

# **RASSEGNA STAMPA**

**13 - 19 dicembre 2021**

# «La grande incognita sono le opere sui territori»

**L'appello.** Francesco Molteni, presidente di Ance, si rivolge alla politica «Garanzie sulle procedure per la parte di risorse gestite dagli enti locali»

COMO

«Bene, afferma il presidente di Ance Como, Francesco Molteni, «per l'azione abbastanza rapida ed efficiente del Governo nell'attribuzione ai territori dei fondi europei, la realizzazione delle infrastrutture legate al Pnrr, su quelli che individuiamo come due filoni: il primo con opere per le quali sono già definiti i commissari, per entrare nella fase esecutiva attraverso procedure particolarmente snelle, e il secondo demandato alle attuazioni dei territori col maggior coinvolgimento di imprese locali. E qui le cose si complicano».

## Le ricadute

Qual è il rischio all'orizzonte? «Le cose si complicano perché la burocrazia resta quella di sempre, senza iter privilegiati, mentre le stazioni appaltanti non hanno personale sufficiente per istruire rapidamente le pratiche. Alla politica – sottolinea Molteni – chiediamo ora di essere molto attenta nel dotare le strutture pubbliche di tutto ciò che serve per la parte operativa».

E c'è anche dell'altro. Molteni ricorda che le imprese edili oggi vivono problemi che ancora più della burocrazia condizionano la possibilità di lavorare.

C'è molto lavoro legato agli incentivi di riqualificazione energetica e le imprese scelgono di rispondere alle richieste solo dove ci sono gare remunerative. «Nessuno



Francesco Molteni, presidente di Ance Como

affronterà gare sottocosto legate al mancato adeguamento dei capitolati ai significativi aumenti dei costi dei materiali. Senza gli adeguamenti avremo gare deserte o aggiudicazioni a imprese che poi rinunciano a fare il lavoro a causa di costi sotto quotati, come accaduto di recente per le gare di due scuole sul nostro territorio. Adeguare i capitolati è una scelta strategica che riguarda la politica e anche i Rup, i responsabili unici del procedimento, che dovrebbero segnalare che un'opera sta andando in gara a prezzi non adeguati in modo che la politica, responsa-

bilmente, intervenga».

Ci si aggiudica una gara, dunque, e invece di aprire il cantiere ci si mette al lavoro con gli avvocati «in una gran perdita di soldi e tempo», afferma Molteni aggiungendo che «le imprese semplicemente non possono proseguire con i lavori ai costi attuali dei materiali. Oggi il costo del 'tappetino' per fare una strada in base al listino delle opere pubbliche non paga nemmeno il costo del materiale».

E seppure sia vero che un appalto è dato da tante voci su cui si ha la possibilità di bilanciare i margini «è altret-

tanto vero – precisa Molteni – che nessun bilanciamento si raggiunge quando sono troppe le voci sottocosto che giocano a sfavore».

Sulla possibilità che, come le altre aziende manifatturiere, anche l'edilizia avrebbe di fare magazzino studiando le quotazioni e comprando in tempo per prevenire i rincari Molteni dice che «per noi questo non è del tutto vero, perché gli edili comprano in base ad appalti che di solito prevedono l'utilizzo di materiali molto specifici destinati ai singoli cantieri. Quindi per noi c'è una possibilità di fare magazzino che, vista in senso economico, è piuttosto marginale».

## La campagna

Ance ha in atto una campagna di sensibilizzazione sull'aggiornamento dei listini, aspetto determinante nello stabilire la possibilità o meno per le pmi di inserirsi nella filiera dei lavori sostenuti dai fondi del Pnrr.

