

# **RASSEGNA STAMPA**

**18 - 24 ottobre 2021**

# Una casa prefabbricata «Costruzione più cara, si risparmia nel tempo»

**Edilizia.** Pro e contro di un'opzione premiata dal fattore sostenibilità  
Corrado Mascetti (Geometri): «Progetto più complesso, cantiere rapido»

COMO

LEA BORELLI

Una casa in legno prefabbricata, sostenibile e magari collocata in mezzo alla natura.

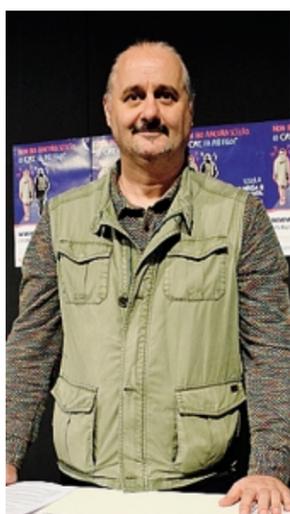
In Francia Multipod Studio ha lanciato la Pup-Up House, un'abitazione in legno moderna ed efficiente che costa dai 1.100 ai 2.200 euro al metro quadro, personalizzabile e montabile in 3-4 mesi, ne sono già state vendute più di 500 e in alcuni casi sono nati interi eco quartieri.

L'idea è suggestiva ma è davvero possibile acquistare una casa online e costruirla dove si vuole?

Corrado Mascetti, presidente del Collegio dei Geometri di Como, ci spiega come funziona il processo normativo e operativo in Italia: «La prima cosa essenziale è che il terreno deve essere edificabile. Gli aspetti burocratici per la realizzazione di una casa prefabbricata sono identici a quelli di una costruzione tradizionale, le autorizzazioni edilizie e i permessi sono gli stessi anche per la chiusura dei lavori. La parte professionale di progettazione preliminare ed esecutiva è indispensabile».

**I tempi**

Le tempistiche invece sono un po' diverse: «Una casa prefabbricata necessita di una progettazione esecutiva dettagliata



Corrado Mascetti

prima della richiesta di autorizzazione edilizia, a differenza delle case tradizionali, dove si ottiene l'autorizzazione con i dati volumetrici e gli aspetti esteriori e poi il dettaglio esecutivo viene sviluppato prima di aprire il cantiere. I tempi di progettazione sono più lunghi, il progetto esecutivo è molto dettagliato, difficilmente sono realizzabili varianti in corso d'opera». I pezzi arrivano in cantiere già pronti per essere assemblati.

La casa prefabbricata non può essere semplicemente appoggiata su un terreno nudo: «È necessario realizzare un ba-

samento, le fondamenta, se non è previsto un piano interrato, basta una semplice platea su cui poggerà il prefabbricato. Bisogna usare accortezze specifiche in merito all'attacco della struttura prefabbricata con la platea, soprattutto dal punto di vista delle impermeabilizzazioni, si tratta di una casa in legno che appoggia su una struttura in cemento armato, il legno a contatto con l'acqua e l'umidità può avere qualche problema per questo motivo in fase di cantierizzazione bisogna stare particolarmente attenti e seguire protocolli specifici».

Altra questione è quella relativa agli impianti: «Le imprese che costruiscono case di questo tipo forniscono tre gradi di preventivo: solo la struttura in legno, la struttura più gli impianti e il terzo step "chiavi in mano" che prevede anche tutte le rifiniture dalle piastrelle ai sanitari. La scelta dipende dal committente».

**Il cantiere**

Il progetto è più lungo ma si può poi risparmiare sui tempi di realizzazione, per costruire una palazzina tradizionale ad un piano di piccole dimensioni servono circa 3 mesi, una prefabbricata con la stessa metratura può essere realizzata in un mese. Parliamo di costi: «Dal punto di vista costruttivo, la

prefabbricata può costare al metro quadro qualcosa in più rispetto a quella tradizionale ma il risparmio energetico futuro ammortizza i costi aggiuntivi. Può incidere sui costi l'accessibilità del cantiere, a Como nelle zone del lago e delle valli ci sono terreni disponibili ma è difficile raggiungerli e il costo per il trasporto dei materiali può incidere sul prezzo finale».

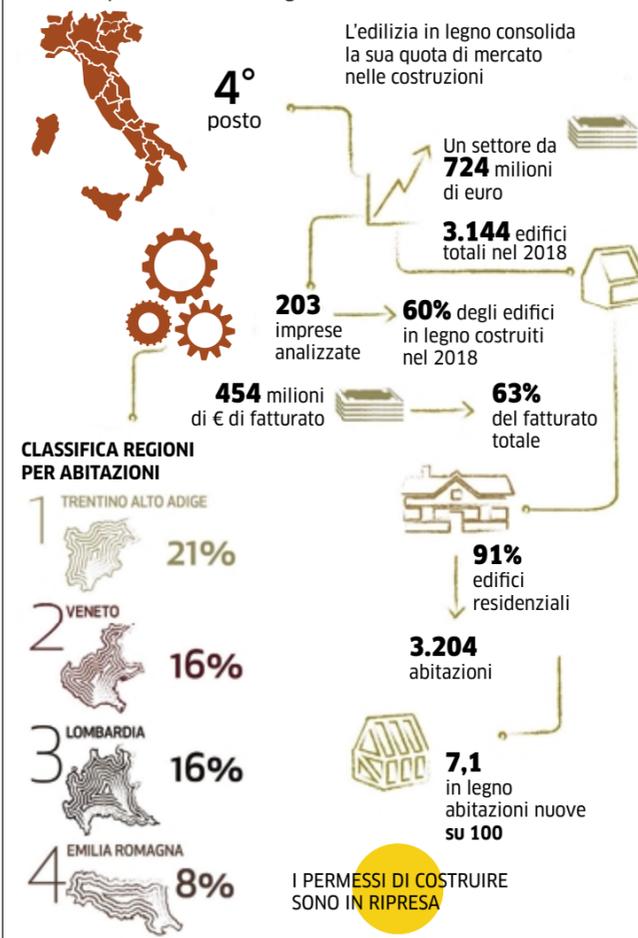
**Ambiente**

Complice il fattore sostenibilità, le case prefabbricate si stanno diffondendo a ritmo sostenuto anche come integrazione a una casa tradizionale: «La richiesta sta aumentando in maniera sensibile. In alcuni casi chi acquista una casa da ristrutturare invece di ricostruirla, la demolisce e ne costruisce una prefabbricata ex novo. Questa tipologia di case oggi sono realizzate soprattutto in legno seguendo i dettami della biotecnologia e dell'edilizia sostenibile. Funzionano molto bene sulle nuove costruzioni e le imprese si stanno specializzando anche sulla parte di ampliamento come i sopralzi: la struttura in legno è più leggera e incide meno sull'aspetto dei carichi delle fondazioni, una buona soluzione che viene sempre più utilizzata magari nel recupero del sottotetto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il mercato delle case prefabbricate

