrate	42,2%
Maslianico	41,6%
Luisago	39,9%
Lurate Caccivio	38,1%
CANTÙ	37,7%
Mariano Comense	37,3%
Carugo	36,5%
Fino Mornasco	35,4%
Lipomo	34,1%
Merone	33,8%
Como	32,3%

Comune	Suolo consumato 2020 %	Suolo consumato 2020 ettari	Incremento 19/20
CANTÙ	37,7	878	0,39
Alzate Brianza	18,6	141	0,85
Brenna	12,4	60	0,09
Capiago Intimiano	18,4	105	1,17
Carimate	29,3	151	1,35
Ceremate	32,1	262	0,24
Cucciago	25,2	124	0,00
Figino Serenza	28,4	141	0,00
Senna Comasco	28,2	79	0,12
Vertemate con Minoprio	24,3	140	0,00

L'EGO - HUB

La scheda

Rigenerazione urbana Ecco dove sarà



I Comuni del Canturino

La maglia nera, o meglio grigia, nel Comasco, va a Cabiante, che vede il 56,3% di territorio comunale urbanizzato. Ma l'incremento assoluto maggiore spetta al Comune di Erba con 6,68 ettari di aree cementificate in più rispetto al 2019. Nel comasco nel 2020 sono scomparsi 299.300 metri quadri di suolo vergine. Nel Canturino - dopo Cantù - al secondo posto si pone Ceremate, con un consumo pari al 32,1%, 262 ettari nel 2020, e terzo Carimate 29,3%, 151 ettari. Figino Serenza non si discosta dal 2019, con il 28,4%, 141 ettari e 140 per Vertemate con Minoprio, al 24,3%. Il dato migliore è di Brenna, che ha urbanizzato il 12,4% del suo territorio - 60 ettari nel 2020 - e Capiago Intimiano con il 18,4%. Un dato comunque superiore alla media provinciale.

Cemento e consumo di suolo Solo Como è peggio di Cantù

L'allarme. È nella top ten provinciale (37,7%) e seconda in termini assoluti (878 ettari edificati) Il sindaco: «Avvieremo la variante generale al Pgt per ridurre gli oneri per il recupero edilizio»

CANTÙ SILVIA CATTANEO

Una quindicina d'anni fa a Cantù i cantieri edili aperti erano tanti che la città un tempo del mobile era stata polemicamente rinominata "Cangrù". Oggi non si è più ma quei livelli, ma all'ombra di San Paolo si continua a costruire, pandemia o meno, e per consumo di suolo la città è nei primi dieci posti a livello provinciale al 37,7%.

Se poi si considera solo il dato assoluto relativo agli ettari edificati, 878, solo Como sta davanti in classifica, con 1.199. Il quadro, non esattamente consolante, emerge nell'edizione 2021 del rapporto redatto da Ispra, l'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, presentato nei giorni scorsi. La provincia di Como è terza in Lombardia dietro solo a Milano (31,6%)

e Varese (21%). Il 12,2% del territorio lariano è ormai edificato.

«Il consumo di suolo - le parole di **Stefano Laporta**, presidente di Ispra - non rallenta neanche nel 2020, nonostante i mesi di blocco di gran parte delle attività durante il lockdown, e continua al ritmo non sostenibile di oltre 50 km quadrati l'anno, anche a causa dell'assenza di interventi normativi efficaci in buona parte del Paese o dell'attesa della loro attuazione e della definizione di un quadro di indirizzo omogeneo a livello nazionale».

Galbiati: «Tendenza da invertire»
Nel Canturino al secondo posto si pone Ceremate, con un con-

sumo pari al 32,1%, 262 ettari nel 2020, e terzo Carimate 29,3%, 151 ettari. Una tendenza che occorre invertire.



Alice Galbiati
Sindaco di Cantù

Il sindaco **Alice Galbiati**, che ha anche la delega all'Urbanistica, intende cominciare a farlo mettendo mano al piano di governo del territorio, nei prossimi mesi: «Nella nostra Provincia il più alto tasso percentuale di consumo di suolo è a Cabiante, mentre l'incremento in assoluto maggiore è ad Erba. Ciò non toglie che sia un trend generale e un tema da affrontare con serietà, il prima possibile. Regione Lombardia ha fornito lo strumento della legge sul contenimento del con-

sumo di suolo e non appena la Provincia avrà terminato il procedimento di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale al Piano Territoriale Regionale avvieremo la variante generale al Pgt per applicare tutte le misure previste, laddove possibile già anticipate».