Così come preoccupa il fatto che, conclude Molteni, «ora l'edilizia ha una sotto dotazione organizzativa per far fronte alle richieste del Pnrr, visto che agli esagerati rincari dei materiali si aggiunge la mancanza di quasi 600mila addetti per i prossimi cantieri. Se il Governo non fa davvero di tutto per far partire bene la parte del Piano dedicato all'edilizia è davvero difficile che le opere atterrino». **M. Del.**



# Sottopasso a Borghi Fondi dalla Regione e lavori entro tre anni

**Infrastrutture.** Con le modifiche previste nel progetto dovrebbero ridursi anche le attese al passaggio a livello. A piedi da un binario all'altro, evitando la massicciata

## ANDREA QUADRONI

Il sottopassaggio pedonale alla stazione di Como Borghi è stato finanziato dalla Regione e aggiunto ieri al "piano Lombardia" per il territorio lariano.

Si tratta del «potenziamento infrastrutturale lungo la linea ferroviaria regionale di Ferrovie Nord Como-Saronno presso la stazione di Como Borghi». Costo totale: 5 milioni e 500mila euro (un milione nel 2022, tre milioni e 500 mila euro nel 2023 e un milione nel 2024). Nello specifico, i lavori consentiranno l'ingresso contemporaneo dei treni all'interno dello scalo: in questo modo, si avrà una maggiore regolarità nel servizio e una diminuzione dei tempi d'attesa del passaggio a livello.

Ma, soprattutto, sarà realizzato un sottopasso pedonale che, nelle intenzioni della Regione, consentirà sia all'interno dello scalo di passare da un binario all'altro senza attraversare le rotaie, sia di passare da una parte all'altra della stazione quando le sbarre sono abbassate.

## Cosa cambierà

In questo modo, si porrebbe una soluzione richiesta da anni a gran voce da parte dei residenti e da chiunque transiti da quelle parti. Sono tanti i comaschi che, quotidianamente, restano in ostaggio

per lunghissimi intervalli di tempo poiché trovano il passaggio a livello in azione. Un problema tanto più pesante da quando, per migliorare la sicurezza, Ferrovie Nord ha allungato i tempi di chiusura dei passaggi a livello e impedito, applicando delle barriere alle sbarre, che la gente passi sotto per evitare l'attesa.

A Borghi, rispetto agli altri attraversamenti della ferrovia in convalle, la situazione è particolarmente complicata perché chi resta bloccato dal lato di via Carloni non può nemmeno accedere alla stazione, e se deve prendere il treno o si presenta con diversi minuti d'anticipo o rischia di perderlo.

Sempre restando in città, è stata finanziata dalla Regione

**■ In totale 5,5 milioni di euro sul triennio. Ieri il via libera in consiglio**

**■ Finanziata inoltre una copertura per il lido di viale Geno con 250mila euro**

ne anche la copertura stagionale del lido balneare della piscina di viale Geno: il costo totale è di 250mila euro.

«Con il Bilancio di previsione, potenziamo e integriamo ulteriormente il piano Lombardia per il territorio lariano varato lo scorso anno», commentano il presidente del Consiglio regionale **Alessandro Fermi**, il sottosegretario **Fabrizio Turba** e la presidente della Commissione speciale Montagna **Gigliola Spelzini**: i tre leghisti hanno presentato e sottoscritto gli ordini del giorno collegati al bilancio di previsione approvati ieri in consiglio.

## Un fondo specifico

In totale, sul nostro territorio saranno 17 interventi per 11 milioni 536 mila e 500 euro. «Si aggiungono ai 213 milioni già stanziati lo scorso anno - continuano Fermi, Turba e Spelzini - con l'obiettivo di accelerare e sostenere la ripresa economica».