L'Italia è al 4° posto in Europa per la produzione di edifici prefabbricati in legno



## Pieghevoli e con le ruote Online c'è di tutto

Mini case, case su ruote, case pieghevoli: il mercato online dedicato alle prefabbricate.

BoKlok, che in svedese significa "vivere bene", è il concetto di edilizia residenziale sviluppato da Ikea e Skanska. Ad oggi BoKlok ha costruito circa 13.000 case in Svezia, Finlandia, Norvegia e Regno Unito. Costano tra i 45 e i 90 mila euro senza consegna e

senza allacciamenti. In Italia non è per ora possibile acquistarle.

La tedesca Huf-Haus ha allestito a Hartenfels un villaggio con sei unità campione visitabili. Wolf Haus realizza case prefabbricate in tutta Europa e ha una sede italiana a Campo di Trens in Alto Adige. Sul sito è possibile visionare le case che sono state suddivise per taglie che variano in base

# Green, comfort e prezzo sicuro «Mercato in costante crescita»

**L'azienda**

La Legnotech di Tirano è nata da tre segherie, oggi abbraccia l'intero ambito dell'edilizia in legno

Green, confortevole e dal prezzo certo: i vantaggi di scegliere una casa prefabbricata.

Legnotech Spa è un'azienda specializzata nella progettazione e realizzazione di costruzioni in legno, ha la propria sede principale in Valtellina a Tirano e altre due filiali a Galbiate (Lecco) e Morbegno (Sondrio). Nata nel 2001 dalla fusione di tre segherie, oggi l'attività aziendale abbraccia l'intero ambito dell'edilizia in legno: case, edilizia turistico-alberghiera, grandi strutture e opere speciali, tetti e co-

erture, sopralzi e ampliamenti. La crescita dell'azienda si è accompagnata al costante aggiornamento dei sistemi costruttivi impiegati, alla ricerca di nuove soluzioni di risparmio energetico e comfort abitativo orientata verso l'innovazione tecnologica.

L'incremento nella richiesta di strutture in legno è costante: «Il mercato degli edifici in legno è in crescita, anche negli anni scorsi dopo la crisi del 2009 nei momenti in cui l'edilizia tradizionale registrava perdite del 60%, il settore del legno ha sempre avuto un leggero incremento ma costante» dice Marco Mondora responsabile della filiale di Galbiate.

Le strutture prefabbricate non si limitano solo alla funzione abitativa: «La nostra attività è



Una casa della Legnotech di Tirano

divisa sostanzialmente in quattro settori: abitazioni, sopraelevazioni e ampliamenti, opere speciali e grandi strutture. In questi anni abbiamo realizzato edifici commerciali come i su-

permercati o polifunzionali, palestre, asili, tribune di calcio».

Il costo è simile a quello degli edifici tradizionali: «I costi del buon costruire sono identici tra edifici di pari caratteristiche. Il

costo dell'edificio in muratura in fase di preventivazione risulta inferiore rispetto al legno perché prevede una serie di esclusioni che vengono poi aggiunte nel corso della costruzione, aspetto che a fine lavori può spiazzare il cliente che si trova con un budget incrementato da una serie di opere extra. Con le costruzioni in legno, ingegnerizzando prima e facendo tutti i computi in fase di progettazione, il prezzo è certo fin da subito».

Una casa in legno non deve per forza ricordare uno chalet di montagna: «Dal punto di vista estetico l'edificio è identico a quello in muratura, l'abitazione in legno può essere intonacata, la parte strutturale invece di essere realizzata in pilastri in cemento armato e i muri in mattoni, viene costruita con pareti in legno X-Lam o con un telaio, il rivestimento esterno può essere rifinito in intonaco oppure in legno».

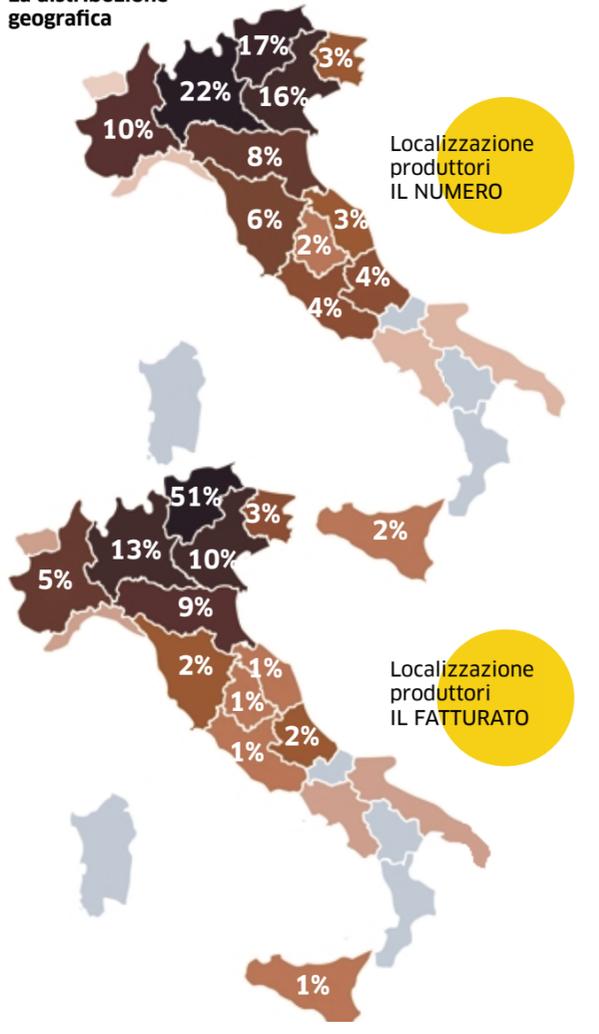
Tra i vantaggi di una casa prefabbricata troviamo quindi il prezzo certo, una struttura leggera, aspetto importante nel ca-

so di sopraelevazione, il fatto che sia naturalmente antisismica e lo spessore ridotto delle pareti portanti che fanno guadagnare superficie calpestabile: «Il sedime di una casa in muratura ha uno spessore di 30 cm quella in legno di 10. Per raggiungere l'isolamento termico di una parete in legno di 30 cm bisogna costruire una parete in laterocemento di 90 cm».