Freno alle medie strutture

Ovvero la riduzione degli oneri per il recupero del patrimonio immobiliare esistente e invece l'aumento per nuove costruzioni, già in vigore da tre anni, quando è stato approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione. Una parte importante di questa edificazione è certo rappresentata dai supermercati, sorti in gran numero negli ultimi anni uno accanto all'altro soprattutto lungo via Mi-

lano. «Con la variante generale - sottolinea il sindaco Galbiati - elimineremo le previsioni, inserite nel vigente Pgt 2013, che hanno consentito una così ampia espansione commerciale di medie strutture».

Un obiettivo già inserito nel Documento unico di programmazione, mercoledì in consiglio comunale: «Il consumo di suolo è un tema da affrontare il prima possibile in modo attento e scrupoloso - dice il presidente della commissione Urbanistica **Giacomo Porta** - la riduzione degli oneri per le ristrutturazioni è già un passo per limitarlo, ma vanno trovate anche altre misure incisive. Speriamo di riuscire a eliminare le previsioni che hanno permesso un'espansione delle medie strutture di vendita che è sotto gli occhi di tutti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INTERVISTA VINCENZO LATORRACA.

Il capogruppo del centrosinistra: «Sono in sella dal 2017 e in quattro anni non hanno modificato nulla. Da loro accuse ridicole»

«Il centrodestra, assoluto immobilismo»

Il piano di governo del territorio oggi in vigore nelle approvate alla fine del gennaio 2014, all'1.30 di notte, senza i voti della Lega che criticò fortemente l'allora maggioranza di Lavori in Corso, soprattutto sulla mancanza di un piano di insediamenti produttivi e sulla tutela delle cascine. Sono passati sette anni, nel corso dei quali tante cose sono profondamente cambiate, sia

sotto il profilo politico - la Lega da quattro anni ha ripreso il governo della città - sia economico. Eppure, accusa chi quel Pgt lo vide nascere, l'allora assessore civico Vincenzo Latorraca, ora capogruppo di Pd, Unire Cantù e Cantù con Noi, l'amministrazione non ha fatto nulla. E oggi incolpa quel piano.

Latorraca, ritiene preoccupante lo stato della città di Cantù dal punto

di vista dell'edificazione?

«La situazione è sotto gli occhi di tutti. Si è costruito tanto ed altrettanto evidente è l'assoluto immobilismo del centrodestra da quando ha preso le redini della città. Sono in sella dal 2017 e in quattro anni non hanno modificato nulla. Nulla».

Il sindaco Alice Galbiati annuncia che con la prossima variante generale del Pgt, il Pgt approvato dal-



Vincenzo Latorraca

allora vostra maggioranza, si porrà un freno.

«Accuse ridicole che non tengono conto di provvedimenti normativi che si sono succeduti, a partire dalla legge regionale sul consumo di suolo, successiva al Pgt. Il nostro Pgt, rispetto ai precedenti del centrodestra, portò il consumo di suolo a zero. Gli errori sono connessi alla gestione sciagurata del centrodestra del territorio».

Lo strumento urbanistico in vigore da allora è targato Lavori in Corso
«Noi siamo intervenuti in una situazione di gravissima crisi economica. Il Pgt serve per governare il territorio e nel momento in cui le condizioni va-

rano si deve intervenire. Invece c'è stato un immobilismo assoluto. Non c'è un solo atto politico che tenga presente che stanno cambiando gli indici, che le medie strutture di vendita sono cresciute a dismisura. Non c'è nessun atto di reale promozione della rigenerazione urbana».

A tutelare la parte Nord della città, nel frattempo, è arrivato il parco regionale

«È meno male che che è arrivato, e non per iniziativa del centrodestra, o non avremmo nessun limite. Perché non hanno nessuna progettualità politica».

S. Cat.