Gli interventi trovano tutti copertura economica nella legge regionale "Interventi per la ripresa economica", approvata all'unanimità in Consiglio nella primavera dello scorso anno e che ha istituito uno specifico fondo di 4 miliardi a sostegno degli investimenti regionali e dello sviluppo infrastrutturale.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Novità in arrivo per lo scalo ferroviario cittadino



Attese infinite al passaggio a livello di Como Borghi

## Dal Lambrone alla viabilità Le altre opere finanziate

I fondi stanziati dalla Regione saranno utilizzati anche per una serie di cantieri nei Comuni della provincia. Per il completamento della variante di Fino Mornasco sulla statale dei Giovi e la riqualificazione di via Adda è previsto 1 milione e 900mila euro. Settecentomila euro saranno utilizzati per interventi sulla Sp 23 Lomazzo-Bizzarone e la Sp 24.

La viabilità nella zona industriale di Castelmarte e Canzo beneficerà di 400mila euro e la copertura del tetto del centro di emergenza di Canzo di 150mila. Ancora, 325mila euro per manutenzione straordinaria del collegamento Brenzeglio-Giovo-San Jorio nei Comuni di Garzeno e Gravedona ed Uniti, mentre altri 300mila euro sono per la messa in sicurezza del lago di Pusiano e la rimozione della sedimentazione del Lambrone.

Lo sviluppo della mobilità dolce a Limido Comasco, Appiano Gentile e Binago sarà finanziata con 210mila euro al Comune di Binago, 370mila al Comune di Appiano e 100mila al Comune di Limido, mentre la messa in sicurezza della strada tra Montemezzo e i nuclei di Montagnola, Dalco e La Piazza potrà contare su 205mila euro.

Per il percorso pedonale turistico di collegamento con il Museo della barca lariana di Pianello del Lario lo stanziamento è di 140mila euro, mentre per la ristrutturazione e riqualificazione del palazzo comunale e dell'auditorium comunale di Faloppio è di 200mila euro. Altri progetti: la nuova strada tra la zona industriale di Locate Varesino e quella di Tradate (165mila euro), la tensostruttura polivalente in Comune di Sorico (120 mila euro). Infine un ordine del giorno del consigliere Angelo Orsenigo prevede 500 mila euro per il recupero, finalizzato allo sviluppo della mobilità dolce, della linea ferroviaria dismessa Grandate-Malnate.



# Cantiere in palestra

## «Lavori fatti male Noi vittime delle ditte»

**Montorfano.** Lo sfogo del sindaco Giuliano Capuano  
«Lunghe gare di appalto e aziende spesso incapaci  
Ma noi amministratori siamo additati come colpevoli»

MONTORFANO

**SIMONE ROTUNNO**

«Non si può amministrare in questo modo. Lunghe gare per appaltare lavori con terni al lotto sperando di avere fortuna a beccare un'azienda capace. Uffici che impongono percorsi lunghi e spesso non controllano. Lavori fatti male. E poi la colpa di chi è? Sempre del sindaco ovviamente».

È senza freni il primo cittadino di Montorfano, **Giuliano Capuano**, che denuncia ritardi e lavori fatti mali sul cantiere per la messa in sicurezza con la normativa antincendio alla palestra comunale di via al Dosso.

### La burocrazia

Ma più in generale, dopo quasi sette anni nel suo ruolo di sindaco, Capuano si sfoga e parla di difficoltà burocratiche, procedurali e di controllo che rallentano enormemente

la macchina amministrativa e la realizzazione a regola d'arte delle opere.

«Sarebbe molto più semplice, almeno su opere che non prevedano somme ingenti, ricorrere a manifestazioni di interesse con affidamento diretto – commenta -. In questo modo si possono valorizzare aziende e professionisti, spesso del territorio, validi e capaci. Invece gli uffici spesso prendono la strada delle gare, che per noi, ma per

tutti i Comuni, sono un vero e proprio terno al lotto ogni volta».

Nel mirino i lavori alla palestra con foto, che lo stesso sindaco ha reso pubbliche, di piastrelle posate male e porte nuove non a misura, oltre alla denuncia dello stesso Capuano di ritardi nei lavori, che sarebbe dovuti terminare in estate, ma invece sono ancora in corso.