Altro vantaggio la rapidità di costruzione perché per esempio non ci sono i tempi di asciugatura del cemento: «Su una palazzina di un piano da 150 metri quadri i tempi sono abbastanza simili, cambiano molto in caso di strutture su più piani perché non necessitano del tempo di asciugatura, quelle in legno vengono realizzate in un terzo del tempo di quelle tradizionali».

A pesare nella scelta di una casa in legno c'è oltre all'aspetto green, dato dalla sostenibilità dei materiali, il comfort abitativo: «Abitare una casa in legno significa vivere in un ambiente confortevole, caldo e caratterizzato da un microclima costante». **L. Bor.**

La distribuzione geografica



# «Ho scelto di vivere qui E non tornerei indietro»

**Il bilancio.** Ad Albese con Cassano nel complesso residenziale di Murex Cristian Fresolone, Ceo di Revofactory: «Spese minime, comodità super»

COMO

Vivere in una casa prefabbricata e green tra bassi consumi e benessere: un trend che arriva dal nord Europa e che si sta diffondendo anche in Italia.

Cristian Fresolone, Ceo Revofactory Srl, è proprietario di una casa prefabbricata in legno dove si è trasferito 12 anni fa quando in Italia non era molto diffusa, il mercato più fiorente per queste tipologie di abitazioni si trova in nord Europa, Austria e Germania. La casa è appoggiata su un garage interrato in muratura: «A livello abitativo è stata la scelta migliore che potessi prendere. È molto silenziosa grazie all'isolamento acustico, è antiallergica: il ricambio dell'aria, anche se non si aprono le finestre, è continuo e garantito da un apposito sistema. I consumi sono praticamente azzerati. Prima vivevo in una palazzina dell'800 a Como dove spendevo 6mila euro di spese condominiali l'anno con riscaldamento, oggi ne spendo 1.600 compreso tutto. A queste abitazioni si abina sempre il recupero dell'energia solare e dell'acqua. Secondo me è il futuro della casa: hanno una durabilità enorme, le facciate di casa mia sono realizzate in frassino termotrattato, indistruttibile, che vengono pulite con un panno ogni sei mesi da un'impresa».

**Le caratteristiche**

Case ecologiche che oltre ad avere bassi consumi hanno tante piccole caratteristiche che rendono la vita più sempli-



Il complesso realizzato dalla Murex ad Albese con Cassano

ce e che Fresolone ha scoperto vivendoci: «Per appendere un quadro basta un chiodino, il legno sopporta bene il peso, la vernice è vegetale, tutte piccole cose che fanno la differenza. Se vuoi spostare una presa di corrente basta staccarla, tagliare con un seghetto la parete, far passare il cavo, chiudere e rivestire. Quando l'ho comprata 12 anni fa il prezzo di queste case in questa zona ad Albese con Cassano, era più alto del 10-12% rispetto ad una costruzione tradizionale. Un costo aggiuntivo ampiamente ammortizzato nel tempo».

Daniele Losi è l'amministratore e titolare della Murex Srl, società immobiliare di Como che 15 anni fa ha progettato il complesso abitativo di Albese con Cassano: «Il nostro business si concentra sull'edilizia sostenibile in muratura o in le-

gno a basso impatto ambientale. Il complesso di Albese è composto da 11 appartamenti costruiti con la filosofia di consumare poca energia: impianto fotovoltaico, pannelli solari, sistemi che integrano il recupero dell'energia, una vasca per la raccolta dell'acqua piovana per irrigare il giardino, quest'ultimo è molto importante in case di questo tipo. Sono coibentate, hanno serramenti particolari, rispettano tutte le caratteristiche per non dissipare energia, la gestione della loro costruzione è sofisticata con step programmati da rispettare e professionalità qualificate, un modo di costruire che porta a pochi interventi di manutenzione». Il punto fondamentale non è tanto utilizzare energia green ma consumare il meno possibile: «Non diluire l'inquinamento passando da una fon-

te energetica all'altra ma cambiare l'approccio che deve puntare alla riduzione dei consumi, dovremmo cambiare stile di vita».

**La diffusione**

Oggi queste abitazioni green e prefabbricate si stanno diffondendo velocemente: «Un motivo potrebbe anche essere legato alla pandemia, le persone cercano spazi più gradevoli anche all'esterno, sono case abbinate spesso con un giardino e si costruiscono in meno tempo rispetto a quelle tradizionali» prosegue Fresolone. In crescita la vendita online: «Ci sono siti che trattano solo case prefabbricate e ci sono società molto specializzate come la Wolf Haus, grande azienda austriaca una delle più grandi in Europa, che in Germania ha costruito su un terreno una serie di case campione arredate: un catalogo reale, le abitazioni possono essere visitate e acquistate. Società talmente specializzate che con il passare del tempo hanno ridotto al minimo i difetti di produzione».

In Italia non esiste un vero e proprio mercato dell'usato su queste abitazioni: «Conosco una persona che ha venduto un trilocale pagato 208mila euro tanti anni fa e l'ha rivenduto a 197. Oggi ci sono 2.200 agenzie immobiliari che utilizzano il nostro gestionale Miogest in Italia, una richiesta di prefabbricate c'è sempre e hanno aggiunto dei campi specifici al gestionale per specificare che si tratta di case in legno». **L. Bor.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

alla metratura, i materiali, scelti, gli impianti: si va dalla S a partire da 150mila euro fino alla Over più di 700mila euro.

Sulla piattaforma Aliexpress si può ordinare e farsi consegnare case su ruote che costano circa 65mila euro, case diventate famose per i diversi programmi televisivi delle quali sono diventate protagoniste negli ultimi anni e che hanno lanciato una vera e propria moda negli Stati Uniti.

Su madihome.com è invece possibile scegliere la propria Madi Home progettata dall'architetto Renato Vidal, una casa prefabbricata pieghevole

con un sistema brevettato e un telaio strutturale in legno. La disponibilità di moduli di varie dimensioni a forma triangolare e la possibilità di aggiungerli lateralmente, consente un'infinita gamma di scelte creative. Sul sito è specificato che «sarà necessario disporre di un appezzamento di terreno su cui posizionarla. Spesso serve anche ottenere un permesso di costruire. Contatta una geometra della tua zona per una consulenza!». Una Madi Home modulare con una superficie utilizzabile che va da 30 a 104 metri quadri può costare da 60 a 145mila euro.

## Domotica e bassi consumi E la sfida della "casa passiva"

**L'azienda/2**

Lo studio Brusa Building di Binago è specializzato in Eco Housing

Integrare la domotica in una casa in legno: sostenibilità, comfort e tecnologia.

«Le case che realizziamo sono esclusivamente in classe A4, dotate di tutti gli impianti richiesti dalla normativa vigente che rendono l'abitazione a impatto zero, non producendo CO2, e a bassissimo consumo. Ci occupiamo della progettazione dalla A alla Z appoggiandoci ad altre imprese per quando riguarda la preparazione dei materiali e la messa in opera della costruzione in legno e degli impianti» racconta l'architetto

Marcello Brusa dello studio Brusa Building di Binago che progetta case in Eco Housing.

Proprio a Binago in via Capelletta 270 è possibile visitare una casa campione che racchiude tutte le tecnologie impiegate: «È stata costruita nel 2010 e si riscalda e rinfresca grazie al sole attraverso un impianto fotovoltaico e uno solare termico, l'acqua calda viene ottenuta senza usare gas e lo stesso vale per il riscaldamento. Il comfort è superiore alle case tradizionali per una serie di caratteristiche legate ai materiali che vengono utilizzati: il legno per esempio crea una sensazione piacevole per la persona e la grande quantità di isolanti impiegata permette di avere un ampio isolamento acustico e termico».

Lo studio progetta costruzio-



Una casa dello Studio Brusa Building

ni che non producono CO2 ma esiste anche la possibilità di avere quella che viene definita casa passiva: «È un concetto ancora più performante, l'edificio deve interagire con il terreno circo-

stante anche a livello di vegetazione che comprende una pianificazione particolare e un discorso di recupero dell'acqua magari tramite piccoli laghetti, dove l'acqua serve anche per raf-

frescare l'ambiente esterno dell'abitazione nei mesi più caldi. Facendo un paragone automobilistico la casa passiva è un'auto a idrogeno».

Il mercato delle prefabbricate funziona anche perché si sposa perfettamente con una rinnovata sensibilità green e sta prendendo sempre più piede l'integrazione tra i due modelli costruttivi legno e muratura soprattutto per le costruzioni di garage e piani rialzati: «Un cliente con una casa tradizionale, aveva deciso di ampliarla aggiungendo un piano ma il progettista dei cementi armati ha posto il problema dell'eccessivo peso e ha scelto di realizzare il sopralzo in legno».

Lo studio ha costruito un'abitazione in legno per un vigile del fuoco: «Quando un incendio devastava un'abitazione è più sicura quella in legno rispetto a quella in muratura perché il legno brucia ma la struttura non cede». La velocità di carbonizzazione del legno è pari a 0,7 mm al minuto e lo strato di carbone funge da protezione al fuoco per lo strato esterno.

In una casa prefabbricata le bollette sono più basse e il comfort più alto: «È come avere un'auto con o senza climatizzatore, il comfort è diverso e si sente. Quando fuori fa caldo la casa è fresca consumando poco, questo crea anche soddisfazione per l'investimento fatto, il benessere domestico è tra le cose più ricercate da chi sceglie questa tipologia di abitazioni. Le persone oggi sono più consapevoli e si appassionano alle tematiche del benessere e del risparmio energetico».

Gli edifici possono essere tutti cablati per la domotica con sistemi avanzati: «La tecnologia legata alla domotica sta diventando sempre più conosciuta e va a interagire con i nuovi sistemi di riscaldamento, raffrescamento e illuminazione nelle abitazioni. Il passaggio con il Bonus 110% è quello di portare gli edifici a non produrre CO2 e per farlo bisogna dotarsi di sistemi di regolazione molto sofisticati sulla caldaia, sull'impianto di raffrescamento e sull'illuminazione, tutti aspetti che confluiscono nella domotica». **L. Bor.**

# Economia

## Bonus dell'80% Inverno di cantieri per gli hotel lariani

**Costruzioni.** Gli imprenditori turistici si preparano agli incentivi sugli interventi di riqualificazione Leoni: «C'è grande interesse, soprattutto sul lago»

COMO

**MARIA GRAZIA GISPI**

Sarà un inverno di investimenti per il turismo del lago, dopo una stagione solo parzialmente positiva e un inverno di forzata chiusura per l'intervento sulla statale Regina.

Merito del probabile superbonus alberghi all'80%, utilizzabile da tutte le strutture ricettive inclusi agriturismi fino al 2026, e del nuovo fondo perduto per il turismo: le due novità potrebbero essere inserite nel decreto "Pnrr".

«Appena ricevuta la nota da Federalberghi ho informato il Consiglio - spiega Luca Leoni presidente degli albergatori di Confcommercio Como - suscitando un grande interesse, ma fino all'uscita del decreto è difficile capire quanto l'agevolazione potrà incidere sulle nostre attività».

### Le risorse

Il valore complessivo del pacchetto di misure dovrebbe essere di quasi 2 miliardi di euro da investire nel turismo, con misure che potrebbero entrare in vigore prima di fine anno in base alla roadmap del Pnrr.

Il decreto interministeriale, Turismo e Transazione Ecologica, dovrebbe tendere anche a favorire una riduzione dei consumi di energia del 20% per le strutture turisti-

che-ricettive. Si tratta quindi di interventi importanti orientati soprattutto al risparmio energetico.