«L'amministratore prende in considerazione gli interventi necessari al paese e ai cittadini e deve reperire le risorse necessarie in un bilancio, che il più delle volte lascia poche risorse per interventi straordinari, quindi si cercano bandi e finanziamenti extra e, una volta individuati, gli uffici di devono operare per trovare il tempo per presentare le domande con tutta la documentazione necessaria e solo questo a volte deve essere chiesto e richiesto affinché si concretizzi – commenta Capuano -. I progetti devono essere realizzati, purtroppo per le finanze del nostro Comune, sempre da professionisti esterni, perché nel nostro ufficio tecnico, nonostante abbiamo più volte richiesto l'acquisto di autocad, programma indispensabile per progettare, a oggi non è stato ancora acquistato e nessuno dei tecnici presenti può utilizzarlo perché non hanno fatto corsi di aggiornamenti per l'utilizzo. Poi guarda caso succede che, quando Mon-



La palestra comunale in cui sono in corso i lavori contestati dal sindaco Capuano BARTESAGHI

■ «Ho deciso di parlare per far comprendere alle persone i nostri problemi»

■ «Troppi errori nessuna attenzione Ci sono porte di dimensioni sbagliate»

torfano cerca professionisti o imprese per eseguire i lavori, nessuno è interessato. A fatica abbiamo trovato il progettista per gli ultimi interventi fatti e lo stesso per l'impresa esecutrice».

E questa, come sottolinea il sindaco, è solo la fase preparatoria, poi si passa ai lavori.

### «Misure errate»

«Nel caso dei lavori realizzati a scuola e palestra, che dovevano iniziare a scuola chiusa (quindi da giugno) sono iniziati, nonostante i solleciti fatti, con l'istituto aperto e abbiamo dovuto posticipare l'assegnazione della palestra alle varie associazioni per causa dei lavori e anche per la

scuola e alle varie attività».

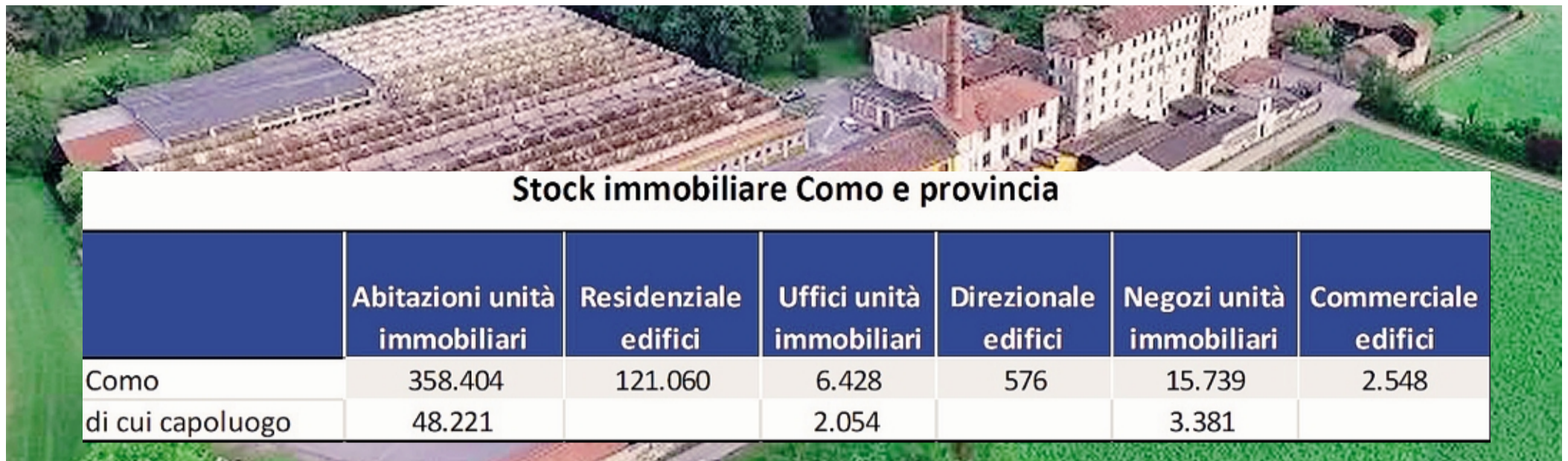
«I lavori sono stati effettuati malissimo e abbiamo dovuto verificare noi amministratori sul campo – chiosa Capuano -. La regola d'arte non esiste. Errori, lavori eseguiti senza particolare attenzione. Oltre a misure sbagliate degli infissi, che sono arrivati di dimensioni errate, pavimenti posati con dislivelli di centimetri, porte o più grandi o più piccole. Ovviamente è stato tutto contestato e dovranno essere rifatti. Non si può però lavorare in questo modo. Ho deciso che queste cose vanno dette per fare comprendere ai cittadini cosa significa amministrare in queste condizioni».