Il credito d'imposta all'80% è previsto per alberghi, pensioni e agriturismi, terme e stabilimenti balneari, porti turistici e parchi tematici, fiere e congressi, non per le case vacanza.

Gli operatori del turismo potranno usufruirne per lavori di riqualificazione energetica, antisismici e di eliminazione barriere architettoniche oltre che per l'acquisto di alcune tipologie di arredi. I finanziamenti garantiti a lungo termine dovrebbero essere complessivamente attorno ai 2 miliardi di euro e il tetto di spesa sarebbe concesso nella misura massima di 200 mila euro, con un incremento del 10% per l'imprenditoria femminile, erogato in un'unica soluzione a fine lavori.

«Ci auguriamo che il bonus possa avere un'ampiezza temporale adeguata, come aveva anticipato il ministro Massimo Garavaglia, ospite in giugno al Grand Hotel Tremezzo, fino a tutto il 2026. In questo modo potrebbe davvero essere un aiuto per riqualificare alcune strutture e per implementarne altre. Il tetto di spesa di 200mila euro non è molto per una struttura alberghiera, ma potrebbe essere un

notevole aiuto per interventi circoscritti, come la ristrutturazione di una decina di bagni o la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento».

### I contributi

Grande attesa anche per il contributo di 40mila euro a fondo perduto per realtà con fatturati sotto i dieci milioni che per il nostro territorio riguardano la maggioranza delle strutture, con solo l'esclusione dei noti grandi alberghi.

«Entrambi i provvedimenti rappresentano una svolta molto positiva e siamo in attesa di vedere cosa sarà confermato di tutte le indiscrezioni riguardo al decreto e al regolamento connesso ai contributi - continua Luca Leoni - per poi attivarci subito e investire. Gli alberghi ne approfitteranno rapidamente, in particolare quelli che in Tremezzo avranno la chiusura della strada Regina per i quattro mesi invernali, con la volontà e la grinta per ripartire al meglio possibile con attività sempre più capaci di rispondere alle nuove esigenze del mercato».

Dopo una stagione che non è stata così positiva come invece l'ottimo andamento di agosto aveva indotto a pensare.

Tra un paio di settimane la stagione del 2021 sarà conclu-



Il bonus interessa i lavori di efficientamento, le misure antisismiche e l'abbattimento delle barriere

sa e a consuntivo si dovranno considerare le perdite da aprile a giugno. I fatturati segnano + 25% rispetto al 2020, ma sono a -50% rispetto al 2019. Si attende la normalità per il 2023.

Tempi giusti per investire, quindi, sempre che le imprese edili, già alle prese con i 110% finalmente partiti, riescano a trovare personale e materiali per sostenere anche il bonus alberghi. Questione irrisolta «ma il mondo alberghiero ha tempistiche ridotte - osserva Leoni - sul lago la stagione è particolare e dura 8 mesi. Tutto deve essere pronto già a metà marzo 2022». Potrebbe essere d'aiuto la retroattività prevista dal bonus, per i lavori iniziati tra il febbraio 2020, prima dell'entrata in vigore del decreto e non ancora conclusi.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

### La scheda

## Tetto di 200mila euro Agevolazioni per le donne

In attesa del via libera al decreto "Pnrr", trapela che il bonus all'80% riservato alle strutture ricettive sarebbe concesso nella misura massima di 200 mila euro a intervento, ma con un bonus ulteriore del 10% per le attività gestite da una donna. Ci sarebbe anche una forma di retroattività, per cui potrebbero essere agevolati lavori iniziati prima dell'entrata in vigore del decreto. Resta la possibilità di ottenere lo sconto in fattura dal fornitore o di cedere il credito alla banca.

Rientra nel decreto in uscita anche l'ipotesi di un contributo a fondo perduto ma è una misura

alternativa al credito d'imposta: le imprese del turismo potranno anche chiedere un contributo a fondo perduto fino a 40mila euro, elevabile di ulteriori 30mila euro per interventi di digitalizzazione e innovazione sul 15% dell'investimento, di ulteriori 20mila euro per imprenditoria femminile e per giovani sotto ai 35 anni e di ulteriori 10mila euro per le imprese del Sud. Sono inoltre previste altre misure a sostegno del settore come la creazione di una sezione speciale per le imprese del settore turistico nel Fondo di garanzia Pmi che prevede investimenti con garanzie per 2,7 miliardi di euro.

# «Fondi europei, svegliatevi» Ma la politica sa solo litigare

**Lo scandalo.** Ottanta miliardi per gli enti locali, Como non ha un progetto. E gli amministratori - come con la Pedemontana - si accusano tra di loro

Sul Pnrr Como deve svegliarsi e fare squadra. Il piano nazionale di ripresa e resilienza, oltre alle tante risorse destinate agli investimenti nazionali e regionali, intende finanziare oltre 80 miliardi di progetti per gli enti locali. Bisogna però farsi trovare preparati. La nostra città e la nostra provincia per ora non hanno carte già pronte nel cassetto per agganciare bandi e risorse. Le idee della politica sembrano ancora vaghe. Al primo bando sul tema dell'abitare non abbiamo nemmeno partecipato.

«Il Pnrr è un'opportunità fondamentale, un treno che non passerà più per anni - ragiona **Angelo Maiocchi**, imprenditore, titolare di Nesi&Majocchi - dopo tanti anni di crisi, dopo la pandemia, abbiamo la possibilità di incassare partite importanti. L'auspicio è che le forze politiche, associazionistiche ed economiche fac-

**Il costruttore Angelo Maiocchi**  
«Ora c'è bisogno di fare squadra e trovare soluzioni»

ciano squadra. La carenza di progettualità negli ultimi anni ci ha penalizzato. Adesso dobbiamo correre in maniera compatta, il tempo è poco. Tutti devono assumersi responsabilità per il bene di un territorio tra i più belli d'Italia da troppo tempo trascurato che non riesce ad attrarre investimenti e risorse». Maiocchi non insegue particolari sogni, anche se si dice affascinato dalla possibilità di elettrificare la navigazione del lago anche come spinta turistica. Unita ad una balneabilità del lago che oggi riceve troppi scari-

## Tutti contro tutti

E la politica? O litiga o ha le idee poco chiare. «Mi auguro che l'amministrazione comunale guidata dal sindaco **Mario Landriscina** abbia più di "qualche idea" - commenta **Chiara Braga**, deputata del Pd - mi sembra abbastanza riduttivo che si parli solo di infrastrutture, ci sono opportunità sull'efficienza energetica, sulle scuole, pensiamo alla rigenerazione urbana e il trasporto locale. Certo, serve un Comune capace di individuare necessità e costruire proposte convincenti, insieme agli altri enti e amministrazioni del territorio, per ac-

cedere a questi finanziamenti». «A Como purtroppo sentiamo solo silenzio, nonostante i bisogni del territorio siano tanti e urgenti - rincara la dose **Angelo Orsenigo**, consigliere regionale del Pd - rischiamo di perdere un'occasione d'oro, ci sono tantissime cose da chiudere, Ticoso, giardini a lago, impianti sportivi. Palazzo Cernezzini sarà sfornare progetti degni?».

Non sono tanto diversi i commenti che arrivano dal M5S. Secondo il parlamentare grillino **Giovanni Currò** «occorre aver già pronti piani e progetti di riqualificazione in chiave eco sostenibile, mi preoccupa sentire solo un coro unanime, strade, strade e strade. Dal car al bike sharing al trasporto pubblico leggero siamo indietro, sull'efficiamento energetico Como non è pervenuta, sulla riqualificazione urbana siamo ancora alle bonifiche».

Il consigliere regionale **Raffaele Erba** (M5S) se la prende con la Regione che a suo dire deve «dialogare con enti e soggetti interessati per coordinare progetti e proposte».

La politica ripete da mesi che il Pnrr è l'ultima spiaggia per risolvere le sorti del territorio dal torpore, ma dalla Provincia come dalla Camera di Commer-

cio non sembrano esserci all'orizzonte progetti capaci di sbloccare finanziamenti. La proposta meglio articolata è l'elettrificazione della ferrovia Como-Lecco, oggi sotto utilizzata. Secondo **Alessio Butti**, parlamentare di Fratelli d'Italia «una proposta incontrovertibile che molti soggetti comaschi del turismo e delle associazioni supportano è l'elettrificazione dei battelli della Navigazione». Una proposta che Butti ha fatto sua salvo avere ricevuto poco ascolto dal governo, con un territorio «evidentemente disattento».

## La Regione accusa il territorio

«Riuscire a calamitare le risorse del Pnrr dipende dal territorio - ribatte **Fabrizio Turba**, sottosegretario leghista in Regione - se mettiamo da parte divisioni, polemiche, distinguo politici allora forse abbiamo qualche possibilità. Altri territori così hanno fatto con ottimi risultati. Bisogna fare squadra, a tutti i livelli. Decidiamo quello che vogliamo insieme attorno a un tavolo, enti e soggetti interessati. Così Como può fare la parte del leone, altrimenti nemmeno le briciole».

**S. Bac.**



Linea elettrica sulla Como-Lecco, l'unico progetto concreto per il Pnrr



Angelo Maiocchi



Chiara Braga



Fabrizio Turba



Alessio Butti

## Lago e Valli

# Variante, il cantiere non si fermerà mai Ed ecco i posti auto

**Tremezzina.** Emergono dettagli dagli incontri in corso per pianificare l'intervento: si lavorerà 24 ore al giorno. Alle Camogge posteggi per i pendolari fino al 15 gennaio

TREMEZZINA

**MARCO PALUMBO**

Non solo da lunedì 29 novembre si lavorerà su tre turni (vale a dire "h24") in corrispondenza del portale sud di Colonno, Natale e festivi compresi, ma a meno di ventiquattro ore dal doppio summit di Argegno e Colonno si è appreso che una delle richieste caldegiate dal territorio potrebbe trovare degna concretizzazione e ufficializzazione a stretto giro.

In buona sostanza, sino al 15 gennaio - e cioè per 48 giorni sui 120 totali della durata della "fase uno" del cantiere di Colonno - circa un chilometro di Regina lungo le Camogge (direzione Colonno) potrà essere utilizzato come area di sosta delle vetture - l'esempio calzante è quello dei pendolari, in primis i frontalieri - diretti o provenienti dalle navette e dalle corse via lago e via terra con scalo o fermata ad Argegno.

### Il via libera

Anas e Consorzio Stabile Sis avrebbero dato il via libera a questa soluzione operativa, con due accorgimenti e cioè garantire l'inversione di marcia (potrebbero essere creati spazi "liberi" dalla sosta ad hoc) e delimitare l'area destinata ai parcheggi. Si tratta sicuramente di

una boccata d'ossigeno importante, per chi nella prima fase del cantiere dovrà portare un'auto a sud del blocco.

Anas e Consorzio Stabile Sis avrebbero però - come detto - posto il termine del 15 gennaio, dopodiché lavori improrogabili (sempre finalizzati al cantiere del portale sud) non consentiranno più la sosta a bordo Regina. Manca ancora l'ufficializzazione così come a ieri Anas non aveva ancora dato corso all'ordinanza di regolamentazione del traffico attraverso un senso unico alternato per i lavori di disaggio sopra il portale sud e per le annesse operazioni legate alla Bonifica degli Ordigni Bellici (un'incombenza di legge quest'ultima propedeutica al via ai lavori).

Nella nota diffusa lunedì sera dalla Cabina di Coordinamento si è parlato di «consegna del cantiere nella giornata di giovedì (domani, ndr) e di inizio dei primi lavori di pulizia e bonifi-

ca». In realtà, domani avverrà la consegna delle aree destinate poi al disaggio ed alla bonifica degli ordigni bellici. Ciò significa che prima del via a questo intervento che dovrebbe durare cinque giorni si dovrà provvedere a nominare un responsabile della sicurezza ed a tutti quei passaggi burocratici per arrivare poi alla fase clou dell'intervento, che - lo ricordiamo - insisterà sulla zona attigua al cimitero (quella del portale sud), ma anche su quella - insidiosa dal punto di vista viabilistico - del "salto di montone inverso".