©RIPRODUZIONE RISERVATA



Focus Casa

Il mercato immobiliare



# Rigenerare territori spinge anche il mercato della casa

**Il Rapporto.** La provincia di Como ospita circa 1,04 km quadrati di aree dismesse. Il 40% nel capoluogo e circa 5.450 edifici da riqualificare, 90 a uso uffici

COMO — Lombardia e capoluoghi di provincia, a cominciare da Como, protagonisti della ripartenza del mercato immobiliare locale e nazionale. Nel 2021 il mercato lombardo è infatti confermato come il più dinamico in Italia, con compravendite in crescita del 14,2% a fronte di una media italiana dell'11,1%. Nella regione anche i prezzi medi degli immobili residenziali, che avevano invertito l'andamento decrescente con tre anni d'anticipo rispetto al resto del Paese, mostrando deboli segni di ripresa già nel 2016 successivamente consolidati fino al 2019, dopo la contrazione del 2020 sono tornati a crescere e ora evidenziano prospettive di ulteriore miglioramento per il 2022: in Lombardia sistema totale di 140 mila compravendite di immobili residenziali a fine anno, corrispondenti a oltre il 23% del totale nazionale, quantificabile in 600 mila transazioni. Il peso della regione sul Paese, dopo essere rimasto stabile per otto anni con una quota di circa il 20%,

è cresciuto a partire dal 2016 fino ad oggi, con ulteriori aspettative di aumento fino a un peso di circa un quarto degli scambi complessivi. Qui si scambiano il doppio delle case del Lazio, seconda in Italia con circa 67 mila transazioni. Le previsioni per il 2022 indicano un incremento dei volumi di circa il 13%, con una pressione poco meno intensa di oggi, a fronte di una crescita nazionale dell'8,3%.

Così, entrando ancora più nel dettaglio dei numeri, se Milano rappresenta il principale mercato

italiano, con le compravendite immobiliari nel 2021 al 19% del totale del territorio lombardo e il 66% dei capoluoghi e con fatturato oltre l'82% del giro d'affari dei capoluoghi, il mercato immobiliare di Como arriva a pesare in termini di fatturato tra l'1,5% e il 2% sul totale dei capoluoghi regionali, con un andamento, fatta eccezione per il 2020, in crescita stabile, mentre registra per il 2021 un numero di compravendite di 1.300-1.350 unità (tra il 2,5% e il 3,3% del totale). Ma il mercato im-

mobiliare non è l'unico settore al centro del nuovo "Rapporto sulle nuove periferie lombarde" realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up del Gruppo Unipol, presentato al convegno Future Cities. Un secondo fronte di analisi, infatti, è stato messo al centro del nuovo studio e che ha come protagonista il tema della rigenerazione urbana. Anche in questo caso un focus specifico è dedicato al territorio della provincia di Como. La rigenerazione urbana dei "territori periferici" della Lombardia nello studio di Scenari Immobiliari rappresenta infatti un motore fondamentale per l'economia regionale e nazionale, e per la qualità della vita di milioni di persone.

Le aree degradate, dismesse o a rischio degrado coprono una superficie territoriale complessiva di circa 22,6 chilometri quadrati, e 67.300 edifici, per la quasi totalità (98%) prevalentemente residenziali, da riqualificare, che potrebbe rivitalizzare il tessuto lavorativo e produttivo del territorio grazie al cambio delle destinazioni d'uso verso attività economiche in grado di aumentare il valore.

La Lombardia è un interessante laboratorio di analisi, studio e attuazione di modelli rigenerativi dei territori periferici: re-inventare la dimensione della città tramite la restituzione di nuove "centralità". E in questo percorso di rigenerazione urbana e di recupero e nuova valorizzazione delle aree dismesse è chiamato a un ruolo di innovazione anche Como.

Il report ha un focus proprio sul territorio comasco. La quasi totalità del patrimonio edilizio di Como è stato realizzato prima del 1990 e solo circa il 5% dal 1990 ad oggi. Rispetto alla media delle altre provincie lombarde, il tasso di inutilizzo degli edifici è lievemente più alto e raggiunge il 3,4% dello stock nel capoluogo e il 4,2% se si

**La fotografia**



**Il patrimonio edilizio**

**Immobili costruiti prima del '90**  
La quasi totalità del patrimonio edilizio di Como è stato realizzato prima del 1990 e solo circa il 5% dal 1990 ad oggi. Rispetto alla media delle altre provincie lombarde, il tasso di inutilizzo degli edifici è più alto, raggiunge il 3,4%.



**Il valore economico**

**Il peso del mercato immobiliare**  
L'industria immobiliare incide per circa il 19,5% sul valore aggiunto totale prodotto dalla provincia comasca. I servizi immobiliari generano circa il 15%, mentre le costruzioni il 4,5%.



**La rigenerazione**

**Il recupero delle aree dismesse**  
La provincia di Como ospita 1,04 kmq di aree interessate da fenomeni di dismissione, per il 40% entro i confini del capoluogo, e circa 5.450 edifici da riqualificare.

fariferimento all'intera provincia. Il peso della componente degli immobili non residenziali è mediamente del 14% e cresce al 15% a Como.

Se questo è il quadro di partenza, lo studio di Scenario Immobiliari indica che un processo virtuoso di recupero urbano, in particolare nei territori periferici, potrà avere un impatto positivo sull'ambito comasco, che necessita di "sostegno nello sviluppo partendo dalla vocazione del territorio attraverso la riqualificazione e implementazione delle infrastrutture, anche immobiliari". È sempre un tema di attrattività alle diverse scale urbane che, lavorando nel solco del miglioramento della vivibilità dei luoghi, non può prescindere dalla ricostruzione degli spazi produttivi di nuova generazione.

E di materiale su cui iniziare a lavorare Como ne offre parecchio: la provincialariana, secondo il report, ospita circa 1,04 km quadrati di aree interessate da fenomeni di dismissione, per il 40% localizzate all'interno dei limiti amministrativi del capoluogo, e circa 5.450 edifici da riqualificare, di cui quasi 90 a uso direzionale.

L'analisi delle vocazioni future delle aree dismesse, operata a partire dagli ambiti urbani e territoriali di riferimento, vede la prevalenza di un mix funzionale basato sulla frammistione tra abitazioni, attività economiche, servizi all'impresa e alla persona (34%) seguita da ambiti di rigenerazione che prevederanno lo sviluppo di funzioni abitative (31%). Esistono, infine, una trentina di aree (ex Danzas, ex Stecav, ex Scalo merci FFSS, ex Ticosca, ex Lombarda, ex Bulgheroni, Ex Mesa, ...) che troveranno futura attuazione attraverso la creazione di spazi innovativi per il lavoro. Tali aree sono localizzate, per la quasi totalità (70% circa), nel comune di Como.