### La regolamentazione

Ieri mattina, il Consorzio Stabile Sis ha formalmente depositato ad Anas la richiesta di regolamentazione del traffico. E' ipotizzabile che la conseguente ordinanza verrà firmata e comunicata oggi, tenendo però conto del fatto che la giornata di domani potrebbe presentare qualche insidia dal punto di vista del meteo. Si tratta comunque di un primo importante passo, che consentirà poi dal 29 novembre di pigiare sull'acceleratore, mettendo in campo anche quegli accorgimenti (esempio l'ingresso domenicale al cimitero di Colonno, lato Argegno) definiti durante il vertice di lunedì.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La zona delle Camogge che sarà destinata a parcheggio per le auto fino alla metà di gennaio



I partecipanti all'incontro sui trasporti che si è tenuto lunedì pomeriggio in municipio a Colonno

**■ Domani la consegna delle aree destinate alla bonifica**

# Proroga «bonus» Al governo si tratta

**La manovra.** Si apre il tavolo, i sindacati contro quota 102  
Resta il nodo sul Reddito. Tensione sugli ammortizzatori

ROMA

SERENELLA MATTERA

ROMA - Superbonus, pensioni, Reddito di cittadinanza e taglio delle tasse: si apre ufficialmente la battaglia sulla manovra. L'invio all'Ue - e per conoscenza al Parlamento - del Documento programmatico di bilancio (Dpb), rivela alla maggioranza e alle parti sociali i contorni di una legge di bilancio da almeno 23 miliardi (ce ne sono 23,4 in deficit): tra le poste più cospicue, oltre agli 8 miliardi per il fisco, ci sono i 4,1 miliardi che vanno alla sanità, di cui 2 per l'acquisto di vaccini e medicine per il Covid e 2 miliardi contro il caro bollette.

## Le richieste a Draghi

Lo spazio di manovra è enorme, ma lo sono anche gli appetiti. Perciò Mario Draghi, in Parlamento per un'informativa sul Consiglio Ue, viene sommerso di richieste di ampliare il Superbonus al 110%. Più fondi per tagliare le tasse, a discapito del Reddito, chiede Matteo Salvini a nome del centrodestra. Non «si sviscila» il Reddito, avverte Beppe Grillo. Ma le trattative forse più difficili, anche con le parti sociali, sono quelle che si annunciano sul meccanismo che sostituirà quota 100 per le pensioni e sulla riforma degli ammortizzatori sociali. Dovrebbe essere convocato per la prossima settimana il Consiglio dei ministri sulla legge di bilancio, che sarà probabilmente preceduto da nuove riunioni con i capi-delegazione di maggioranza e con i sindacati. Il tema spinoso è come superare quota 100, il mecca-

simo di pensionamento anticipato che anche l'Ocse torna a bocciare perché non sostenibile, facendo sì che il «passaggio al regime ordinario sia graduale ed equilibrato». La proposta sul tavolo è «quota 102» nel 2022 e «quota 104» nel 2023. Ma non si esclude anche un sistema articolato su più anni. La Lega, che ha messo a verbale il suo dissenso in Cdm, punta a ottenere il meccanismo più ampio possibile, tutelando alcune categorie come i lavoratori precoci e le pmi. Il Pd con il ministro Andrea Orlando chiede di tutelare gli «usuranti» e le donne (ad ora è saltata anche Opzione donna, mentre sembra confermata l'Ape social). Dal go-

verno non chiudono a meccanismi diversi da quello individuato, a una condizione: che siano sostenibili. Nel Dpb sono stanziati in deficit per il prossimo anno 600 milioni, ma i sindacati chiedono di più: una riforma organica. «Quota 102 è un po' una presa in giro: noi abbiamo proposto una riforma vera del sistema e questa non lo è», dichiara Maurizio Landini della Cgil. Per la Cisl il meccanismo individuato è «inaccettabile».

## Il nodo dei bonus edilizi

In attesa di aprire il tavolo sul taglio delle tasse, per capire come tagliare il cuneo fiscale, se incidere sull'Irpef o sui contributi, se toccare l'Irap (il governo avrebbe forti dubbi), i partiti si concentrano sui bonus edilizi. Il ministro Pd Dario Franceschini si batte contro l'eliminazione dell'incentivo al 90% per rifare le facciate. Il M5s batte sulle barricate per il «suo» Superbonus al 110%. La misura è destinata ad essere confermata fino al 2023, ma solo per i condomini. Il ministro Stefano Patuanelli insiste perché sia estesa almeno a tutto il 2022 anche alle villette. Di sicuro però la percentuale del rimborso dovrebbe calare progressivamente, al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Draghi rinvia le richieste che lo assalgono in Parlamento al tavolo adeguato e torna a insistere sui temi della transizione ecologica e digitale. Quanto alla riforma degli ammortizzatori sociali, sono ad ora previsti 3 miliardi, ma Orlando assicura che ci saranno risorse sufficienti a coprire la cig per tutti.

■ Tra le poste più cospicue, ci sono i 4,1 miliardi che vanno al settore della Sanità

■ Sulle pensioni non si esclude anche un sistema articolato su più anni

■ La prossima settimana è previsto il consiglio dei ministri sulla finanziaria



Un operaio sotto le impalcature di un cantiere edile durante i lavori di ristrutturazione di una palazzina

## Niente villette e «decalage» Ecco come cambia il 110%

ROMA

ROMA È il bonus più amato da politici e cittadini e dalla sua nascita, a maggio 2020, ha fatto avviare quasi 46.200 cantieri. Ma è anche quello più costoso per lo Stato.

Proprio il ministro dell'Economia, Daniele Franco, qualche settimana fa alla Camera ha spiegato che il Superbonus al 110% non è un incentivo sostenibile a lungo termine, perché «se ciascun italiano fa do-

manda, per 30 milioni di unità immobiliari l'effetto sui conti e sul debito è stratosferico». La manovra 2022 lo riconfermerà fino a fine 2023, ma con alcune modifiche che proveranno ad attenuarne il peso sulle finanze pubbliche. La prima limitazione riduce l'ampiezza dell'agevolazione: non si potrà più usare per ristrutturare le villette unifamiliari, ma soltanto per mettere a nuovo i condomini e le case popolari (Iacp).

no propone di imporre un tetto di reddito per accedere all'agevolazione. Questo anche per affrontare un'altra delle criticità emerse con i primi due anni di attuazione del Superbonus: stando ai dati dell'Enea, oltre l'86 per cento degli interventi riguarda edifici unifamiliari o unità immobiliari indipendenti, perlopiù abitate, secondo uno studio dell'Osservatorio dei conti pubblici italiani, da persone con reddito medio-alto. Se a questo si somma l'altro dato che emerge dalle statistiche dell'Enea, cioè che gli interventi si sono concentrati soprattutto nelle regioni del Nord, ne viene fuori un quadro

con molte possibilità di riequilibrio.

Inoltre, c'è il problema dei prezzi degli interventi spesso saliti alle stelle, visto che sono costi riversati interamente sullo Stato. L'Ance infatti propone di applicare a tutti i bonus, non solo al 110%, tutte le agevolazioni prezzari. La manovra prorogherà anche gli altri bonus edilizi, per la riqualificazione energetica, mobili, sisma, verde. Lo stanziamento aggiuntivo è minimo, meno di 40 milioni, nel 2022 (si tratta di crediti di imposta), mentre nel 2023 sono appostati circa 500 milioni che salgono a due miliardi e mezzo nel 2024.

Una prospettiva che ha già fatto insorgere partiti e associazioni che vorrebbero invece lasciarla inalterata. Ma i dubbi del governo sul costo della misura stanno spingendo a ripensare del tutto la sua struttura negli anni a venire. Una ipotesi sul tavolo è introdurre un meccanismo di «decalage». L'idea è confermare la percentuale del bonus al 110 per cento per le ristrutturazioni edilizie nel 2023, ridurla al 70 per cento nel 2024 e al 65 per cento nel 2025. La discussione sul punto però è ancora aperta e le percentuali potrebbero cambiare. L'Ance, ad esempio, per andare incontro ai timori del gover-

Primo piano

Misure economiche e mosse politiche

# Dalle facciate ai giardini, ecco gli incentivi Il superbonus al 110% solo per i condomini

ROMA

Dalle ristrutturazioni ai miglioramenti sismici, dai giardini alle facciate, fino all'ormai noto superbonus al 110%: la manovra economica cambia alcuni degli interventi previsti.

**Bonus ristrutturazioni ed ecobonus classico.** Sono rifinanziati fino a fine 2021, ma c'è già l'accordo per una proroga nel 2022. Sulle ristrutturazioni la detrazione è del 50% da spalmare in 10 anni nella dichiarazione dei redditi. Il tetto complessivo

a 96mila euro per unità immobiliare. Per l'ecobonus lo sconto è del 65% e riguarda interventi di efficientamento energetico che non rientrano nel superbonus.

**Bonus facciate.** Scade a fine anno, salvo ripensamenti. L'ultima novità - che deve trovare conferma nel testo finale - è che chi avrà pagato il 10% dei lavori sfruttando lo sconto in fattura con un'impresa o la cessione del credito potrà usufruirne anche per i lavori del 2022.

**Superbonus al 110%.** Al mo-

mento è finanziato per tutto il prossimo anno solo per i condomini e per le case popolari. Per le unità immobiliari unifamiliari e le ville scade invece il 30 giugno, cioè entro quella data devono essere fatti i pagamenti. Il governo dovrebbe prorogare al 2023 solo per i condomini, con l'ipotesi di un successivo decalage al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

**Sismabonus.** Cambia a seconda se si tratta di unità singole o condomini e a seconda di quanto viene migliorata di due gradi-

ni la classificazione sismica dell'immobile. Per le singole unità immobiliari lo sconto è del 50, 60 o 70%; per i condomini al 75 o all'85%. Sarà riconfermato.

**Giardini e mobili.** Consente uno sconto del 36% fino a 5.000 euro sulle spese per la sistemazione a verde di aree scoperte private, impianti di irrigazione e pozzi. Sarà riconfermato anche il bonus mobili che si attiva solo se l'immobile per il quale si fanno gli acquisti è interessato da interventi di ristrutturazione.



Un cantiere edile ANSA

# Edilizia sostenibile Al via un concorso nelle scuole lombarde

## Formazione

Il progetto si colloca tra le iniziative che il sistema delle costruzioni promuove per attrarre i più giovani

Al via il concorso creativo “L’edilizia vive giovane”, rivolto agli studenti delle scuole superiori e dell’istruzione e formazione professionale della Lombardia, per l’anno scolastico 2021-2022.

Il concorso è promosso da Formedil Lombardia, ente paritetico dell’edilizia, con Ance Lombardia, Feneal Uil, Filca Cisl e Fillea Cgil regionali. «Promuovere la cultura della sostenibilità sia nell’abitare che nel costruire partendo dalle nuove generazioni e orientare i giovani verso un investimento personale e professionale nell’edilizia», questo lo scopo del concorso, nelle parole del presidente del Formedil Lombardia, Valentino Carboncini (Ance Lombardia). Il concorso prevede l’assegnazione di tre voucher del valore di mille euro ciascuno. Tre sono infatti le categorie per cui si concorre: produzione di un video, di un prodotto digitale e di un pro-

getto tecnico/grafico. Le iscrizioni dovranno pervenire entro e non oltre il 20 dicembre 2021.

«Il progetto è inquadrato tra le tante iniziative che il sistema delle costruzioni promuove anche per attrarre i giovani verso il settore. Il sistema scolastico e della formazione professionale fa tanto, ma potrebbe fare di più per avvicinare le nuove leve, sensibili al tema della sostenibilità, al mestiere delle imprese edili», dichiara Francesco Molteni, presidente di Ance Como. «I percorsi formativi sono piuttosto lunghi, per cui è necessario approcciare la questione con molto anticipo - aggiunge Mara Valsecchi, presidente dell’Ente scuola professionale edile della Provincia di Como - e, se si considera la grande domanda attuale di manodopera rispetto all’offerta, non è mai troppo presto per mettere in atto tutti gli strumenti utili a equilibrare il mercato e attrarre il maggiore numero di giovani possibile nel settore». Contribuiscono alla realizzazione del progetto Formedil nazionale e Soa Cqop. Info: [formedil.it/concorsoediliziavivegiovane](http://formedil.it/concorsoediliziavivegiovane) oppure [ediliziavivegiovane@gmail.com](mailto:ediliziavivegiovane@gmail.com).